

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PAYS D'ÉGUZON-VAL-DE-CREUSE Indre (36)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
conseil communautaire en date du :
20 février juin 2023

Le Président,
Vincent MILLAN

TOME 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

> Sommaire du Tome 1

I. La démarche et le contexte territorial

II. État initial de l'environnement

III. Cadre de vie

IV. Démographie, populations et emploi

V. Analyse économique, touristique et agricole

VI. Accessibilités, équipements et services

VII. Analyse de l'habitat

TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PLUI

> Sommaire du Tome 2

VIII. Du PADD à la règle, les choix

IX. Bilan de la consommation d'espace et prospective territoriale

X. Justifications du dispositif réglementaire

XI. Les modalités de suivi du PLUi

XII. Articulation plans et programmes

XIII. Evaluation Environnementale

TOME 3 - RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

SOMMAIRE DU TOME 1

SOMMAIRE3

I. LA DÉMARCHE ET LE CONTEXTE TERRITORIAL8

1. La hiérarchie des normes.....	9
1.1. Conformité, compatibilité et prise en compte.....	9
2. Le contexte territorial.....	15
1.1 Localisation et contexte administratif.....	15
1.2 Les compétences.....	16
1.3. Les monuments inscrits ou classés au titre des Monuments historiques.....	18
1.4. Les sites inscrits et classés.....	21
1.5. Les servitudes relatives à l'exploitation des mines et carrières.....	25
1.6. Les captages d'eau potable.....	26
1.7. Les servitudes relatives au transport de gaz.....	27
1.8. Les ICPE industrielles et sites Basias.....	28
1.9. Les risques à prendre en compte.....	30

II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT32

1. Cadrage géographique.....	33
1.1 Préambule.....	33
1.2 Géologie et climatologie.....	34
1.3 Géomorphologie.....	35
1.4 Réseau hydrographique inventorié.....	36
1.5 La gestion de l'eau.....	37
1.6 Les zones humides.....	41
1.7 Risques et nuisances.....	44
2. Sites naturels réglementés.....	52
2.1 Définitions.....	52
2.2 Natura 2000.....	53
3. Sites naturels inventoriés.....	56
3.1 Préambule.....	56
3.2 ZNIEFF de type 1 : Forêts de ravin des côtes de Gareilles.....	56
3.3 ZNIEFF de type 1 : Parois et éboulis de la Boucle du Pin.....	58
3.4 ZNIEFF de type 1 : Vallée de la Gargillesse.....	59

3.5 ZNIEFF de type 1 : Boisements frais du coteau des côtes plates.....	60
3.6 ZNIEFF de type 1 : Boisements frais de la vallée de la Clavière, de Châteaubrun, des Lèzes et du Champ des Roches.....	61
3.7 ZNIEFF de type 2 : Haute vallée de la Creuse et ses affluents.....	63
3.8 ZNIEFF de type 2 : Vallée de Gargillesse et affluents.....	65
4. Les milieux dits ordinaires.....	68
4.1 Définitions.....	68
4.2 Occupation du sol.....	69
4.3 Les habitats terrestres.....	70
5. Les espèces.....	76
5.1 Les espèces communes.....	76
5.2 Les espèces menacées.....	78
5.3 Les espèces exotiques envahissantes.....	79
6. Les continuités écologiques.....	80
6.1 Définitions.....	80
6.2 Les trames vertes et bleues (TVB).....	81
6.3 Évolution des milieux.....	83
6.4 Les points noirs pour la biodiversité.....	87
7. Énergies et qualité de l'air.....	90
7.1 Définitions.....	90
7.2 Production d'énergies.....	91
7.3 La consommation d'énergies.....	96
7.4 Émissions de gaz à effet de serre.....	100
7.5 Émissions des polluants à effet sanitaire et qualité de l'air.....	101

III. CADRE DE VIE.....103

1. Paysages.....	104
1.1 Définitions.....	105
1.2 Les unités paysagères.....	106
1.3 Approche thématique du paysage.....	110

2. Analyse urbaine	126	1.5 L'économie marchande et industrielle	299
2.1 Préambule	126	1.6 L'économie présentielle	300
2.2 Approche théorique	127	1.7 L'Économie de la santé	301
2.3 Analyse des bourgs	140	1.8 L'économie du secteur public	302
2.4 Entrées de bourgs	159	1.9 L'Économie des utilités	303
3. Analyse des hameaux	218	1.10 L'économie des énergies	304
3.1 Analyse théorique	218	1.11 L'économie agricole et forestière	305
3.2 Analyse des hameaux	222	1.12 Les zones d'activités économiques du territoire.....	306
IV. DÉMOGRAPHIE, POPULATIONS ET EMPLOI	251	2. Le tourisme	312
1. Démographie.....	252	2.1 Définitions.....	312
1.1 Définitions.....	252	2.2 L'offre touristique	313
1.2 Répartition des effectifs	253	2.3 Hébergements touristiques	318
1.3 Évolution des effectifs	255	2.4 Gestion du tourisme	320
1.4 Structure de l'évolution des effectifs	261	3. L'agriculture	321
1.5 Caractérisation des effectifs par l'âge	266	3.1 Définitions.....	321
2. Populations	270	3.2 Analyse de la Surface agricole Utile (SAU)	321
2.1 Définitions.....	270	3.3 Relations entre SAU et exploitations.....	322
2.2 évolution quantitative et profil des ménages	271	3.4 Les productions agricoles	324
2.3 Répartition des personnes retraitées	275	3.5 Portrait social des exploitants.....	325
2.4 Fiscalités, revenus et poids économiques	277	3.6 Potentiels agronomiques et économiques des sols	326
3. L'emploi	280	3.7 Diversification de l'activité agricole	327
3.1 Définitions.....	280	3.8 Les signes de qualité de l'agriculture	328
3.2 Analyse de l'emploi par secteurs d'activités	281	3.9 La prise en compte de l'agriculture dans les documents d'urbanisme.....	329
3.3 La population active.....	283	4. La filière forestière	337
3.4 Le chômage	285	4.1 Définitions.....	337
3.5 Les catégories socio-professionnelles	287	4.2 Analyse de la couverture forestière	338
3.6 Les flux migratoires	290	4.3 Risques et nuisances.....	342
V. ANALYSE ÉCONOMIQUE, TOURISTIQUE, AGRICOLE ET FORESTIÈRE	291	4.4 Les outils de la gestion durable	343
1. L'économie.....	292	4.5 La prise en compte de la filière bois dans le document d'urbanisme	344
1.1 Définitions.....	292	VI. ACCESSIBILITÉ, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	345
1.2 La concentration d'emplois	293	1. L'Accessibilité.....	347
1.3 Entreprises et établissements économiques	295	1.1 Analyse de l'efficacité des axes de communication	347
1.4 Présentation du modèle du territoire	297	1.2 Analyse des axes de communication structurants	348
		1.3 Les modes de transports en commun	351



1.4 L'accessibilité au numérique	355
2. Les équipements	356
2.1 Les aires d'attraction des grands équipements	356
2.2 Les équipements sportifs	357
2.3 Les équipements culturels	359
2.4 Les équipements commerciaux	361
2.5 Les équipements scolaires	363
2.6 Les équipements liés à la petite enfance	364
2.7 Les équipements de santé	365
2.8 Les équipements de santé à destination des personnes âgées	367
2.9 Les équipements d'assainissement	368

VII. ANALYSE DE L'HABITAT 369

1. Le parc de logements	369
1.1 Définitions	370
1.2 Les données générales	371
1.3 L'évolution du parc de logements	373
1.4 Les résidences principales	375
1.5 Les résidences secondaires	377
1.6 Les logements vacants	379
1.7 L'ancienneté d'emménagement	381
1.8 Les caractéristiques des Résidences principales	384
2. Fiscalité, foncier et bâti	391
2.1 La fiscalité locale	391
2.2 les dynamiques du parc immobilier et de la construction	393
3. Accessibilité au logement	397
3.1 Le logement social	397
3.2 Le prêt à taux zéro	399
3.3 Les Aides de l'ANAH	400

Préambule

Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** (PLUi) est un document d'urbanisme réalisé à l'échelle d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

C'est un document juridique et opposable à toute autorisation d'urbanisme sur le territoire qu'il couvre. Il est encadré par le code de l'urbanisme et de nombreuses lois (SRU, Grenelle, ALUR, ENE...).

Le PLUi est un outil assurant essentiellement deux fonctions :

- A court terme, la définition et la réglementation du droit du sol au sein de l'espace de référence.
- A moyen et long terme, la réalisation d'un projet global de développement et d'aménagement.

La définition et la réglementation du droit des sols correspond à la capacité du document à donner une vocation claire à l'ensemble des parcelles que constituent son territoire (agricole, naturelle, urbanisée, à urbaniser). Chaque vocation fait l'objet d'un droit d'utilisation spécifique défini dans le document. Le PLUi devient la référence pour tous les actes d'urbanisme courants (déclarations, autorisations et permis).

La deuxième fonction du document d'urbanisme intercommunal correspond à la vision prospective du territoire. Les acteurs qui réaliseront le PLUi devront imaginer des scénarii plausibles d'aménagement et de développement pour anticiper le territoire à l'horizon

des prochaines années. Quel développement, quelle importance, quels projets, quel futur ?

De cette prévision découlera les objectifs à atteindre en terme d'accueil, de nouveaux équipements et services, d'évolution des structures existantes... Une véritable stratégie opérationnelle devra émerger de cette réflexion sur l'avenir (mobilisation foncière, ajustement de la fiscalité locale, programme d'actions de développement, études opérationnelles...).

Le PLUi est par conséquent un document de planification de l'urbanisme. Pour planifier il faut édicter des règles, mais aussi anticiper et prévoir les futurs besoins, donner un cadre juridique précis pour aujourd'hui et se laisser la possibilité de réaliser demain en utilisant les outils de l'urbanisme (droit de préemption urbain, emplacements réservés, projets urbains partenariaux, dation, expropriation, création de zone d'aménagement concertée, de zone d'aménagement différée...).



Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, le PLUi comprend :

- 1° Un **rapport de présentation** ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le présent Rapport de Présentation se scinde en trois grands parties :

- le **Tome 1** : qui expose le diagnostic territorial établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- le **Tome 2** : qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, mais aussi qui analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ou encore expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci ;
- le **Tome 3** : qui synthétise le document dans un résumé non-technique afin de faciliter son appropriation au sein du public.

Préambule

Le document du Plan Local d'Urbanisme intercommunal se compose des documents suivants :

► Le rapport de présentation :

- Sans valeur juridique, il est composé d'un diagnostic du territoire, de l'analyse de l'environnement naturel et des conséquences prévisibles de l'application du PLUi sur l'environnement. Le document doit aussi comporter le bilan de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années et définir une prospective pour les besoins en zones à urbaniser. Enfin, il doit exposer les motifs des orientations choisies et des dispositions réglementaires retenues.

► Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Socle du PLUi, il est ciblé sur les perspectives d'évolution démographique, l'économie, l'agriculture, l'habitat et les besoins, les déplacements, les eaux et leurs traitements... Il évoque de manière claire les objectifs de la commune concernant ses perspectives d'évolution. Sans portée juridique, ce document reste la clé de voûte du PLUi et les parties du document qui ont une valeur juridique doivent être cohérentes avec ce projet.

► Les règlements graphique et écrit :

- Documents opposables, ils fixent les dispositions générales et particulières applicables dans les différentes zones. Les règles s'inscrivent dans le prolongement des orientations définies par le PADD. Le zonage est la représentation graphique matérialisant les secteurs dans lesquels s'appliquent ces règles. Il définit les zones urbanisées (U), à urbaniser (AU), naturelles (N) et agricoles (A).

► Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles doivent être en cohérence avec le PADD. Leur domaine d'action peut porter sur la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine. Elles permettent également de lutter contre l'insalubrité et favoriser le renouvellement urbain et le développement de la commune.

Toutes ces parties constitutives du document entretiennent un rapport de compatibilité.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

DIAGNOSTIC

EXPOSITION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'URBANISATION

ÉVALUATION DES INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT *Évaluation environnementale stratégique*

PADD

Phase politique

Phases
techniques

Phases
administratives

RÈGLEMENT

OAP

ZONAGE

PPA/ ENQUÊTE PUBLIQUE/CDPENAF/ CDNPS/AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE



I. DÉMARCHE ET CONTEXTE TERRITORIAL

////////////////////

1. Hiérarchie des normes

1

CONFORMITÉ, COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE

De nombreux textes de lois, documents nationaux, schémas régionaux, ... influent sur le domaine de l'urbanisme et régissent les règles.

Ces documents entretiennent soit un rapport de conformité, soit de compatibilité soit une prise en compte.

Conformité

Rapport le plus exigeant, imposant un strict respect de la norme ou de la décision supérieure

Compatibilité

Absence de contrariété entre les règles inférieure et supérieure

Prise en compte

Rapport le plus souple, simple référence aux règles, sans en modifier la portée

A. LA CONFORMITÉ

Le PLUi doit suivre de manière rigoureuse les prescriptions des différentes lois qui concernent le domaine de l'urbanisme

□ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

- Cette loi du 13 décembre 2000 a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, remplaçant les anciens Plans d'Occupation des Sols. La nouveauté principale est que les PLUi doivent comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui traduit le projet du territoire ;
- La loi SRU a également instauré la démarche d'évaluation environnementale. L'objectif est d'avoir une vision globale des effets des projets planifiés et éviter ceux dont les effets pourraient être trop néfastes.

□ Les lois Grenelle :

- Les deux lois Grenelle (3 août 2009 et 12 juillet 2010) ont renforcé les objec-

tifs des documents d'urbanisme:

- Gestion économe des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Développement des communications numériques ;
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- Lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergie ;
- Préservation de la biodiversité: conservation, restauration, création de continuités écologiques; trame verte et bleue ;
- Réduction des obligations de déplacement par une meilleure corrélation entre urbanisation et transports collectifs.

□ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) :

- Cette loi, du 24 mars 2014, a renforcé le dispositif de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- Pour cela elle a institué le principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT. Ainsi, ne peuvent être ouverts à l'urbanisation les zones et secteurs suivants :
 - Les zones à urbaniser d'un PLUi délimitées après le 1er juillet 2002 ;
 - Les zones naturelles, agricoles et forestières dans les communes couvertes par un PLUi ou un document en tenant lieu ;
 - Les secteurs non constructibles des cartes communales ;
 - Cette loi met également en avant l'identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées ;
- Le PADD doit également fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Hiérarchie des normes

1

CONFORMITÉ, COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE

□ Le Code de l'urbanisme :

- Le code de l'urbanisme constitue la règle, et ses articles introductifs présentent les choses suivantes :
 - L'article L110 définit «le territoire français est le patrimoine commun de la nation» et qu'il appartient aux collectivités d'en assurer la gestion sans discrimination, de façon écologique, etc...
 - L'article L121-1 définit les principes en matière d'urbanisme et de développement durable ;
- Dans un premier temps, l'équilibre doit être recherché entre : l'urbain et son évolution ; la gestion des espaces naturels et la sauvegarde du patrimoine (bâti ou naturel) ;
- Par la suite, il est question de la promotion de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale ;
- Enfin, l'article évoque la préservation et la mise en valeur de l'environnement.

□ Le Code de l'environnement :

- Le Code de l'Environnement intéresse l'environnement tant au regard de la lutte contre les nuisances et les pollutions, la gestion des risques, qu'à celui de la protection de la nature, des ressources ou du patrimoine comme le paysage ;
- Il encadre l'évaluation environnementale des PLUi (L.122-4 à 122-12) ;
- Il définit également les modalités des enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement dont font partie les documents d'urbanisme (L123-1 à L123-19) ;
- C'est également ce Code qui détermine le rôle des SDAGE et SAGE, la réglementation des sites inscrits et classés, des sites NATURA 2000, la réglementation des ICPE... autant d'éléments qui doivent être intégrés dans les documents d'urbanisme.

□ Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du Code de l'urbanisme. Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics (GRT Gaz), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (ex : concessionnaires d'énergie hydraulique) ;
- Lorsque les SUP résultant de législations particulières affectent directement l'utilisation des sols ou la constructibilité, elles sont inscrites dans une liste dressée par décret en Conseil d'État et annexée à l'article R 126-1 du Code de l'urbanisme ;
- Elles sont réparties en 4 grandes catégories :
 - les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
 - les servitudes relatives à l'utilisation

de certaines ressources et équipements ;

- les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

1. Hiérarchie des normes

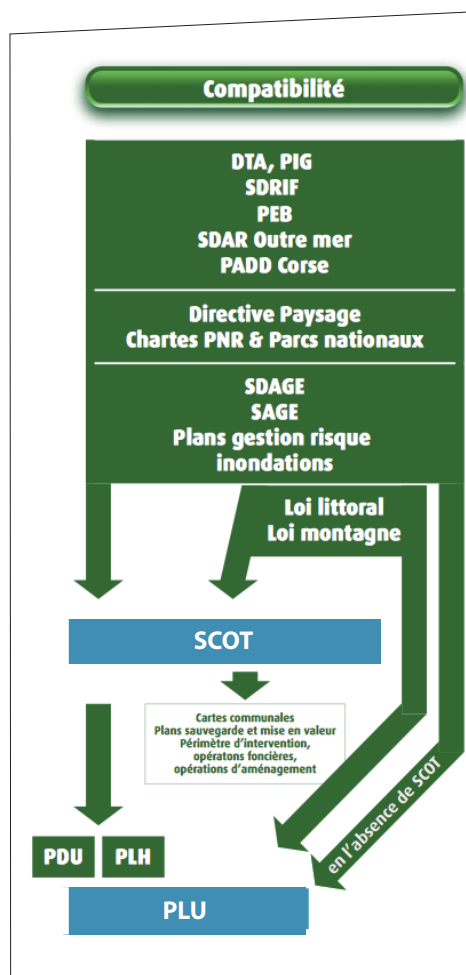
1

CONFORMITÉ, COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE

B. LA COMPATIBILITÉ

□ Le Schéma de Cohérence Territoriale :

- Le PLUi est directement compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur sur le territoire concerné ;
- Le SCoT Pays d'Argenton et Pays d'Éguzon a été approuvé le 17 décembre 2020.



Source : DREAL Limousin

□ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

- Le PLUi doit être compatible avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en vigueur sur le territoire ainsi que ses objectifs de non dégradation des eaux et d'atteinte du bon état écologique des eaux ;
- Le SDAGE constitue l'outil de mise en application des dispositions de la Directive Cadre Européenne sur l'eau (DCE) ;
- Les grands principes des actions à conduire sont édictés dans le «programme de mesures», document accompagnant le SDAGE.

Le PLUi est concerné par le SDAGE Loire Bretagne, récemment révisé et fixant des objectifs sur la période 2016-2021.

□ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

- Les SAGE sont accompagnés d'un Plan d'Aménagements et de Gestion Durable (PAGD) et d'un règlement ;
- Le PAGD identifie les enjeux du territoire, fixe les détails et précise les dispositions et les moyens pour les mettre en oeuvre. Il identifie également les Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIEP) et les zones stratégiques de gestion des eaux (ZSGE) prévues à l'article L1211-3 du code de l'environnement ;
- Le PLUi doit être compatible avec le SAGE et particulièrement ses objectifs de préservation des zones humides et des zones d'infiltration.

Le territoire n'est pas concerné par le périmètre d'un SAGE.

1. Hiérarchie des normes

1

CONFORMITÉ, COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE

C. LA PRISE EN COMPTE

□ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique :

- Il représente le volet régional de la Trame Verte et Bleue et constitue un échelon intermédiaire entre les Orientations nationales et les TVB locales ;
- Il a pour objectif d'identifier les enjeux de l'ancienne région Centre relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques, d'identifier les composantes de la Trame Verte et Bleue indienne et de définir les priorités d'action à l'échelle régionale ;
- Ce document est composé :
 - D'un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques ;
 - D'une cartographie des éléments de la Trame Verte et Bleue régionale sous la forme d'un atlas au 1/100 000ème et de cartes de synthèse régionales ;

- D'un plan d'actions stratégiques proposant des mesures visant la préservation et la remise en état des continuités écologiques ainsi que les outils et moyens mobilisables dans cet objectif, des actions prioritaires et hiérarchisées et des efforts de connaissance à mener ;
- D'un dispositif de suivi et d'évaluation de sa mise en œuvre et de ses effets sur les continuités écologiques ;
- Le SRCE Centre a été adopté par arrêté préfectoral le 16 janvier 2015.

Le PLUi s'appliquera à respecter ces actions et à conserver les trames vertes et bleues identifiées.

□ Le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires :

- Le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val-de-Loire, approuvé par la préfète de région le 4 février 2020. Ce document intègre également les documents régionaux tels que les SRCAE (Schémas Régionaux

Climat Air Énergie) et SRCE (Schémas Régionaux de Cohérence Écologique).

□ Le Schéma Régional Climat Air Énergie :

- Il doit permettre de renforcer et de montrer la cohérence des actions territoriales et l'articulation de celles-ci avec les engagements nationaux et internationaux. Il permet ainsi à l'ensemble des acteurs de disposer d'un cadre de cohérence « climat, air, énergie » ;
- Le SRCAE Centre a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2012.

□ Le Schéma Régional Éolien :

- Ce document est annexé au SRCAE, et intégré dans le SRADDET Centre-Val-de-Loire ;
- Son objectif est de contribuer au développement de l'énergie éolienne en fixant un cadre précis prenant en compte les enjeux spécifiques du territoire. Il détermine les objectifs de puissance mais ne constitue pas pour autant un « projet territorial » de développement de l'éolien ;
- Ce rapport détaille l'ensemble des critères pris en compte et les choix opérés en matière de sélection des espaces

1. Hiérarchie des normes

1

CONFORMITÉ, COMPATIBILITÉ ET PRISE EN COMPTE

favorables à l'accueil de projets éoliens. Des objectifs quantitatifs en matière de développement de l'éolien sur l'ancienne région Centre sont également proposés.

□ Le Schéma Régional des Carrières :

- Le rapport contient en particulier :
 - Une analyse de la situation existante en terme de besoins et d'approvisionnement ainsi que d'impact sur l'environnement ;
 - Un inventaire des ressources ;
 - Une évaluation des besoins du département ;
 - Les orientations prioritaires et les objectifs à atteindre afin de réduire l'impact des extractions sur l'environnement et de favoriser une utilisation économe des matières premières ;
 - Un examen des modalités de transport ;
 - Les zones dont la protection est à privilégier ;
 - Les orientations à privilégier pour le réaménagement des carrières.

□ Charte des Pays :

- Le PLUi est soumis à la prise en compte de la Charte du Pays Val de Creuse Val d'Anglin.

- Valoriser les hommes et renforcer l'attractivité de leur métier.

□ Le Plan Régional d'Agriculture Durable :

- Ce document, établi à l'échelle de l'ancienne région Centre pour la période 2012-2019, définit les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle dans la région, en prenant en compte les spécificités des territoires ainsi que l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Il a été approuvé le 8 février 2013 ;
- L'élaboration des PLUi est concernée par les objectifs suivant :
 - Développer le potentiel agronomique par la réduction de la consommation des terres agricoles, et le développement de la diversité des productions ;
 - Créer de la richesse en valorisant au mieux les productions par le développement des industries d'aval, la structuration combinée des filières, et l'organisation des producteurs ;



2. Contexte territorial

1

LOCALISATION ET CONTEXTE ADMINISTRATIF

□ Un territoire au carrefour de deux grandes régions :

- La CdC Pays d'Eguzon Val-de-Creuse (CdC PEVC) se trouve au SUD du département de l'Indre (036) ;
- Le département de l'Indre se trouve lui même au SUD de la région Centre-Val-de-Loire (région issu du redécoupage des régions en 2016) ;
- La CdC PEVC est limitrophe de part sa frontière SUD au département de la Haute-Vienne et de fait à la Région Nouvelle Aquitaine.
- La CdC se trouve dans le périmètre du Pays Val-de-Creuse / Val d'Anglin

□ Un territoire intercommunal composé de 8 communes :

- La CdC PEVC est composé des communes suivantes :
 - Éguzon-Chantôme (siège) : 1407 hab. (2013)
 - Badecon-le-Pin : 746 hab.
 - Baraize : 334 hab.

- Bazaiges : 217 hab.
- Ceaulmont : 745 hab.
- Cuzion : 440 hab.
- Gargillesse-Dampierre : 306 hab.
- Pommiers : 277 hab.
- Le territoire intercommunal s'étend sur 144,82 km² est accueille quelques 4490 hab.

□ Un territoire d'études composé de 9 communes :

- La commune de Chavin (275 hab., 14km²), membre de la CdC du Pays d'Argenton-sur-Creuse (CdC AC), s'est jointe au territoire d'études du Pays d'Eguzon-Val-de-Creuse pour l'étude du diagnostic partagé.

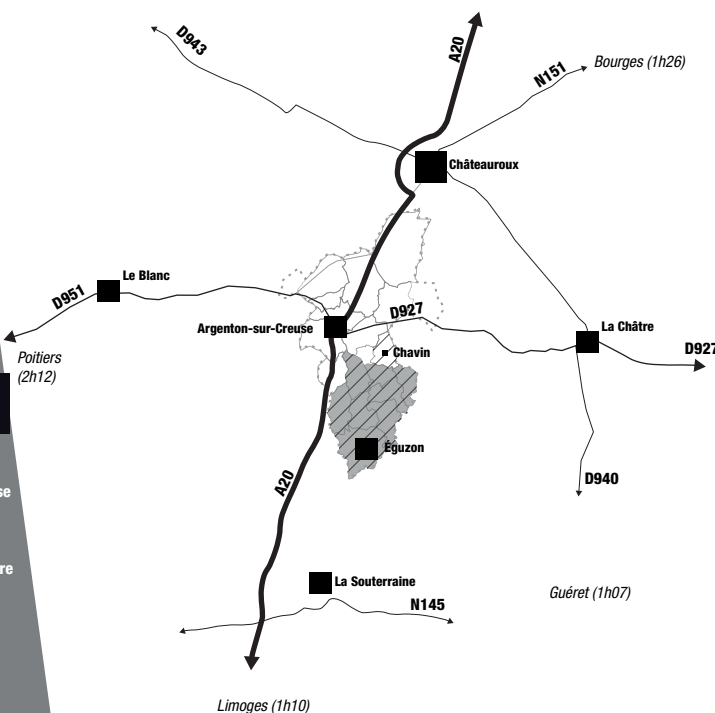
□ Un territoire en restructuration administrative :

- Les CdC PEVC et PAC sont en cours de fusion et formerons un territoire composé de 22 communes, limitrophe de part sa frontière NORD avec l'Agglomération Castelloussine. Cette future CdC correspond au territoire d'études du SCoT Argenton-Eguzon, actuellement en cours.

CONTEXTE ADMINISTRATIF

Echelles territoriales

- Communauté de commune Pays d'Eguzon-val-de-Creuse
- Territoire d'étude
- Future grande CdC (périmètre de SCoT actuellement en cours de réalisation)



2. Contexte territorial

2

LES COMPÉTENCES

La Communauté de communes du Pays d'Éguzon exerce des compétences intercommunales obligatoires, imposées par la loi Chevènement, des compétences optionnelles choisies parmi une liste de six et enfin des compétences facultatives choisies librement par les communautés de communes.

A. COMPÉTENCES OBLIGATOIRES.

□ Aménagement de l'espace :

- Acquisition et constitution de réserves foncières destinées aux activités communautaires.
- Réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale et Schéma de secteur.
- La compétence de gestion des documents d'urbanisme comprend l'élaboration le suivi et la révision d'un plan local d'urbanisme intercommunal, sont exclus les autres documents.
- Création de zones d'aménagement concerté au moins égales à 1 ha et recevant de l'activité économique sur plus de 80% de leur surface.
- Élaboration d'un programme local d'habitat, tel que défini par la loi SRU.

- La communauté de communes du Pays d'Éguzon peut constituer des réserves foncières.
- Elle est compétente pour conduire les opérations d'aménagement des espaces publics des bourgs.

□ Développement économique

- Gestion, aménagement, entretien des zones artisanales existantes
- Création, gestion de nouvelles zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales.
- Création d'ateliers relais et/ou réhabilitation de bâtiments existants inoccupés.
- Aide à l'installation de professions libérales qui correspondent à la satisfaction des besoins de la population.
- Gestion et entretien du patrimoine artisanal et commercial appartenant au domaine privé des communes.
- Réanimation commerciale et artisanale conduisant à la sauvegarde par acquisition et/ou aménagement d'un local à usage commercial ou artisanal en cas

de carence avérée de l'initiative privée, dans le cadre d'une aide au maintien et au développement du dernier commerce (par secteur d'activité et par commune).

B. COMPÉTENCES FACULTATIVES

□ Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Gestion de la collecte, du traitement et de la valorisation des ordures ménagères
- Aménagement de sites d'intérêt paysager
- Protection des sites naturels et sensibles, tels que définis dans le répertoire départemental des espaces naturels sensibles.

□ Voirie :

- Création, aménagement et entretien de la voirie communautaire.

□ Transport :

- Organisation de diverses formes de transport de personnes qui répondent aux besoins de la population dans les limites autorisées par la loi.
- Organisation des transports scolaires pour la desserte du collège et de l'école primaire d'Éguzon.

□ Culture et patrimoine :

- Création, acquisition et gestion d'équipements nouveaux et mise en place de manifestation dont l'intérêt dépasse la portée communale ou dont le coût serait incompatible avec le budget communal.
- Action de sensibilisation et de mise en valeur du patrimoine culturel, historique et bâti local.

2. Contexte territorial

2

LES COMPÉTENCES

□ Action sociale :

- Création d'un Centre Intercommunal d'Action Sociale en remplacement des CCAS communaux.
- Intégration du tiers des ventes des concessions de cimetières dans les recettes du CIAS.

□ Sports :

- Création, acquisition et gestion d'équipements nouveaux d'intérêt communautaire et appui au développement des pratiques sportives.

□ Coopération :

- La communauté de communes du Pays d'Éguzon est habilitée pour assurer, dans le cadre de ses compétences et dans le respect du code des marchés publics, des prestations de services pour le compte d'une autre collectivité territoriale ou d'un autre EPCI ou d'un autre syndicat mixte.

□ Accompagnement vers l'emploi :

- Toutes les actions d'accompagnement vers l'emploi particulièrement la formation, l'information et l'insertion.
- Adhésion à la Mission Locale Indre Sud
- Soutien aux actions mises en oeuvre par cette structure.

□ Aménagement numérique :

- Établissement et exploitation des infrastructures et des réseaux de communications électroniques.

2. Contexte territorial

3

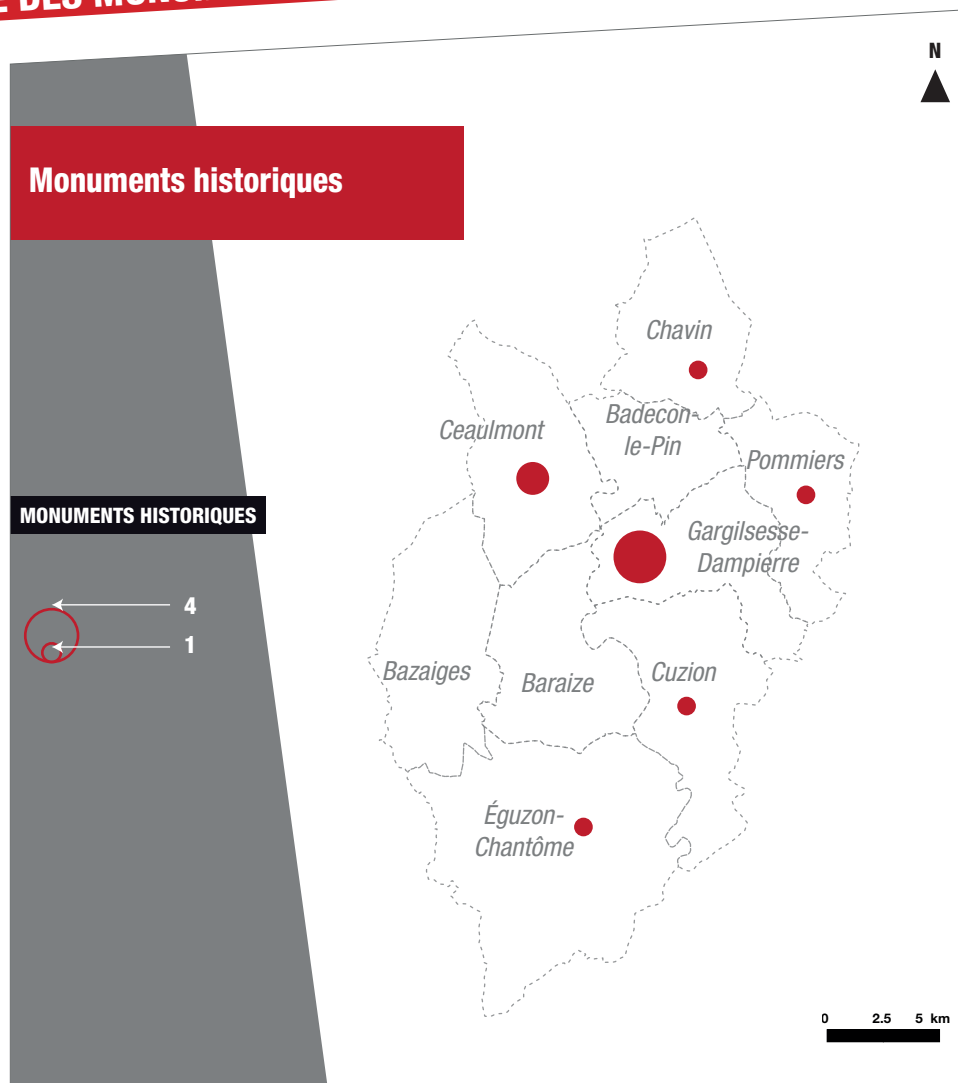
LES MONUMENTS INSCRITS OU CLASSÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

PRÉAMBULE

La partie qui suit, présente l'ensemble des Monuments Historiques (MH) qu'ils soient inscrits ou classés sur la Communauté de Communes du Pays d'Eguzon-Val-de-Creuse et la commune de Chavin.

La protection de ces monuments se traduit par un périmètre de protection attitré à chacun d'entre eux. Ce périmètre prévoit de préserver l'architecture sur 500 mètres autour du monument afin que le dit-monument ne voit pas son environnement architectural dénaturé. Rappelons que pour toutes volontés de travaux, un accord doit être demandé à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

10 Monuments Historiques sur l'ensemble du territoire d'études



2. Contexte territorial

3

LES MONUMENTS INSCRITS OU CLASSÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

A. CEAULMONT

□Eglise Saint-Saturnin:

- Monument Inscrit MH (1954)
- XIII-XVIIème siècle
- A l'origine, l'église est un sanctuaire roman, modifié au cours des siècles. L'édifice se compose essentiellement d'une nef avec deux avant-corps. La voûte en bois ainsi que le clocher en charpente établi au-dessus du porche d'entrée, dateraient du 17e siècle. Le porche comporte des voussures ogivales du 13e siècle retombant sur une imposte sculptée. A l'intérieur, décor du 17e siècle.

□Château de la Prune-au-Pot :

- Cheminée et escalier Inscrit MH (1972)
- XIIIème siècle
- Château rural du début du 13e siècle, qui conserve des cheminées monumentales, des escaliers en vis et des gargouilles sculptées. Au 17e siècle, la seigneurie échet aux Bourbons, puis entra dans le domaine royal. La terre

fut séquestrée après la Révolution. Le château hébergea Henri IV lors du siège d'Argenton.

L'ensemble de la fortification forme une cour carrée close d'un mur couronné de mâchicoulis. Il enserme une tour carrée et deux tours rondes. La poterne est percée d'une grande porte ogivale et d'une petite carrée, chacune ayant son pont-levis. La plus grosse des tours est l'ancien donjon, avec escalier desservant tous les étages. En entrant se trouve une cave voûtée avec fontaine. Au premier, la salle hexagonale comporte des latrines. La tour rectangulaire, dite tour Colin, comporte un escalier logé dans une tourelle accolée semi-hexagonale. Entre la tour de la Fontaine et la tour Colin, la maison du métayer est moderne

B. CHAVIN

□Eglise Saint-André :

- Monument Inscrit MH (1956)
- XII-XIVème Siècle
- Petite église rurale de style roman, rema-

niée aux siècles suivants. Le chœur à chevet plat est séparé en deux travées par un doubleau porté sur deux colonnes à chapiteaux sculptés. Le transept nord a conservé son absidiole orientée voûtée en quart de sphère. Le transept sud a été remplacé, sans doute au 13e siècle, par un élément voûté d'ogives et comportant deux travées, l'une plus large correspondant à l'ancien transept, l'autre plus étroite et remplaçant l'absidiole. Le portail présente une arcade en tiers point constituée de plusieurs éléments moulurés qui paraissent du 14e siècle. Au-dessus de cette baie ogivale est incrusté un panneau sculpté du 12e siècle représentant un Christ en gloire accompagné des quatre symboles des Évangélistes. Des restes de peintures murales se voient sur le mur au nord de la nef, encadré par un filet ocre rouge pour certaines scènes. Pour d'autres, le cadre s'agrémentait d'ornements en feuilles de fougères stylisées.

C. CUZION

□Vestiges du château de Châteaubrun :

- Monument Inscrit MH (1926)
- XIVème siècle
- Une tradition attribue la construction de la forteresse à Hugues le Brun, sire de Lusignan, comte de la Marche de 1180 à 1208. A la Révolution, la place présentait un fossé cerné d'une enceinte complétée d'ouvrages avancés. Un pont-levis accédait à une porte ogivale à double herse, défendue par une tour à mâchicoulis et meurtrières. Dans la cour s'élève le donjon de sept étages dont l'accès se fait à plusieurs mètres au-dessus du sol. Le logis seigneurial carré était flanqué d'une échauguette ronde à chaque angle et occupait la partie sud de l'enceinte. L'intérieur s'ornait de peintures murales. Des communs étaient adossés à l'enceinte.

2. Contexte territorial

3

LES MONUMENTS INSCRITS OU CLASSÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

D. ÉGUZON-CHANTÔME

□ Château d'Eguzon :

- Monument Inscrit MH (1974)
- XIIème-XVIIIème siècle
- Forteresse fondée au 12e siècle. Au 17e siècle, elle comprenait des douves entourées de hautes murailles, flanquées de huit tours. A l'intérieur se trouvait le pavillon, des corps de logis, des écuries, une grange et une fuye. De ces éléments subsistent les enceintes, deux des tours ayant conservé leurs toitures. Les tours comportent de un à trois étages consistant en salles de tir et de défense faisant de cette édifice un specimen de l'architecture militaire. Certaines tours sont particulières avec un éperon au-dessus des douves. Le portail à mâchicoulis existe encore, mais le pont-levis a été maçonné. A l'intérieur de l'enceinte se trouvent des bâtiments modernes : un manoir et une bergerie du 18e siècle, les communs du 19e siècle, le tout rebâti sur le corps de logis du 15e siècle et sur les restes du chasteau du 12e siècle. L'ensemble doit sans doute conserver des salles et galeries souterraines non encore explorées

□ Monument aux Morts d'Eguzon :

- Monument Inscrit MH (2020)
- Monument aux morts de la guerre de 1914-1918, situé place de la République.

E. GARGILLESSE-DAMPIERRE

□ Maison de George Sand :

- Monument Classé MH (1929)
- George Sand vécut dans cette maison et y composa plusieurs de ses romans. La maison a été entièrement remaniée, avec adjonction de constructions modernes.

□ Eglise Saint-Pierre de Dampierre:

- Monument Inscrit MH (1932)
- XII-XVIIIème siècle
- Murs de la nef du 12e siècle. Façade ouest avec bon portail du 13e siècle. Choeur du 13e siècle avec voûte du 15e siècle

□ Eglise Saint-Laurent et Notre-Dame:

- Monument classé MH (1840)
- XIème siècle

- Initialement chapelle castrale, cette église est particulièrement connue du fait de la richesse des fresques du XII et

XIIIème ornant la crypte.

□ Château de Gargillesse :

- Monument Classé pour la tour en MH (1942) puis Inscrit pour les façades et toitures du corps de logis en MH (1986) puis
- XIII-XVIIIème siècle
- La tour de l'ancien château est des 13e-14e siècles, tandis que le corps de logis date des 16e-18e siècles. Le château a subi au 17e siècle un siège à la suite duquel il fut brûlé et pillé. Reconstitué au 18e et transformé au 19e, le château offre depuis l'image d'un corps de logis implanté en retrait des terrasses de l'ancien château-fort, s'appuyant sur le chevet de l'église et l'ancienne poterne fortifiée. L'édifice fut reconstruit à partir des maçonneries anciennes (tours médiévales, porte d'entrée à bossages, fenêtres à encadrement de briques).

F. POMMIERS

□ Château de Pommiers :

- Monument classé MH (1965) puis Inscrit (2016)
- XV-XVIIème siècle
- Au XIIème siècle devait exister un important ensemble fortifié comprenant donjon, chapelle, bâtiments d'habitation, communs, puits et cour intérieure, le tout entouré des douves. Subsiste le donjon séparé par la cour intérieure du château. Les appartements flanquant le donjon sur la gauche ont été démolis à la suite d'un incendie. A sa droite, d'autres bâtiments existaient encore au XIXème siècle et fermaient le quadrilatère. Le château principal ou poterne, borde toute la façade Est du quadrilatère. L'accès se fait par un pont à deux arches. Deux ailes et deux avant-corps constituent un ensemble d'époque Louis XIII. Des murs extérieurs fortifiés dominaient les douves. Le remplacement du pont-levis par une arche fixe a sans doute été effectué au XVIIème siècle. Une tour ronde du XIIème siècle flanque la façade sur cour. Le bâtiment comporte, sur toute sa longueur, une cave voûtée devant servir d'écurie. La date de 1620 correspond sans doute à la transformation de la demeure féodale en résidence plus accueillante.

2. Contexte territorial

4

LES SITES INSCRITS ET CLASSÉS

PRÉAMBULE

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

Le territoire d'études comprend de nombreux sites protégés qui représentent une richesse patrimoniale et touristique indéniable.

*4 sites classés
et 6 sites inscrits
sur l'ensemble du
territoire d'études*

Sites inscrits et classés présents sur le territoire

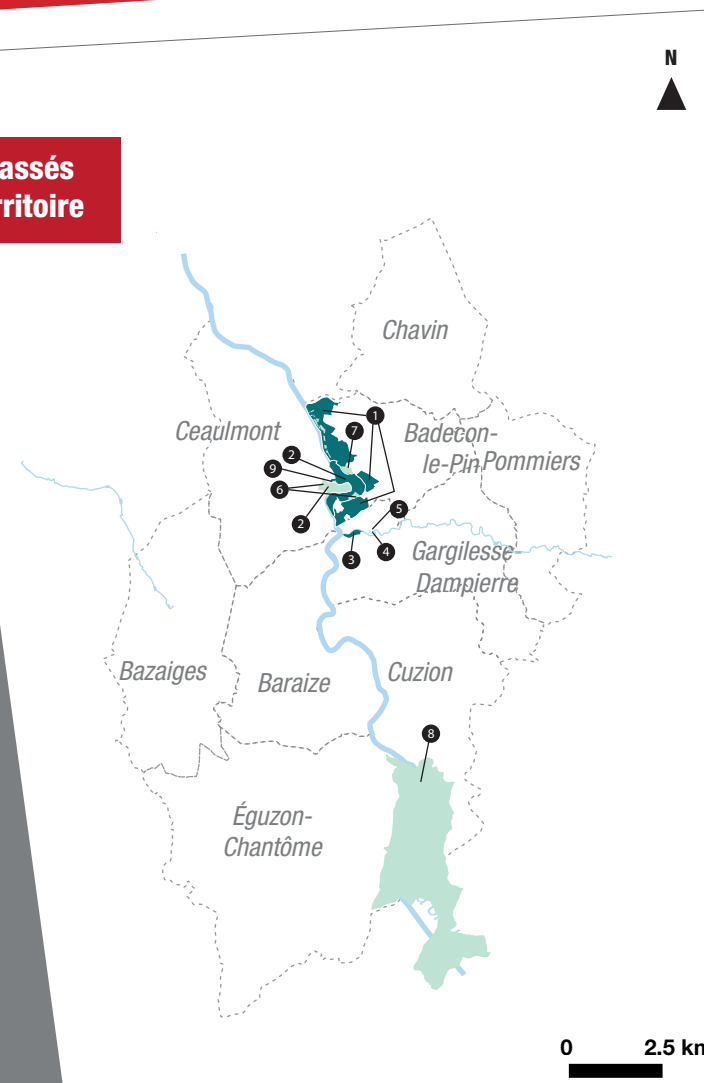
SITES PRÉSENTS

Sites classés

- 1 Gorges de la Creuse
- 2 Ensemble formé par la boucle du pin
- 3 Le Pré l'Abbé
- 4 Emplacement de l'ancien château de Gargillesse

Sites inscrits

- 5 Place devant le château de Gargillesse
- 6 Abords de la Boucle du Pin
- 7 Abords de la Boucle du Pin extension
- 8 Rives du Lac Chambon
- 9 Abords de la Boucle du Pin (extension)
- 10 Terrains inclus dans le site du Moulin Loup et non classés



2. Contexte territorial

4

LES SITES INSCRITS ET CLASSÉS

A. LES SITES CLASSÉS

□ Les Gorges de la Creuse :

- Arrêté du 27/02/1991
- Communes concernées : Badecon-le-Pin; Ceaulmont
- Superficie : 168

□ Ensemble formé par la Boucle du Pin :

- Arrêté du 16/08/1977
- Communes concernées : Badecon-le-Pin; Ceaulmont
- Superficie : 78ha

- Remarquable site, constitué d'un méandre de la Creuse aux versants abrupts et boisés, entourant une langue prairiale recoupée de haies. Tous les éléments de qualité paysagère sont réunis : dénivellation, points de vue, tapis végétal harmonieux, présence de l'eau et de la roche, forme particulière du méandre. Une carrière jouxtant le site à flanc de pente nuit fortement à son intérêt. Végétation parfois trop artificielle

et pouvant masquer le site.

□ Le Pré l'Abbé :

- Arrêté du 7/09/1943
- Communes concernées : Gargillesse-Dampierre
- Superficie : 5ha
- Bande de pré en pente allongée en bordure Sud de la Gargillesse, à l'aval du village. Constitue un avant-plan agréable à la perception du village depuis l'entrée Ouest.

□ Emplacement de l'ancien château de Gargillesse :

- Arrêté du 9/06/1943
- Communes concernées : Gargillesse-Dampierre
- Superficie : 3600 m²
- L'ancienne forteresse médiévale était installée sur une butte granitique dominant un méandre de la Gargillesse. Il en subsiste deux tours du XIIe, le château actuel ayant été reconstruit au XVIIIe. L'état de conservation des bâtiments est moyen, mais le site est mis en valeur par son environnement naturel.

LA BOUCLE DU PIN - BADECON-LE-PIN



2. Contexte territorial

4

LES SITES INSCRITS ET CLASSÉS

B. LES SITES INSCRITS

□ Boucles de la Creuse et ses abords :

- Arrêté du 15/07/1965
- Communes concernées : Badecon-le-Pin; Ceaulmont
- Superficie : 27 ha

□ Boucles de la Creuse et ses abords :

- Arrêté du 09/09/1966
- Communes concernées : Ceaulmont
- Superficie : 0,5 ha

□ Abords de la boucle du Pin :

- Arrêté du 26/12/1977
- Communes concernées : Badecon-le-Pin
- Superficie : 4 ha
- Parcelle de pré recoupée de quelques haies buissonnantes surmontant la vallée de la Creuse. A l'Est, quelques propriétés cernées de végétation forment transition avec la D40. L'ensemble vaut essentiellement en tant que complément au site classé voisin.

□ Place devant la porte du château de Gargillesse-Dampierre :

- Arrêté du 09/10/1942
- Communes concernées : Badecon-le-Pin
- Superficie : 1 ha
- Ensemble d'habitations bordant le pied de la butte du château et la place située devant la poterne d'entrée. Unité architecturale assez relative, mais la fréquentation touristique suscite un entretien souvent soigné (fleurissement), y compris en dehors du site.

PLACE DEVANT LA PORTE DU CHÂTEAU - GARGILLESSE-DAMPIERRE



2. Contexte territorial

4

LES SITES INSCRITS ET CLASSÉS

B. LES SITES INSCRITS

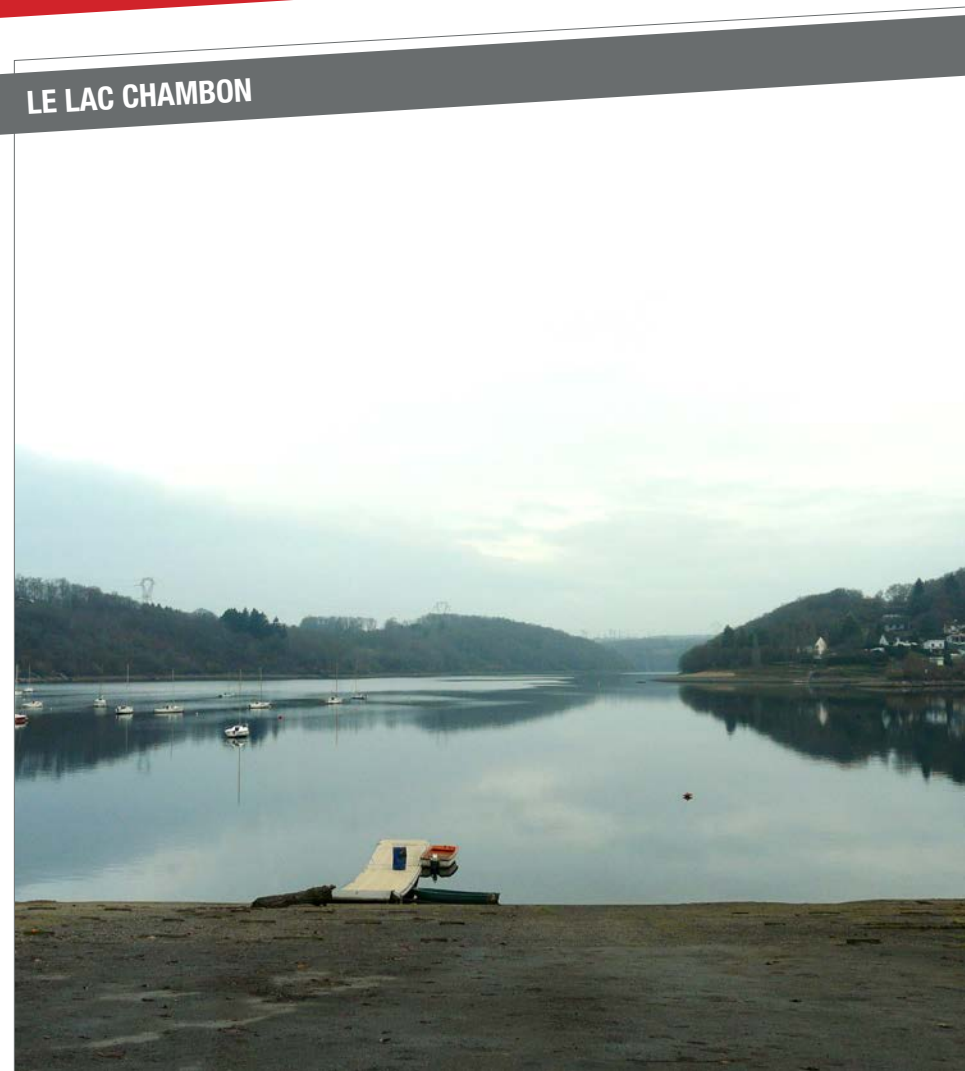
□ Rives du Lac de Chambon :

- Arrêté du 08/09/1967
- Communes concernées : Cuzion, Eguzon-Chantôme.
- Superficie : 859 ha.
- Ensemble formé par le plan d'eau sinueux issu du barrage de la Creuse dans un secteur de gorges escarpées, plusieurs pôles habités et de loisirs à proximité du Lac, et le plateau bocager dominant la vallée. La qualité paysagère de l'ensemble est remarquable. Le bâti doit toutefois être surveillé.

□ Terrains inclus dans le site du Moulin Loup et non classés :

- Arrêté du 08/03/1955
- Communes concernées : Badecon-le-Pin.
- Superficie : 7 ha

LE LAC CHAMBON



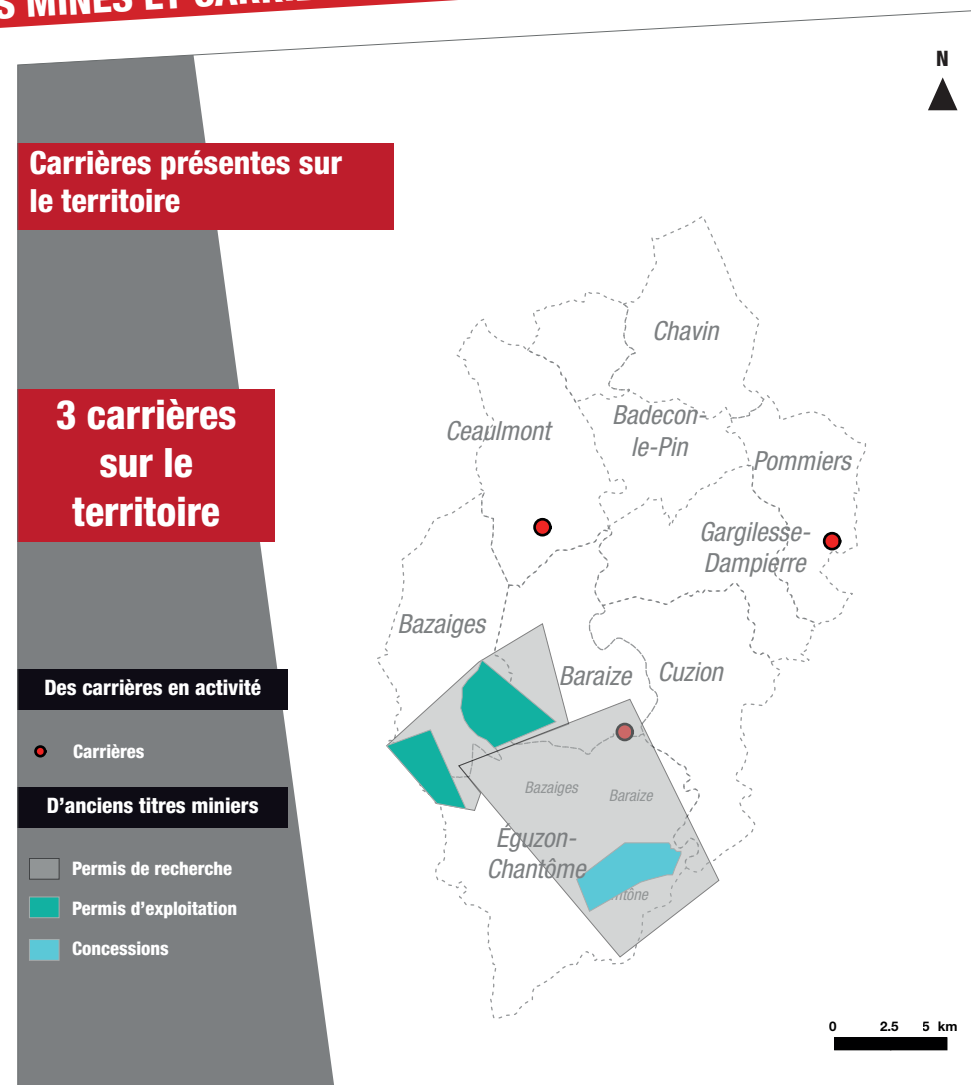
2. Contexte territorial

5

LES SERVITUDES RELATIVES À L'EXPLOITATION DES MINES ET CARRIÈRES

Les servitudes de ce type établissent au profit des exploitants de mines, des explorateurs et des titulaires, un permis exclusif de recherches. Cela implique, notamment, pour l'exploitant d'une mine, la possibilité d'occuper les terrains nécessaires à l'exploitation de sa mine et aux installations indispensables à celle-ci.

Une servitude qu'il faudra prendre en compte dans le PLU(i), ainsi que les éventuels projets d'exploitation.



2. Contexte territorial

6

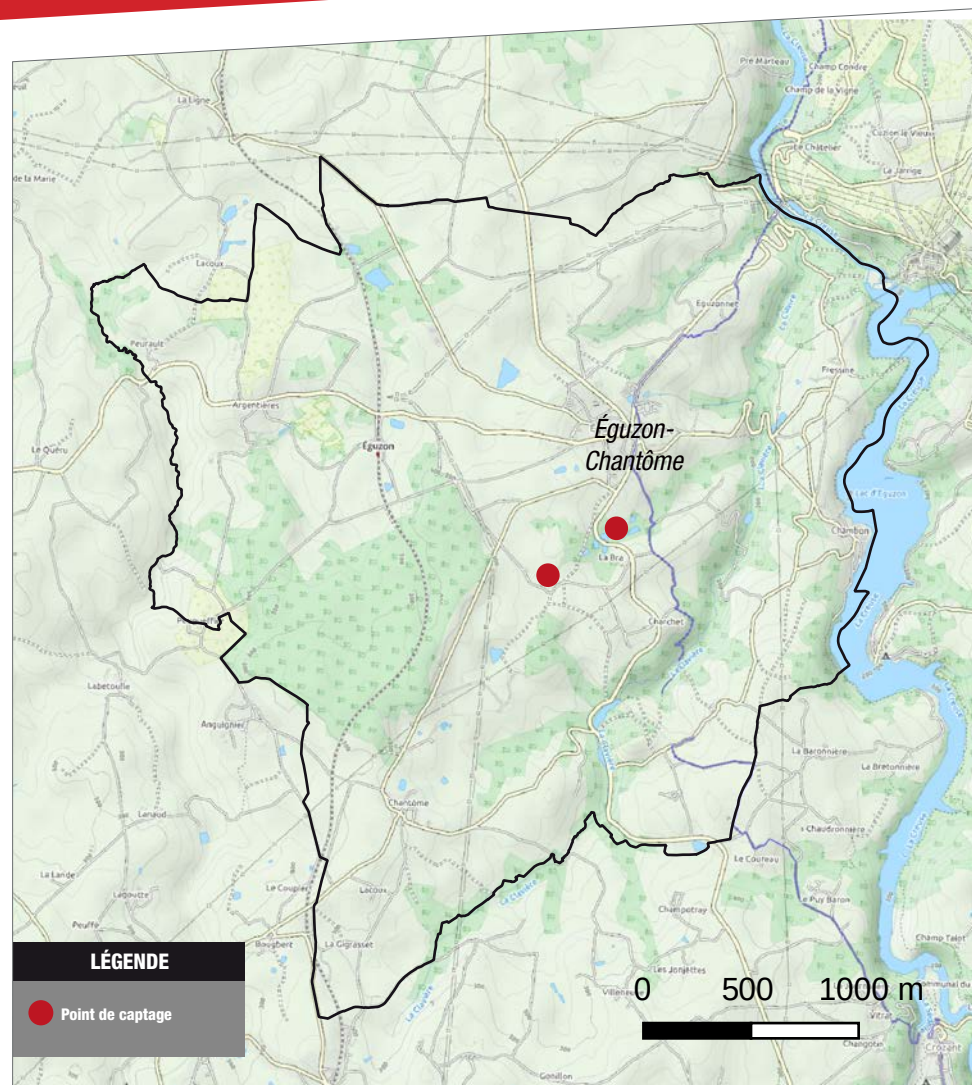
LES CAPTAGES D'EAU POTABLE

L'ARS met en oeuvre une protection autour des captages d'eau comportant trois niveaux établis à partir d'études réalisées par des hydrogéologues agréés en matière d'hygiène publique :

- le périmètre de protection immédiate : correspondant au site du captage. Hormis les opérations d'entretien, aucune activité n'est permise.
- le périmètre de protection rapprochée : toutes les activités susceptibles de provoquer une pollution sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières.
- le périmètre de protection éloignée : ce périmètre correspond à la zone d'alimentation du captage mais peut s'étendre à l'ensemble du bassin versant.

La commune d'Eguzon-chantôme est la seule commune à posséder des captages d'eaux destinées à la consommation humaine.

A noter qu'il existe sur la commune de Baraize un captage de secours, le Plaix, qui ne fait pas l'objet d'une procédure de classement.



2. Contexte territorial

7

LES SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT DE GAZ

Une seule canalisation de gaz traverse la Communauté de Communes du Pays d'Eguzon-Val-de-Creuse, sur sa partie EST-OUEST
Elle traverse les communes de Baraize, Bazaige, Cuzion et Éguzon-Chantôme.

Les canalisations d'acheminement de gaz s'accompagnent d'un périmètre de protection, dont la largeur dépend de ses caractéristiques techniques.

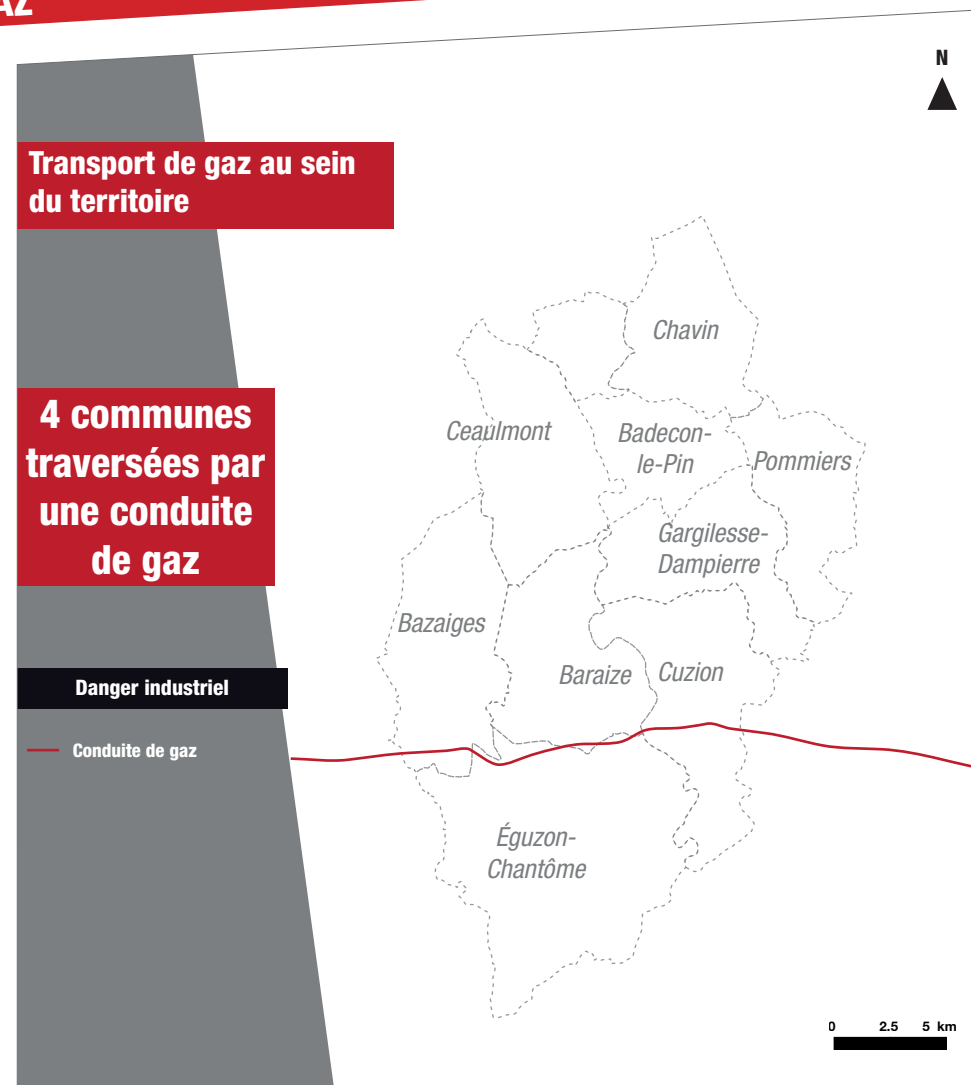
*4 communes
concernées par la
servitude liée aux
canalisations de
gaz*

Transport de gaz au sein
du territoire

4 communes
traversées par
une conduite
de gaz

Danger industriel

Conduite de gaz



2. Contexte territorial

8

ICPE INDUSTRIELLES ET SITES BASIAS

A. INSTALLATION CLASSÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

En fonction de la nature de leurs activités ou des produits utilisés, un certain nombre d'installations industrielles, commerciales ou agricoles rentrent, au titre de la loi du 19 juillet 1976, dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E), eu égard aux inconvénients ou risques potentiels qu'elles peuvent générer dans les domaines de la santé, de l'environnement et de la sécurité.

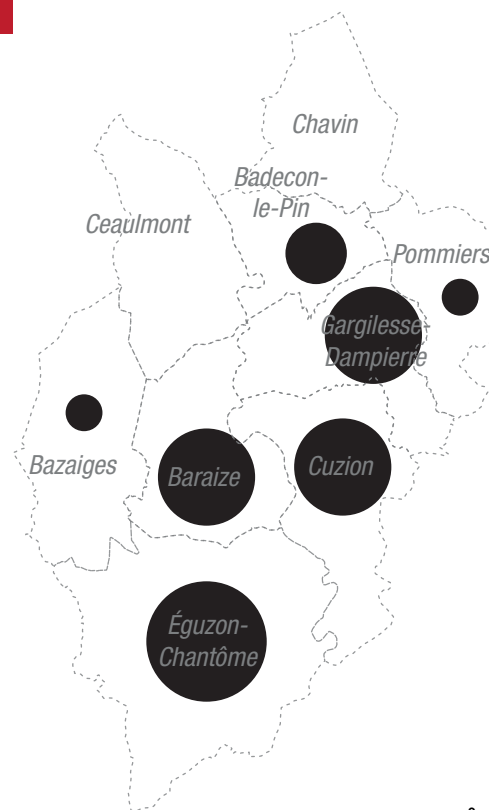
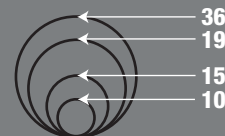
Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration ou autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

Les I.C.P.E relèvent de la compétence de l'Etat (Préfet) et sont contrôlées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (établissements industriels, commerciaux, artisanaux ...) et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des

Populations (élevages).

Sites ICPE présents sur le territoire

Sites ICPE



0 2.5 5 km

Réalisation: 6t 2016

2. Contexte territorial

8

ICPE INDUSTRIELLES ET SITES BASIAS

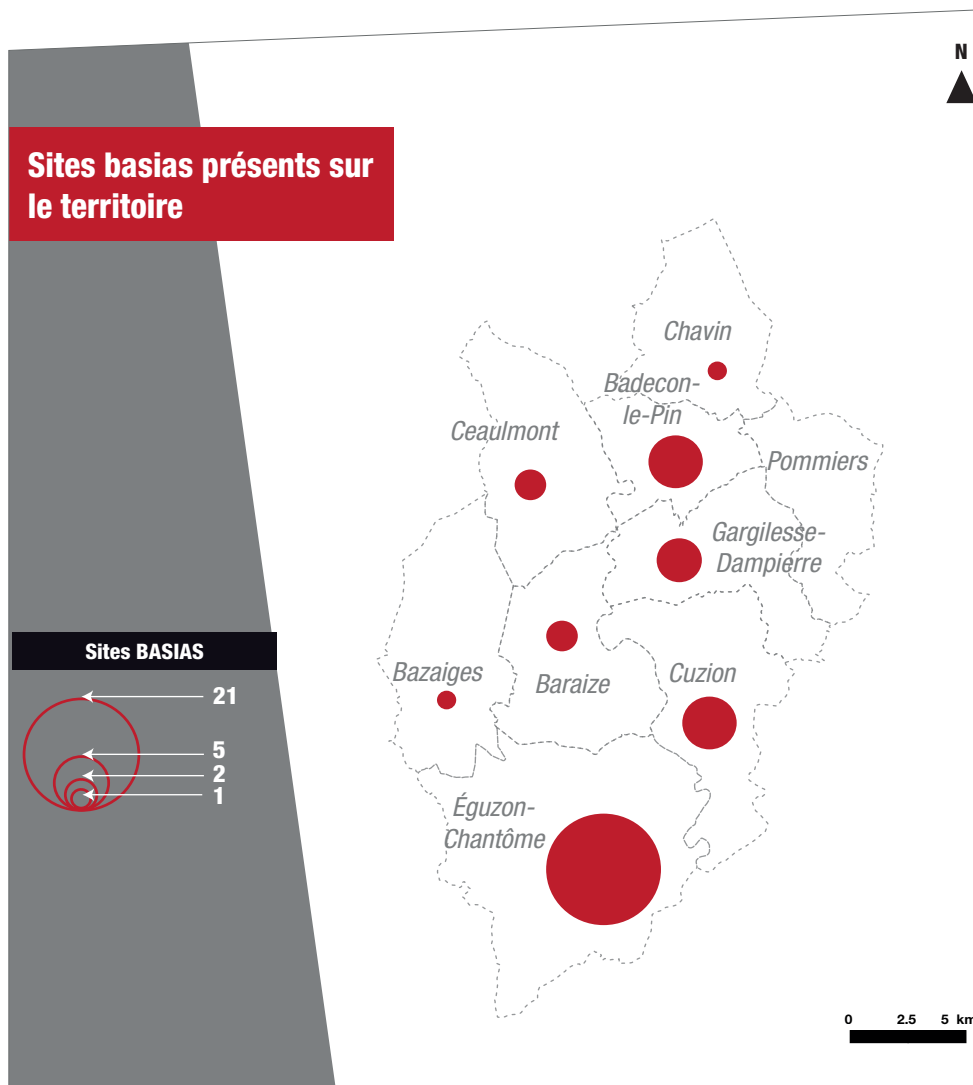
B. LES SITES BASIAS

Les sites Basias résultent d'un inventaire à l'échelle nationale permettant de connaître les sites (potentiellement) pollués qui pourraient engendrer une action de la part des pouvoirs publics. Les objectifs de cet inventaire sont les suivants :

- recenser les sites industriels en activité ou non, susceptibles de polluer l'environnement;
- conserver la mémoire des sites;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur l'ensemble du territoire d'études, 41 ont été recensés, dont la moitié sur la commune d'Eguzon.

Sites basias présents sur le territoire



2. Contexte territorial

9

LES RISQUES À PRENDRE EN COMPTE

Les risques pesant sur un territoire sont absolument à prendre en compte lorsque l'on veut mettre en place un PLU(i). Ces risques peuvent prendre différentes formes :

- des catastrophes naturelles (inondations, tempêtes, etc...)
- séismes,
- inondations,
- inondations suite à la rupture d'un barrage,
- risques liés au transport de marchandises dangereuses.

A. LES CATASTROPHES NATURELLES

Le territoire a subi plusieurs catastrophes naturelles. On compte en moyenne deux catastrophes naturelles dans chaque commune. Ce sont deux catastrophes qui ont impacté l'ensemble des communes du territoire: la tempête de 1988 et les inondations et coulées de boue de 1999. Ceaulmont est la commune qui a connu le plus de catastrophes naturelles (11).

B. LE RISQUE SISMIQUE

Le territoire est concernée par le risque sismique mais elle est classée en zone de risque faible (niveau 2).

Ce classement peut avoir des répercussions sur les règles de construction. En effet, selon le degré de sismicité, les exigences concerneront les constructions nouvelles et/ou existantes et seront plus ou moins contraignantes.

C. LE RISQUE D'INONDATIONS

Certaines communes sont concernées par le classement des communes soumises au risque d'inondation (Atlas des Zones Inondables du Document Des Risques Majeurs).

Ces communes sont en effet traversées par la Creuse et la Gargillesse qui représentent un risque en terme d'inondation.

D. RISQUE DE RUPTURE DE BARRAGE

6 communes sont concernées par ce risque lié au barage d'Eguzon. Il s'agit de Badecon-le-Pin, Baraize, Ceaulmont, Cuzion, Eguzon et Gargillesse.

D. RISQUE DE GONFLEMENT ET DE RETRAIT D'ARGILE

Trois communes sont concernées par ce risque lié à la dynamique des sols : Baraize, Ceaulmont et Chavin.

E. RISQUE RADON

L'ensemble de la Communauté de Communes du Pays d'Éguzon est concernée par le risque radon, à un niveau important puisque ce gaz est présent dans l'eau, le sol, et l'air. Il présente un risque sanitaire lorsqu'il s'accumule

dans les bâtiments.

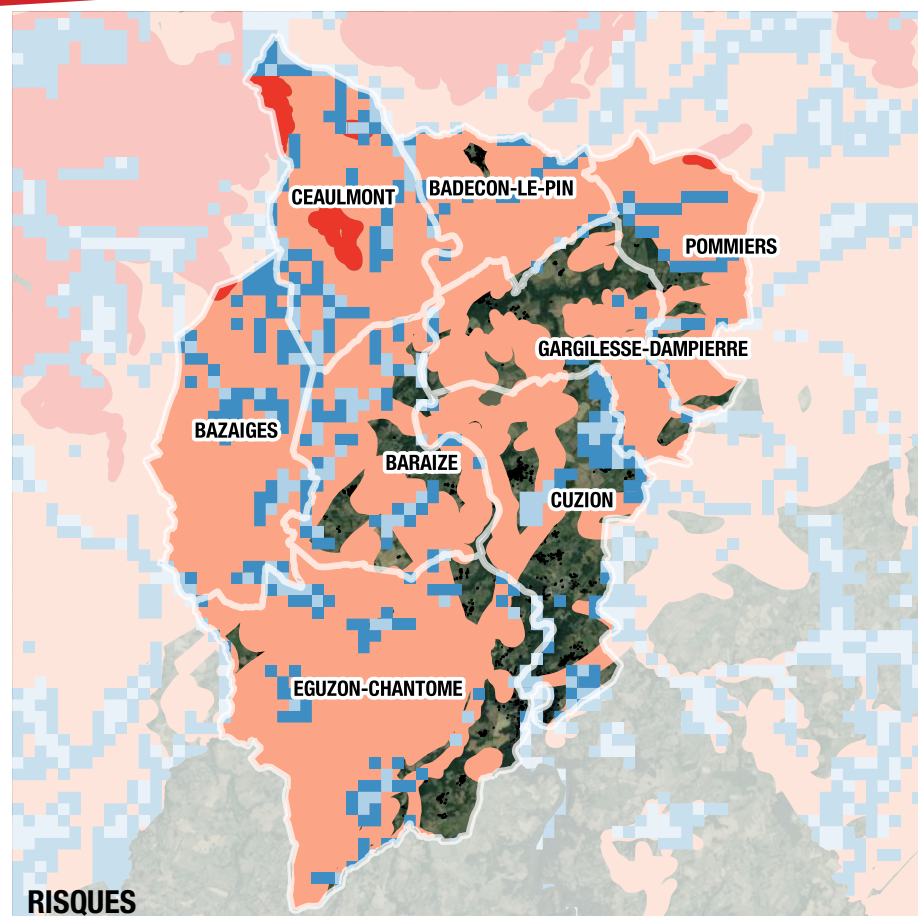
Le tableau ci-dessous résume les différents risques concernant les communes du territoire d'études.

Communes	Catas-trophes naturelles	Risque sismique de Niveau 2	Risque d'inondations	Risque rupture de barrage	Risque de gonflements et retrait d'argiles
Badecon-le-Pin	7	x	x	x	
Baraize	5	x			
Bazaiges	7	x			x
Ceaulmont	11	x	x	x	x
Chavin	4	x			x
Cuzion	4	x		x	
Eguzon-Chantôme	5	x		x	x
Gargillesse-Dampierre	7	x	x	x	
Pommiers	3	x			

2. Contexte territorial

9

LES RISQUES À PRENDRE EN COMPTE



**Aléa remontée de nappes
et inondation de caves**

- Light blue square: Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Dark blue square: Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Aléa retrait-gonflement d'argiles

- Light orange square: niveau 2
- Red square: niveau 3

The background is a grayscale map of a city. A road with several small white square markers runs diagonally from the top left towards the bottom center. The city grid is visible, with various street patterns. At the top of the page, there is a solid black horizontal bar.

II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

////////////////////

1. Cadrage géographique

1

PRÉAMBULE

La démarche du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays d'Éguzon Val-de-Creuse et du Plan Local d'Urbanisme de Chavin est soumise à une évaluation environnementale stratégique. Ceci est imposé par la partie II des articles L104-1 et R104-9 du Code de l'Urbanisme.

Cette évaluation est induite par la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire.

Cette démarche doit contribuer à placer l'environnement au cœur des processus de décision. Cette étude servira également à l'Autorité Environnementale pour donner son avis sur les conséquences possibles des projets communaux et intercommunaux sur l'environnement et les mesures prises pour éviter/atténuer/compenser ces impacts.

L'évaluation environnementale doit comporter, entre autre, un état initial de l'environnement, une analyse des incidences de chaque projet sur les milieux naturels et les mesures d'évitement, d'atténuation ou de compensation.

L'état initial de l'environnement:

Cette partie du diagnostic doit permettre une bonne connaissance du contexte écologique du territoire intercommunal afin d'adapter au mieux le projet intercommunal et identifier de façon optimale les effets engendrés sur l'environnement.

Le profil environnemental doit dépeindre, de façon simple et pédagogique, l'ensemble des éléments constituant l'environnement naturel et qui composent le territoire. Ainsi dans la présente analyse, seront étudiés la géographie physique du territoire, les milieux naturels dits «remarquables» faisant l'objet d'une réglementation, les sites écologiques inventoriés mais aussi les milieux de biodiversité dits «ordinaires».

Les corridors écologiques seront ensuite mis en évidence afin que le projet intercommunal puisse être établi en intégrant les trames vertes et bleues.

1. Cadrage géographique

2

GÉOLOGIE ET CLIMATOLOGIE

OBJECTIFS

Travailler sur la géologie va permettre :

- d'appréhender la morphologie du territoire ;
- de comprendre la typologie des paysages.

A. GÉOLOGIE

□ Une grande partie du territoire concernée par :

- Présence de granites et roches métamorphiques accompagnés d'alluvions récentes ;
- Ces roches marquent les contreforts du Massif Central ;
- Ce sont des roches mères «dures» et difficilement érodables.

□ Au NORD du territoire d'études :

- Forte présence de calcaires ;
- Ce sont des roches friables formant un réseau karstique.

□ La Vallée de la Creuse

- Elle est peu marquée dans la géologie

du territoire en raison de la dureté des granites.

B. CLIMATOLOGIE

□ Un climat océanique atténué :

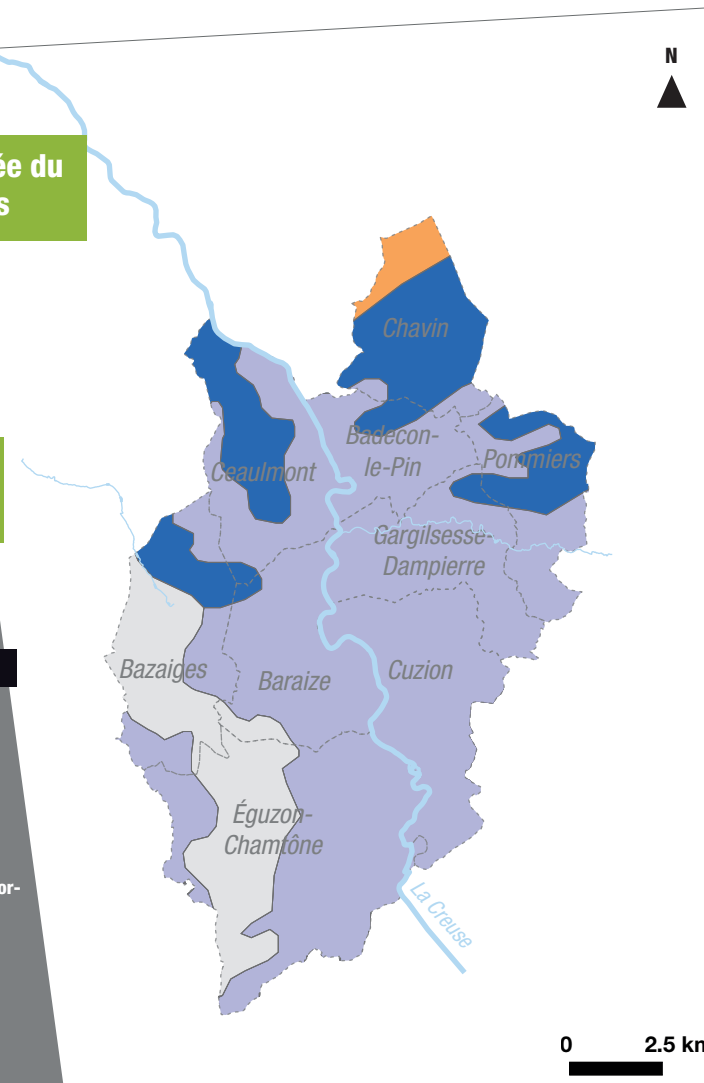
- La caractéristique océanique est plus marquée vers le SUD du département ;
- Avec son altitude croissante du NORD vers le SUD, les paramètres subissent l'accentuation du relief ;
- Les précipitations moyennes sont de 850mm par an ;
- Les températures moyennes sont basses tant pour les minimales que pour les maximales.

Géologie simplifiée du territoire d'études

4 formations géologiques

TYPES DE ROCHES

- Alluvions récentes
- Sables, argiles, grès, calcaires lacustres
- Calcaires, argiles
- Granites, roches métamorphiques



1. Cadrage géographique

3

GÉOMORPHOLOGIE

OBJECTIFS

Travailler sur le relief et le réseau hydrographique va permettre :

- de comprendre l'organisation du territoire car ce sont deux domaines étroitement liés.

□ Relief et réseau hydrographique :

- Ce sont 2 thèmes qui entretiennent des liens étroits ;
- Le réseau hydrographique, nous éclaire sur l'organisation géomorphologique du territoire.

A. RELIEF

□ Le relief :

- Le territoire présente un relief vallonné, avec des gorges relativement encaissées ;
- Le soulèvement du Massif Central commence à se faire sentir avec l'émergence d'un massif granitique ;
- La commune d'Éguzon-Chantôme qui culmine à 302 m d'altitude au village de Lacoux ;

- Le point le plus bas du territoire se trouve à Ceaulmont à une altitude de 110m au niveau de la Creuse.

B. RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

□ Réseau hydrographique du territoire :

- Cette géomorphologie permet la présence d'un réseau hydrographique, et réciproquement ;
- On constate la présence de la vallée de la Creuse qui marque profondément le relief du SUD vers le NORD.

**DES COURS D'EAU
QUI MARQUENT
PLUS OU MOINS
PROFONDÉMENT LE
RELIEF.**

Géomorphologie du territoire

Des cours d'eau marquant le relief

ALTITUDE



0 2.5 km

1. Cadrage géographique

4

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE INVENTORIÉ

OBJECTIFS

Travailler sur le réseau hydrographique inventorié va permettre :

- de comprendre son organisation ;
- de réaliser le PLU(i) de manière à être compatible avec des SDAGE et des SAGE existants.

A. BASSINS VERSANTS

□ Le bassin versant Loire-Bretagne :

- Le bassin versant est la surface sur laquelle toute eau qui tombe et qui ruisselle est collectée par un cours d'eau et ses affluents ;
- Un bassin versant est délimité par les lignes de crêtes ou interfluves qui permettent le partage des eaux, constituant des sous-bassins versants ;
- Le territoire d'études fait partie du bassin versant Loire Bretagne ;

□ Les sous-bassins versants :

- Le bassin Loire-Bretagne est constitué de 3 sous-bassins sur le territoire ;
- Il s'agit des sous-bassins de : l'Anglin

de sa source jusqu'à la Benaize, la Bouzanne et ses affluents et de la Creuse de la petite Creuse jusqu'à la Bouzanne.

B. LES DOCUMENTS DE GESTION ET DE PROTECTION

□ Les SDAGE et les SAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

- La gestion et la protection de l'ensemble des milieux aquatiques sont définis par les SDAGE et SAGE en vigueur sur les bassins versants ;
- Le territoire est entièrement couvert par un seul document, il s'agit du SDAGE Loire Bretagne ;
- Il n'existe pas de SAGE, ni de contrat de rivière sur le territoire.

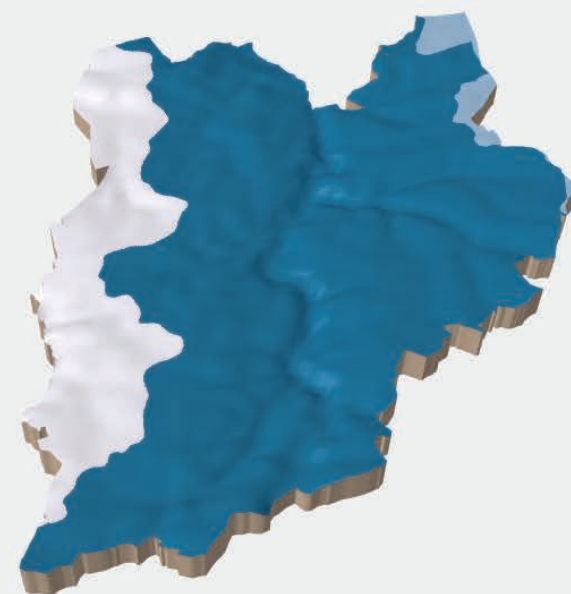
**UN SEUL DOCUMENT
DE GESTION DES
EAUX : LE SDAGE
LOIRE-BRETAGNE.**

Sous-bassins versants du territoire d'étude

3
sous bassins sur le territoire

Bassins versants

- La Bouzanne et ses affluents
- La Creuse de la Petite Creuse à la Bouzanne
- L'Anglin de sa source à la Benaize



1. Cadrage géographique

4

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE INVENTORIÉ

B. LES DOCUMENTS DE GESTION ET DE PROTECTION

Le SDAGE Loire-Bretagne :

- Le SDAGE a été révisé et couvre la période 2016-2021;
- Il décrit les priorités et les objectifs de la politique de l'eau pour le bassin hydrographique ;
- Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- Il fixe les objectifs de qualité et de quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral.
- Il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

1

Repenser les aménagements des cours d'eau

Les modifications physiques des cours d'eau perturbent le milieu aquatique et entraînent une dégradation de son état.

Exemples d'actions : améliorer la connaissance, favoriser la prise de conscience des maîtres d'ouvrage et des habitants, préserver et restaurer le caractère naturel des cours d'eau, prévenir toute nouvelle dégradation.

2

Réduire la pollution par les nitrates

Les nitrates ont des effets négatifs sur la santé humaine et le milieu naturel.

Exemples d'actions : respecter l'équilibre de la fertilisation des sols, réduire le risque de transfert des nitrates vers les eaux.

3

Réduire la pollution organique et bactériologique

Les rejets de pollution organique sont susceptibles d'altérer la qualité biologique des milieux ou d'entraver certains usages.

Exemples d'actions : restaurer la dynamique des rivières, réduire les flux de pollutions de toutes origines à l'échelle du bassin versant.

4

Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides

Tous les pesticides sont toxiques au-delà d'un certain seuil. Leur maîtrise est un enjeu de santé publique et d'environnement.

Exemples d'actions : limiter l'utilisation de pesticides, limiter leur transfert vers les eaux.

5

Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses

Leur rejet peut avoir des conséquences sur l'environnement et la santé humaine, avec une modification des fonctions physiologiques, nerveuses et de reproduction.

Exemples d'actions : favoriser un traitement à la source, réduire voire supprimer les rejets de ces substances.

6

Protéger la santé en protégeant la ressource en eau

Une eau impropre à la consommation peut avoir des conséquences négatives sur la santé. Elle peut aussi avoir un impact en cas d'ingestion lors de baignades, par contact cutané ou par inhalation.

Exemples d'actions : mettre en place les périmètres de protection sur tous les captages pour l'eau potable, réserver pour l'alimentation en eau potable des ressources bien protégées naturellement.

7

Maîtriser les prélèvements d'eau

Certains écosystèmes sont rendus vulnérables par les déséquilibres entre la ressource disponible et les prélèvements. Ces déséquilibres sont particulièrement mis en évidence lors des périodes de sécheresse.

Exemples d'actions : adapter les volumes de prélèvements autorisés à la ressource disponible, mieux anticiper et gérer les situations de crise.

8

Préserver les zones humides

Elles jouent un rôle fondamental pour l'interception des pollutions diffuses, la régulation des débits des cours d'eau ou la conservation de la biodiversité.

Exemples d'actions : faire l'inventaire des zones humides, préserver les zones en bon état, restaurer les zones endommagées.

9

Préserver la biodiversité aquatique

La richesse de la biodiversité aquatique est un indicateur du bon état des milieux. Le changement climatique pourrait modifier les aires de répartition et le comportement des espèces.

Exemples d'actions : préserver les habitats, restaurer la continuité écologique, lutter contre les espèces envahissantes.

10

Préserver le littoral

Le littoral Loire-Bretagne représente 40 % du littoral de la France continentale. Situé à l'aval des bassins versants et réceptacle de toutes les pollutions, il doit concilier activités économiques et maintien d'un bon état des milieux et des usages sensibles.

Exemples d'actions : protéger les écosystèmes littoraux et en améliorer la connaissance, encadrer les extractions de matériaux marins, améliorer et préserver la qualité des eaux.

11

Préserver les têtes de bassin versant

Ce sont des lieux privilégiés dans le processus d'épuration de l'eau, de régulation des régimes hydrologiques et elles offrent des habitats pour de nombreuses espèces. Elles sont très sensibles et fragiles aux dégradations.

Exemples d'actions : développer la cohésion et la solidarité entre les différents acteurs, sensibiliser les habitants et les acteurs au rôle des têtes de bassin, inventorier et analyser systématiquement ces secteurs.

12

Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

La gestion de la ressource en eau ne peut se concevoir qu'à l'échelle du bassin versant. Cette gouvernance est également pertinente pour faire face aux enjeux liés au changement climatique.

Exemples d'actions : améliorer la coordination stratégique et technique des structures de gouvernance, agir à l'échelle du bassin versant.

13

Mettre en place des outils réglementaires et financiers

La directive cadre européenne sur l'eau énonce le principe de transparence des moyens financiers face aux usagers. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques renforce le principe « pollueur-payeur ».

Exemples d'actions : mieux coordonner l'action réglementaire de l'État et l'action financière de l'agence de l'eau.

14

Informier, sensibiliser, favoriser les échanges

La directive cadre européenne et la Charte de l'environnement adossée à la Constitution française mettent en avant le principe d'information et de consultation des citoyens.

Exemples d'actions : améliorer l'accès à l'information, favoriser la prise de conscience, mobiliser les acteurs.

1. Cadrage géographique

4

RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE INVENTORIÉ

C. CLASSEMENT DES COURS D'EAU

□ La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques :

- Dans la continuité de la Directive Cadre de l'Eau et afin d'atteindre les objectifs fixés par celle-ci, la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 (LEMA) a réaffirmé l'impératif de restaurer les continuités écologiques ;
- Pour ce faire, une révision des classements des cours d'eau a été réalisée en se basant sur les acquis des lois et réglementations précédentes ;
- Le nouveau classement a établi deux types de cours d'eau dont les objectifs et les conséquences sont synthétisés dans le tableau ci-après.

□ Classement des cours d'eaux :

- Le cours d'eau du territoire classé en liste 1 est la Creuse ;
- Les cours d'eau classés en liste 2 sont la Gargillesse et la Sonne.

D. AQUIFÈRES

□ Plusieurs aquifères :

- Un aquifère est une formation géologique contenant de façon temporaire ou permanente de l'eau et constituée de roches perméables et capables de la restituer naturellement et/ou par exploitation.
- Sur le territoire d'études, il existe 2 aquifères différents ;
- Ces aquifères sont de deux catégories différentes, à savoir à l'EST de la Creuse, des formations perméables discontinues et à l'OUEST, des formations imperméables discontinues.

□ Une vulnérabilité certaine :

- Les aquifères sont des zones vulnérables par rapport à la quantité d'eau qu'ils stockent et qui peut être diminuée (comme lors des sécheresses), et par rapport à la pollution entraînant une diminution de la qualité d'eau stockée ;
- La vulnérabilité n'est pas la même selon les communes ;

- Les aquifères de moyenne vulnérabilité sont ceux de Cuzion, Bazaiges, Baraiges, Pommiers, Chavin, Gargillesse-Dampierre, Ceaulmont et Éguzon-Chantôme ;
- Et celui de Badecon-le-Pin est faiblement vulnérables.

OBJECTIFS ET CONSÉQUENCES DES LISTES DE COURS D'EAUX

Type	Objectifs	Conséquences
1	Préserver les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau : - en très bon état écologique ; - «réservoirs biologiques», dotés d'une riche biodiversité jouant le rôle de pépinière ; - nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins.	Interdiction de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique, quel que soit l'usage.
2	Restaurer les cours d'eau pour lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.	Obligation de mise en conformité des ouvrages au plus tard dans les 5 ans après publication de la liste.

1. Cadrage géographique

5

LA GESTION DE L'EAU

A. LA DISTRIBUTION AEP

□ Structure de distribution :

- On dénombre 10 structures de distribution d'eau destinée à la consommation humaine sur le territoire SCoT : 4 communes indépendantes et 6 syndicats intercommunaux ;

□ Captages :

- On trouve 14 captages parmi lesquels les deux seuls ouvrages de prélèvement de surface du département (captage de La Grave à Argenton-sur-Creuse, qui constitue le principal prélèvement du territoire, et captage du Bouzanteuil à Saint-Gaultier utilisée en ressource d'appoint et prévu à abandonner ;
- Les prélèvements souterrains sollicitent (par ordre d'importance) les aquifères du Dogger, du Lias, du Trias, des Arènes du socle primaire et enfin du Jurassique supérieur.

B. LA PROTECTION DES CAPTAGES

□ Périmètre de protection :

- L'ARS met en oeuvre une protection autour des captages d'eau comportant trois niveaux :
 - le périmètre de protection immédiate : correspondant au site du captage. Hormis les opérations d'entretien, aucune activité n'est permise ;
 - le périmètre de protection rapprochée : toutes les activités susceptibles de provoquer une pollution sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières ;
 - le périmètre de protection éloignée : ce périmètre correspond à la zone d'alimentation du captage mais peut s'étendre à l'ensemble du bassin versant.
- Dans ces périmètres, toute activité ou implantation nouvelle sera déclarée au Préfet et sera susceptible d'être réglementée ou interdite.

Distribution AEP sur le territoire

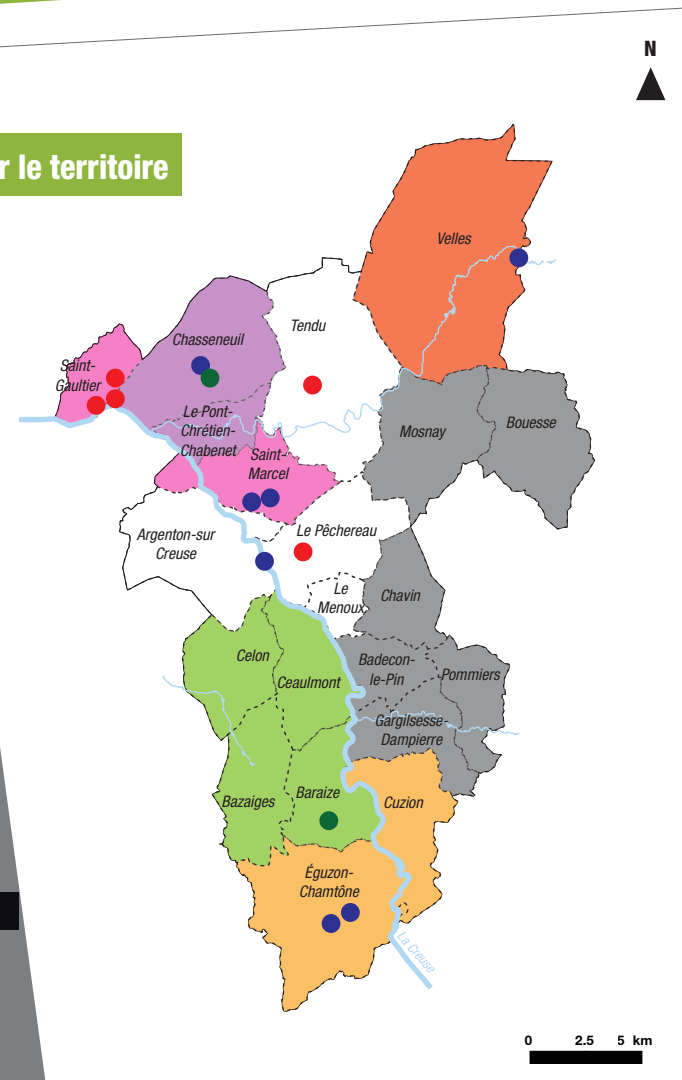
6 Structures de distribution d'AEP

Structure d'AEP

- Communes indépendantes
- SIAEP de CELON
- SIAEP de la Région de SAINT-GAULTIER
- SIAEP de MAILLET
- SIAEP de VELLES - ARTHON
- BUXIERES D'AILLAC
- SIAEP de la PHILIPPIERE
- SIAEP du VAL DE CREUSE

Captages

- Principal
- Secours
- À abandonner



1. Cadrage géographique

5

LA GESTION DE L'EAU

C. EAUX PLUVIALES

□ Utilisation d'eau de pluie :

- L'eau de pluie est une eau non potable. Elle ne respecte pas les limites de qualité fixées par le code de la santé publique pour les eaux destinées à la consommation humaine ;
- Dans le cadre des projets qui viseraient à utiliser de l'eau de pluie, les règles suivantes devront être appliquées :
 - les seuls usages autorisés sont :
 - usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
 - alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ;
 - usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.
- ces réseaux doivent faire l'objet d'un double réseau parfaitement identifiable à l'intérieur des habitations, totalement séparé du réseau d'eau potable.

□ La gestion des eaux pluviales

- La connaissance de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement est une donnée importante pour l'implantation des zones à urbaniser. Une mauvaise évacuation peut être source de nuisances : inondations, dysfonctionnement de l'assainissement, dégradation de l'habitat, pollution ;
- Les projets du territoire devront donc intégrer préalablement ces études. Par ailleurs, il est recommandé de privilégier une urbanisation visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

D. EAUX USÉES

□ Le zonage d'assainissement

- Les communes du territoire doivent chacune disposer d'un zonage d'assainissement approuvé après enquête publique en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, notamment, elles doivent :
 - bien identifier les zones devant être assainies par un réseau collectif des autres zones où seuls des dispositifs d'assainissement non collectifs sont admis ;
 - l'état de mise en oeuvre du zonage d'assainissement communal ;
 - les systèmes épuratoires collectifs des eaux usées mis en oeuvre sur la commune et leurs projets éventuels (extension, silos à boues, etc.).
- Lors de la définition des zones urbanisables, les possibilités d'assainissement existantes doivent être prises en considération. Dans les secteurs non raccordables à un réseau public, l'apti-

tude des sols à l'assainissement non collectif, notamment la possibilité de traiter et d'infiltrer/d'évacuer les eaux usées doit être pris en compte.

- Pour l'installation des stations d'épuration, une distance d'éloignement des zones d'habitations est nécessaire. Il n'existe plus de distance limite réglementaire mais à moins de 100 m d'habitations, il est fortement recommandé de réaliser une évaluation des risques sanitaires qui seront supportés par la population voisine, au regard notamment des odeurs et aérosols chargés en bactéries, etc.

1. Cadrage géographique

6

LES ZONES HUMIDES

A. GÉNÉRALITÉS

□ Définition :

- Les zones humides sont « des terrains, exploités ou non, habituellement gorgés d'eau douce, de façon permanente ou temporaire. La végétation quant elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année » (définition du code de l'environnement) ;
- Les zones peuvent apparaître clairement humides en hiver et bien plus sèches en été. Ces milieux sont dynamiques dans le temps et l'espace : leur surface peut varier en fonction de l'évolution des apports et des pertes en eau.
- La faune qui fréquente les zones humides est également particulière, avec des espèces parfois rares et patrimoniales.

□ Fonctions :

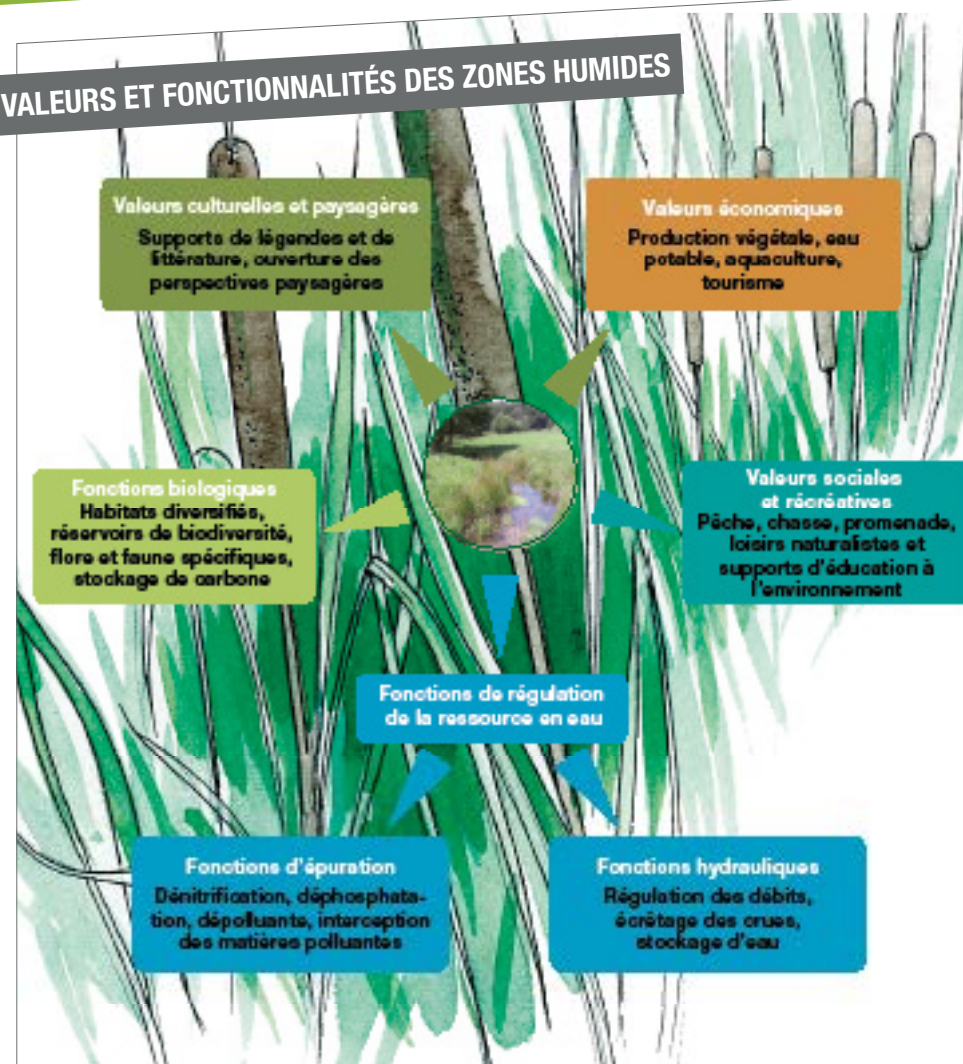
- Elles constituent des milieux complexes, aussi appelés « écotones », zones de transition entre terre et eau.

- Ces milieux assurent des fonctionnalités diverses, notamment liées à la ressource en eau : épuration des eaux de surface, réduction des risques d'inondation par rétention d'eau, recharge des nappes, et soutien des débits d'étiage.

□ Les zones humides du territoire :

- Sur la zone d'études, un inventaire est en réalisation et sera disponible prochainement ;
- Selon la législation en vigueur (loi sur l'eau de 1992, modifiée en 2006), les travaux de drainage et de remblais sont soumis à réglementation. En effet, au-delà de 1000 m² de zones humides impactées, il est nécessaire de monter un dossier de déclaration auprès des services de l'état, et un dossier d'autorisation à partir d'un hectare de zones humides impactées.
- Dans ces cas, un inventaire doit être mis en oeuvre afin de vérifier la présence ou non de zones humides sur les secteurs de projet et les délimiter de manière précise.

VALEURS ET FONCTIONNALITÉS DES ZONES HUMIDES



1. Cadrage géographique

6

LES ZONES HUMIDES

B. LES ZONES À DOMINANTES HUMIDES

□ La typologie des zones à dominante humide :

La carte ci-contre représente les zones à dominante humide et est réalisée à partir de données de l'EPBV.

Sur le territoire, on remarque la présence de prairies humides sur l'ensemble du territoire. Les autres zones humides également bien représentées sont les boisements humides ou boisements alluviaux. Ce sont eux qui constituent généralement les ripisylves. Ces boisements humides se développent le long des ruisseaux et rivières. Ces derniers constituent donc un maillage essentiel des corridors écologiques à l'échelle du territoire mais aussi à un échelle plus large.

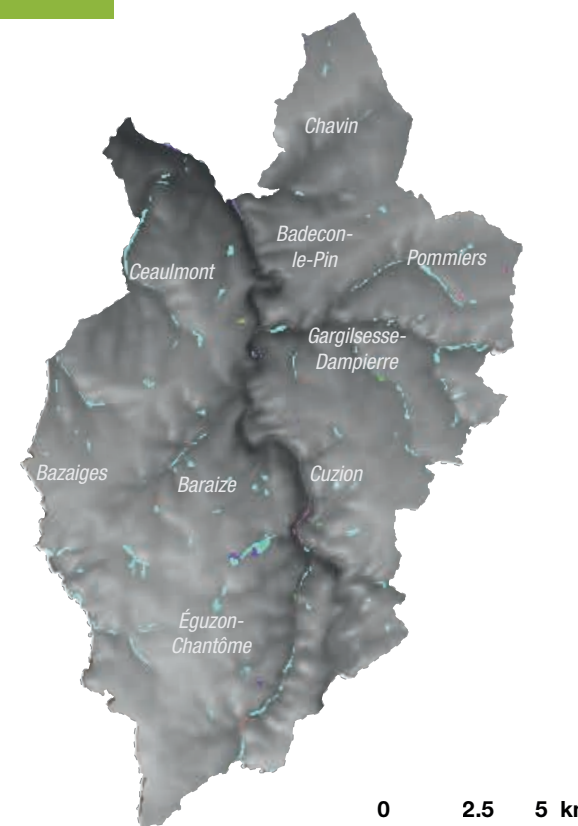
On remarque la présence sporadique de milieux tourbeux acides au NORD du territoire. Ces milieux très riches, abritent une biodiversité inféodée. Il sera donc primordial de les prendre en compte au sein du document d'urbanisme.

On ne retrouve qu'en faible surface des zones humides artificialisées, ce qui est un point positif. En effet, cela signifie que peu d'espaces ont été altérés par l'urbanisation.

Zones à dominante humide (ZDH) présentes sur le territoire d'études

Typologies de ZDH

- Boisements humides / Alluviaux
- Boisements artificiels-plantations
- Prairies humides
- Roselières, magnocaricaies et mégaphorbiaies
- Terres arables
- Tourbières, landes humides et bas-marais
- Zones humides urbaines et autres territoires artificialisés



1. Cadrage géographique

6

LES ZONES HUMIDES

C. LES PIÈCES D'EAU

□ Définition :

- Ce sont des étendues d'eau stagnante de taille plus ou moins grande ;
- Il existe deux milieux spécifiques, les mares et les étangs.

□ Une mare, définition et fonctions :

- C'est une étendue d'eau de 1 à 5000 m², temporaire ou permanente, où la profondeur est généralement inférieure à 2 mètres ;
- Les mares ont un rôle important. Elles constituent un écosystème à part entière avec leur fond recouvert de végétation ;
- Elles abritent de nombreuses espèces animales et végétales qui interagissent entre elles et avec les écosystèmes voisins. Il existe plusieurs types de mare : la mare de prairie, la mare d'agrément, la mare de forêt, etc...
- Elles représentent un habitat privilégié pour certaines espèces d'amphibiens telles que la Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*), la Grenouille

agile (*Rana dalmatina*) ou encore l'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*).

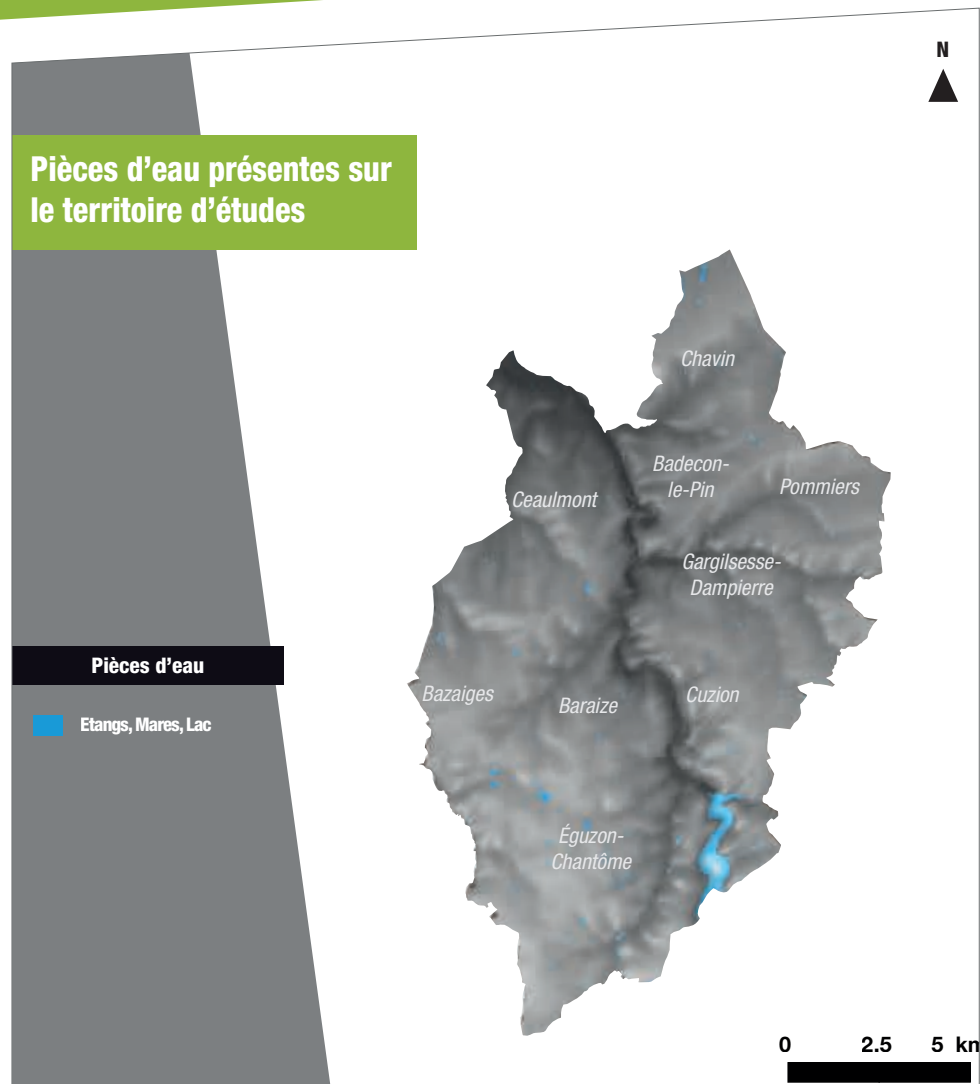
□ Un étang, définition et fonctions :

- C'est un « réservoir d'eau vidangeable et fait de main d'homme. Quand il n'est plus exploité, il évolue vers un état d'équilibre qui l'apparente à un lac. » (Bernard Dussart, spécialiste français des eaux continentales) ;
- Les étangs représentent, comme tous milieux humides, un réservoir de biodiversité ;
- C'est un milieu privilégié pour la reproduction, tout particulièrement la nidification des oiseaux.

□ Les pièces d'eau du territoire :

- La géologie influe fortement la concentration de surfaciques en eau. Le SUD du territoire marqué par des roches cristallines présentant des infractuosités accueillent moins de pièces d'eau.
- En revanche plus on remonte au NORD du territoire plus les sols sont argileux. Cette imperméabilité est propice à la présence de mares et étangs.

Pièces d'eau présentes sur le territoire d'études



1. Cadrage géographique

7

RISQUES ET NUISANCES

Le risque naturel correspond à un risque faisant intervenir des éléments contenus dans la nature, qu'ils soient géologiques, climatiques, météorologiques ou sismiques, provoqués ou non par une activité humaine, directe ou indirecte, présente ou passée.

Dans le département de l'Indre, on recense les risques naturels suivants :

- Les inondations,
- Les mouvements de terrain (retrait/gonflement des argiles),
- Le risque sismique,
- Les tempêtes.

A. LE RISQUE INONDATION

□ Le risque inondation

- Les communes du territoire sont concernées par les risques de crue de la Creuse.
- Le PPRN inondation de la Creuse est appliqué sur certaines communes du territoire : Badecon-le-Pin, Ceaulmont.
- Les actuels et futurs documents d'urbanisme doivent se conformer à la réglementation mise en application par ce document, qui encadre les constructions réalisées dans le périmètre d'inon-

ation.

- Les périmètres du PPRNi ne comprennent pas l'ensemble des terres susceptibles d'être inondées en cas de crues. L'Atlas des zones inondables du département doit donc être également consulté.

**LE PPRN INONDATION,
UNE SERVITUDE
D'UTILITÉ PUBLIQUE
À RESPECTER PAR
LES DOCUMENTS**

Risque d'inondation sur le territoire

Un PPRi pour la Creuse

Plan de prévention du risque inondation

- Périmètre du PPRi de la Creuse
- Cours d'eau

Risque de rupture de barrage

- Commune concernée par le risque de rupture du barrage d'Éguzon



1. Cadrage géographique

7

RISQUES ET NUISANCES

B. RISQUES ET NUISANCES LIÉS À LA NATURE DU SOL

□ Risque de mouvements de terrain :

- Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique.
- Sur le territoire de l'Indre, deux phénomènes naturels influencent ce risque.

□ Retrait-gonflement d'argiles :

- Le département de l'Indre est fortement concerné par ce phénomène géologique.
- Ces mouvements sont dus aux alternances de périodes sèches et périodes humides.
- Les communes de Bazaiges, Ceaulmont, Eguzon-Chantôme et Chavin sont d'ailleurs concernées par un PPRN pour ce risque approuvé en 2009.

□ Les cavités souterraines naturelles:

- La présence de cavités souterraines sous l'effet conjugué de différents facteurs, peut aussi entraîner à long terme des mouvements de terrains brusques et discontinus.
- Au total 1 commune est concernée par la présence de cavités, en majorité naturelles : Cuzion.

□ Un risque sismique faible, de niveau 2 :

- L'ensemble du département de l'Indre est placé en zone sismique 2, c'est-à-dire que le niveau de risque est jugé comme faible.
- Plusieurs fortes secousses ont déjà été ressenties sur des communes au Nord du territoire depuis 1800 (Argenton-sur-Creuse, Saint-Gaultier et Le Pêchereau).
- Certains bâtiments recevant du public doivent répondre à des normes parasismiques.

Risques liés à la nature du sol sur le territoire

Un PPRN approuvé en 2009

Risques de mouvements de terrain

Communes couvertes par un PPRN pour le retrait/gonflement d'argiles

★ Communes ayant des cavités naturelles



1. Cadrage géographique

7

RISQUES ET NUISANCES

Les nuisances liées aux carrières et mines :

- Le territoire accueille 3 carrières en activité, localisées sur les communes de Baraize, Ceaulmont, et Pommiers.
- Ces activités, bien que non considérées comme à risque, engendrent des nuisances pour les populations alentours et l'environnement.
- D'anciens sites miniers sont également présents sur le sud. Ces sites ne sont plus en activité, les permis d'exploitation et de recherche étant aujourd'hui expirés.
- Il n'existe d'ailleurs pas de Plan de Prévention des Risques des Titres Miniers.

C. RISQUE DE TEMPÊTE

Le risque de tempête:

- Les tempêtes ou forts coups de vent (à partir de 72km/h) peuvent entraîner des effets directs (destructions des bâtiments, équipements, bétails, cultures...) mais aussi indirects (inondations locales, feux de forêts, pollutions, coupures d'électricité...).
- Le département de l'Indre a été touché dans son ensemble par 3 tempêtes depuis 1982: la tempête de 1982, celle de l'hiver 1999 et enfin la tempête de février 2010.
- Sa position relativement éloignée de la côte atlantique lui permet d'être moins sujette à ces catastrophes naturelles.

Carrières présentes sur le territoire

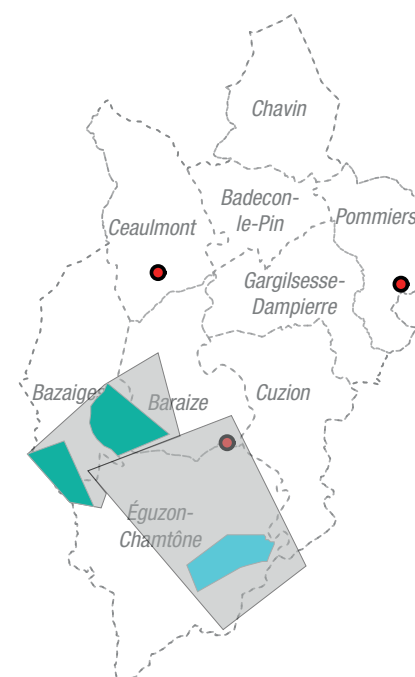
3 carrières sur le territoire

Des carrières en activité

● Carrières

D'anciens titres miniers

- Permis de recherche
- Permis d'exploitation
- Concessions



1. Cadrage géographique

7

RISQUES ET NUISANCES

D. RISQUES ET NUISANCES TECHNOLOGIQUES

Le risque technologique correspond à un risque engendré uniquement par les activités de l'Homme.

□ Le risque industriel :

- Ce risque se concrétise par un événement accidentel, se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et l'environnement.
- Le territoire ne comporte pas d'activité considérée comme à risque.
- Plusieurs activités sont cependant classées comme Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui peuvent engendrer des nuisances.

□ Le risque de ruptures de barrages :

- L'aléa est composé de la rupture du barrage et du déversement des eaux de la retenue. Se poursuit alors une onde de submersion très destructrice.
- Un seul barrage est concerné sur le département, celui d'Éguzon-Chantôme, édifié sur la Creuse.
- Ce barrage fait l'objet d'un Plan Particulier d'Intervention, qui précise les mesures à prendre et les moyens de secours à mettre en oeuvre pour faire face à ce risque.
- Les communes concernées sont celles situées le long de la Creuse : Badecon-le-Pin, Baraizes, Ceaulmont, Cuzion, Éguzon-Chantôme, Gargillesse-Dampierre.

□ Le risque de transport de matières dangereuses:

- Le risque transport de matières dangereuses (TMD) est consécutif à un accident lors de leur transport, via voie routière, ferroviaire, maritime, fluviale ou via des canalisations.
- Ce risque combine deux effets : l'effet primaire, immédiatement ressenti et les effets secondaires (propagation de vapeurs, pollutions des eaux et du sol...).

Communes concernées par le risque TMD

Baraize	Gazoduc
Cuzion	Gazoduc
Eguzon-Chantome	Gazoduc

1. Cadrage géographique

7

RISQUES ET NUISANCES

E. NUISANCES DE BRUIT

□ Les nuisances de bruit liées aux voies de transport :

- Un arrêté préfectoral portant recensement et classement des principaux axes de transports terrestres bruyants a été validé en 2001 pour le département de l'indre.
- La voie ferrée Limoges-Paris a été placée en classe 1. La largeur des secteurs affectés par le bruit engendrés est de 300 mètres de part et d'autre de la voie.
- L'autoroute 20 est placée en classe 2. La largeur des secteurs affectés est de 200 mètres de part et d'autre de l'autoroute. Cet axe fait d'ailleurs l'objet d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPEB).

□ Les nuisances de bruit liées aux activités humaines :

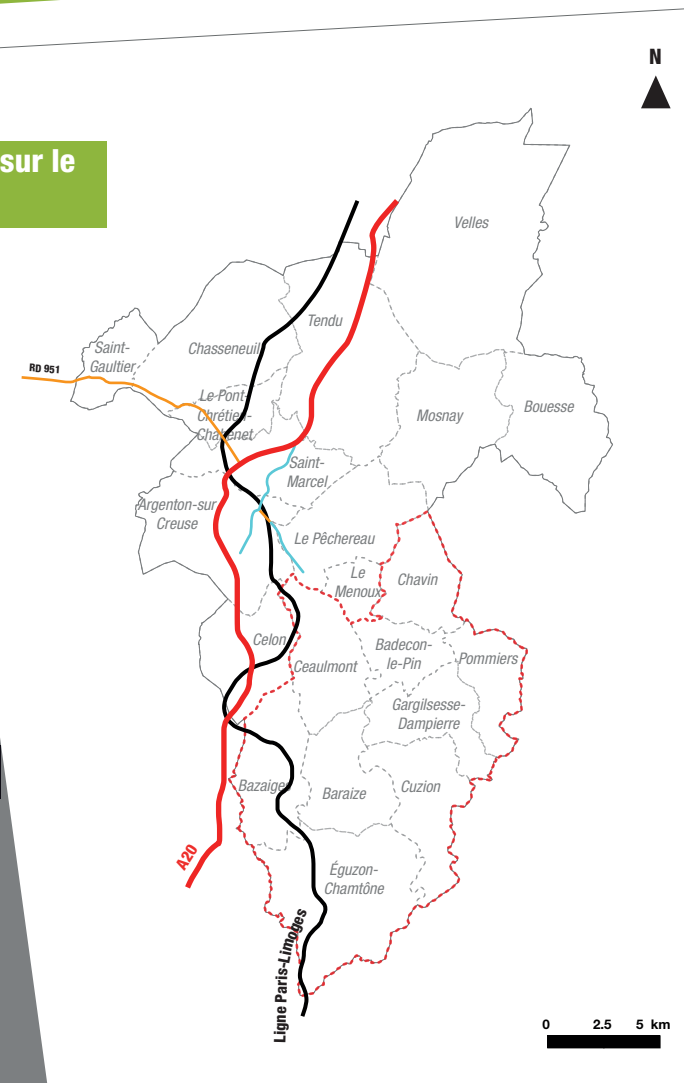
- Les zones d'activités industrielles, commerciales ou artisanales peuvent être également génératrices de bruits.
- Là encore, le pôle d'Eguzon est le principal concerné avec le regroupement des activités importantes sur cette zone.

Nuisances de bruit sur le territoire

Différentes voies de transport jugées comme nuisantes

Classement des infrastructures terrestres

- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5



1. Cadrage géographique

7

RISQUES ET NUISANCES

F. ROUTE À GRANDE CIRCULATION

L'article L111-6 et suivants du code de l'urbanisme incite les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. En effet, cet article rend inconstructible les abords des routes à fortes circulations situées en dehors des espaces urbanisés, en l'absence de réflexions urbaines.

L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain, justifié et motivé au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, qui trouvera sa traduction dans le document d'urbanisme.

□ Inconstructibilité liée à l'article L111-6 cu :

- La démarche de planification dans laquelle s'engage le territoire constitue une opportunité pour mener cette réflexion en ce qui concerne :
 - Les abords de l'A20 (Celon, Argenton-sur-Creuse, Saint-Marcel,

Tendu et Velles) ;

- RD 951 (Saint-Gaultier et Chassenneuil) ;
- RD 927 (Saint-Gaultier, Chassenneuil, Le Pont-Chrétien, Saint-Marcel, Argenton-sur-Creuse, Mosnay et Bouesse) ;
- La largeur du secteur affecté par l'article L111-6 est de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route en dehors des espaces urbanisés pour l'A20 et de 75 mètres pour les autres routes.

□ Le territoire :

- Le territoire PLUi n'est pas concerné par ces réglementations.

Routes classées à grandes circulations

Inconstructibilité liée à la loi Barnier en dehors des espaces urbanisés

- 100 mètres
- 75 mètres



1. Cadrage géographique

7

RISQUES ET NUISANCES

G. INSTALLATIONS CLASSÉES POUR L'ENVIRONNEMENT

□ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- En fonction de la nature de leurs activités ou des produits utilisés, un certain nombre d'installations industrielles, commerciales ou agricoles rentrent, au titre de la loi du 19 juillet 1976, dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E), eu égard aux inconvénients ou risques potentiels qu'elles peuvent générer dans les domaines de la santé, de l'environnement et de la sécurité ;
- Les activités concernées sont définies par une nomenclature qui les classe sous le régime de déclaration ou autorisation en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter ;

- Les I.C.P.E relèvent de la compétence de l'État (Préfet) et sont contrôlées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (établissements industriels, commerciaux, artisanaux ...) et la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (élevages).
- Sur le territoire, la DREAL recense 4 ICPE.

H. LES SITES BASIAS

□ Sites BASIAS :

- Ce sont les anciens sites industriels et activités de service qui auraient pu entraîner une pollution des sols. Ainsi l'inscription d'un site sur cette base d'inventaire ne préjuge pas de la pollution de celui-ci.
- On compte au total 43 sites BASIAS sur le territoire. Il s'agit essentiellement de stations-service, des activités industrielles.

Activités ICPE	
Ceaulmont	2
Eguzon-Chantome	1
Pommiers	1

Sites BASIAS	
Badecon-le-Pin	6
Baraize	2
Bazaiges	1
Ceaulmont	2
Chavin	1
Cuzion	5
Eguzon-Chantome	21
Gargillesse-Dampierre	4
Pommiers	1



2. Sites naturels réglementés

1

DÉFINITIONS

RÉSEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité.

Ce réseau mis en place en application de la Directive «Oiseaux» datant de 1979 et de la Directive «Habitats» datant de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

La structuration de ce réseau comprend :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive «Oiseaux» ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs ;
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive «Habitats».

Concernant la désignation des ZSC, chaque État membre fait part de ses propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de site d'importance communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme site d'importance communautaire (SIC) pour l'Union européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel dé signe ensuite le site comme ZSC.

La désignation des ZPS relève d'une décision nationale, se traduisant par un arrêté ministériel, sans nécessiter un dialogue préalable avec la Commission européenne.

Au-delà de la mise en œuvre d'un réseau écologique cohérent d'espaces représentatifs, la Directive « Habitats » prévoit :

- un régime de protection stricte pour les espèces d'intérêt communautaire visées à l'annexe IV ;
- une évaluation des incidences des projets de travaux ou d'aménagement au sein du réseau afin d'éviter ou de réduire leurs

impacts ;

- une évaluation de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire sur l'ensemble des territoires nationaux de l'Union Européenne (article 17).

2. Sites naturels réglementés

2

NATURA 2000

OBJECTIFS

Travailler sur le site Natura 2000 va permettre :

- d'appréhender les premiers enjeux environnementaux du territoire ;
- de connaître la biodiversité rare et remarquable.

A. PRÉSENTATION DE LA NATURA 2000

□ Site Natura 2000, ZSC - «Vallée de la Creuse et ses affluents» :

- Il regroupe une partie de la Vallée de la Creuse et ses affluents (Ruisseau de Chézeaux, Bouzenteuil, etc ...) ;
- Sa surface est de 5 283 hectares et il s'étend sur 90km de longueur ;
- Il est classé au titre de la directive «habitat».

□ Document d'Objectifs (DOCOB) :

- Le document d'Objectifs identifie les problématiques et les enjeux de la zone

et définit les objectifs de conservation à atteindre.

- Il est mis en place par un Comité de Pilotage.

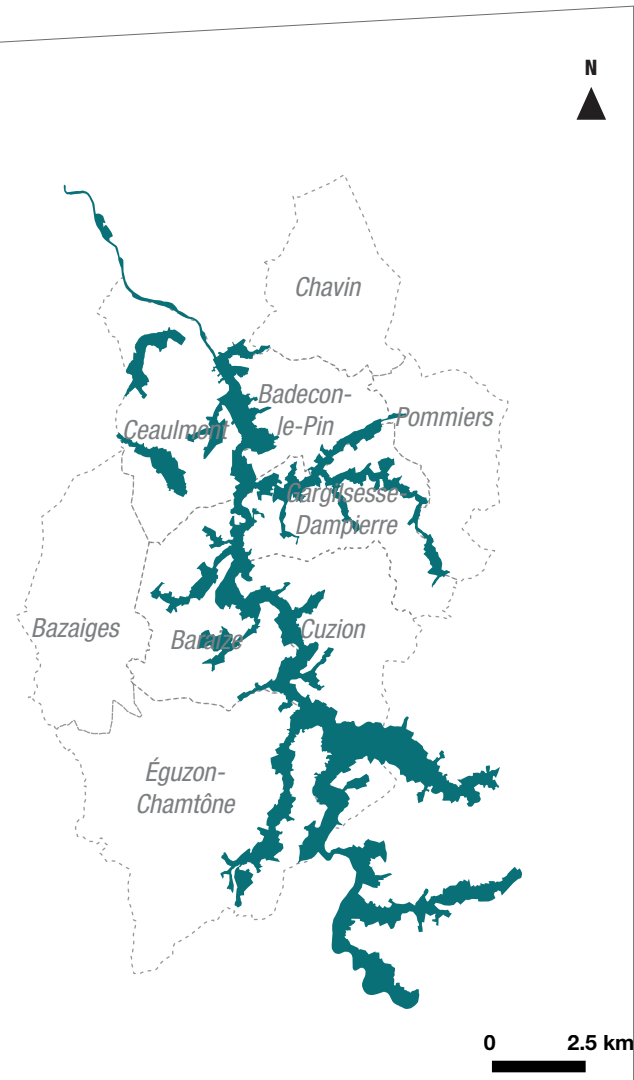
□ Enjeux de la zone :

- Enjeu 1 : le maintien des activités humaines favorables (fauche ou pâturage, taille des arbres en têtard ...) ;
- Enjeu 2 : l'adaptation des pratiques pour les rendre compatibles avec la conservation des habitats naturels et des espèces (limiter le dérangement des gîtes à chauve-souris, limiter les marnages de la Creuse...) ;
- Enjeu 3 : l'entretien de milieux abandonnés (pelouses calcicoles, landes, ...) ;
- Enjeu 4 : préservation du patrimoine naturel remarquable (limiter la plantation de peuplier sur les mégaphorbiaies, limiter le retournement des prairies, ...).

Espaces réglementés Natura 2000

1 Natura 2000

Natura 2000 - ZSC
«Vallée de la Creuse et ses affluents»



2. Sites naturels réglementés

2

NATURA 2000

B. OBJECTIFS ET MISE EN OEUVRE

□ Objectifs de conservation :

- Conserver et restaurer un état et un fonctionnement naturel du milieu aquatique et des milieux humides associés, favorables à la diversité biologique spécifique du site ;
- Favoriser l'unité et la cohérence écologique de la vallée, notamment en connectant entre eux les milieux naturels d'intérêt communautaire résiduels ;
- Restaurer les milieux ouverts abandonnés en procédant à une gestion conservatrice ;
- Adapter les pratiques des usages du site à une conservation durable de la biodiversité, en particulier dans le cadre d'activités de loisirs ;
- Favoriser le maintien en fond de vallée d'un élevage extensif garant de la diversité biologique, de la qualité de l'eau, mais aussi de la qualité paysagère de la vallée ;
- Valoriser le patrimoine naturel au côté

de l'identité culturelle et paysagère du site, atouts pour le maintien d'une activité humaine.

□ Mise en oeuvre :

- La prise en compte des habitats naturels et des espèces d'intérêt européen dans tout projet et action concernant la vallée de la Creuse et ses affluents ;
- L'application de la réglementation existante ;
- La mise en cohérence des politiques publiques ;
- La mise en oeuvre concertée et transparente du document d'objectifs dans l'esprit du développement durable ;
- La mutualisation et le regroupement des énergies et des moyens au long du linéaire de la vallée pour des opérations de gestion du milieu naturel.

LA CREUSE À SAINT-GAULTIER



RIVE DE LA CREUSE



2. Sites naturels réglementés

2 NATURA 2000

C. QUALITÉ ET ÉTENDUE

Qualité et importance du site :

- Il présente des habitats rares et en bon état ;
- Le site abrite d'importantes colonies de chauves-souris dont une colonie de reproduction de Rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*) ;
- Il héberge une population importante de Sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) ;
- Le site accueille plusieurs espèces au statut imprécis justifiant un suivi ou une étude ;

Classes d'habitats :

- 12% de la surface est en eaux douces intérieures (eaux stagnantes et courantes) ;
- 10% de landes, broussailles, recrus maquis et garrigues ;
- 10% de pelouses sèches ;
- 35% en prairies semi-naturelles hu-

mides et prairies mésophiles améliorées ;

- 5% de prairies améliorées ;
- 3% d'autres terres arables ;
- 20% de forêts caducifoliées ;
- 5% de rochers intérieurs, éboulis rocheux.

Communes concernées :

- Il s'étend sur 33 communes ;
- 8 communes sont sous le périmètre du PLU(i) :

- Badecon-le-Pin,
- Baraize,
- Ceaulmont,
- Cuzion,
- Eguzon-Chantome,
- Gargilles-Dampierre,
- Le Pêchereau,
- Pommiers,

RYNOLOPHE EURYALE



SONNEUR À VENTRE JAUNE



Source : INPN

3. Sites naturels inventoriés

1

PRÉAMBULE

OBJECTIFS

Travailler sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique va permettre :

- d'appréhender les premiers enjeux environnementaux du territoire ;
- de connaître la biodiversité remarquable.

ZNIEFF, DÉFINITION :

L'inventaire ZNIEFF constitue une base de connaissance permanente des espaces naturels aux caractéristiques écologiques remarquables. Elle est un instrument d'aide à la décision, de sensibilisation et contribue à une meilleure prise en compte du patrimoine naturel. La présence d'une ZNIEFF est un des éléments qui atteste de la qualité environnementale du territoire communal et doit être prise en compte dans les projets d'aménagement. La présence de ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Ces zones sont sensibles aux transformations. Il faut veiller à ce que les documents d'aménagement assurent leur pérennité comme il est stipulé dans les lois suivantes :

- art. 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature ;
- art. 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement ;
- art. 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.

L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée.

LES ZNIEFF SUR LE TERRITOIRE

Sur l'ensemble du territoire, on recense 5 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II. Les zones de type I sont des secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Elles abritent au moins une espèce ou un habitat patrimonial et se caractérisent par leur unité fonctionnelle écologique. Les zones de type II forment un grand ensemble naturel riche et peu modifié, qui offre des potentialités biologiques importantes. Cohérentes sur le plan du paysage, elles peuvent contenir un grand nombre d'éléments patrimoniaux (plusieurs dizaines d'espèces, au moins cinq habitats différents), à l'intérieur duquel des sites peuvent être décrits comme des zones de type I.

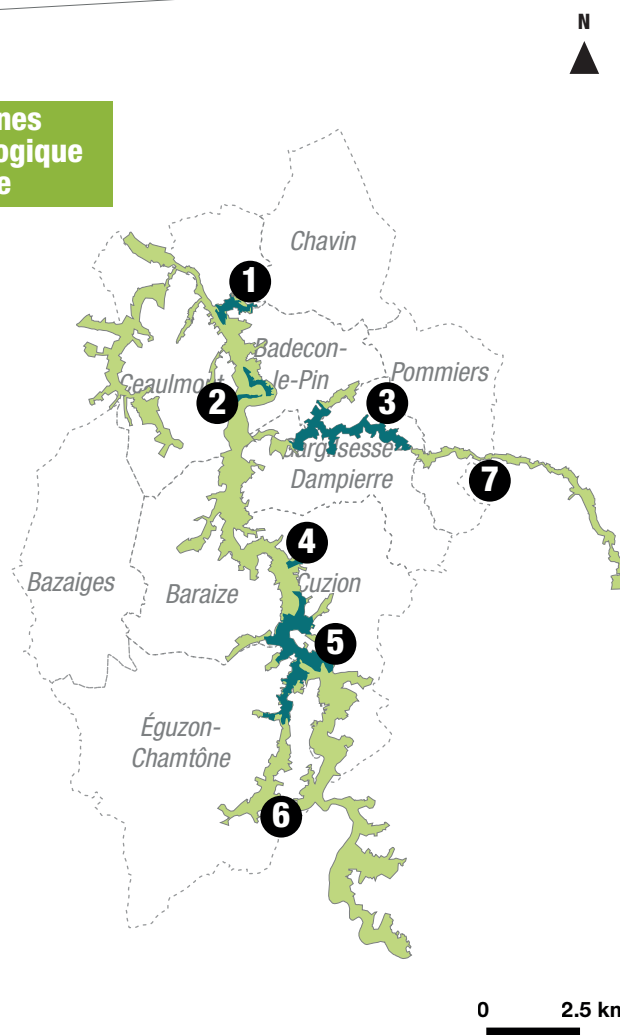
Espaces inventoriés : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZNIEFF de type 1

- 1 Forêt de ravin des côtes Gareilles
- 2 Parois et éboulis de la Boucle du Pin
- 3 Vallée de Gargilesse
- 4 Boisement frais du coteau des Côtes Plates
- 5 Boisement frais de la Vallée de la Clavière, de Châteaubrun, des Lèzes et du Champs des Roches

ZNIEFF de type 2

- 6 Haute vallée de la Creuse et affluents
- 7 Vallée de Gargilesse et affluents



3. Sites naturels inventoriés

2

ZNIEFF DE TYPE 1 : FORÊTS DE RAVIN DES CÔTES DE GAREILLES

PRÉSENTATION

Localisation :

- Le Menoux et Badecon-le-Pin ;
- La surface totale est de 29,07 hectares.

Caractéristiques physiques :

- Le site s'étend sur deux versants d'un vallon ;
- Le relief voit ses pentes très marquées ;
- Il est traversé par le ruisseau du Gué, affluent rive droite de la Creuse.

Caractéristiques biologiques :

- Une chênaie pédonculée dont certaines parties sont installées sur des pentes abruptes et instables (rattachées à la forêts de ravin) est présente.

Espèces présentes :

- 3 espèces végétales rares en région Centre - Val de Loire ont été inventoriées :

- Lathrée clandestine (*Lathrea clandestina*) ;
- Julienne des Dames (*Hesperis matronalis*) ;
- Renouée bistorde (*Polygonum bistorta*) ;

- Il abrite également une faune déterminante :

- 1 orthoptère : le Méconème fragile (*Meconema meridionale*) ;
- 2 libellules : le Caléoptéryx vierge (*Calopteryx virgo*) et le Cordulégastre annelé (*Cordulegaster boltonii*).

Habitats déterminants :

- 60% de la surface en chênaies-charmées ;
- 40% en forêts de ravin à Frêne et Sycomore.

Activités humaines :

- sylviculture,
- chasse.

PRIMEVÈRE ÉLEVÉE



CORDULÉGASTRE ANNÉLÉ



3. Sites naturels inventoriés

3

ZNIEFF DE TYPE 1 : PAROIS ET ÉBOULIS DE LA BOUCLE DU PIN

PRÉSENTATION

Localisation :

- Ceaulmont et Badecon-le-Pin ;
- La surface totale est de 24,89 hectares ;
- Le site classé au titre des Sites et Paysages.

Caractéristiques physiques :

- Il correspond à deux flancs d'un méandre de la Creuse au pied des villages du Pin et Ceaulmont.

Caractéristiques biologiques :

- On remarque une fruticée à Buis (*Buxus Sempervirens*) ;
- Mais aussi des chênaies-charmaies ;
- Et des affleurements rocheux et éboulis siliceux peu, voire pas végétalisés.

Espèces présentes :

- Flore présente :
 - Nombriil de vénus dit Ombrilic des

roches (*Umbilicus rupestris*) ;

- Asplénium de billot (*Asplenium bil-lotii*) ;
- Asplénium du NORD (*Asplenium septentrionale*), inféodée aux rochers et rocailles siliceux, très rares ;
- Présence de faune déterminante en bords de Creuse :
 - Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) ;
 - Cingle plongeur (*Cinclus cinclus*) ;
 - Loutre d'Europe (*Lutra lutra*).

Habitats déterminants :

- 60% de la surface en chênaies-charmées ;
- 40% en forêts de ravin à Frênes et Sycomores.

Activités humaines :

- sylviculture,
- chasse.

CINGLE PLONGEUR



GENETTE



3. Sites naturels inventoriés

4

ZNIEFF DE TYPE 1 : VALLÉE DE LA GARGILESSÉ

PRÉSENTATION

Localisation :

- Gargillesse-Dampierre et Badecon-le-Pin ;
- La surface totale est de 126,83 hectares.

Caractéristiques physiques :

- Cet espace est centré sur la partie la plus encaissée de la Vallée de Gargillesse ;
- La rivière de Gargillesse classée en 1ère catégorie.

Caractéristiques biologiques :

- On constate la présence de côteaux boisés frais ;
- Les milieux sont en très bon état de conservation.

Espèces présentes :

- Un cortège important de végétation primitive et d'espèces à tendance monta-

gnarde est avéré ;

- Au total 18 espèces végétales patrimoniales dont 9 protégées à l'échelle régionale :

- Corydale solide (*Corydalis solida*) ;
- Isopyre faux-pigamon (*Thralictrella thralictroides*) ;
- Scille à deux feuilles (*Scilla bifolia*) ;
- Scille fausse jacinthe (*Scilla liliohyacinthus*) ;
- Lathrée clandestine (*Lathraea clandestina*) ;
- Dorine à feuilles opposées (*Chrysosplenium oppositifolium*) ;
- Nombri de vénus (*Umbilicus rupestris*) ;

- Une faune intéressante induite notamment grâce à la qualité du cours d'eau propice à la présence de salmonidés.

Habitats déterminants :

- 75% de la surface en chênaies-charmées ;
- 25% en forêts de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens.

OSMONDE ROYALE



DORINE À FEUILLES OPPOSÉES



3. Sites naturels inventoriés

5

ZNIEFF DE TYPE 1 : BOISEMENTS FRAIS DU CÔTEAU DES CÔTES PLATES

PRÉSENTATION

□ Localisation :

- Cuzion ;
- La surface totale est de 9,51 hectares.

□ Caractéristiques physiques :

- pas de littérature existante.

□ Caractéristiques biologiques :

- Des boisements frais ont été constatés ainsi que des forêts de ravins.

□ Espèces présentes :

- Au total 9 espèces déterminantes dont 5 protégées à l'échelle régionale ont été observées;
- Il s'agit notamment, dans des forêts, de ravins riches en fougères :
 - Polystic à aiguillon (Polystichum aculeatum) ;
 - Polystic à soie (Polystichum seti-

ferum) ;

- Et dans les fonds de vallons riches en suintements :
 - Dorine à feuilles opposées (Chrysosplenium oppositifolium),
 - Carex appauvri (Carex depauperata), localisé dans seulement trois stations en Indre.

□ Habitats déterminants :

- 60% de la surface en chênaies-charmées ;
- 40% en forêts mixtes de pentes et ravins.

□ Activités humaines :

- sylviculture.

**ZNIEFF INCLUE DANS
LA ZNIEFF DE TYPE
2 «HAUTE VALLÉE DE
LA CREUSE ET SES
AFLUENTS»**

CAREX APPAUVRI



COMPAGNON ROUGE



3. Sites naturels inventoriés

6

ZNIEFF DE TYPE 1 : BOISEMENTS FRAIS DE LA VALLÉE DE LA CLAVIÈRE, DE CHÂTEAUBRUN, DES LÈZES ET DU CHAMP DES ROCHES

PRÉSENTATION

□ Localisation :

- Éguzon-Chantôme, Baraize et Cuzion ;
- Le site a une surface totale de 182,92 hectares.

□ Caractéristiques physiques :

- Il correspond aux deux versants de la Creuse ;
- Il se localise en aval du barrage d'Éguzon-Chantôme, dans la basse vallée de la Clavière ;
- On remarque une diversité de configurations et d'habitats liés à la topographie variée.

□ Caractéristiques biologiques :

- Plusieurs habitats sont présents sur le site, il s'agit :
 - d'affleurements rocheux ;

- de petits ruisseaux affluents ;

- de forêts alluviales ;

- de forêts de ravins ;

- de formations stables de buis ;

- de chênaies-charmaies fraîches,

- Les habitats sont plutôt en bon état de conservation malgré de fortes pressions humaines (routes, lignes électriques, etc...) ;

- La forêt alluviale est altérée par des plantations de peupliers.

□ Espèces présentes :

- La présence d'espèces végétales rares a été avérée seulement dans le SUD de l'Indre :

- Nombril de vénus (*Umbilicus rupestris*) ;

- Scille lys-jacinthe (*Scilla lillio-hycinthus*) ;

- Rénouée de bisorte (*Polygonum bisorta*) ;

- Doradille du NORD (*Asplenium*

septentrionale) ;

- Doradille obovale (*Asplenium obovatum*) ;

- Ainsi que des espèces déterminantes de faune :

- 2 mammifères dont la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) ;

- 2 reptiles dont la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) ;

- 1 amphibien : l'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*) ;

- 14 espèces d'insectes, notamment le Criquet de Barbarie (*Calliptamus barbatus*) et l'Agrion nain (*Ischnura pumilio*) ;

- seule espèce déterminante d'oiseaux recensée : le Milan royal (*Milvus milvus*).

□ Habitats déterminants :

- 3 % de la surface en fruticées à Buis (*Buxus sempervirens*) ;

- 30 % en chênaies-charmaies ;

- 5% en forêts mixtes de pentes et ravins ;

- 1 % de forêts de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens ;

- 6% de végétation des falaises continentales silicieuses.

□ Activités humaines :

- sylviculture ;

- tourisme ;

- loisirs ;

- circulation routière et autoroutière.

**UN ESPACE AVEC DE
FORTES PRESSIONS
ANTHROPIQUES**

3. Sites naturels inventoriés

6

ZNIEFF DE TYPE 1 : BOISEMENTS FRAIS DE LA VALLÉE DE LA CLAVIÈRE, DE CHÂTEAUBRUN, DES LÈZES ET DU CHAMP DES ROCHES

AGRION NAIN



DORDILLE DU NORD



MILAN ROYAL



COULEUVRE D'ESCU LAPE



3. Sites naturels inventoriés

7

ZNIEFF DE TYPE 2 : HAUTE VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS

PRÉSENTATION

□ Localisation :

- Crozant, Baraize, Bazaiges, Ceaulmont, Celon, Cuzion, Eguzon-Chantôme, Gargilles-Dampierre, Le Menoux, Le Pêchereau, Badecon-le-Pin et Saint-Plantaire.

- La surface totale est de 2 145 hectares.

□ Caractéristiques physiques :

- La haute vallée de la Creuse abrite des cortèges faunistiques très diversifiés et certaines espèces exceptionnelles en région Centre (limite d'aire). Les gorges sont constituées de falaises, blocs et coteaux offrant des paysages de grande qualité. Les nombreux ruisseaux affluents peu perturbés participent à la diversité d'habitats et d'espèces.

□ Caractéristiques biologiques :

- Plusieurs habitats sont présents sur le site, il s'agit :
 - de prairies humides inondables ;
 - de coteaux boisés sur substrat calcaire ;
 - de pelouses calcicoles ;
 - de grottes et cavités artificielles.

□ Espèces présentes :

- Des espèces déterminantes de flore sont présentes :
 - Nombril de vénus (*Umbilicus rupestris*) ;
 - Scille lys-jacinthe (*Scilla lillio-hyacinthus*) ;
 - Rénouée de bisorte (*Polygonum bisorta*) ;
 - Doradille du NORD (*Asplenium septentrionale*) ;
 - Doradille obovale (*Asplenium obovatum*) ;
- Il en est de même pour des espèces

déterminantes de faune :

- 2 amphibiens : le Triton crêté (*Triturus cristatus*) et l'Alyte accoucheur (*Alytes obstetricans*) ;
- 2 gastéropodes : l'Aiguillette fauve (*Acicula fusca*) et l'Hélicon méridional (*Chilostoma squammatinum*) ;
- 24 espèces d'insectes dont la Libellule fauve (*Libellula fulva*) et l'Æschne paisible (*Boyeria irene*) ;
- 9 mammifères dont la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) et le Murin de Natterer (*Myotis nattereri*) ;
- 1 reptile : la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) ;
- 2 oiseaux : le Vanneau huppé (*Vanellus vanellus*) et la Huppe fasciée (*Upupa epops*).

□ Habitats déterminants :

- non renseigné.

□ Activités humaines :

- agriculture.

**DE NOMBREUSES
ESPÈCES
DÉTERMINANTES
PRÉSENTES**

3. Sites naturels inventoriés

7

ZNIEFF DE TYPE 2 : HAUTE VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS

AESCHNE PAISIBLE



VANNEAU HUPPÉ



HUPPE FASCIÉE



LIBELLULE FAUVÉ



3. Sites naturels inventoriés

8

ZNIEFF DE TYPE 2 : VALLÉE DE GARGILESSÉ ET AFFLUENTS

PRÉSENTATION

□ Localisation :

- Gargillesse-Dampierre, Montchevier, Orsennes, Badecon-le-Pin et Pommiers ;
- La surface totale du site est de 515,93 hectares.

□ Caractéristiques physiques :

- Il est composé de la vallée de Gargillesse : affluent de la Creuse rive droite ;
- La rivière prend sa source à 380m d'altitude en Creuse ;
- Le paysage est bocager ;
- La vallée est peu encaissée au départ puis qui s'encaisse progressivement pour former des parois abruptes ;
- La Gargillesse est classée cours d'eau de 1ère catégorie ;
- Il existe un bassin de développement et d'alimentation pour la Truite fario (*Salmo trutta*) pour la rivière Creuse : rôle de

réservoir biologique.

□ Caractéristiques biologiques :

- Présence de chênaies-charmaies fraîches et de chênaies-frênaies ;
- Bonne qualité du cours d'eau avec l'accueil de salmonidés ;
- Rivière fonctionnelle pour les Truites fario (*Salmo trutta*) en raison de :
 - présence de plusieurs frayères à truites ;
 - existence d'une zone intermédiaire avec des radiers plats pour le développement des juvéniles ;
 - aval de la rivière plus profond, avec de gros blocs rocheux, propices au développement des adultes ;
- Le fonctionnement du cours d'eau est perturbé par la présence d'étangs (augmentation de la température des eaux et des matières en suspension, introductions intempestives d'espèces).

□ Espèces présentes :

- Il existe une diversité de flore déterminante avec la présence locale de :
 - Campanille à feuilles de lierre (*Wahlenbergia hederacea*) ;
 - Viollette des marais (*Viola palustris*) ;
 - Nombri de Vénus (*Umbilicus rupestris*) ;
- 12 espèces de poisson accompagnent la Truite fario (*Salmo trutta*) dont 3 déterminantes ;
- L'invasion du cours d'eau par l'écrevisse de Californie (*Pacifastacus leniusculus*) est un enjeu majeur du site ;
- 7 espèces d'insectes déterminantes dont le Caloptéryx vierge (*Calopteryx virgo meridionalis selys*) et le Criquet des ajoncs (*Chorthippus binotatus*) ;
- Présence de 41 espèces déterminantes dont 11 protégées à l'échelle régionale et 1 à l'échelle nationale.

□ Habitats déterminants :

- 1 % de la surface en communautés amphibies pérennes septentrionales ;
- 1 % de prairies humides ;
- 20 % en chênaies-charmaies ;
- 10 % en forêts de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens ;
- 1 % de bas-marais acides

□ Activités humaines :

- élevage ;
- sylviculture ;
- pêche ;
- chasse ;
- tourisme ;
- loisirs ;
- agriculture.

3. Sites naturels inventoriés

8

ZNIEFF DE TYPE 2 : VALLÉE DE GARGILESSÉ ET AFFLEUNTS

VIOLETTE DES MARAIS



LAMPROIE DE PLANER



TRUITE FARIO





4. Les milieux dits ordinaires

1

DÉFINITIONS

Face à l'érosion de la biodiversité, souvent qualifiée de 6ème extinction de masse, les scientifiques et autres chercheurs ont pris soin de protéger des milieux naturels remarquables en raison des espèces qu'ils abritent. Depuis quelques années, une nouvelle préoccupation est apparue, celle de préserver les milieux dits ordinaires. Par définition, ces milieux s'opposent aux milieux remarquables, généralement protégés par une réglementation spécifique comme vu précédemment.

Les milieux ordinaires sont des supports pour les activités humaines. Ce sont les prairies, les vergers, les forêts et boisements mais aussi les haies et les arbres isolés. Ce sont principalement des supports économiques (forêts pour la sylviculture) ou des supports de loisirs (randonnées, etc...) qui représentent un facteur important en terme de qualité de vie pour les habitants d'un territoire. Ce sont aussi des zones de développement pour la faune et la flore communes.

Ils constituent des éléments indispensables aux corridors écologiques que ce soit entre les zones abritant des espèces patrimoniales ou entre les zones de différentes fonctions

vitales (site d'alimentation ou de reproduction). Ils représentent donc des zones tampons que l'on appelle «écotone» mais aussi des espaces de substitution en cas de dérangement. On parle d'espace de substitution lorsqu'une espèce se déplace volontairement pour ses divers besoins (reproduction, nichage, nourrisage, etc ...) à cause des perturbations que subit son milieu (bruits, nouveaux prédateurs, etc ...).

Ces milieux sont donc à prendre en compte dans le document d'urbanisme.

PRAIRIE, MILIEU DIT ORDINAIRE



HAIE CHAMPÊTRE, MILIEU DIT ORDINAIRE



4. Les milieux dits ordinaires

2

OCCUPATION DU SOL

OBJECTIFS

Travailler sur l'occupation du sol va permettre:

- d'appréhender les milieux ordinaires présents sur le territoire,
- de comprendre la typologie des paysages.

Attention: Les données Corinne Land Cover donnent une idée de la répartition des milieux sur le territoire. Cependant ces données doivent être affinées car elles ne sont pas assez précises (détectent les milieux de plus de 25 ha).

PRÉSENTATION

Les espaces agricoles :

- les prairies et autres surfaces enherbées dominent largement l'espace à l'échelle du territoire ;
- la surface totale occupée par ces formations est de 12 582,9 ha soit 80,32% de la surface totale ;

Les espaces boisés :

- on remarque la présence de formations boisées de tailles plus ou moins importantes ;
- ils sont principalement localisés le long des cours d'eau et sur la commune d'Éguzon-Chantôme ;
- la surface occupée par les boisements représente 16,44% de la superficie du territoire avec 2 576,1 ha.

Les espaces artificialisés :

- on constate la présence de plusieurs noyaux urbains notamment celui d'Éguzon-Chantôme ;
- les espaces artificialisés représentent 3,24% de la surface soit 506,8 ha.

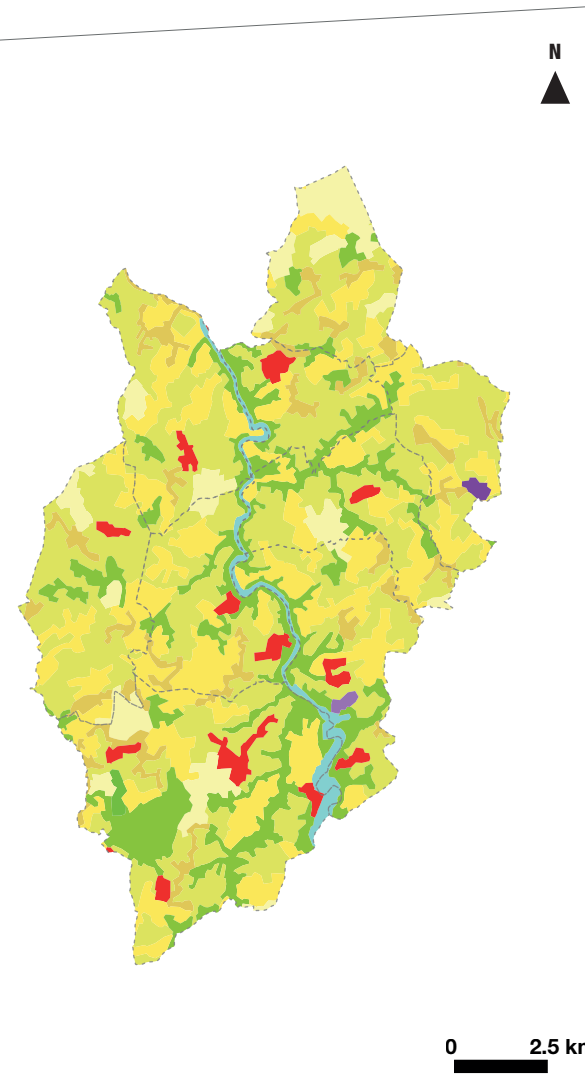
**UN TERRITOIRE DOMINÉ
PAR LES ESPACES
AGRICOLLES.**

Occupation du sol sur le territoire

Une prédominance des espaces prairiaux

Typologie Corinne Land Cover

- 112 - Tissu urbain discontinu
- 121 - Zones industrielles ou commerciales et installations publiques
- 131 - Extraction de matériaux
- 142 - Equipements sportifs et de loisirs
- 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 231 - Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- 311 - Forêts de feuillus
- 313 - Forêts mélangées
- 512 - Plans d'eau



4. Les milieux dits ordinaires

3

LES HABITATS TERRESTRES

OBJECTIFS

Travailler sur les habitats terrestres va permettre :

- d'appréhender les milieux ordinaires présents sur le territoire,
- d'appréhender la biodiversité ordinaire,
- de comprendre la typologie des paysages.

A. FORÊTS, BOISEMENTS ET LANDES

□ La différence entre forêts et boisements :

- en écologie, le terme de forêt concerne des formations végétales dont la frondaison est continue (forêt fermée) ;
- lorsqu'elle est discontinue, on parle alors de boisements.

□ Un intérêt écologique :

- ce sont des réservoirs considérables de biodiversité ;
- ils abritent une faune et une flore spécifiques en fonction de leur état, de leur

vitalité et de la façon dont ils sont gérés ou protégés.

□ La typologie des boisements :

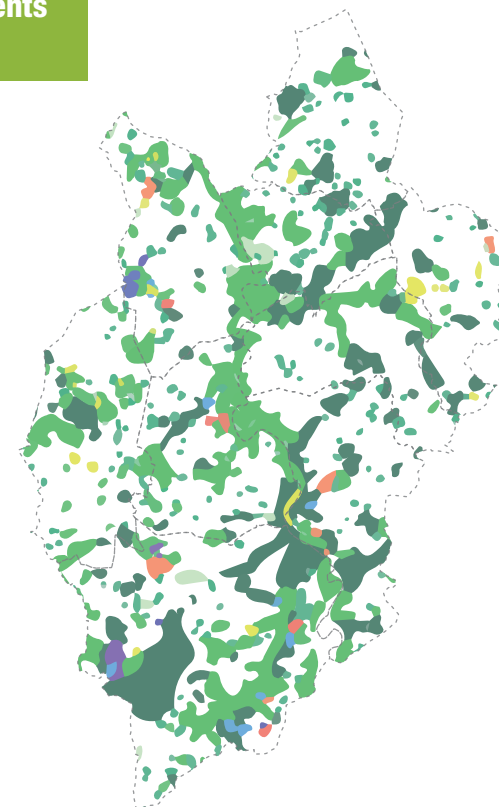
- les forêts de feuillus sont les peuplements les plus représentés, ils sont généralement monospécifiques (forêt composée d'une seule essence d'arbres) ;
- on constate la prédominance des forêts de chênes et de hêtres notamment le long des cours d'eau ;
- les forêts de résineux sont peu présentes sur le territoire. Elles se localisent à Ceaulmont et Éguzon-Chantôme ;
- ce sont des forêts à destination d'exploitations en tant que bois d'œuvre. Les espèces de ces boisements sont des Epicéas communs (*Picea abies*) ou des Sapins de douglas (*Pseudotsuga menziesii*) ;

Répartition des boisements sur le territoire

Une prédominance des forêts de chênes et de hêtres

TYPLOGIE DES BOISEMENTS

- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt de chêne
- Forêt de hêtre pur
- Forêt fermée de feuillus purs
- Forêt fermée de conifères
- Forêt ouverte de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt ouverte de feuillus purs



4. Les milieux dits ordinaires

3

LES HABITATS TERRESTRES

B. HAIES BOCAGÈRES

□ Les haies bocagères :

- Il s'agit d'une formation végétale, à l'origine destinée à délimiter les parcelles agricoles ;
- elles sont, en général, composées d'une à trois strates en fonction de la hauteur de la végétation ;
- on retrouve systématiquement la strate herbacée avec une grande diversité de plantes spontanées, ne dépassant pas un mètre de hauteur. Entre un mètre et cinq mètres, c'est la strate arbustive avec des essences comme l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), le Prunellier (*Prunus spinosa*), le Noisetier (*Corylus avellana*) ou encore la grande famille des ronces. Enfin, au-dessus de cinq mètres, on trouve la strate arborée avec des Chênes pédonculés (*Quercus robur*), des Châtaigniers (*Castanea sativa*) ou bien des Ormes champêtres (*Ulmus minor*).

□ Les haies prennent différentes formes selon leur entretien :

- des haies basses taillées,
- des haies hautes taillées ;
- des haies de hauts jets avec des arbres têtards.

□ Les haies, un rôle primordial dans l'écologie des zones bocagères :

- elles agissent sur le climat local en réduisant la vitesse du vent, ce qui permet d'augmenter le rendement agricole ;
- elles réduisent le ruissellement en favorisant l'infiltration de l'eau, ce qui a pour conséquence de réduire l'érosion des sols ;
- elles sont aussi un excellent refuge hivernal pour de nombreuses espèces de faunes comme par exemple pour les coccinelles ;
- elles permettent tout au long de l'année, l'exploitation des prairies et des cultures par de nombreux animaux, puisqu'elles sont utilisées comme lieux de reproduction pour des espèces tel le Campagnol roussatre (*Clethrionomys glareolus*). On

parle alors de Stations Refuges ;

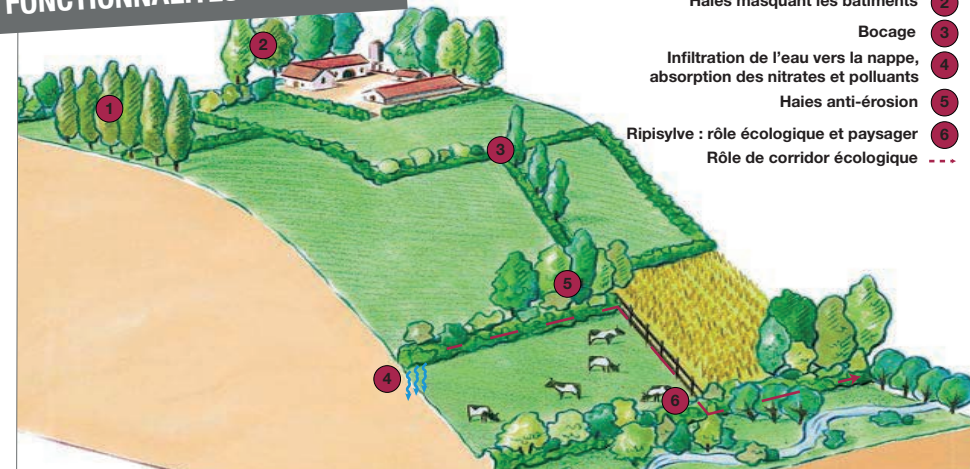
- elles possèdent également une fonction de corridor écologique puisqu'elles permettent le déplacement de plusieurs espèces que ce soient des passereaux comme les Mésanges à longues queues (*Aegithalos caudatus*) ou les mammifères tel que le Blaireau européen (*Meles Meles*) ;

- les haies ont un dernier rôle, plus paysager qu'environnemental, elles sont de parfaits éléments structurants du paysage. En effet, elles permettent une intégration paysagère des bâtiments que ce soit maisons ou exploitations agricoles.

□ Les haies du territoire :

- le maillage sur le territoire est dense notamment sur la partie NORD-EST ;
- il est plus lâche sur la commune d'Éguzon-Chantôme.

FONCTIONNALITÉS DES HAIES



4. Les milieux dits ordinaires

3

LES HABITATS TERRESTRES

C. ALIGNEMENTS D'ARBRES

□ Les alignements d'arbres peuvent être considérés comme des haies :

- ils présentent un intérêt écologique moins important que celles-ci en raison de l'homogénéité des essences présentes.
- ils sont généralement présents le long des routes ;
- ils permettent de réduire la fragmentation des habitats en créant un réseau de corridor écologique
- les alignements permettent de compléter les milieux en les structurant mais en aucun cas de les remplacer.

D. ARBRES ISOLÉS

□ Les arbres isolés, un rôle écologique majeur :

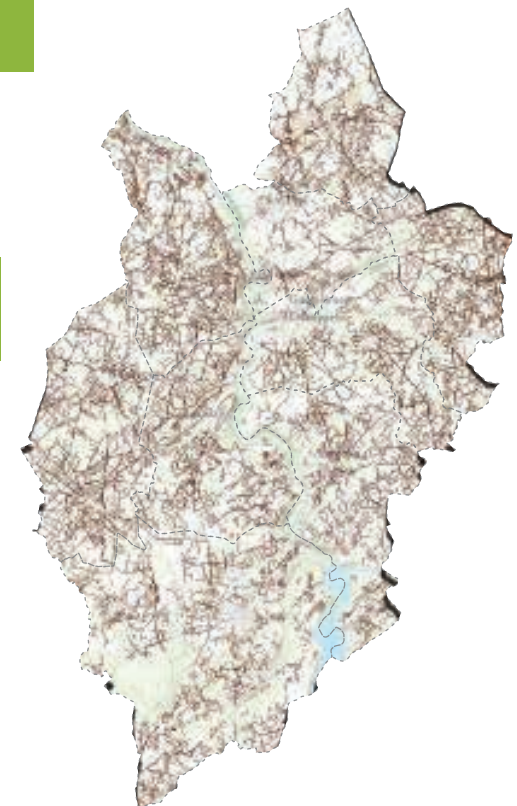
- Ce sont les vestiges d'anciens boisements ou d'une haie ;
- ils offrent un lieu de reproduction et de développement pour de nombreuses espèces ;

- leur présence permet la diversification des niches écologiques. En effet, ils servent souvent de perchoir pour les rapaces comme la Buse variable (*Buteo buteo*) qui régule les populations de rongeurs ;
- ils contribuent au déplacement d'espèces animales comme végétales. Les arbres isolés forment ce que l'on appelle plus communément des corridors écologiques en «pas japonais».

UN MAILLAGE BOCAGER DENSE SUR LE TERRITOIRE

Cartographie des haies sur le territoire

Un maillage de haie important sur le territoire



4. Les milieux dits ordinaires

3

LES HABITATS TERRESTRES

E. CHAMPS CULTIVÉS ET PRAIRIES

□ Les espaces agricoles :

- ce sont également des milieux favorables à la biodiversité, selon leur exploitation ;
- il est possible d'y trouver des espèces de rongeurs mais également des rapaces y nichant comme le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*) ;
- si les prairies sont des milieux constants, les champs cultivés sont des milieux variables, qui offrent des refuges et des lieux de nourrissage seulement l'été. La faune qu'ils abritent change également en fonction des cultures pratiquées.

□ La répartition des espaces agricoles :

- les prairies sont situées sur l'ensemble du territoire avec une prédominance à l'EST ;
- les terres cultivées sont quant à elles réparties de manière relativement équilibrées sur l'ensemble du territoire.

□ Des habitats vulnérables :

- ces différents habitats sont vulnérables, en particulier face aux activités humaines ;
- chaque habitat abrite une faune et une flore variées ;
- les modifications réalisées sur les habitats impactent les espèces qui y habitent.

F. VILLAGES ET LEURS ABORDS

□ Les milieux urbains :

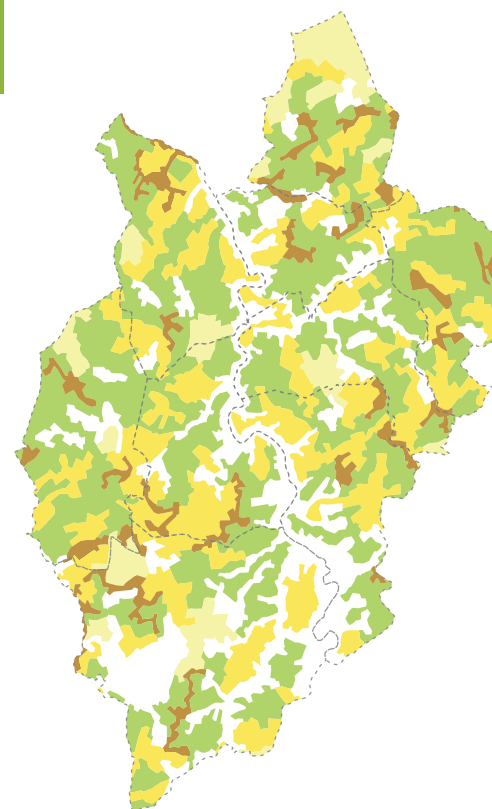
- ce sont des lieux de refuge pour certaines espèces et principalement les oiseaux et les petits mammifères qui profitent des habitations pour nicher et se nourrir.
- on retrouve les moineaux, mésanges, bergeronnettes, hirondelles (notamment l'Hirondelle des fenêtres (*Delichon urbicum*), qui nichent dans les embrasures de portes), mais aussi des hérissons et parfois des renards roux.

Les espaces agricoles sur le territoire

51,15 %
des espaces agricoles
sont des prairies et autres
surfaces toujours en
herbe

Typologie Corine Land Cover

- 211 - Terres arables hors périmètres d'irrigation
- 231 - Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- 242 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes
- 243 - Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants



0 2.5 km

4. Les milieux dits ordinaires

3

LES HABITATS TERRESTRES

G. RIPISYLVES

□ La ripisylve est la formation végétale aux bords des milieux aquatiques :

- elle présente une structure arborée composée d'arbres mais aussi d'arbustes, d'arbrisseaux et d'une végétation herbacée ;
- elle joue un rôle essentiel d'un point de vue écologique puisqu'elle constitue un véritable écotone (zone de transition entre deux écosystèmes, ici les prairies ou les forêts avec le cours d'eau).

□ Les différents rôles de la ripisylve :

- elle assure le maintien des berges ;
- elle assure l'apport en nourriture nécessaire aux espèces animales ;
- elle limite le réchauffement estival de l'eau ;
- elle régule les écoulements ce qui permet de limiter les crues et les sécheresses ;
- elle limite les intrants agricoles ;
- elle limite l'impact du courant sur les

berges.

□ La faune et la flore de la ripisylve :

- la ripisylve est constituée de nombreuses espèces dont l'Aulne glutineux (*Aulus glutinosus*). Il a une bonne capacité à maintenir les berges grâce à son maillage racinaire dense (6 mètres de berge peuvent être stabilisés par un individu adulte) ;
- on retrouve également la famille des Saules avec notamment le Saule blanc (*Salix alba*) dont le système racinaire puissant permet de maintenir les berges et ainsi de diminuer leur érosion. Les Saules ont également une valeur patrimoniale car ils sont utilisés en vannerie. Ils sont employés en génie écologique pour la restauration des berges ;
- la végétation herbacée de la ripisylve est constituée de nombreuses graminées qui permettent de fixer les pentes faibles lorsqu'elles sont combinées à des arbustes. Ceci permet alors de diminuer l'érosion superficielle ;
- elle joue un rôle important car elle accueille des espèces emblématiques

telles que la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) qui construit son gîte (terrier) sous la berge, entre les racines ;

- la frondaison abrite au cours de l'été le Cincle plongeur (*Cinclus cinclus*), oiseau emblématique des cours d'eau ;
- ces deux espèces animales sont bio-indicatrices. Les espèces bio-indicatrices sont des espèces dont la présence et les évolutions de leur population reflètent les variations des conditions environnementales. À titre d'exemple, si la présence de la Loutre d'Europe, la Moule perlière (*Margaritifera margaritifera*) est avérée dans un cours d'eau, cela signifie qu'il est en bonne santé ;

- il est possible de retrouver des espèces plus communes telles que le Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), le Tarin des aulnes (*Carduelis spinus*), la Bergeronnette des ruisseaux (*Monticola cinerea*) ou encore le Ragondin (*Myocastor coypus*).

□ Les ripisylves du territoire :

- de manière générale, sur le territoire d'études, les ripisylves sont bien conservées, notamment celles de la Creuse et celles de la Gargilesse.

CINCLE PLONGEUR





5. Les espèces

1

LES ESPÈCES COMMUNES

OBJECTIFS

Travailler sur les espèces présentes sur le territoire permet :

- d'appréhender la biodiversité relative.

Données communales :

- Les données récoltées sont issues des bases de données communales de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Bien que très riches, ces bases de données ne sont pas exhaustives (effort de prospection parfois faible voire nul, données anciennes non actualisées...) ;

- Les données disponibles sur l'INPN sont très hétérogènes en terme quantitatif, les valeurs les plus élevées par groupe d'espèces permettent d'apprécier le nombre d'espèces minimales présentes sur le territoire ;
- Une première analyse des enjeux peut toutefois être réalisée à ce stade, laquelle sera complétée à partir des résultats du diagnostic terrain.

Les espèces :

- Les classes des poissons et reptiles n'ont pas encore fait l'objet de recherches de la part de l'INPN ;
- Des communes ont un nombre d'espèces nettement plus important en raison des études réalisées ;
- L'ensemble de ces espèces montre une biodiversité relative sur le territoire ;
- Ceci participe à la constitution de différents habitats identifiés et remarquables mais aussi ordinaires ainsi qu'à la richesse biologique.

**IL EST IMPORTANT DE
PRENDRE EN COMPTE
LA BIODIVERSITÉ
DANS LES DOCUMENTS
D'URBANISME AFIN
DE PÉRENNISER
L'ENSEMBLE DE
CES ÉLÉMENTS
CONSTITUANTS LE
TERRITOIRE ET LE
CADRE DE VIE DES
HABITANTS.**

Communes	Insectes	Oiseaux	Mammifères	Amphibiens	Crustacés	Bivalves	Gastéropodes	Flore
Badecon-le-Pin	27	2	9	4	nr	nc	14	242
Baraize	6	1	7	8	nr	nr	2	438
Bazaiges	21	nr	nr	3	nr	nr	nr	241
Ceaumont	75	1	4	10	nr	nr	1	398
Chavin	8	2	1	2	nr	nr	nr	252
Cuzion	52	14	11	3	5	1	8	461
Éguzon-Chantôme	43	6	13	10	nr	nr	8	522
Gargilles-Dampierre	20	104	4	5	2	nr	8	355
Pommiers	2	nc	2	nr	nr	nr	nr	61

Source : inpn.fr

5. Les espèces

1

LES ESPÈCES COMMUNES

LORIOT D'EUROPE



SANGLIER



RENARD ROUX



HERMINE



5. Les espèces

2

LES ESPÈCES MENACÉES

□ Le territoire abrite des espèces protégées :

- Les espèces protégées se divisent en plusieurs catégories avec des réglementations ou des arrêtés permettant la conservation et/ou la protection de certaines espèces animales ou végétales :
 - la limitation ou l'interdiction d'introduction d'espèces comme le ragondin ;
 - la limitation de prélèvement d'espèces comme l'escargot ou encore les espèces de gibiers qui peuvent être chassées.

□ Et des espèces menacées :

- Les espèces menacées sont répertoriées dans des listes rouges à l'échelle mondiale, européenne et nationale ;
- Sur le territoire national, la liste rouge est réalisée par l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) en France.

□ La liste rouge de UICN :

- C'est un inventaire mondial, le plus complet possible de l'état global de conservation des espèces, qu'elles soient végétales ou animales ;
- Il s'appuie sur un ensemble de critères qui permettent d'évaluer le risque d'extinction des espèces ;
- Les espèces menacées sont catégorisées de la manière suivante :
 - «CR» : En danger critique ;
 - «EN» : En danger ;
 - «VU» : Vulnérable ;
 - «NT» : Quasi-menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacées si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises) ;
 - «LC» : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de métropole est faible) ;

□ Les espèces du territoire inscrites sur la liste rouge :

- Sur le territoire on répertorie 16 espèces menacées ;
- 12 espèces sont classées en tant qu'espèces vulnérables ;
- 2 sont «en danger» ;
- 2 espèces sont considérées comme en «danger critique».

Vulnérables (V)	En Danger (EN)
Sonneur à ventre jaune - <i>Bombina variegata</i> Orchis à feuilles lâches - <i>Anacamptis laxiflora</i> Verdier d'Europe - <i>Chloris chloris</i> Brochet - <i>Esox lucius</i> Pie grièche à tête rousse - <i>Lanius senator</i> Milan royal - <i>Milvus milvus</i> Martin pêcheur d'Europe - <i>Alcedo atthis</i> Oie cendrée - <i>Anser anser</i> Pipit farlouse - <i>Anthus pratensis</i> Ecrevisse à pattes blanches - <i>Austropotamobius pallipes</i> Fuligule milouin - <i>Aythya ferina</i> Butor étoilé - <i>Botaurus stellaris</i>	Cigogne noire - <i>Ciconia nigra</i> Bruant des roseaux - <i>Emberiza schoeniclus</i>
	En Danger Critique (CR)
	Pygargue à queue blanche - <i>Haliaeetus albicilla</i> Grue Cendrée - <i>Grus grus</i>

5. Les espèces

3

LES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

□ Les invasions biologiques :

- Elles sont considérées aujourd'hui comme la deuxième plus grande menace sur la biodiversité après la dégradation des habitats naturels et de même importance que les conséquences du changement climatique ;
- En France, on estime que les espèces allochtones (non originaires du territoire) représentent environ 10 % de la flore ;
- Ces espèces ont la particularité d'être résistantes et très adaptables à de nouvelles conditions de vie. Elles ne trouvent pas, dans leur nouvel environnement, de concurrent ou de prédateur susceptible de pouvoir réguler naturellement leur population ;
- Si la plupart ne posent pas de problème dans leur pays d'origine, elles provoquent dans leur nouvel environnement des atteintes multiples ;
- L'environnement, les paysages, les activités humaines et la santé sont principalement touchés ;
- Leur capacité de multiplication rapide et leur adaptabilité élevée entraînent une

baisse de la biodiversité ou encore une banalisation du paysage ;

- Certaines de ces espèces peuvent provoquer des problèmes de santé (allergies, brûlures, problèmes respiratoires...) ;
- En envahissant les terrains, en constituant des obstacles à l'écoulement des eaux ou en gênant les activités de loisirs, le développement de ces espèces peut également impacter différentes activités humaines.

□ Les espèces exotiques envahissantes au sein du territoire d'études :

- 15 espèces exotiques envahissantes ont été inventoriées sur le territoire :
 - Bident feuillé (*Bidens frondosa*) ;
 - Brome faux uniola (*Bromus catharticus*) ;
 - Écrevisse américaine (*Orconectes limosus*) ;
 - Frelon à pattes jaunes dit Frelon asiatique (*Vespa velutina nigrithorax*) ;
 - Renouée du Japon (*Fallopia japo-*

nica) ;

- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) ;
- Sporobole fertile (*Sporobolus indicus*) ;
- Tortue de Floride (*Trachemys scripta elegans*) ;
- Ailanthé (*Ailanthus altissima*) ;
- Chénopode fausse ambrosie (*Dysphania ambrosioides*) ;
- Buddléia du Père David (*Buddleia davidii*) ;
- Sandre (*Sander lucioperca*) ;
- Moule zébrée (*Dreissena polymorpha*) ;
- Érable négundo (*Acer negundo*) ;
- Ragondin (*Myocastor coypus*) ;

6. Les continuités écologiques

1

DÉFINITIONS

La notion de trame verte et bleue est indispensable afin d'appréhender l'environnement naturel d'un territoire. L'approche de la trame verte et bleue permet une prise en compte de la biodiversité dite «ordinaire».

La création et la préservation de corridors écologiques est un enjeu afin de favoriser le développement durable du territoire. Deux éléments sont au cœur de ces corridors : les habitats naturels ainsi que les espèces.

«La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re) constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.»

MEDDE

• **La Trame verte et bleue** : ensemble de continuités écologiques.

• **Les continuités écologiques** : Association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

• **Les réservoirs de biodiversité** : Zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie : reproduction, alimentation, abri...

• **Les corridors écologiques** : Voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité : par exemple des haies et des bosquets dans un champ, un passage à faune sur une autoroute ou un tunnel, une ouverture dans un jardin clôturé...

• **Le vert et le bleu** :

- le vert représente les milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies...)
- le bleu correspond aux cours d'eau et zones humides (fleuves, rivières, étangs, marais...).

6. Les continuités écologiques

2

LES TRAMES VERTES ET BLEUES (TVB)

OBJECTIFS

L'étude des Trames Vertes et Bleues permet :

- de s'intéresser à l'ensemble des habitats et espèces et prendre en compte la présence de l'Homme ;
- d'appréhender les flux et les mouvements d'espèces, essentiels dans l'interaction, la circulation et le maintien de leur pouvoir de reconstitution.

A. TRAMES VERTES ET BLEUES DU SRCE

□ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) du Centre :

- Il a été adopté le 16 janvier 2015 par le préfet.
- Il présente, à grande échelle, les enjeux de préservation et de valorisation des milieux naturels présents sur le territoire Centre.
- L'objectif est de fournir les éléments de connaissance et d'appréciation pour que les continuités écologiques puissent être considérées dans l'aménagement du territoire, notamment au

sein des documents d'urbanisme.

- Cette étude reprend les éléments tels que les boisements, les haies, les cours d'eau, les zones humides pour déterminer de grandes continuités.

□ Le SRCE sur le territoire d'études :

- L'étude du SRCE met en avant la présence de réseaux diffus de trames verte et bleue sur l'ensemble du territoire ;
- Quelques grands corridors sont mis en évidence comme trames à préserver ;
- L'atlas cartographique du SRCE est optimisé pour une lecture au 1/100 000ème. Il est difficile de s'approprier cette carte pour établir une trame verte et bleue à l'échelle d'une commune voir même du territoire du PLU(i).

Cartographie du SRCE sur le territoire

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

- Milieux humides
- Cours d'eau inscrits au SRCE
- Sous-trames terrestres

ZONES DE CORRIDORS DIFFUS À PRÉCISER LOCALEMENT

- Milieux humides
- Sous-trames terrestres

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES POTENTIELS

- Milieux humides



6. Les continuités écologiques

2

LES TRAMES VERTES ET BLEUES (TVB)

B. TRAME VERTE ET BLEUE DU PAYS VAL DE CREUSE VAL D'ANGLIN SUR LE TERRITOIRE

Objectifs et finalités :

- Donner les moyens aux décideurs locaux d'identifier les secteurs à enjeux du territoire ;
- Établir un programme opérationnel d'actions visant à conforter la biodiversité et les supports de ses déplacements dans le paysage ;
- La TVB du Pays a pour finalité de permettre l'intégration des enjeux de biodiversité dans les documents d'urbanisme.

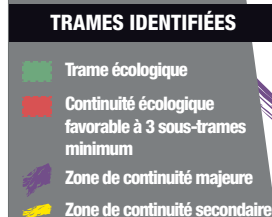
Les continuités écologiques :

- Une carte de continuités écologiques ne peut être exhaustive car les trames vertes et bleues peuvent se décliner à toutes les échelles, du niveau régional voire interrégional, à l'échelle de quelques parcelles ;
- Les continuités écologiques peuvent être délimitées et protégées (à la parcelle) dans le Plan Local d'Urbanisme au moment de la définition des zones naturelles et agricoles ;

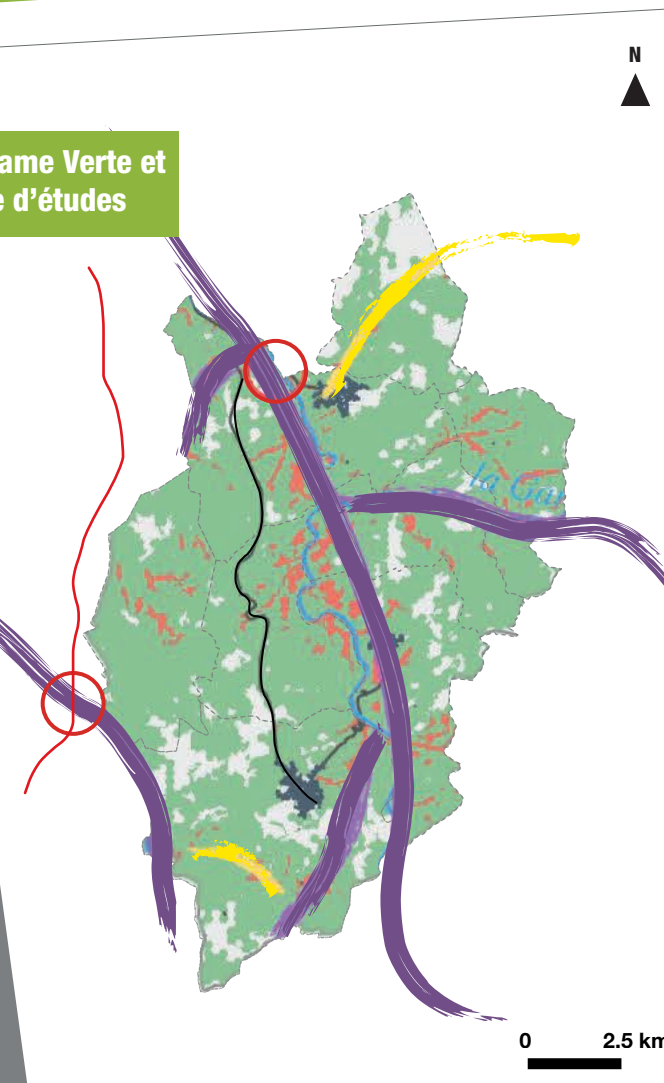
- Grâce à la carte ci-contre, il est possible de voir les continuités écologiques du territoire ;
- Elles sont dans l'ensemble complètes même si elles sont parfois fragmentées par de grandes infrastructures ;
- On constate que les cours d'eau sont d'excellents moyens de déplacement des espèces puisque les continuités majeures sont constituées de ces derniers.

**DES ZONES DE
CONTINUITÉ
MAJEURE COUVRANT
GLOBALEMENT LE
TERRITOIRE.**

Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur le territoire d'études



ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS



6. Les continuités écologiques

3

ÉVOLUTION DES MILIEUX

A. L'ÉTALEMENT URBAIN

Le bon fonctionnement des continuités écologiques :

- Il peut être mis à mal par la présence d'obstacles, plus ou moins faciles à franchir pour les espèces animales, par leur fractionnement ou morcellement ;
- Les activités de l'Homme influencent les milieux qui l'entourent et induisent leurs évolutions, par la création d'infrastructures, l'urbanisation, les différents modes d'exploitations des ressources...
- Le territoire a connu de grands bouleversements, certains correspondant à des tendances nationales tandis que d'autres sont des évolutions spécifiques ;
- On compte 5 grandes évolutions sur le territoire ayant eu des conséquences sur les milieux naturels :
 - le développement de l'urbanisation ;
 - la création de grandes infrastructures ;
 - le développement des sites miniers ;
 - les reboisements ;
 - le remembrement agricole.

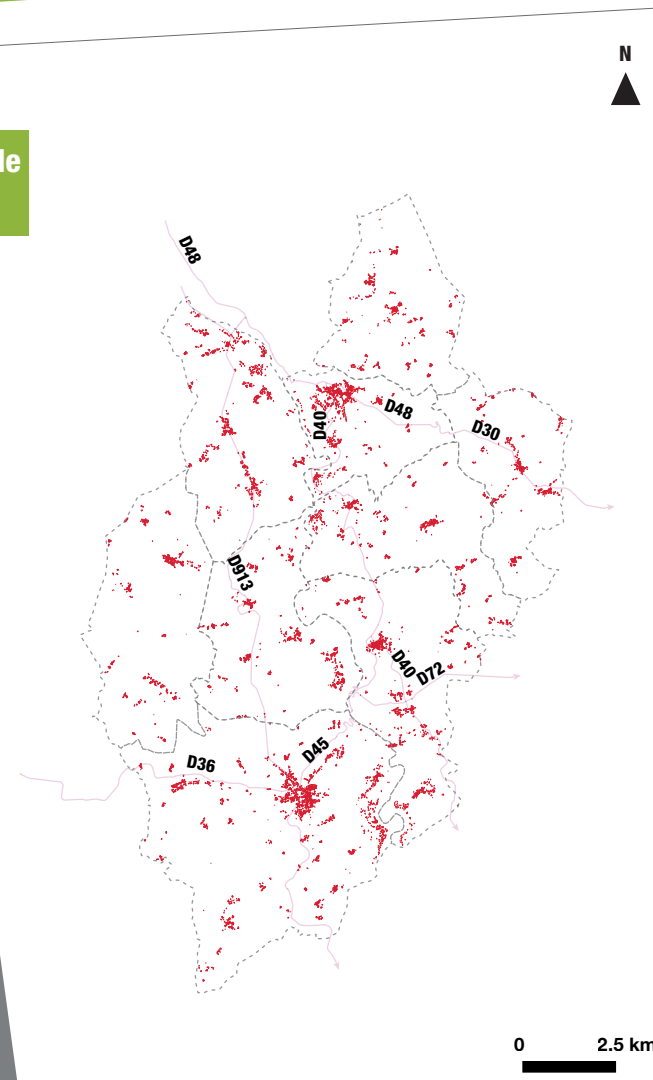
Le développement de l'urbanisation :

- Grâce à la carte ci-contre, il est possible de constater les deux noyaux urbains les plus importants du territoire, à savoir Badecon-le-Pin et Éguzon-Chantôme ;
- L'urbanisation engendre la destruction des milieux et l'artificialisation des sols ;
- Elle s'accompagne d'impacts indirects comme les nuisances (éclairages nocturnes, bruits ...) qui peuvent déranger des espèces ;
- On remarque de fortes concentrations de constructions le long de la RD 913 (reliant Argenton-sur-Creuse à Éguzon-Chantôme). Il s'agit ici d'urbanisation linéaire, grande consommatrice d'espace et avec une importante propension à la fragmentation. Cette urbanisation est aujourd'hui proscrite et ce, depuis la loi ALUR de 2014.
- Le territoire a vu son urbanisation s'étendre de façon plus ou moins importante selon les communes, notamment depuis la création de l'autoroute A20 ;

Étalement urbain sur le territoire d'études

Un noyau urbain important autour d'Éguzon-Chantôme

Constructions



6. Les continuités écologiques

3

ÉVOLUTION DES MILIEUX

B. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS HUMAINES

□ Les activités économiques et industrielles :

- Les activités économiques ont également des impacts sur les milieux et les paysages ;
- Le territoire est caractérisé par un passé industriel lié à l'extraction de roches ;
- Plusieurs sites d'extraction ont été ouverts sur les communes du territoire ;
- Aujourd'hui 1 carrière est encore en activité à Pommiers ;
- Les carrières sont des structures ayant des conséquences multiples sur l'environnement ;
- L'évolution des milieux est poussée à son maximum avec la suppression de tout milieu naturel végétal, les affouillements et exhaussements des sols qui changent la nature de ces derniers, redéfinissent la topographie et donc l'écoulement des eaux. Les changements sont donc profonds pour la faune et les milieux alentours ;
- Cependant, les carrières qui sont souvent vues comme des zones de non-lieu

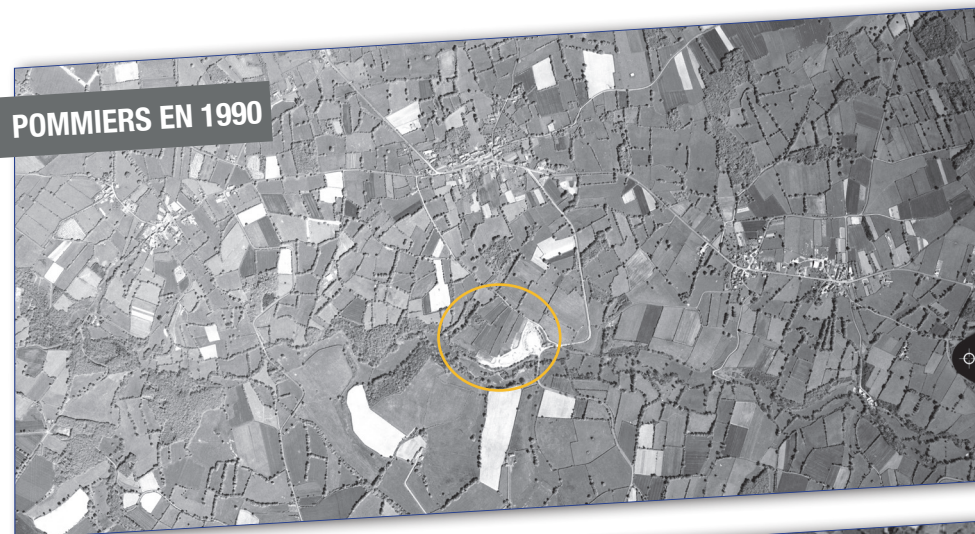
pour les espèces végétales et animales, peuvent tout de même accueillir des espèces protégées.

□ L'exemple de Pommiers :

- Sur les photos ci-contre, on peut voir l'évolution de la carrière, entre 1990 et 2016 ;
- Ces photos montrent l'ouverture du site et la création de bassins et de cratères liés à l'extraction.

LES CARRIÈRES : UNE ACTIVITÉ QUI MODIFIE PROFONDÉMENT LES MILIEUX.

POMMIERS EN 1990



POMMIERS EN 2016



6. Les continuités écologiques

3

ÉVOLUTION DES MILIEUX

C. L'ÉVOLUTION DES BOISEMENTS

□ Les causes de l'évolution des boisements :

- Que ce soit le déboisement ou le reboisement, l'évolution entraîne de nombreux changements pour les milieux concernés.
- Le reboisement vient essentiellement d'une perte de l'activité agricole, avec une diminution des prairies sur les pentes et l'abandon des landes.
- Le reboisement a un effet positif sur les milieux (extension des lieux d'habitat, zones de déplacement plus grandes pour les espèces...).

□ Les effets de cette évolution :

- Ces forêts sont pour la plupart exploitées par l'Homme ce qui induit souvent des plantations monospécifiques, constituant un frein pour la diversité biologique des milieux.
- Ces exploitations engendrent un morcellement des continuités écologiques car elles induisent des changements brutaux sur les milieux, avec les coupes rases.

- Le déboisement a lui, pour conséquence, la destruction des milieux et des continuités écologiques.
- Il a également un fort impact sur le paysage.

□ L'évolution du territoire :

- Les boisements sont à préserver, pour leur rôle dans les continuités écologiques.
- D'après le comparatif des photos aériennes des années 50 et de 2014, le territoire a vu certains de ces boisements les plus massifs se développer.
- On remarque également que de petites parcelles se sont boisées, on parle alors de boisement en timbre poste.
- Ce sont généralement des boisements destinés à l'exploitation sylvicole.

BOISEMENTS EN 1950



BOISEMENTS EN 2014



6. Les continuités écologiques

3

ÉVOLUTION DES MILIEUX

D. L'ÉVOLUTION DES TERRES AGRICOLES

□ La tendance nationale :

- Les terres agricoles ont subi de nombreux changements au niveau national avec le phénomène des remembrements agricoles ;
- Cela s'est traduit, dans un souci de rentabilité, par des échanges de terres entre les propriétaires, pour former des parcelles plus grandes ;
- Les haies et clôtures qui délimitent les parcelles disparaissent progressivement, tendant vers un appauvrissement des paysages de bocage et une progression des grands espaces cultivés ouverts ;
- L'arrachage des haies pour agrandir les parcelles a aussi des effets sur la biodiversité et la circulation des espèces. Les haies jouant un rôle de corridors écologiques, leur suppression a un effet direct sur le fonctionnement des continuités écologiques.

□ L'évolution du territoire :

- Ainsi, les espaces agricoles des communes du territoire se sont plus ou moins transformés progressivement, par un remembrement ancien pour l'ensemble des communes agricoles ;
- Si l'on observe les photos ci-contre, en 1950, on constate de nombreuses parcelles de petite tailles ;
- En 2014, ces parcelles sont beaucoup plus grandes avec un maillage de haie moins dense mais toujours présent ;
- Le maillage bocager a été bien conservé sur l'ensemble du territoire. De plus, la Politique Agricole Commune (PAC) participe aujourd'hui à leur gestion et leur maintien grâce à des subventions adressées aux exploitants agricoles.

UN REMEMBREMENT VISIBLE DES TERRES AGRICOLLES.

TERRES AGRICOLES EN 1950



TERRES AGRICOLES EN 2014



6. Les continuités écologiques

4

LES POINTS NOIRS POUR LA BIODIVERSITÉ

A. LES ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

□ Les activités humaines :

- Elles influent sur les espèces et leurs habitats donc sur les écosystèmes ;
- La carte met en évidence la majorité des points néfastes à la circulation des espèces qui sont constitués par les axes de circulation et les noyaux urbains.

□ Les axes de communication :

- Les impacts des axes de communication ne sont pas tous de la même importance et dépendent des largeurs de voie et de la circulation qu'elles supportent ;
- Ainsi l'A20 coupe certains couloirs de déplacement des espèces ;
- Cependant ce type d'équipements est accompagné de dispositifs tels que des passages à faune ;
- Des routes départementales plus petites peuvent également interférer sur la circulation de la faune, même si cela se fait dans une moindre mesure ;
- Les axes routiers sont plus problématiques lorsqu'ils traversent des bois, milieux riches en faune.

□ Les bourgs et hameaux :

- Les obstacles peuvent être aussi matérialisés par les secteurs bâtis tels que les bourgs et les hameaux ;
- Ils sont cependant à nuancer, car en fonction des espèces le degré de perturbation peut varier ;
- Durant la nuit, l'éclairage public peut être aussi un facteur de nuisances pour les chauves souris ou les hiboux... ;
- C'est également un inconvénient en période de grandes migrations. En effet, il est de plus en plus courant que des espèces migratrices telles que les Hironnelles ou les Grues soient perturbées à cause de la pollution lumineuse dégagée par les noyaux urbains.

□ Le réseau hydrographique :

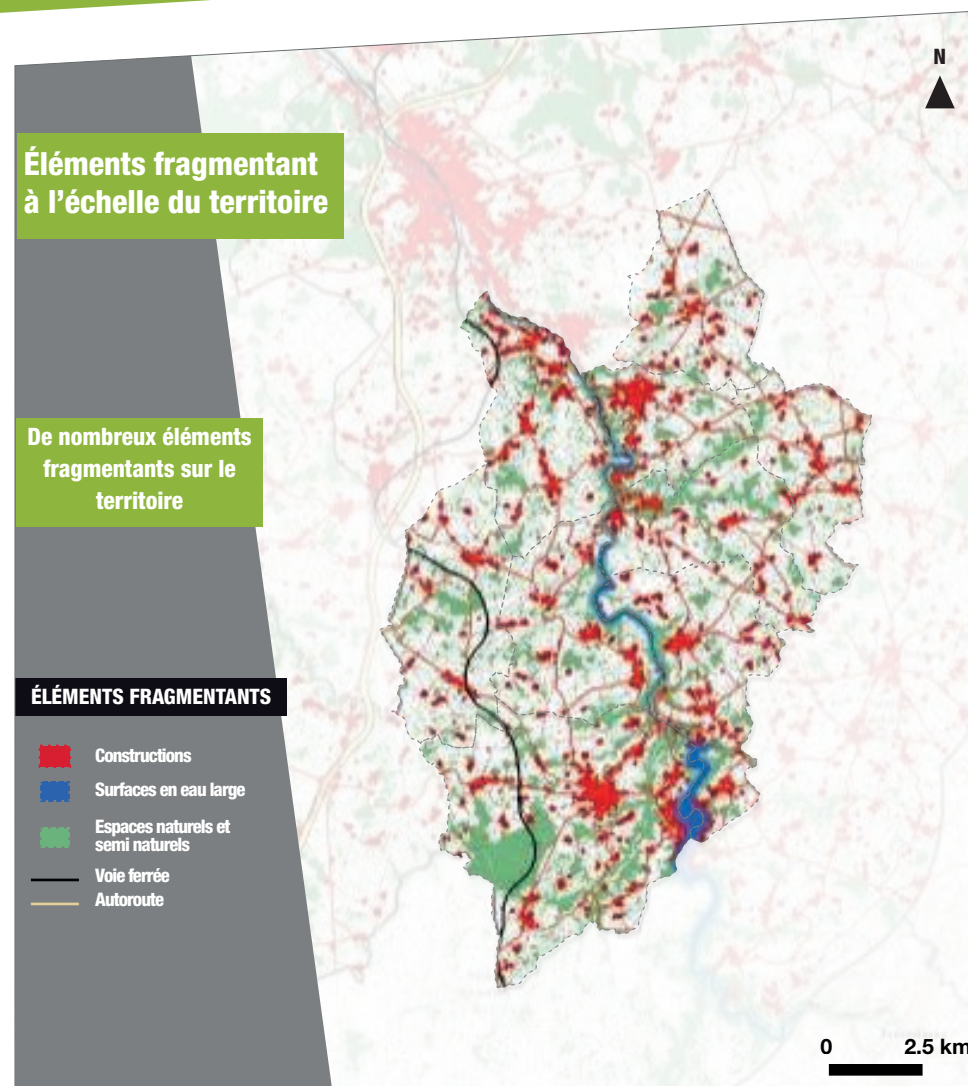
- Le réseau hydrographique est un excellent moyen de déplacement pour les espèces ;
- Cependant, il ne faut pas que les cours d'eau soient interrompus par des infrastructures comme des barrages ou des retenues d'eau qui pourraient bloquer leur circulation. C'est d'ailleurs pour ces raisons que l'on voit apparaître de nombreuses passes à poissons.

Éléments fragmentant à l'échelle du territoire

De nombreux éléments fragmentants sur le territoire

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

- Constructions
- Surfaces en eau large
- Espaces naturels et semi naturels
- Voie ferrée
- Autoroute



6. Les continuités écologiques

4

LES POINTS NOIRS POUR LA BIODIVERSITÉ

B. VULGARISATION DES NOTIONS

□ Le schéma ci-contre :

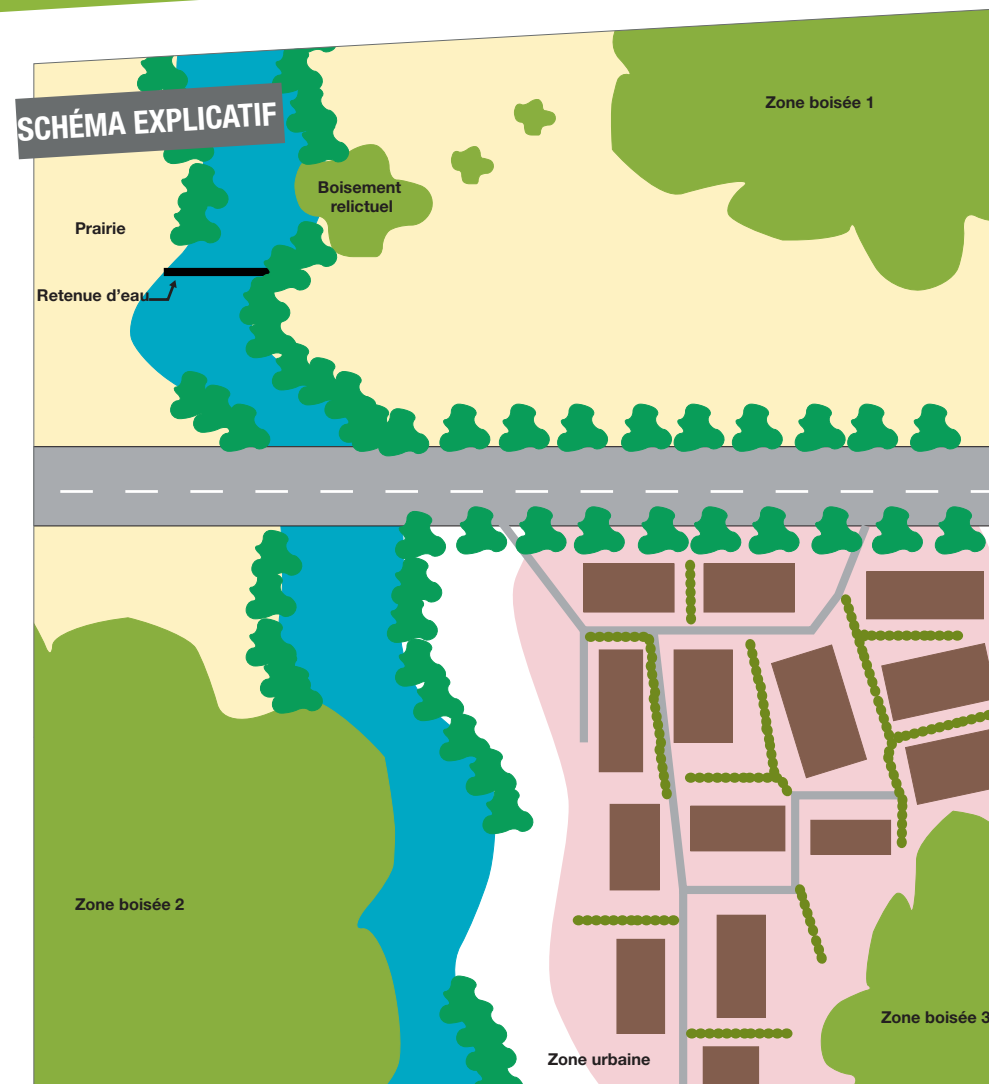
- Il présente les différentes logiques de déplacement des espèces et le rôle des ripisylves, alignements d'arbre et végétation urbaine.

□ Le déplacement des espèces simplifié :

- Les espèces voulant circuler de la zone boisée 1 vers la zone boisée 2 rencontrent un obstacle avec la présence de la route.
- Cependant, il leur est possible de traverser grâce à la présence de deux arbres isolés entre la zone boisée 1 et le boisement relictuel. Elles pourront alors rejoindre la zone boisée 2 en suivant le cours d'eau et la ripisylve.
- Les espèces souhaitant circuler de la zone boisée 1 vers la zone boisée 3 rencontrent un premier obstacle avec la route puis un second avec le noyau urbain.
- Le seul moyen pour éviter la route serait qu'elles suivent l'alignement d'arbres jusqu'à la ripisylve puis qu'elles reviennent vers le village en suivant l'ali-

gnement du bord opposé. Ceci n'est que peu réalisé par les espèces. C'est d'ailleurs pour ces raisons que l'on retrouve de nombreux animaux morts le long des routes.

- Une mesure compensatoire serait alors de mettre en place un tunnel pour favoriser leurs passages comme les batrachoducs qui facilitent la migration des amphibiens.
- Une fois la route traversée, la zone urbaine réduit les possibilités de déplacement vers la zone boisée 3. Cependant, ce phénomène est atténué par la présence de haies dans la structure urbaine. Ces haies favorisent ainsi la circulation des oiseaux et des micromammifères.
- Enfin, sur le cours d'eau, il est possible d'observer une retenue d'eau. Cette retenue bloque la migration des poissons, notamment des salmonidés lors de leur période de reproduction. Ainsi, il est important de mettre en place une passe à poissons.





7. Énergies et qualité de l'air

1

DÉFINITIONS

Étant données les relations étroites entre production/consommation d'énergie et qualité de l'air, il a été jugé opportun de traiter ces deux thèmes au sein d'un même chapitre.

Concernant ces documents de planification, une évolution notable est à signaler : la Région Centre - Val de Loire a mené une vaste réflexion prospective au travers d'un Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT), qui permet de donner un cadre de référence global et cohérent à l'action publique pour la rendre plus efficace.

Encadré par la Loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement Durable du Territoire (LOADTT en date du 29 juin 1999), le SRADDT n'a pas de caractère prescriptif, et la Charte ne s'impose pas aux documents d'urbanisme ou de programmation existants. Pour autant, cette charte, issue d'une très large concertation, permet de dessiner à grands traits les orientations stratégiques à moyen terme.

- **L'énergie fossile** désigne l'énergie produite à partir de composés issus de la

décomposition sédimentaire des matières organiques, c'est-à-dire principalement composées de carbone. Elle englobe le pétrole, le gaz naturel et le charbon.

- **L'énergie renouvelable** désigne un ensemble de filières diversifiées dont la mise en oeuvre n'entraîne en aucune façon l'extinction de la ressource initiale. Elle est renouvelable à l'échelle humaine :

- Vent : éolienne, houlomotrice ;
- Soleil : thermique, photovoltaïque, thermodynamique ;
- Chaleur terrestre : géothermie ;
- Eau : hydroélectrique, marémotrice ;
- Biodégradation : biomasse ;
- Biocarburant.

Les énergies renouvelables sont ainsi multiples et fondamentalement diverses par leurs mécanismes physiques, chimiques ou biologiques.

- **Les gaz à effet de serre (GES)** sont des gaz qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène appelé effet de serre qui entraîne un réchauffement.

- **Polluants à effet sanitaire (PES)** se décomposent en deux catégories :

- les polluants primaires (SO_2 , CO, plomb...);
- les polluants secondaires formés à partir de polluants primaires sous l'action de réactions chimiques complexes (NO_x , O_3 ...).

Ces polluants ont des effets sur la santé de plus ou moins grande importance.

- **L'indice AOT 40** «Accumulated Ozone exposure over a Threshold of 40 Parts Per Billion» est l'expression d'un seuil de concentration d'ozone dans l'air ambiant, visant à protéger la végétation sur une période assez longue.

- **TEP (tonne équivalent pétrole)** c'est l'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen, ce qui représente environ 11 600 kWh.

- **Tonnes équivalent CO_2** : il existe plusieurs gaz à effet de serre. Le gaz carbonique (CO_2) est le plus connu et le plus courant. Mais d'autres gaz, naturels ou artificiels, ont le même effet, avec cependant une action plus ou moins marquée. Par exemple, 1 kg de méthane, gaz issu des fermentations organiques, agit comme l'équivalent de 21 kg de CO_2 et

1 kg de dioxyde d'azote comme 310 kg de CO_2 . L'ensemble des gaz issus d'un processus de fabrication est ainsi transformé et exprimé en une unité unique dite équivalente. Cette méthode est utilisée pour exprimer d'autres impacts consécutifs à l'action combinée de plusieurs gaz distincts, comme l'acidification atmosphérique, en kg équivalent dioxyde de soufre (SO_2), ou l'épuisement des ressources naturelles, en kg équivalent antimoine.

- **Watts crête (Wc)** caractérise la puissance d'un panneau photovoltaïque produite dans des conditions optimales.

7. Énergies et qualité de l'air

2

PRODUCTION D'ÉNERGIES

OBJECTIFS

Travailler sur la production d'énergies va permettre :

- d'appréhender l'énergie consommée ;
- d'appréhender la part des énergies renouvelables ;
- d'appréhender une transition énergétique du territoire.

A. ÉNERGIES FOSSILES ET NUCLÉAIRE

□ La production de la région Centre - Val de Loire :

- Le nucléaire produit 79 281GWh soit environ 96,37% de la production totale d'énergie de la région en 2015 ;
- Il s'agit du taux le plus important à l'échelle nationale. Cet important ration est intimement lié à l'importante concentration de réacteur nucléaire au sein de la région. La région étant traversée par la Loire, 12 réacteurs ont été implantés sur ses berges. Ce qui

représente 20% du parcs de réacteurs nucléaires français (composé d'un total de 58 réacteurs, centrale de Feissenheim comprise).

- L'énergie thermique fossile représente 0,38% de la production régionale en 2015.

□ La production de la région Centre - Val de Loire :

- Le territoire intercommunal consomme une énergie très majoritairement d'origine nucléaire mais aucune unité de production n'est présente sur le territoire.

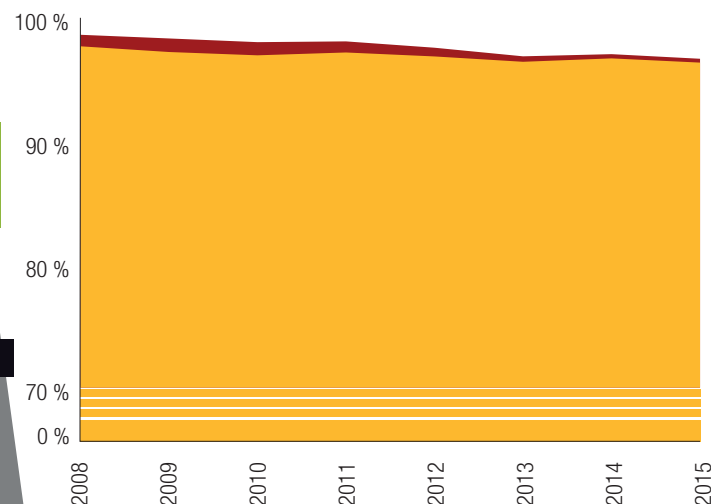
**UNE PRODUCTION
DOMINÉE PAR
L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE
DANS LA RÉGION
CENTRE-VAL-DE-LOIRE.**

Production d'énergies fossiles de la région Centre - Val de Loire en 2015

96,68 %
de production d'énergies

TYPES D'ÉNERGIES

- Thermique fossile
- Nucléaire



7. Énergies et qualité de l'air

2

PRODUCTION D'ÉNERGIES

B. ÉNERGIES RENOUVELABLES

□ L'énergie hydroélectrique à l'échelle de l'Indre :

- L'essentiel de la production hydroélectrique est produite au sein du territoire.

□ L'énergie hydroélectrique à l'échelle de la CdC :

- Le territoire PLUi accueille une chaîne de barrages constituée de trois ouvrages hydroélectriques. Tous ces ouvrages sont de type «au fil de l'eau».
- Si trois ouvrages hydroélectriques sont présents sur le cours de la Creuse au sein du territoire d'études, cette chaîne de barrage est en réalité composée de 6 barrages. Ces derniers se déploient d'Ahun (23) à Badecon-le-Pin.

D'amont en aval :

- l'ouvrage le plus puissant sur le territoire est le barrage d'Eguzon. Mis en service en 1926, il produit aujourd'hui 101GW/an.

- Le second barrage, celui de la Roche aux Moines fut construit en 1932, il produit quelques 21GW/an. Enfin le barrage de la Roche-Bat-l'Aigue construit en 1977 produit 15 GW.

□ L'apport de cette produit EnR :

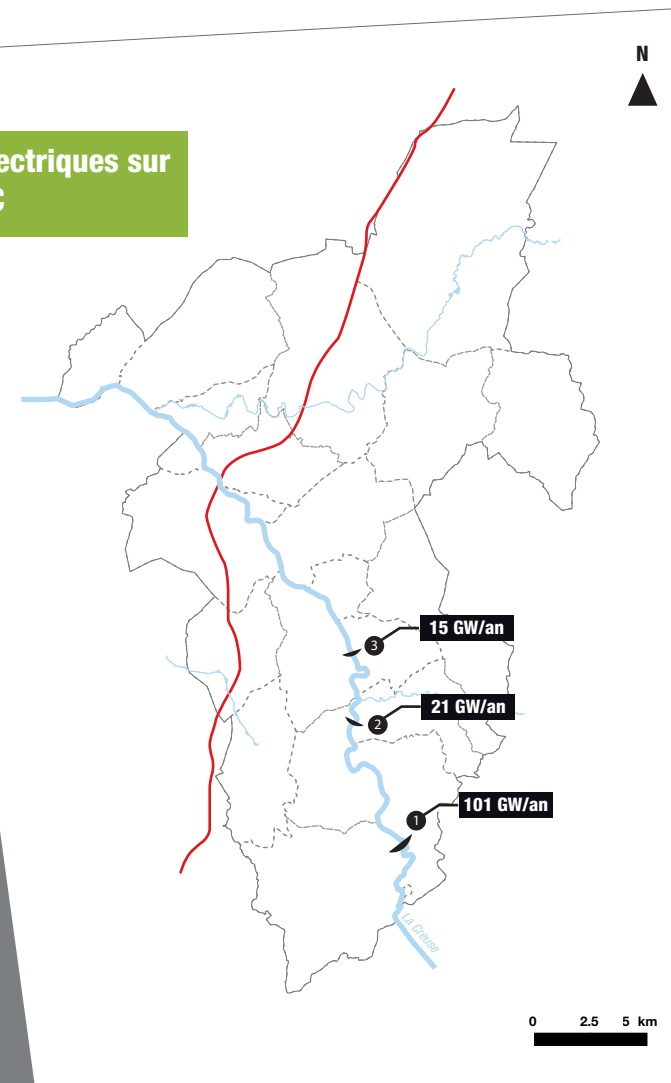
- Cette production «verte» a permis en 2015 l'économie de 223 745 tonnes de CO2. Soit les rejets de 104 846 voitures particulières durant un an.
- Ces installations sont aussi pourvoyeuses d'emplois sur place, non délocalisables. La chaîne de barrage des vallées de la Creuse et de la Vienne font travailler une centaine de personnes.

**LA CREUSE :
UNE RESSOURCE
ÉNERGÉTIQUE**

Installations hydroélectriques sur le territoire de la CdC

ouvrages hydroélectriques

- 1 Barrage d'Eguzon
- 2 Barrage de la Roche aux moines
- 3 Barrage de la Roche Bat-l'Aigue



7. Énergies et qualité de l'air

2

PRODUCTIONS D'ÉNERGIES

□ Une augmentation de la production d'énergies renouvelables (EnR) :

- La production issue des énergies renouvelables continue de croître avec une augmentation de 21,5% entre 2012 et 2013 ;
- Cette croissance s'explique par la hausse de la production éolienne (+18,6%) ;
- Elle s'explique également par la hausse importante du photovoltaïque (+28,7%) et du thermique renouvelable (+21,3%).

□ La production en EnR à l'échelle de la CdC en 2016 :

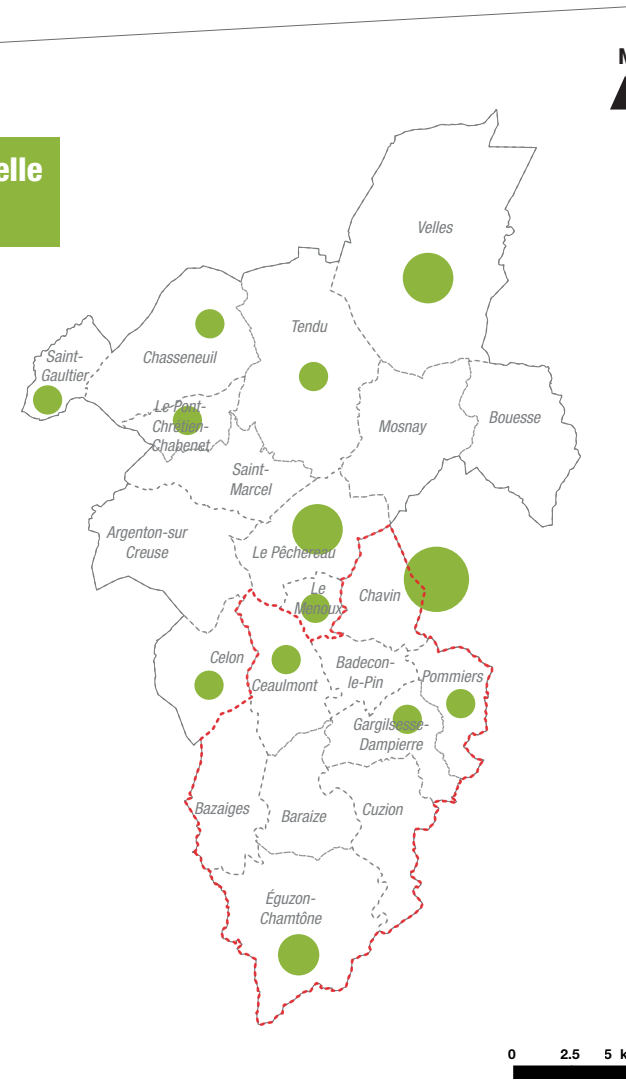
- On recense plusieurs productions d'énergies renouvelables à l'échelle de la CdC ;
- Il s'agit principalement de production photovoltaïque chez des particuliers, vendant cette énergie à des entreprises de distribution ;
- Au total, sur l'ensemble des communes, il existe 22 productions d'EnR, la plus forte concentration se trouvant à Chavin.

**UNE PRODUCTION
DES ENR EN FORTE
AUGMENTATION.**

Production EnR à l'échelle de la CdC en 2016

5
productions EnR à Chavin
en 2016

NOMBRE DE PRODUCTIONS



7. Énergies et qualité de l'air

2

PRODUCTION D'ÉNERGIES

□ L'énergie éolienne à l'échelle de l'Indre :

- Plusieurs zones favorables pour le développement éolien ont été retenues par le Schéma Régional Éolien (SRE) ;
- Le SRE fixe pour l'Indre un potentiel de développement à valoriser de l'ordre de 509 MW répartis en 6 zones ;

□ L'énergie éolienne à l'échelle de la CdC :

- Les communes de Bouesse et Bazaiges sont les seules communes dans le périmètre de la CdC à faire partie de zones favorables à l'éolien selon le SRE ;
- Ces deux communes sont intégrées à la zone 14 du SRE, SUD du département, avec un potentiel de production de 50MW ;
- Le parc éolien présent sur le territoire se trouve sur la commune de Bouesse ;
- Plusieurs permis ont été déposés sur le territoire mais presque tous ont été refusés ;

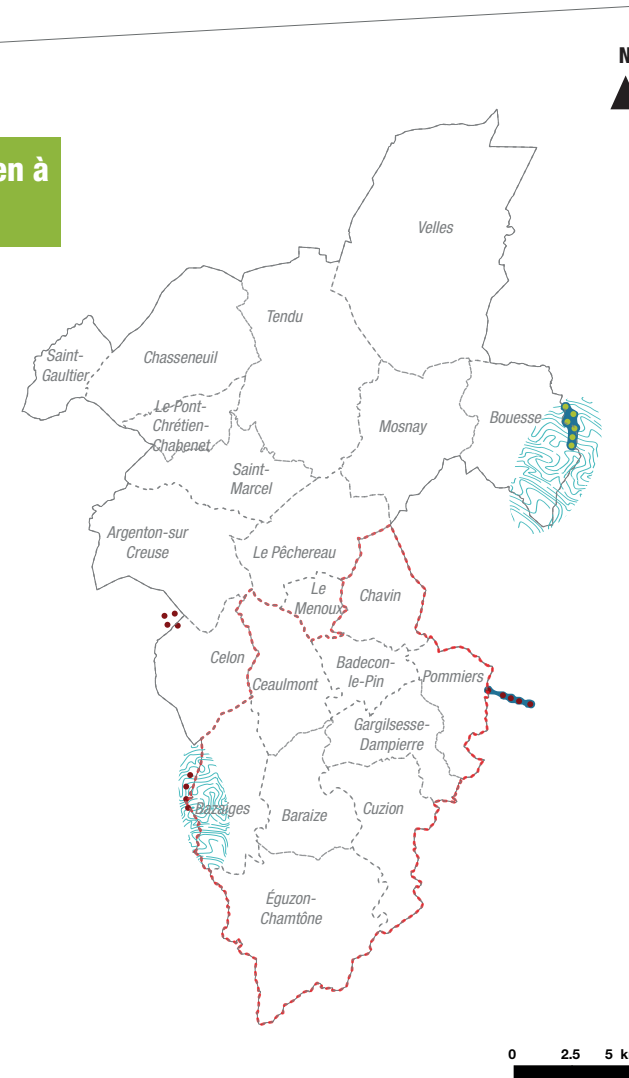
**UN POTENTIEL ÉOLIEN
PEU PRÉSENT SUR LA
CDC.**

Le développement éolien à l'échelle de la CdC

2 zones favorables à l'éolien

DÉVELOPPEMENT ÉOLIEN

- Parc éolien
- Zones favorables à l'éolien
- Mats refusés
- Mats en cours d'instruction



7. Énergies et qualité de l'air

2

PRODUCTION D'ÉNERGIES

□ L'énergie photovoltaïque à l'échelle de l'Indre en 2012 :

- On recense dans l'Indre 7 projets de fermes photovoltaïques ;
- Ces fermes sont soit déjà raccordées, soit en cours de raccordement ;
- 3 ont des capacités de productions de 10 MWC, 2 de 5MWC et 2 de 1MWC ;
- Cependant, en 2012, seule la ferme de Chaillac était raccordée et en production.

□ L'énergie photovoltaïque à l'échelle de la CdC :

- En 2012, 3 des projets de fermes photovoltaïques étaient localisées sur le territoire de la CdC ;
- Le projet de Baraize est aujourd'hui instruit et approuvé

□ Énergies issues de la biomasse :

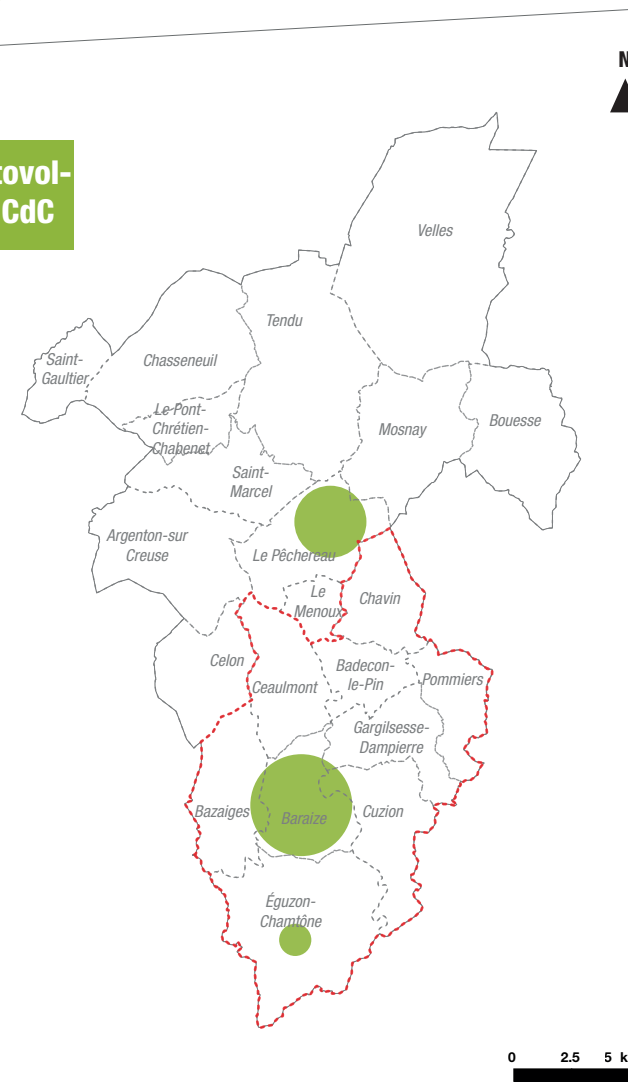
- Il n'existe pas de productions d'énergies induites par la biomasse en Indre malgré un potentiel existant ;
- Plusieurs projets étaient à l'étude en 2012 mais aucun sur le territoire du SCoT.

**UN DÉVELOPPEMENT
ASSEZ FAIBLE SUR LA
CDC**

Le développement photovoltaïque à l'échelle de la CdC

**3
projets photovoltaïques
autorisés**

PUISSANCE DES PROJETS



7. Énergies et qualité de l'air

3

LA CONSOMMATION D'ÉNERGIES

A. CONSOMMATION D'ÉNERGIE FINALE

□ Consommation d'énergie à l'échelle de la CdC :

- En 2016, 70 702 tep ont été consommées sur le territoire de la CdC (contre environ 76 400 tep consommées en 2010) ;
- Le secteur consommant le plus est le secteur des transports avec près de la moitié de la consommation finale du territoire induite par ce secteur (quasi exclusivement le transport routier). Ceci peut être expliqué en partie par le nombre de personnes utilisant un véhicule pour se rendre à leur lieu de travail ;
- Le secteur des transports a vu sa part dans la consommation d'énergie finale augmenter de façon conséquente depuis 2008 ;
- Le secteur résidentiel est celui qui consomme le plus, après les transports. Cela représente 25% de la consommation d'énergie finale du territoire. Ceci peut être expliqué par la nécessité de chauffer les lieux d'habitat ;
- La consommation d'énergie par le secteur résidentiel peut être accentué par de mauvaises isolations ;
- L'énergie la plus utilisée sur le territoire de la CdC est pétrolière avec près des 2/3 (64%) de la consommation ;
- La seconde est l'électricité à hauteur de 17% ;
- On remarque que le bois énergie n'est que peu utilisé (6%) mais son utilisation connaît des fluctuations selon les années. Son utilisation est globalement en hausse depuis 2008 mais il pourrait être intéressant que des réflexions soient menées afin de mettre en avant ce type d'énergie ;
- La consommation de produits pétroliers, après avoir connu une diminution, est repartie à la hausse depuis 2015 (tendance à surveiller sur les années à venir) alors que la consommation de gaz naturel a pour sa part largement diminué depuis 2008.

□ La consommation d'énergie par type sur les territoires ruraux voisins

- L'étude des consommations des territoires voisins de la CdC n'a volontairement pas pris en compte la communauté d'agglomération de Châteauroux (territoire plus urbain) ;
- Le secteur des transports n'est pas le principal secteur consommateur d'énergie sur le territoire La Châtre Sainte Sévère : en effet, avec près de 27% de la consommation finale, il se situe loin derrière le secteur résidentiel (44%) ;
- Sur Brenne Marche, le secteur des transports est le principal consommateur d'énergie mais dans des proportions moindres (41%) que sur le territoire d'Éguzon Argenton Vallée de la Creuse.
- La consommation d'énergie induite par le secteur agricole est supérieure sur les territoires voisins : respectivement 13% et 11% contre seulement 3% sur le territoire de la CdC Éguzon Argenton Vallée de la Creuse ;
- À l'inverse, le secteur industriel pèse beaucoup plus sur le territoire de la CdC (17% de la consommation d'énergie finale du territoire) que sur les territoires voisins (environ 6%).

7. Énergies et qualité de l'air

3

LA CONSOMMATION D'ÉNERGIES

Répartition de la consommation d'énergie par secteur et par type en 2016 à l'échelle de la CdC

49 %
de l'énergie consommée
par les transports

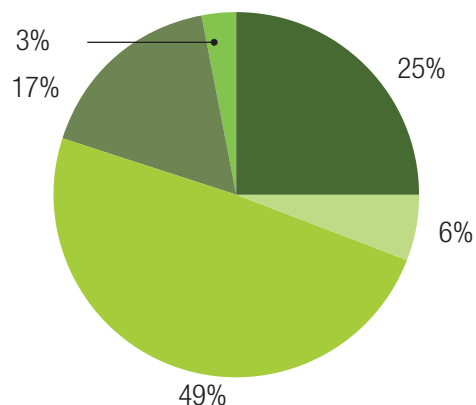
SECTEURS DE CONSOMMATION

- Résidentiel
- Tertiaire
- Transports
- Industrie
- Agriculture

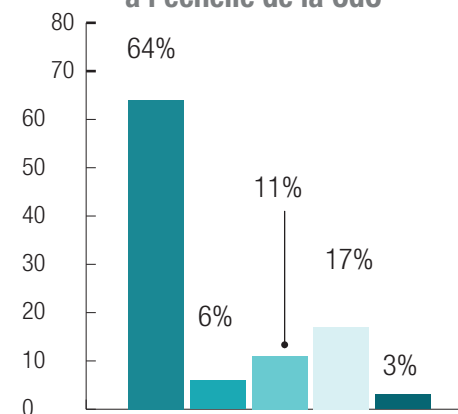
TYPES D'ÉNERGIE

- Électricité
- Gaz naturel
- Bois
- Produits pétroliers
- Autres (charbon, etc..)

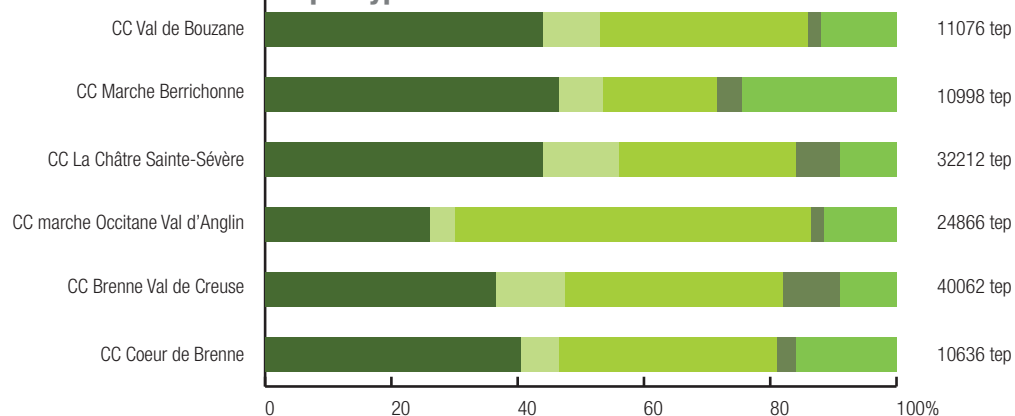
Consommation de l'énergie par secteur à l'échelle de la CdC



Consommation de l'énergie par type à l'échelle de la CdC



Consommation de l'énergie par secteur et par type sur les territoires ruraux voisins



7. Énergies et qualité de l'air

3

LA CONSOMMATION D'ÉNERGIES

B. ZOOM SUR LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

□ Consommation d'énergie à l'échelle de la CdC :

- En 2016, la consommation totale pour le secteur résidentiel est d'environ 17,4 ktep ;
- Sur le territoire la surface totale de logements est de 1 046 630 m² ;
- Si on cumule la surface construite avant 1970 (soit avant toute réglementation thermique), on obtient 59% des logements du territoire de la CdC ;
- Cela représente une consommation énergétique de 65% du total lié au parc résidentiel ;
- De plus, 15% de la superficie totale des logements sont des résidences secondaires, ce qui permet de réduire la consommation d'énergie puisque ce sont des logements qui ne sont pas occupés toute l'année et généralement peu en hiver ;
- Si on s'attarde sur les constructions postérieures à 1970, elles représentent 41% de la surface construite et consomment 36% de l'énergie nécessaire en chauffage ;
- Ceci permet de démontrer que les premières réglementations thermiques ont permis de réduire (bien que faiblement) les consommations en énergie ;
- La tendance toute récente avec les dernières réglementations thermiques tant à confirmer cette évolution : les constructions postérieures à 2006, qui représentent 9% du volume total (idem que celles construites entre 1991 et 2005) consomment seulement 6% de l'énergie nécessaire en chauffage (contre 8% pour celles construites entre 1991 et 2005).

7. Énergies et qualité de l'air

3

LA CONSOMMATION D'ÉNERGIES

Répartition des surfaces de logements et des consommations d'énergies pour le chauffage en 2010 à l'échelle de la CdC

54%

de l'énergie consommée par les logements construits avant 1949

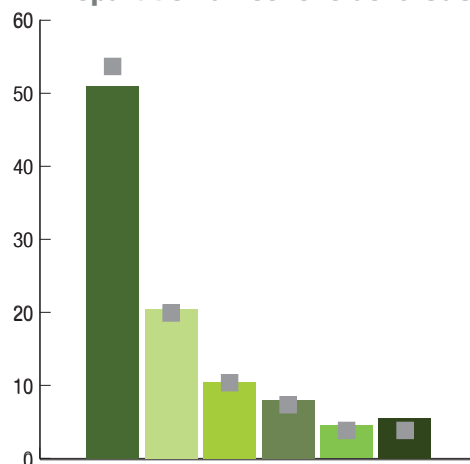
SURFACE PAR ANNÉES DE CONSTRUCTION

- Avant 1949
- De 1949 à 1974
- De 1975 à 1981
- De 1982 à 1989
- De 1990 à 1999
- Après 1999
- Consommation liée au chauffage

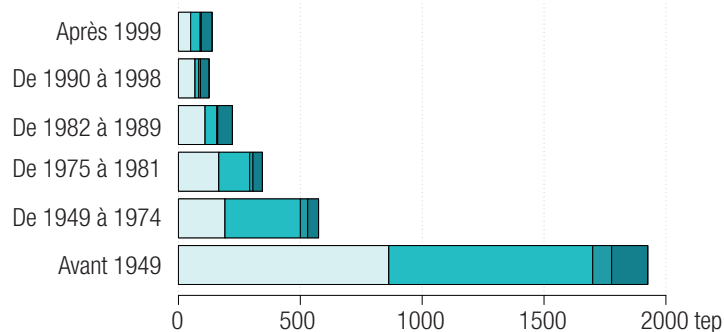
TYPES D'ÉNERGIE

- Électricité
- Gaz naturel
- Bois
- Produits pétroliers
- Autres (charbon, etc..)

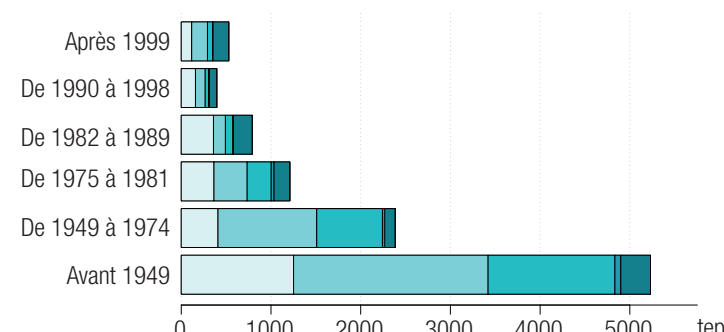
Répartition à l'échelle de la CdC



Répartition par type sur le Pays d'Éguzon - Val de Creuse



Répartition par type sur le Pays d'Argenton-sur-Creuse



Réalisation : 6t 2016; Source : DREAL

7. Énergies et qualité de l'air

4

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

Les Gaz à Effet de Serre (GES):

- 7 gaz à effet de serre ont été retenus dans le protocole de Kyoto ;
- Seulement 3 sont pris en compte à ce jour dans l'inventaire de Lig'Air ;
- Il s'agit du CO₂ (dioxyde de carbone), du N₂O (protoxyde d'azote) et du CH₄ (méthane) ;
- Ces trois gaz représentent à eux seuls environ 95% des émissions nationales (CITEPA).

Les émissions de GES sur le territoire de la CdC :

- Les émissions de GES du territoire s'élèvent à 328 897 tonnes équivalent CO₂ (soit 2% des émissions régionales) ;
- Elles ont globalement diminué sur le territoire de la CdC depuis 2008 ;
- L'industrie est le secteur émetteur le plus important avec 35% des émissions, suivi de près par les transports (31%) ;
- Le secteur des transports a vu pour sa part ses émissions de GES augmenter de 7 points depuis 2010. À titre de

comparaison, la part des GES émises par ce secteur est de l'ordre de 12% sur le territoire du Pays de la Châtre et de 20% sur le territoire Brenne Marche.

Les émissions des différents GES :

- Le GES émis en plus grande quantité est le CO₂ avec 76% des émissions soit 251 138 tonnes ;
- Le N₂O et le CH₄ eux sont émis en plus faibles quantités avec respectivement 10 et 12% d'émissions chacun ;
- Le dioxyde de carbone est émis en grande quantité par l'industrie et les transports routiers ;
- Le protoxyde d'azote et le méthane sont quant à eux, émis principalement par l'agriculture (respectivement 95% et 94% des émissions).

**L'INDUSTRIE,
PRINCIPAL ÉMETTEUR
DE GES.**

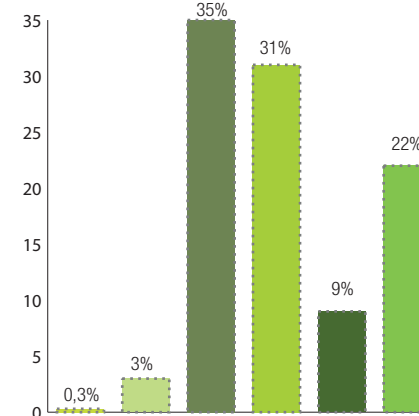
Émission de GES par secteurs à l'échelle de la CdC en 2016

35 %
des GES sont émis par
l'industrie

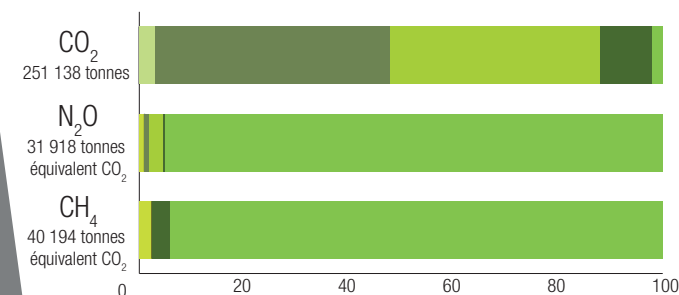
SECTEURS D'ÉMISSIONS

- Déchets
- Tertiaire
- Industrie
- Transports
- Résidentiel
- Agriculture

Répartition par secteurs



Répartition par secteurs et par GES



7. Énergies et qualité de l'air

5

ÉMISSIONS DES POLLUANTS À EFFET SANITAIRE ET QUALITÉ DE L'AIR

Les émissions de Polluants à Effet Sanitaire (PES) :

- Les polluants à effet sanitaire sont multiples.
- On retrouve les oxydes d'azote (NOx), les particules en suspension (PM10), le dioxyde de soufre (SO2), le benzène (C6H6) et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP).

Les PES sur le territoire de la CdC en 2016 :

- Les émissions du territoire de la CdC s'élèvent à :
 - 587 tonnes d'oxydes d'azote ;
 - 128 tonnes de particules en suspension ;
 - 9 tonnes de dioxyde de soufre ;
 - 5 tonnes de benzène ;
 - 0,1 tonne d'hydrocarbures aromatiques polycycliques ;
- La part d'émissions de chaque secteur d'activité sur le territoire varie en fonction du polluant considéré ;
- Pour le NOx, le secteur le plus polluant est celui des transports routiers à hau-

teur de 70% des émissions ;

- Pour les particules en suspension, il s'agit du secteur résidentiel (43%) ;
- Le secteur résidentiel est le secteur qui émet le plus de dioxyde de soufre (65% de ces émissions), de benzène (87% des émissions) et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (72%).
- De manière générale, les émissions de PES ont diminué sur le territoire de la CdC depuis 2008.

Le bilan de la qualité de l'air et le respect de la réglementation :

- En situation de fond (loin des sources émettrices), aucun dépassement des valeurs limites n'a été observé sur le territoire au cours de l'année 2016 pour les polluants atmosphériques NO2 (dioxyde d'azote), PM10 et O3 (ozone).
- Le territoire a cependant fait l'objet d'épisodes de pollution en PM10, ce qui a conduit au déclenchement de procédures préfectorales d'information et recommandation mais aussi d'alerte.
- Seul l'objectif de qualité pour l'ozone (AOT40) a été dépassé.

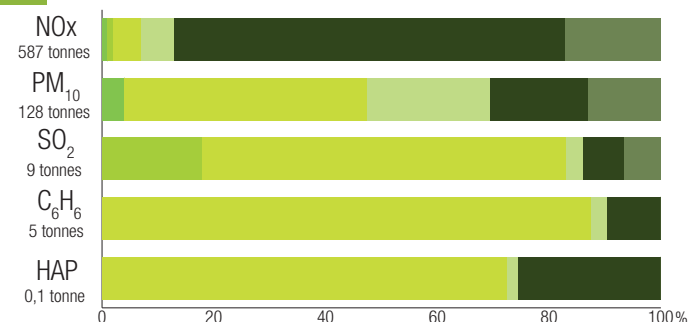
Émission de PES par secteurs à l'échelle de la CdC en 2016

60 %
des PES sont émis par les transports routiers

SECTEURS D'ÉMISSIONS

- Autres transports
- Autres sources
- Extraction, transformation et distribution d'énergie
- Tertiaire
- Résidentiel
- Agriculture
- Transports routiers
- Industrie

Répartition par secteurs



Bilan de la qualité de l'air

POLLUANTS	INDICATEURS	VALEURS MAXIMALES DANS L'EPCI (VALEURS RÉGLEMENTAIRES)
NO ₂	Moyenne annuelle en situation de fond	6 µg/m ³ (valeur limite : 40 µg/m ³)
PM ₁₀	Moyenne annuelle Nombre de jours >50 µg/m ³	16 µg/m ³ (valeur limite : 40 µg/m ³) 2 jours (valeur limite : 35 jrs/an)
O ₃	Nombre de jours >120 µg/m ³ sur 8h AOT 40	11 jours (objectif qualité : 25 jours) 14 339 µg/m ³ /h (objectif qualité : 6 000 µg/m ³ /h)





III. CADRE DE VIE

////////////////////

1. Les Paysages

0

PRÉAMBULE

Le cadre de vie est un élément considéré comme un facteur de localisation au même titre que l'emploi, l'accessibilité...

Cette partie est dédiée au cadre de vie de la CdC Pays d'Eguzon-Val de Creuse et de la commune de Chavin. Elle sera analysée sous l'angle de trois éléments le constituant :

- le paysage
- les centre-bourgs
- les hameaux

**LE CADRE DE VIE EST
CONSTITUÉ D'UNE
MULTITUDE DE LIEUX
QUI FORMENT UN TOUT
COHÉRENT.
LE CADRE DE VIE
ÉVOLUE EN FONCTION
DES ACTIVITÉS
HUMAINES.**

POINT DE VUE DEPUIS
BADECON-LE-PIN



1. Les Paysages

1 DÉFINITIONS

Le paysage est une vue d'ensemble depuis un point donné, d'un espace délimité. L'ensemble de ses composants forme divers habitats pour les êtres vivants et participe à l'environnement de chaque espèce. C'est un espace vécu, naturel ou le plus souvent transformé par l'Homme. Il actionne une multitude de relations sociales, matérielles, esthétiques et symboliques. L'Homme l'identifie comme un espace identitaire et/ou fonctionnel. Le paysage s'articule autour d'aspects géographiques et historiques.

Les aspects géographiques sont :

□ Le relief :

- Il dynamise le territoire en alternant différentes formes plus ou moins prononcées. Cette alternance impacte la visualisation de l'espace, crée des obstacles et influence les autres éléments composant le paysage : activités humaines (agriculture, zone de développement des bourgs et hameaux...), l'hydrologie, la végétation...

□ Le climat :

- Il influence particulièrement la végétation et notamment la nature des produc-

tions agricoles. Il alimente la différenciation même des paysages mais aussi l'« ambiance paysagère » d'un espace. Il participe à la diversité paysagère.

□ La géologie :

- Cet élément constitutif du paysage induit les différents aspects vus ci-dessus mais également les aspects historiques. La géologie influence le type de végétation, le relief, les choix architecturaux (les matériaux utilisés pour le bâti sont souvent issus des sols et sous-sols environnants) ou encore les productions agricoles.

Les aspects historiques sont quant à eux, liés à l'Homme. Depuis l'Antiquité les sites naturellement fortifiés sont utilisés par l'Homme : buttes, rebords abrupts... pour y vivre (motte castrale par exemple) ou comme symboles (souvent religieux). Les aspects historiques prennent également en compte les activités économiques comme l'agriculture ou la sylviculture et les évolutions qui ont marqué les espaces. Depuis toujours c'est un lieu d'habitat, de vie humaine, moteur de la conception des paysages. L'étude paysagère doit tenir compte de ce fait essentiel.

L'ensemble de ces aspects permet aujourd'hui de constituer les paysages et les faire évoluer afin que l'Homme puisse l'appréhender. Ils participent à l'évolution de nos paysages. Ils sont souvent à l'origine de l'apparition ou la disparition d'un élément de l'espace. Les changements des aspects géographiques s'échelonnent le plus souvent sur du long terme à la différence de l'aspect historique lié aux activités humaines qui au fil de l'histoire -proportionnellement- changent à plus ou moins court terme.

CET ÉCHELONNEMENT DES CONCEPTS ET NOTIONS DU PAYSAGE PERMET UNE LECTURE ET UNE ANALYSE PAYSAGÈRE GLOBALE D'UN TERRITOIRE AFIN D'EN SAISIR LES PRINCIPAUX ENJEUX RENTRANT EN LIEN AVEC LE CADRE DE VIE DES HABITANTS.

□ L'analyse paysagère va être développée en plusieurs phases :

- une analyse spatiale des unités paysagères déterminées dans l'atlas des paysages de la DREAL de l'Indre.
- un diagnostic par thématique :
- paysage et habitat
- paysage et activités économiques
- paysage et agriculture

Pour chaque approche, le présent document cherchera à déterminer :

- Les caractéristiques paysagères
- Les enjeux et pistes d'actions

1. Les Paysages

2

UNITÉS PAYSAGÈRES

□ Une commune qui connaît plusieurs influences :

Le territoire couvre 14 482 hectares. Située dans l'Indre, département fortement emprunt par le monde agricole, elle est à la fois composée de paysages ruraux, agricoles et forestiers. Le territoire est influencée par la vallée de la Creuse sur l'ensemble du territoire. À l'extrême EST et OUEST c'est l'unité paysagère du Boischaut Méridional et plus précisément le Pays des Châtaigniers qui est représenté. Il se caractérise par la présence de bocage et de prairies. On notera une influence du Boischaut Méridional : le Pays des Ormes au NORD de la commune de Bazaiges et sur la commune de Chavin. Cette unité se caractérise par la présence de cultures céréalières.

□ Les éléments emblématiques de l'unité paysagère de la Vallée de la Creuse sont :

- La présence de gorges et de vallées.

□ Les éléments emblématiques de l'unité paysagère du Boischaut Méridional sont :

- Une activité agricole présente (prairies, élevage...) ;
- Des plateaux agricoles, parfois vallonnés façonné par un réseau hydrographique dense.

**UN TERRITOIRE
QUI CONNAÎT DEUX
INFLUENCES PAYSAGÈRES
: LA VALLÉE DE LA
CREUSE ET LE BOISCHAUT
MÉRIDIONAL.**

Unités paysagères du territoire d'études

Des paysages structurés autour d'un élément identitaire : La Creuse

UNITÉS PAYSAGÈRES

BOISCHAUT MÉRIDIONAL

- Pays des Ormes
- Pays des Châtaigniers
- VALLÉE DE LA CREUSE



1. Les Paysages

2

UNITÉS PAYSAGÈRES

A. LA VALLÉE DE LA CREUSE

□ La présence de gorges et de vallées :

- La Creuse est encaissée sur le territoire d'études. On observe la présence de coteaux abruptes surmontés par des plateaux agricoles ;
- La vallée de la Creuse se caractérise également par des coteaux souvent boisés. L'urbanisation se développe sur les plateaux ce qui lui donne une position dominante ;
- Sur le territoire la vallée est influencée par la présence de retenue d'eau dont principalement le barrage d'Eguzon qui forme le lac Chambon. Cet élément anthropique et identitaire du territoire vecteur d'activité économique, touristique et d'une richesse écologique non-négligeable.

VALLÉE ENCAISSÉE



Source : Badecon-le-Pin-6t 2016

LAC CHAMBON



Source : Eguzon-Chantôme-6t 2016

1. Les Paysages

2

UNITÉS PAYSAGÈRES

B. LE BOISCHAUT MÉRIDIONAL

□ Une agriculture présente (culture, élevage...) :

- L'activité agricole s'observe sur l'ensemble du territoire intercommunal. Elle se caractérise majoritairement par la présence de prairies et d'un bocage lâche ;
- Le bocage s'accompagne d'éléments arborés : haies, bosquets... Les bois sont peu représentés et sont morcelés. On note la présence d'un bois dense sur la commune d'Eguzon-Chantôme ;
- Il est important de maintenir l'activité agricole afin de maintenir et entretenir les paysages ruraux.

□ Des plateaux agricoles, parfois vallonnés issus d'un réseau hydrographique dense :

- Les prairies bocagères ainsi que les activités humaines se sont développées principalement sur les plateaux surplombant la vallée de la Creuse. Seul le réseau hydrographique secondaire engendre de légers dénivelés pour créer des vallons agricoles sur certains espaces.

BOCAGE LÂCHE



Source : Gargilles-Dampierre-6t 2016

PLATEAUX AGRICOLES



Source : Chavin-6t 2016

1. Les Paysages

2

UNITÉS PAYSAGÈRES

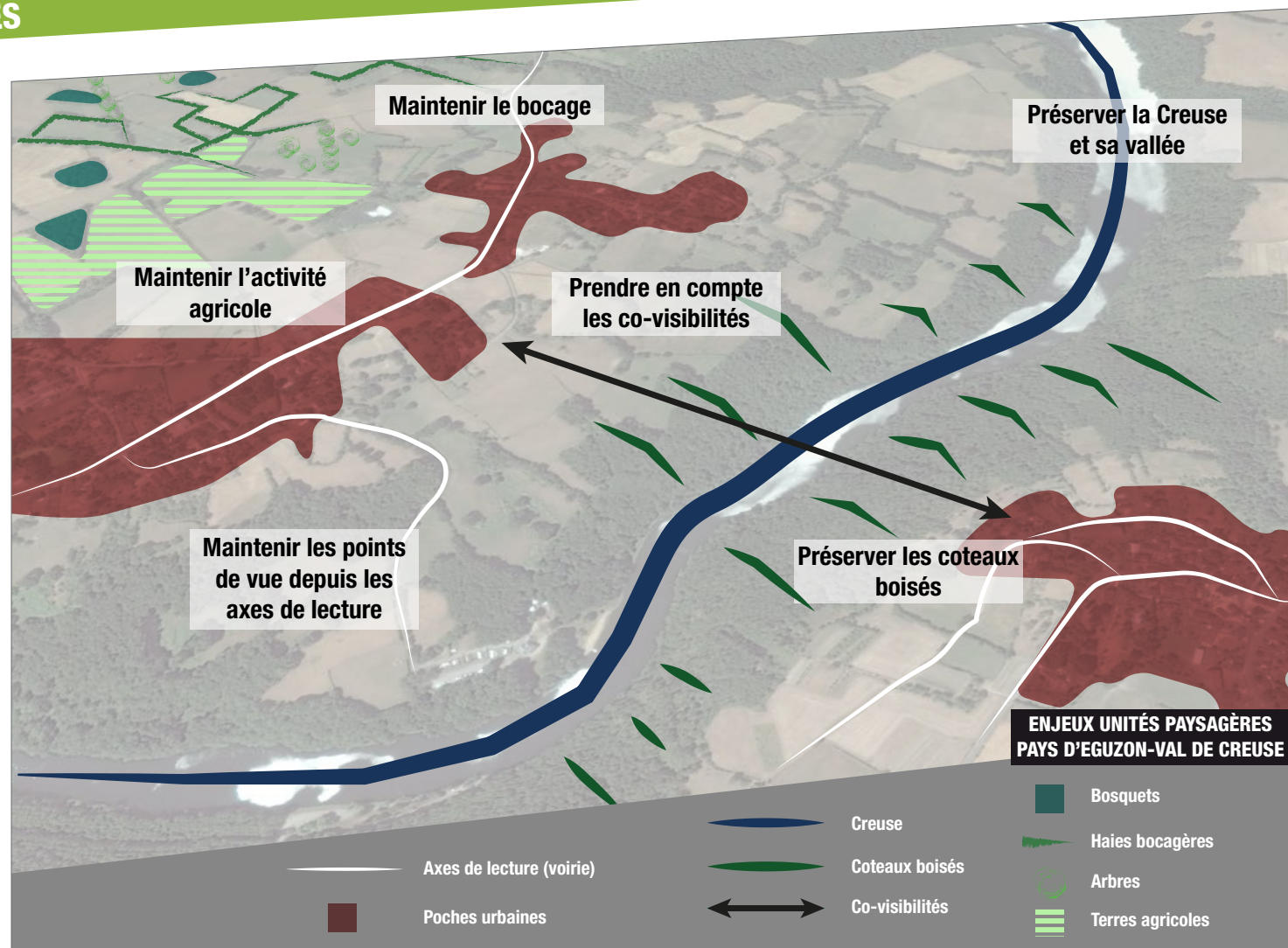
C. ENJEUX

La Vallée de la Creuse :

- Conforter les points de vue en limitant la fermeture des paysages ;
- Pérenniser les coteaux boisés afin d'éviter l'érosion des pentes ;
- Préserver la Creuse et sa vallée ainsi que la richesse écologique qui lui est associée ;
- Prendre en compte les co-visibilités existantes afin d'adapter et limiter l'impact du futur développement.

Le Boischaut Méridional :

- Préserver les terres agricoles en limitant l'enfrichement ;
- Maintenir et préserver le bocage.



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

Jusqu'à présent, le paysage était le résultat des actions des Hommes sur leur territoire : on cultive pour se nourrir, on construit des logements pour habiter, on développe des activités pour travailler, on trace des infrastructures pour se déplacer et communiquer, on protège des espaces naturels pour la biodiversité, on aménage des espaces verts et de loisirs pour se détendre, on crée des aménagements de sécurité pour se protéger... Au final, l'addition «donne» un paysage qui évolue tous les jours, dont le résultat devient très aléatoire. Or, toutes ces actions, pensées et réalisées de manière sectorielle, se produisent dans un même espace non extensible : elles coexistent, se juxtaposent et par endroits finissent par se confronter, voire s'opposer les unes aux autres. Elles conduisent à la banalisation, voire à la violence de situations dégradées ou contradictoires.

Le paysage est un élément participant au cadre de vie. Sa préservation doit participer à un triple enjeu du territoire :

- Attirer de nouveaux habitants dans de bonnes conditions ;

- Conforter l'attractivité économique et touristique du territoire ;
- Être un élément identitaire d'un enjeu partagé.

Cette seconde analyse portera sur les relations entre le paysage et les activités humaines sous 3 thématiques :

- **Habitat et paysage ;**
- **Activités économiques et paysage ;**
- **Agriculture et paysage.**

**LE PAYSAGE EST
L'EXPRESSION D'UNE
RELATION ENTRE LES
HOMMES ET LEUR
TERRITOIRE ET SES
SUBTILES SPÉCIFICITÉS.
IL S'AGIT DONC D'UN
PATRIMOINE COMMUN.**

PATRIMOINE IDENTITAIRE



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

A. COUPE TOPOGRAPHIQUE

La coupe topographique de l'unité paysagère de la Vallée de la Creuse et du Boischaut Méridional ci-après représente les relations entre l'occupation humaine, le relief et le paysage.

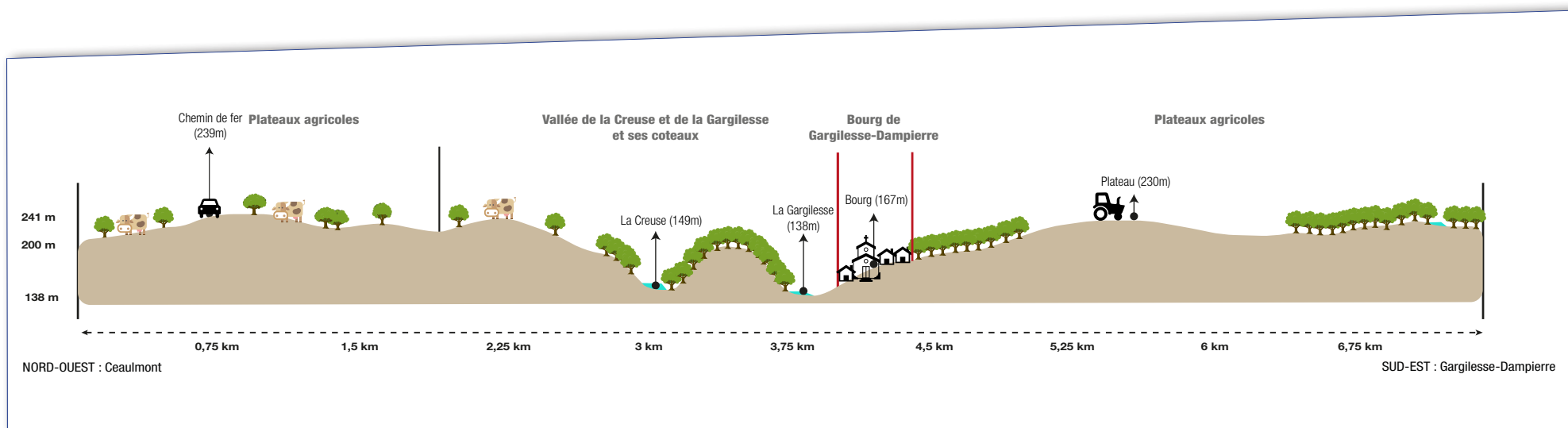
La coupe topographique montre que :

- Les points les plus hauts du territoire représentent les plateaux agricoles caractérisés par un bocage lâche ;
- Les coteaux de la Creuse et de la Gargillesse accueillent principalement des boisements. Le défrichement des pentes y est à proscrire afin de limiter l'érosion ;

- Le bourg de Gargillesse-Dampierre s'est développé sur un coteaux. C'est une spécificité du bourg. Cependant la majorité des bourgs de l'intercommunalité se sont développés sur les plateaux agricoles.

**CETTE ÉTUDE PERMET
D'AVOIR UNE VUE
D'ENSEMBLE DU PAYSAGE
GRÂCE À PLUSIEURS
COMPOSANTES.**

**D'APRÈS CETTE
ANALYSE, DES ENJEUX
SERONT DÉGAGÉS AFIN
D'APPRÉHENDER AU
MIEUX LES MARQUEURS
DU PAYSAGE COMMUNAL.**



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

B. HABITAT ET PAYSAGE

□ Les éléments emblématiques de la thématique «Habitat et Paysage» sont :

- Des bourgs anciens denses caractérisés par une architecture de qualité ;
- Un développement urbain relatif et contrôlé ;
- Du développement linéaire essentiellement concentré aux entrées de bourgs ;
- Des écarts agricoles souvent structurés et implantés sur le plateau ;
- Une urbanisation récente plutôt éclatée en lien avec les contraintes naturelles mais également anthropiques.

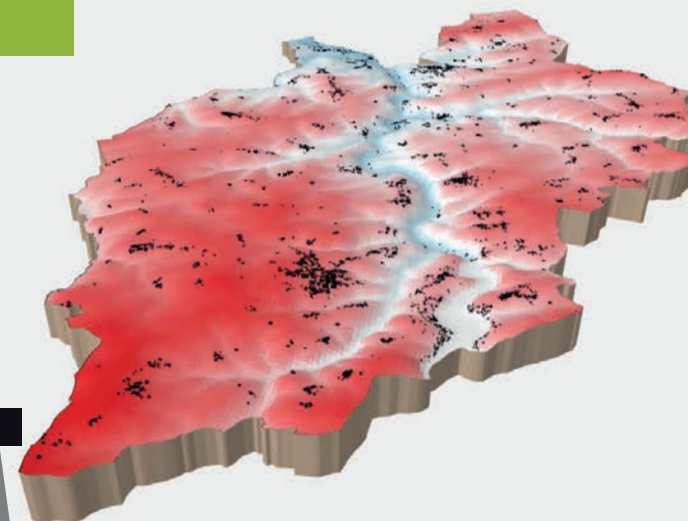
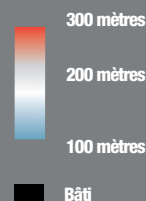
**DU MITAGE LIÉ À
L'ACTIVITÉ AGRICOLE.**

**UN DÉVELOPPEMENT
RÉCENT ÉCLATÉ IMPLANTÉ
SUR LES PLATEAUX.**

**QUELQUES SECTEURS
MONTRANT UN
DÉVELOPPEMENT
LINÉAIRE.**

Localisation des espaces bâtis

ALTITUDE



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

B. HABITAT ET PAYSAGE

□ Les ensembles bâtis anciens sont essentiellement constitués du bourg et de quelques hameaux :

- Des constructions économes en espaces qui représentent une faible menace de mitage sur les espaces cultivés ;
- Une cohésion au sein de ces espaces : les maisons mitoyennes contribuent à qualifier les espaces publics tels que les rues, places ou placettes ;
- Quelques jardins qui se disséminent à l'intérieur et autour des hameaux et du bourg et permettent une transition avec l'espace agricole ;
- Le bâti ancien peut revêtir un aspect attractif du fait de sa qualité architecturale. Cependant, il peut se révéler incompatible avec les besoins actuels. Il peut en découler du bâti vacant, qui, quand il est encore mobilisable doit faire l'objet d'une valorisation ;

- Utilisation de matériaux locaux représentant les éléments naturels dans le sol et le sous-sol qui signent une identité forte ;
- Une insertion harmonieuse des constructions dans leur environnement, une unité de matériaux et de couleurs ;
- Un élément identitaire pour le territoire.

**BÂTI ANCIEN CONCENTRÉ
PRINCIPALEMENT DANS
LE BOURG ET QUELQUES
HAMEAUX.**



Lieu : Cuzion Réalisation : 6t 2016; Source : Géoportail

1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

B. HABITAT ET PAYSAGE

□ Un bâti traditionnel vieillissant au cœur des villages et des bourgs qui perdent en attractivité :

- Un bâti traditionnel de cœur de village parfois vieillissant.
- Des bâtiments délaissés nuisant à l'image des bourgs et villages.
- L'urbanisation loin des centres-bourgs induit un affaiblissement de la vie locale et une perte d'identité.
- Certains villages et bourgs traversés par des routes qui forment des coupures et occasionnent des nuisances importantes.

LOGEMENTS VACANTS EN CENTRE-BOURG



Lieu : Eguzon-Chantôme-Source : 6t 2016

LOGEMENT VÉTUSTÉ



Lieu : Ceaulmont - Source : 6t 2016

1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

B. HABITAT ET PAYSAGE

□ Le développement urbain sous forme de lotissement :

- Une consommation d'espaces agricoles et naturels limitée ;
- Un développement urbain moins coûteux en terme de réseaux ;
- Une population qui participe à la vie du bourg et consomme dans le bourg ;
- Des coupures d'urbanisation nettes et un impact moins important sur les corridors écologiques qui permettent de conserver le contraste nature/urbain de l'entrée de bourg ;
- De privilégier une cohérence architecturale entre chaque construction récente afin d'avoir un ensemble bâti uni et harmonieux en lien avec les matériaux identitaires du territoire.

LOTISSEMENT



Lieu : Eguzon-Chantôme-Source : Géoportail

LOTISSEMENT



Lieu : Eguzon-Chantôme-6t 2016

1. Les Paysages

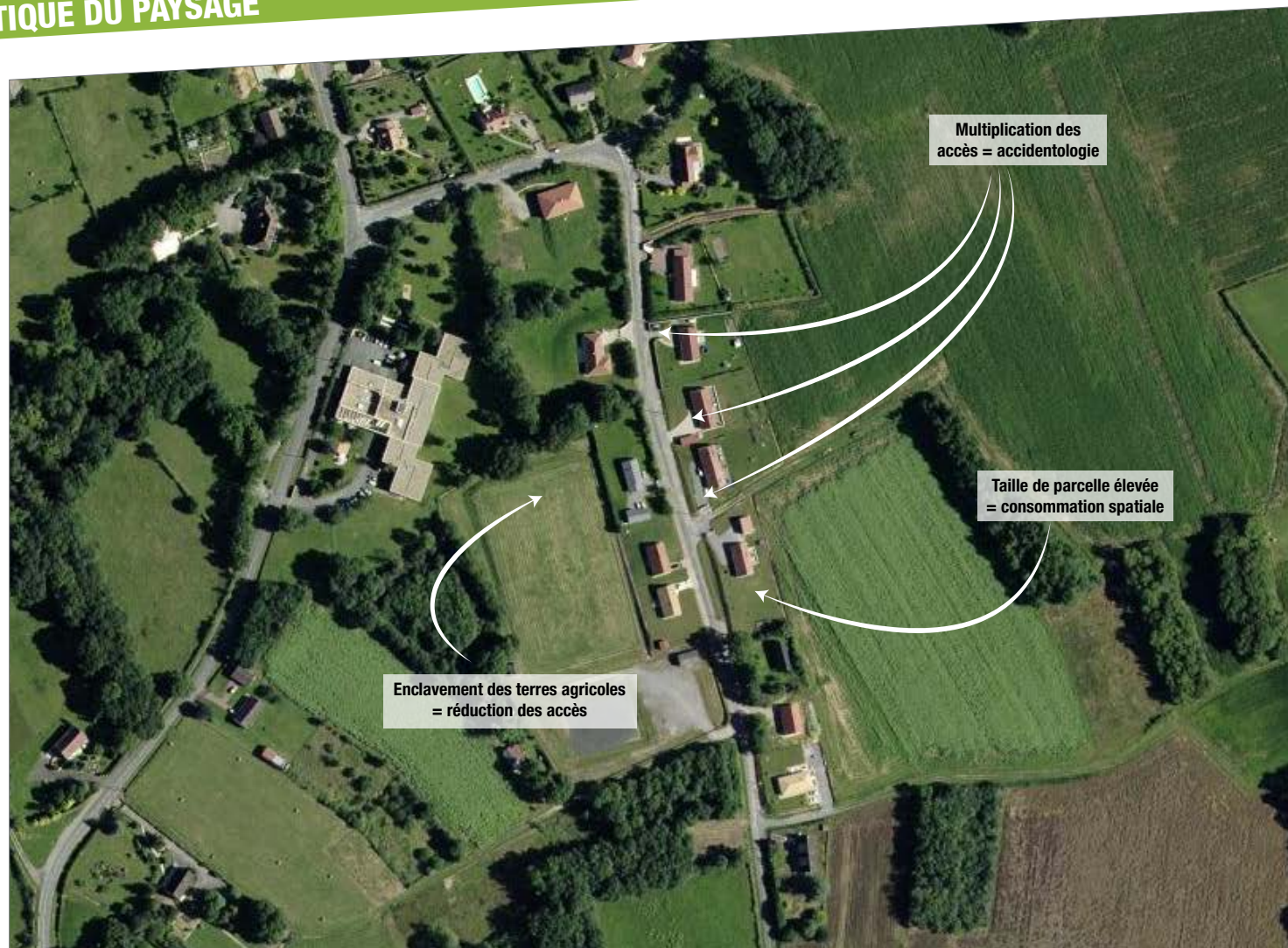
3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

B. HABITAT ET PAYSAGE

□ Le développement urbain linéaire :

- Une consommation d'espaces naturels et agricoles importante;
- Un développement urbain coûteux en terme de réseaux;
- Une augmentation de l'accidentologie avec la multiplication des accès le long des routes;
- Une uniformisation du paysage;
- Un affaiblissement des coupures d'urbanisation, des espaces de respiration et des corridors écologiques;
- Une perte de l'identité locale des communes.



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

B. HABITAT ET PAYSAGE

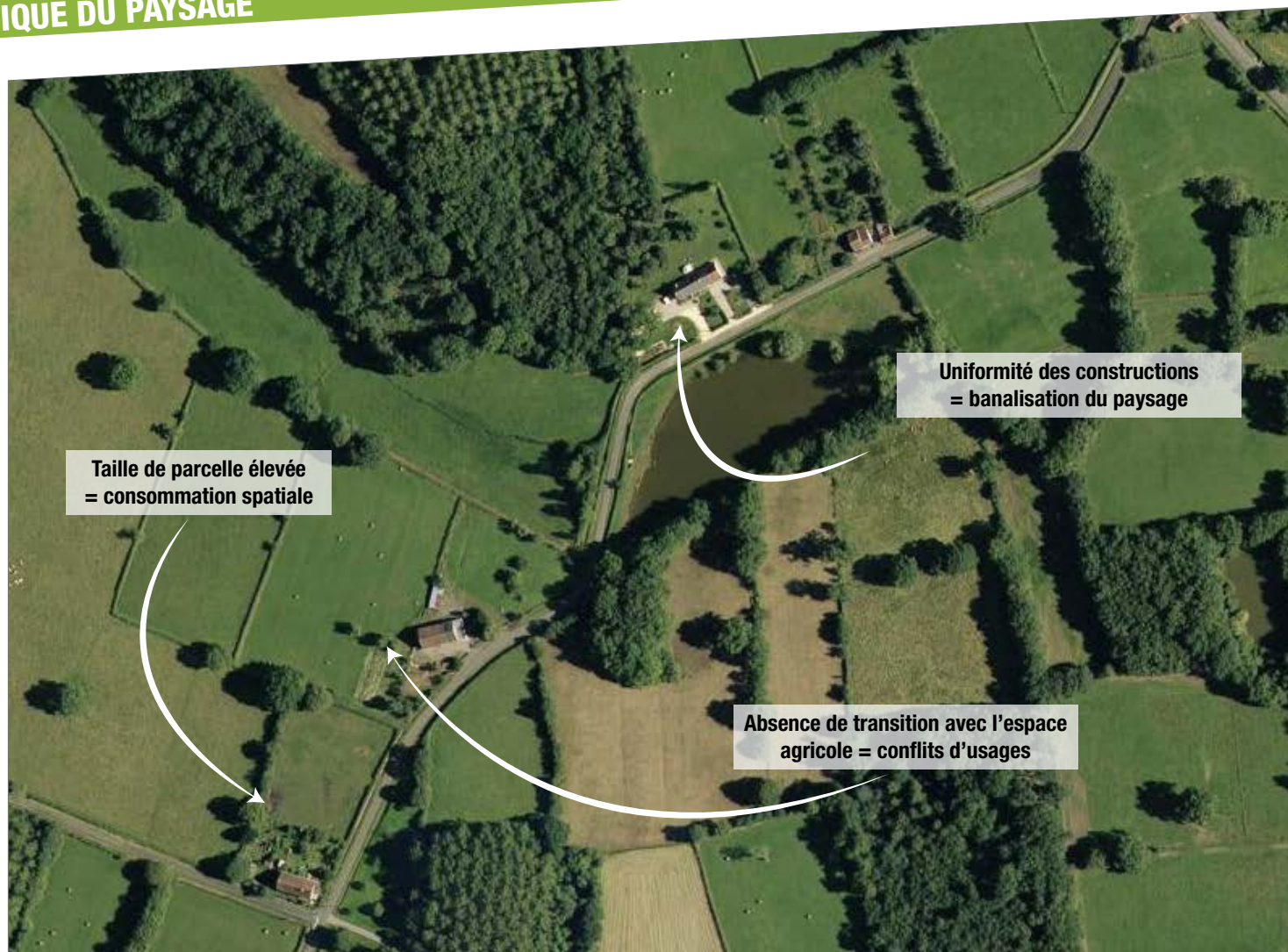
□ Le mitage et l'urbanisation en ligne de crête :

Les lignes de crêtes sont les points hauts du territoire. Il s'agit d'espaces visibles depuis une large partie du territoire.

Le mitage se concrétise par la construction d'une maison isolée, déconnectée du tissu urbain existant. Le mitage est relativement peu représenté sur le territoire.

Ces pratiques entraînent :

- Gaspillage et banalisation d'espaces rares, précieux voire exceptionnels;
- Privatisation des vues, disparition du grand paysage derrière les maisons, les clôtures ...;
- Consommation spatiale importante.



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

B. HABITAT ET PAYSAGE

□ Synthèse et enjeux :

Développement en discontinuité du bâti existant

Perte du lien social
Pas de connexion avec le bourg
Nécessité d'utiliser la voiture
Consommation spatiale importante
Prévoir une meilleure intégration des nouveaux quartiers (rapport avec le paysage, connexion avec le bourg...)

Développement linéaire

Uniformisation du paysage (haies, constructions...)
Impression de village-rue
Accidentologie
Consommation spatiale importante
Identifier une limite butoir à l'urbanisation et densifier en profondeur

Fonds de jardins

= Transitions avec l'espace agricole

Centre bourg

Vieillesse des centres-anciens
Maisons vacantes
Perte d'attractivité
= Redynamiser les centres-anciens

Dent creuse
= Comblement de ces espaces en priorité



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

C. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET PAYSAGE

□ Des emprises d'activités, consommatrices d'espaces :

- L'activité économique engendre parfois du mitage sur les espaces agricoles ;
- Réalisation de plateformes techniques (parking, zones de stockage...) souvent surdimensionnées, qui entraînent une forte minéralisation des sols.



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

C. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET PAYSAGE

□ Des activités fragilisant la qualité paysagère du territoire :

- Manque de réflexion architecturale avec l'usage de matériaux peu esthétiques ;
- Volumes des bâtiments souvent peu adaptés aux paysages environnants ;
- Forte minéralisation qui conduit à une banalisation des paysages ;
- Peu d'aménagements paysagers et absence de transition avec le monde agricole.

□ Des activités qui conduisent parfois à la dégradation des entrées et sorties de bourg :

- Impacts sur la vision globale que se fait le visiteur sur la ville ;
- Difficultés de lisibilité de l'espace.

BÂTIMENT ÉCONOMIQUE



Lieu : Eguzon-Chantôme Source : 6t 2016

ENTRÉE DE BOURG



Lieu : Chavin - Source : 6t 2016

1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

C. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET PAYSAGE

□ Synthèse et enjeux :

Proximité et parfois enclavement d'habitations

Absence de continuité paysagère

Conflits d'usages = Localiser judicieusement les activités économiques

Implantation d'activités économiques au cœur d'espaces agricoles

Consommation spatiale importante

Absence d'aménagements paysagers et architecturaux

Entrepôts visibles depuis l'espace public = Encourager la relocalisation dans une ZAE
Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin de créer une véritable entrée de bourg
(implantation de coupure végétale, réflexion sur l'architecture des bâtiments...)



1. Les Paysages

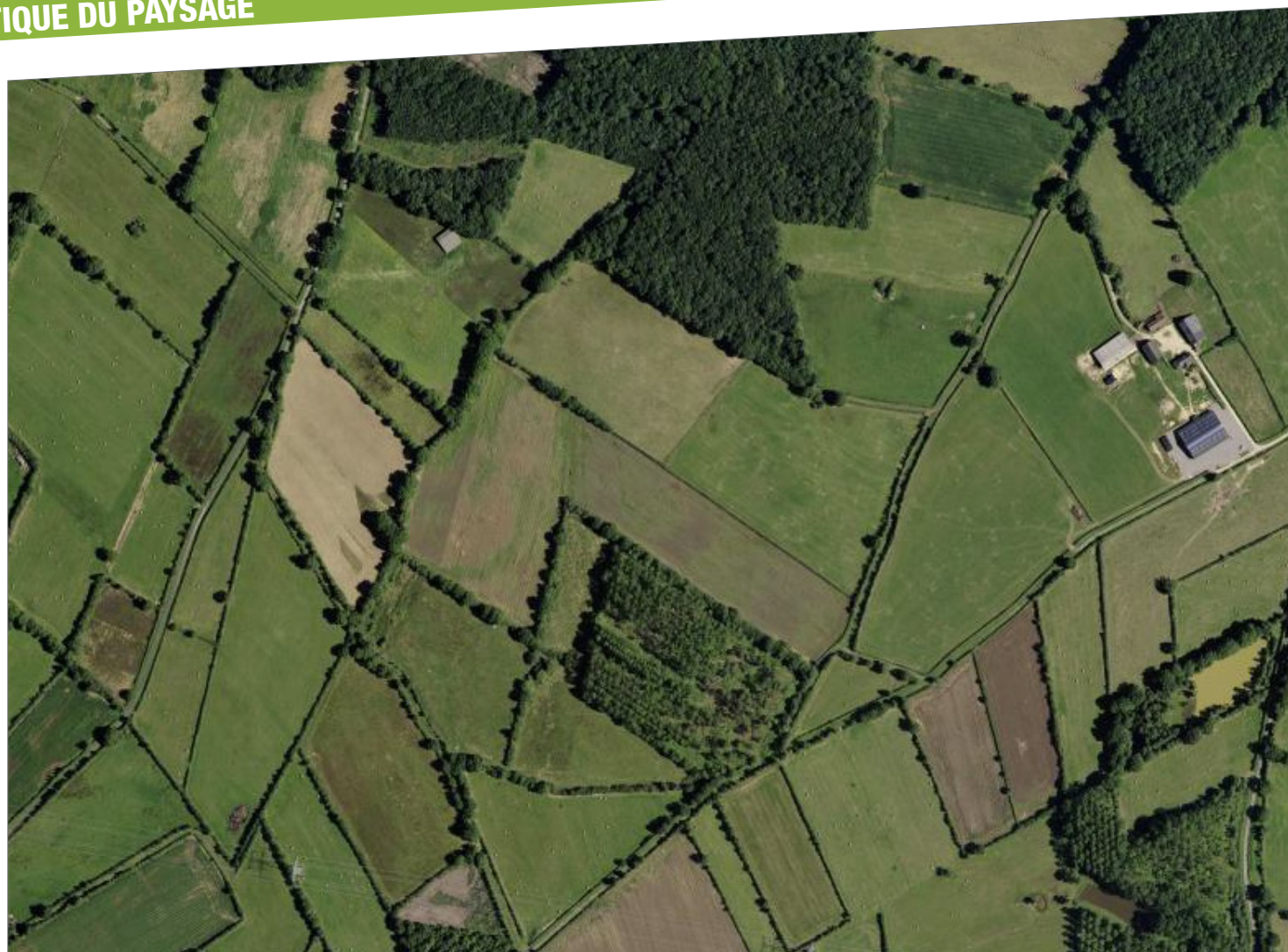
3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

D. AGRICULTURE ET PAYSAGE

Les éléments emblématiques de la thématique «Agriculture et Paysage» sont :

- L'agriculture premier acteur du paysage et du cadre de vie ;
- La présence de bâtiments agricoles et paysages.



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

D. AGRICULTURE ET PAYSAGE

CULTURES



Lieu : Chavin - Source : 6t 2016

□ La formation des paysages :

- Les agriculteurs participent au maintien et à l'entretien des alignements d'arbres, des haies, et des lisières des poches forestières. Ce sont les jardiniers de l'espace ;
- Les cultures participent à la diversité saisonnière du paysage ;
- Les fonds humides sont souvent pâturés, ce qui permet leur entretien.

PRAIRIES



Lieu : Badecon-le-Pin - Source : 6t 2016

1. Les Paysages

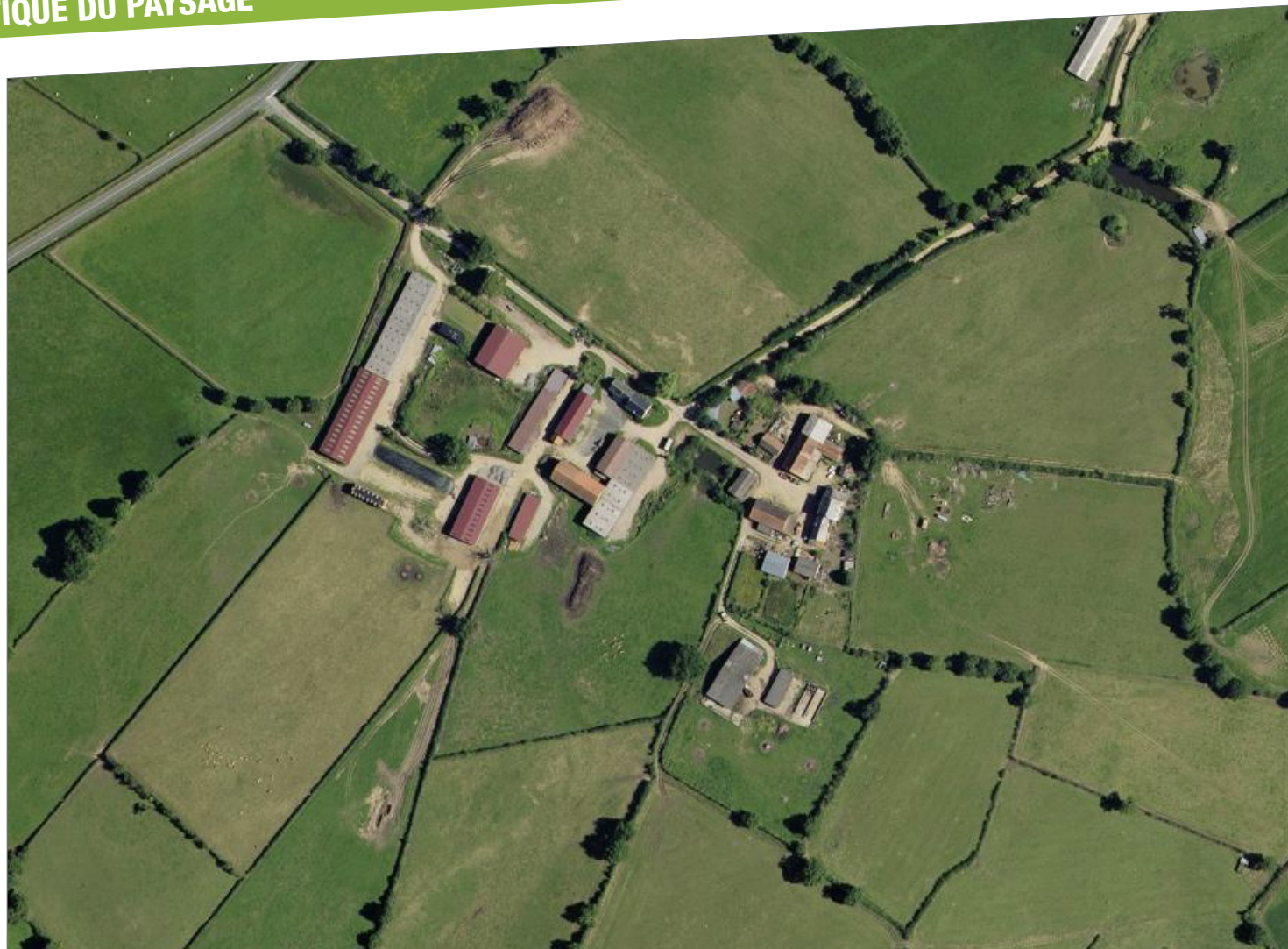
3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

D. AGRICULTURE ET PAYSAGE

□ Les bâtiments agricoles :

- Des bâtiments agricoles parfois peu intégrés aux paysages. Les bâtiments sont situés sur des lignes de crêtes et les matériaux sont visibles de loin et/ou sont vieillissants.
- Des anciens corps de ferme qui contribuent à la qualité architecturale du territoire.
- On observe peu de bâtiments agricoles avec une bonne intégration paysagère.



1. Les Paysages

3

APPROCHE THÉMATIQUE DU PAYSAGE

D. AGRICULTURE ET PAYSAGE

□ Synthèse et enjeux :



2. Analyse urbaine

1

PRÉAMBULE

LES ORIENTATIONS NATIONALES ENCOURAGENT LE DÉVELOPPEMENT D'UN URBANISME GROUPÉ ET ESSENTIELLEMENT DANS LE CENTRE-BOURG.

CE CHOIX EST LE FRUIT D'UNE VOLONTÉ DE LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION SPATIALE.

IL S'AGIT ÉGALEMENT D'ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-BOURG ET AINSI MAINTENIR LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS EXISTANTS.

Cette partie est dédiée à l'analyse des centres-bourgs du territoire de l'ex Communauté de Communes d'Eguzon Val de Creuse et de la commune de Chavin.

L'analyse du bourg est structurée en deux parties :

Développement urbain :

- identification de la morphologie urbaine du bourg, évolution de l'urbanisation pour réaliser des préconisations en terme de développement urbain futur et évolution des constructions existantes.

Mobilités :

- observation des mobilités et des capacités de stationnement dans le centre-bourg afin d'identifier des actions possibles pour développer les mobilités douces, limiter les problèmes de flux et de stationnement.

L'analyse du bourg s'achève avec un focus sur les entrées du bourg.

AFIN DE RESPECTER LE CADRE RÉGLEMENTAIRE, LE CHOIX DES PARCELLES À CONSTRUIRE SERA DÉFINI EN FONCTION DE PLUSIEURS CRITÈRES.

CERTAINS DE CES CRITÈRES DEVRONT IMPÉRATIVEMENT ÊTRE RESPECTÉS, D'AUTRES SERONT À PRENDRE EN COMPTE.

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

OBJECTIFS

Travailler sur les formes urbaines va permettre :

- d'identifier la structuration du territoire ;
- de prioriser des modes de développement adaptés au territoire.

A. FORMES URBAINES

□ On différencie quatre formes urbaines sur le territoire d'études :

- La forme groupée ;
- La forme éclatée ;
- La forme étoilée ;
- La forme linéaire.

□ La forme groupée :

- L'urbanisation se développe de façon concentrique, sous forme d'îlots.
- Les bourgs groupés se forment généralement autour d'un élément central, principalement l'église et des voies de communication.

Ce qu'on en retient:

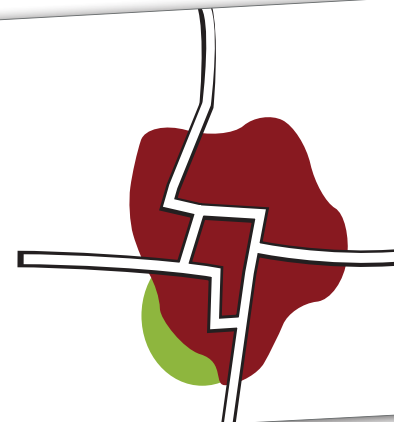
- Forme urbaine dense, espace exploité au mieux ;
- Une facilité de raccordement aux réseaux ;
- Des zones d'habitat proches des équipements et services.

Préconisations:

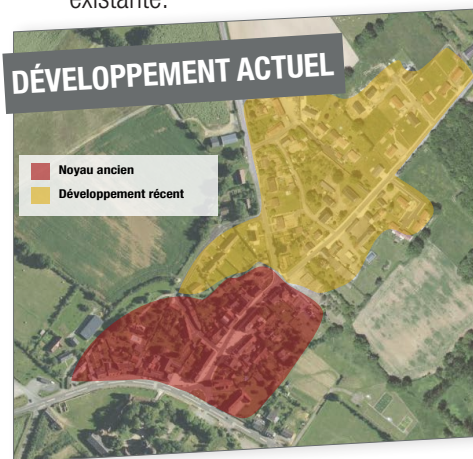
- L'urbanisation de ces bourgs étant dense, la nouvelle urbanisation se fera sous la forme de nouveaux quartiers qui viendront compléter la tâche urbaine existante.

URBANISATION GROUÉE

- Urbanisation existante
- Axes routiers
- Développement urbain possible : Nouveau «quartier»

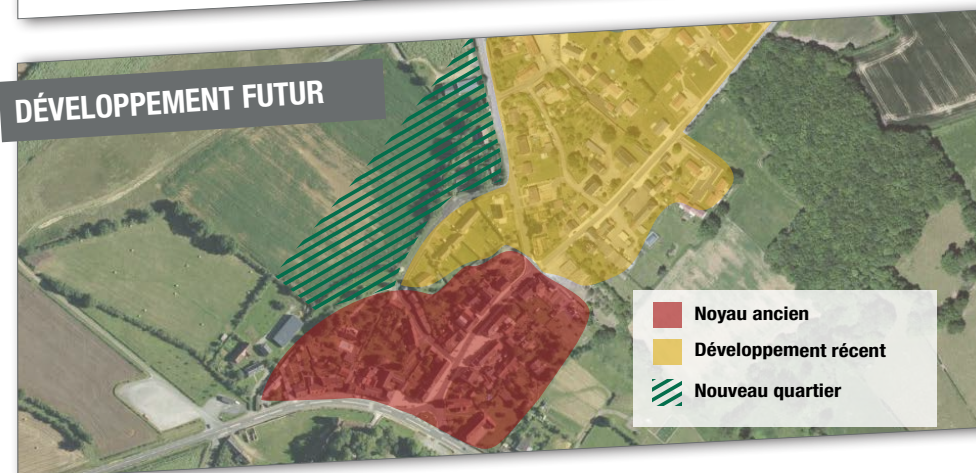


DÉVELOPPEMENT ACTUEL



- Noyau ancien
- Développement récent

DÉVELOPPEMENT FUTUR



- Noyau ancien
- Développement récent
- Nouveau quartier

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

□ La forme éclatée :

- Historiquement, plusieurs noyaux bâtis se sont implantés ;
- Au fil du temps, ces noyaux se sont rejoins grâce à de nouvelles urbanisations ;
- Cependant, plusieurs espaces sont encore vides aujourd'hui.

Ce qu'on en retient:

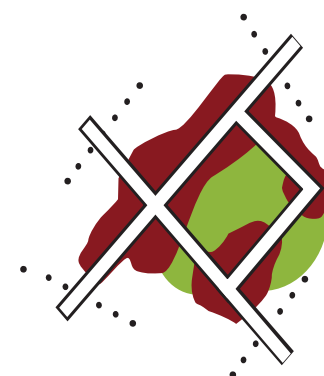
- Étirement des réseaux et difficultés de raccordement;
- Lisibilité altérée du bourg;
- Présence d'espaces interstitiels.

Préconisations

- La nouvelle urbanisation devra alors combler ces interstices;
- Le but est de constituer une forme groupée.

URBANISATION ÉCLATÉE

- Urbanisation existante
- Axes routiers
- Développement urbain possible :
Comblement des interstices
- ... Limites butoirs à l'urbanisation



DÉVELOPPEMENT ACTUEL



DÉVELOPPEMENT FUTUR



2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

□ La forme étoilée :

- Il s'agissait initialement de bourgs à la forme groupée ;
- L'urbanisation s'est développée le long des axes de communication ce qui, au fur et à mesure, a induit plusieurs couloirs bâtis.
- Cette forme aboutit à une urbanisation linéaire, avec des constructions sur un seul front bâti.

Ce qu'on en retient:

- Un étirement des réseaux;
- Une consommation des terres importante;
- Une homogénéisation du paysage
- Une accidentologie poussée;
- Des entrées de bourgs dégradées.

Préconisations

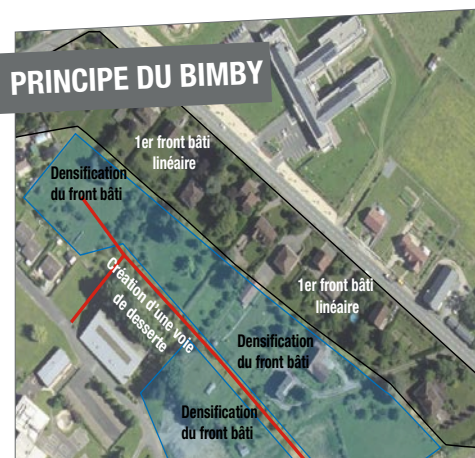
- Fixer des limites butoires à l'urbanisation;
- La nouvelle urbanisation devra venir densifier cette forme en :
 - densifiant les espaces interstitiels;
 - densifiant les dents creuses;
 - créant un second front bâti en arrière du premier (Bimby).

URBANISATION ÉTOILÉE

- Urbanisation existante
- Axes routiers
- Développement urbain possible : Comblement des interstices
- • • Limites butoires à l'urbanisation

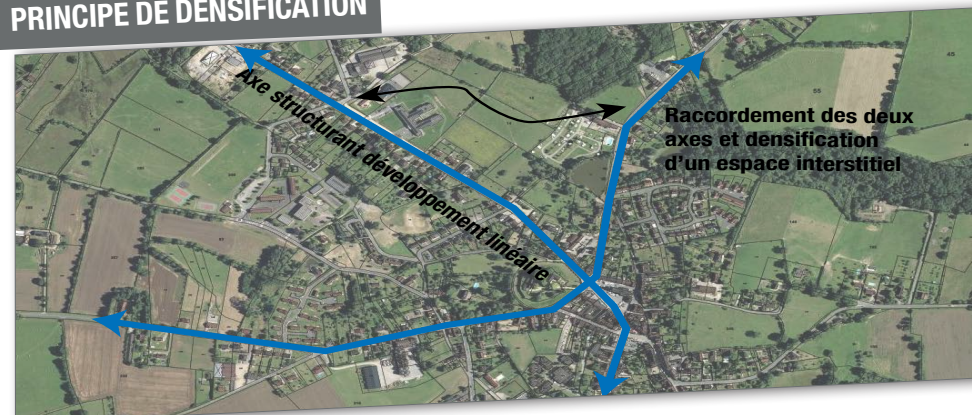


PRINCIPE DU BIMBY



Exemple possible sur Eguzon-Chantôme - Réalisation : 6t 2017

PRINCIPE DE DENSIFICATION



Exemple de Eguzon-Chantôme - Réalisation: 6t 2017

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

□ La forme linéaire :

- Développement le long des routes formant un village «rue» suite à une urbanisation linéaire ;
- La zone d'habitat s'allonge de part et d'autre de la route en formant un couloir urbain sans développement en profondeur.

Ce qu'on en retient:

- Étirement des réseaux ;
- Lisibilité altérée du bourg ;
- Risque d'accidentologie ;
- Impact paysager.

Préconisations

- Le but est de constituer une forme groupée et de créer une centralité ;
- Attention, l'évolution peut provoquer un doublement du bourg le long d'autres axes routiers, configurant un bourg en étoile.



2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

B. ARCHITECTURE

□ Le noyau historique :

- Cette forme regroupe le bâti implanté jusqu'au début du XIX^{ème} siècle. Les bâtiments sont implantés à l'alignement et en mitoyenneté sur des parcelles de petite taille. La densité à l'îlot est très élevée et la diversité du bâti (morphologie, parcellaire, matériaux, couleurs) constitue un ensemble hétérogène et harmonieux.

- Caractéristiques architecturales :

Les bâtis historiques du centre révèlent encore des éléments architecturaux caractéristiques :

- un étage en R+1 et R+1+C
- des toits à deux croupes (quatre pans)
- des pentes de toitures variées
- des façades en moellons (enduits ou rejointoyés)
- des murets en pierres qui marquent l'alignement à la rue
- l'utilisation de tuiles canal et/ou d'ardoises

- Fonctionnalités :

Le noyau historique des bourgs constitue le centre névralgique des dynamiques urbaines et sociales des communes rurales. Le rapport à la rue et aux espaces publics (alignement et mitoyenneté) et la mixité fonctionnelle (commerces en rdc), créent une intensité urbaine importante qui favorise les liens sociaux.

□ La première zone de développement :

- Cette typologie correspond aux faubourgs du début du XIX^{ème}. Le parcellaire est irrégulier et l'alignement à la rue est encore conservé. Toutefois, on observe déjà le retrait par rapport aux limites parcellaires avec l'apparition des premières «maisons de maître». Une première tendance à l'urbanisation linéaire est déjà observée.

- Caractéristiques architecturales :

- un étage en R+1+C
- toit en croupe à deux versants avec des pentes moins prononcées
- présence de jambages
- fenêtres à croisillons et parfois présence d'œil de bœuf

- présence de corniches en briques ou en pierres
- présence de lucarnes à demi-croupe dites normandes
- la façade est généralement recouverte d'un enduit
- chaînage d'angle

- Fonctionnalités :

Ce développement a pour vocation première l'habitation, en continuité d'espaces déjà urbanisés du noyau historique (ou complètement à l'écart pour certaines maisons de maître). Elle se développe dans le prolongement du centre-ancien et se différencie par ses caractéristiques architecturales.

□ Développement récent :

-À partir des années 60, l'urbanisation s'est caractérisée principalement par l'apparition des premiers lotissements. On observe un changement net de la morphologie urbaine à partir de cette période. L'urbanisation se développe autour des principales voies de com-

munication (développement linéaire) ou dans des opérations d'ensemble, composées par des rues en impasse. Le parcellaire est uniforme, les constructions homogènes et banales. Le gabarit des voies est élargi avec des emprises allant jusqu'à 8 m.

- Caractéristiques architecturales :

- l'utilisation de tuiles canal
- des toits à deux versants (deux pans)
- un étage de plain-pied
- des façades en crépis
- des limites séparatives composées généralement de haies monospécifiques

Fonctionnalités :

Ce développement a pour vocation première l'habitation, en continuité ou non d'espaces déjà urbanisés. Étant implanté à l'écart des bourgs anciens et mal relié par des cheminements piétons, le lotissement développe un mode de vie qui favorise l'entre-soi et les déplacements en voiture particulière. Ces quartiers ne présentent aucune activité dans la journée.

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

CŒUR ANCIEN DU BOURG



DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE ANCIEN



DÉVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE



HABITAT COLLECTIF



2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

C. LA VACANCE DES BÂTIMENTS

□ Différents types de bâtiments vacants :

- Les logements plus ou moins récents, correspondant aux besoins actuels des habitants. Ces logements ont en général peu de mal à être mobilisés ;
- Les bâtiments anciens, qui ne correspondent plus aux attentes des habitants. On retrouve d'anciens corps de ferme, des maisons de maître ou des maisons mitoyennes en centre-bourg ;
- Les constructions de centre-bourgs anciens sont souvent concernées. La trame urbaine y est très dense, les constructions sont souvent mitoyennes, les jardins quand ils existent, se trouvent en fond de parcelle ou cœur d'îlots ;
- Des locaux économiques vacants sont également très présents. On peut trouver d'anciens commerces (parfois transformés en logements), des garages ou des ateliers qui n'ont pas été repris.

□ Un problème d'image et d'attractivité :

- Lorsqu'un bâtiment est délaissé sur une longue période et se détériore, cela se répercute sur l'image du quartier, bourg, ou hameau dans lequel il se situe ;
- La présence de plusieurs bâtiments de ce type peut engendrer un effet d'entraînement, avec une perte d'attractivité du site et une vacance des constructions de plus en plus prégnante ;
- Des hameaux liés à d'anciennes exploitations agricoles peuvent être très fortement marqués par cette vacance.

LA VACANCE DES BÂTIMENTS EST UN PHÉNOMÈNE TRÈS INFLUANT SUR LA PERCEPTION DES BOURGS ET HAMEAUX.



Source : 6t 2016



Source : 6t 2016



Source : 6t 2016



Source : 6t 2016

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

□ La remobilisation stratégique des bâtiments vacants :

- Les bâtiments à rénover sont à choisir de façon stratégique.
- La réhabilitation d'un bâtiment situé près d'une place de bourg ou dans un secteur passant améliore la qualité du site et lui redonne une certaine attractivité.
- Le bâtiment peut être réutilisé pour de l'habitat mais aussi pour l'installation d'un équipement ou de services, ce qui contribue à redynamiser les lieux.
- L'effet d'entraînement peut se faire dans le sens contraire et se change en cercle vertueux.
- L'action d'une collectivité sur les bâtiments vacants peut amener des initiatives privées de rénovation et remobilisation de bâtis vacants.

□ La réhabilitation du bâti agricole :

- Le cas des anciens bâtiments agricoles est central sur un territoire rural. Les anciennes granges ou corps de ferme, inadaptés aux besoins des exploitants agricoles se voient délaissés, parfois situés en plein centre d'un bourg ou d'un hameau.
- Les documents d'urbanisme locaux doivent s'atteler à identifier ces bâtisses afin de leur donner la possibilité d'être rénovés à des fins autres que celles du monde agricole (gîtes, habitations, locaux de vente...).



Réalisation : 6t 2016



Source : 6t 2016



Réalisation : 6t 2016

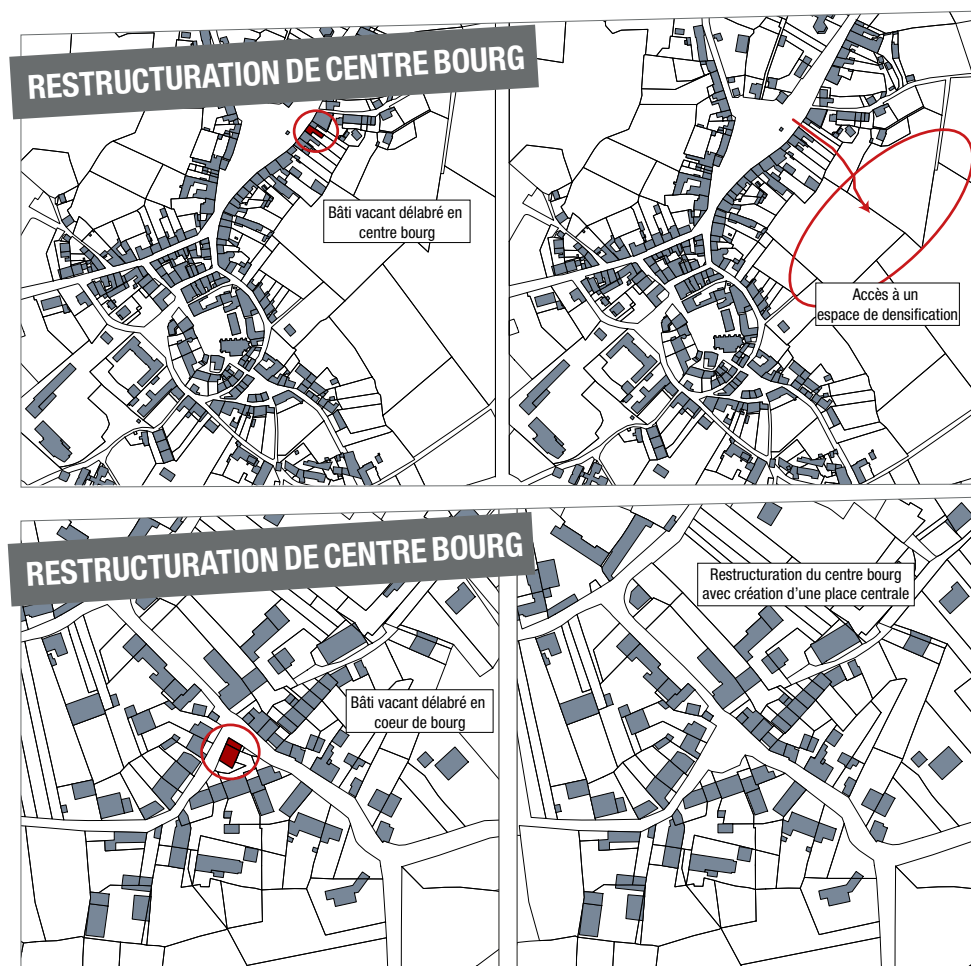
2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

□ La déconstruction d'un bâtiment vacant:

- Parfois la destruction d'un bâtiment délabré est plus judicieuse que sa rénovation, tant au niveau financier, que stratégique.
- Les destructions peuvent permettre de créer des espaces de respiration, des espaces publics et de retravailler la morphologie urbaine dans des centres urbains assez denses.
- Par exemple un bâti vacant en front de parcelle peut être déconstruit pour accéder à un espace jusqu'alors inaccessible et qui peut être densifié (premier schéma ci-contre).
- La déconstruction d'un bâtiment situé en cœur de bourg peut également permettre la restructuration d'un espace trop dense et peu attractif, par la création d'un espace public qualitatif (second schéma ci-contre).



Source : 6t 2016

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

D. LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

□ Un patrimoine façonnant l'identité du territoire :

- La terminologie du patrimoine vernaculaire, ou encore «petit patrimoine», désigne l'ensemble des éléments ou ouvrages d'intérêt architectural, culturel et paysager permettant de témoigner des influences ou usages ayant façonné progressivement le territoire ;
- Le patrimoine constitue la richesse du territoire et lui confère une identité propre qui se manifeste sous différentes formes : bâti, paysages, savoir-faire, etc ;
- Sur le territoire, le bâti traditionnel, la qualité environnementale et paysagère méritent d'être préservés et protégés car ils concourent à la qualité du cadre de vie.

□ Un patrimoine de qualité protégé par une réglementation adaptée :

La carte suivante présente l'ensemble des Monuments Historiques (MH) qu'ils soient inscrits ou classés sur le territoire, par communes :

- Elle se traduit par un périmètre de protection attiré à chacun d'entre eux ;
- Ce périmètre prévoit de préserver l'architecture sur 500 mètres autour du monument afin que le dit-monument ne voit pas son environnement architectural dénaturé ;
- Rappelons que pour toutes volontés de travaux, un accord doit être demandé à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

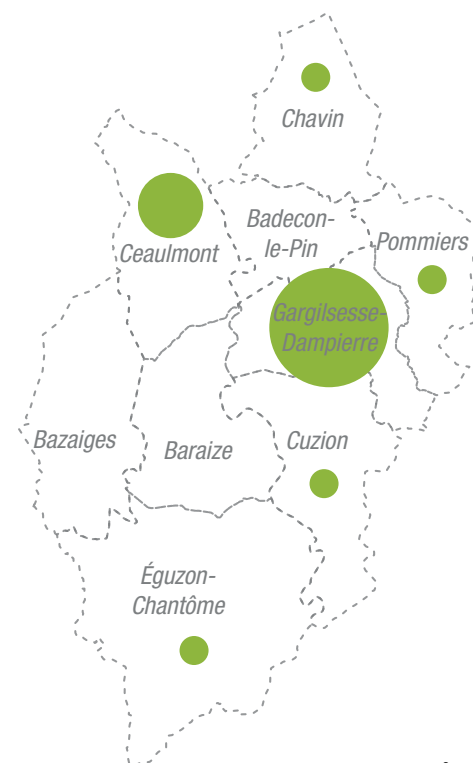
□ Les MH sur le territoire :

- 10 Monuments Historiques au total ;
- Une forte concentration sur la commune de Gargilles-Dampierre en raison de son caractère patrimonial et archéologique remarquable.

MONUMENTS HISTORIQUES

10
Monuments Historiques
dans le périmètre du PLUi

Nombre de Monuments
Historiques par communes



0 2.5 5 km

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

□ Les sites classés et inscrits :

- Ce sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...
- L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.
- Le territoire d'études comprend 14 sites protégés qui représentent une richesse patrimoniale et touristique indéniable.

**4 SITES CLASSÉS ET
6 SITES INSCRITS
SUR L'ENSEMBLE DU
TERRITOIRE**

Sites inscrits et classés présents sur le territoire

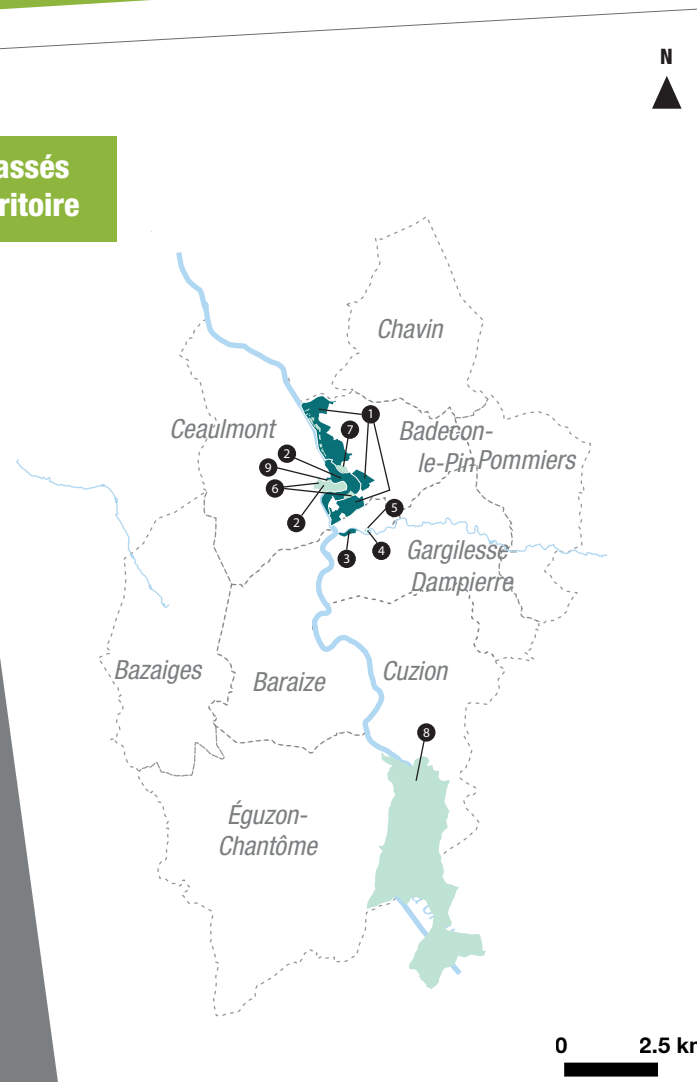
SITES PRÉSENTS

Sites classés

- 1 Gorges de la Creuse
- 2 Ensemble formé par la boucle du pin
- 3 Le Pré l'Abbé
- 4 Emplacement de l'ancien château de Gargillesse

Sites inscrits

- 5 Place devant le château de Gargillesse
- 6 Abords de la Boucle du Pin
- 7 Abords de la Boucle du Pin extension
- 8 Rives du Lac Chambon
- 9 Abords de la Boucle du Pin (extension)
- 10 Terrains inclus dans le site du Moulin Loup et non classés



2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

□ Un patrimoine façonnant le territoire :

- La terminologie du patrimoine vernaculaire, ou encore «petit patrimoine», désigne l'ensemble des éléments ou ouvrages d'intérêt architectural, culturel et paysager permettant de témoigner des influences ou usages ayant façonné progressivement le territoire ;
- Sur le territoire, le bâti traditionnel, la qualité environnementale et paysagère méritent d'être préservés et protégés car concourent à la qualité du cadre de vie.

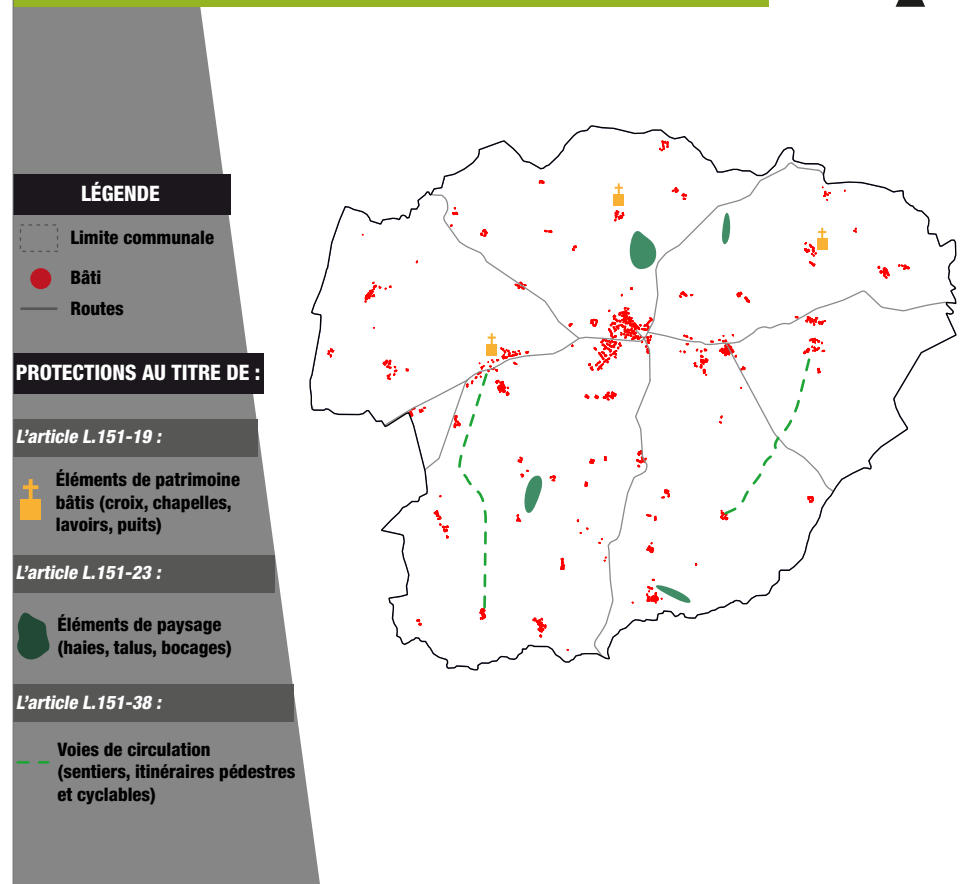


Source : 6t 2016

□ Des outils de protection :

- Par le biais des documents d'urbanisme, il est possible de recourir au classement d'éléments remarquables tel qu'ils sont décrits dans les articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme ;
- Différents éléments peuvent être protégés : croix, chapelles, lavoirs, puits, façades ou encore éléments architecturaux ;
- Cette protection peut également être mise en place sur des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger, conserver, remettre en valeur ou requalifier ou bien encore des sentes, itinéraires cyclables, etc ;
- Ainsi, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

EXEMPLE DE PATRIMOINE POUVANT ÊTRE IDENTIFIÉ ET PROTÉGÉ



Exemple de patrimoines pouvant faire l'objet d'une protection - Réalisation : 6t 2017

2. Analyse urbaine

2

APPROCHE THÉORIQUE

E. APPROCHE HISTORIQUE D'IMPLANTATION

□ On différencie trois localisations d'implantation des bourgs :

- Les bourgs en fonds de vallée, le long des cours d'eau ;
- Les bourgs implantés sur les coteaux ;
- Les bourgs implantés sur les plateaux.

□ Les bourgs en fonds de vallée :

- Ces bourgs se sont installés historiquement dans les fonds de vallée, le long des cours d'eau ;
- La présence de ces cours d'eau, notamment la Creuse, leur a permis un certain développement économique, en particulier en favorisant l'implantation de nombreuses tanneries.

□ Les bourgs sur les coteaux :

- Historiquement, les populations ont cherché à s'éloigner des cours d'eau pour être à l'abri des inondations ;

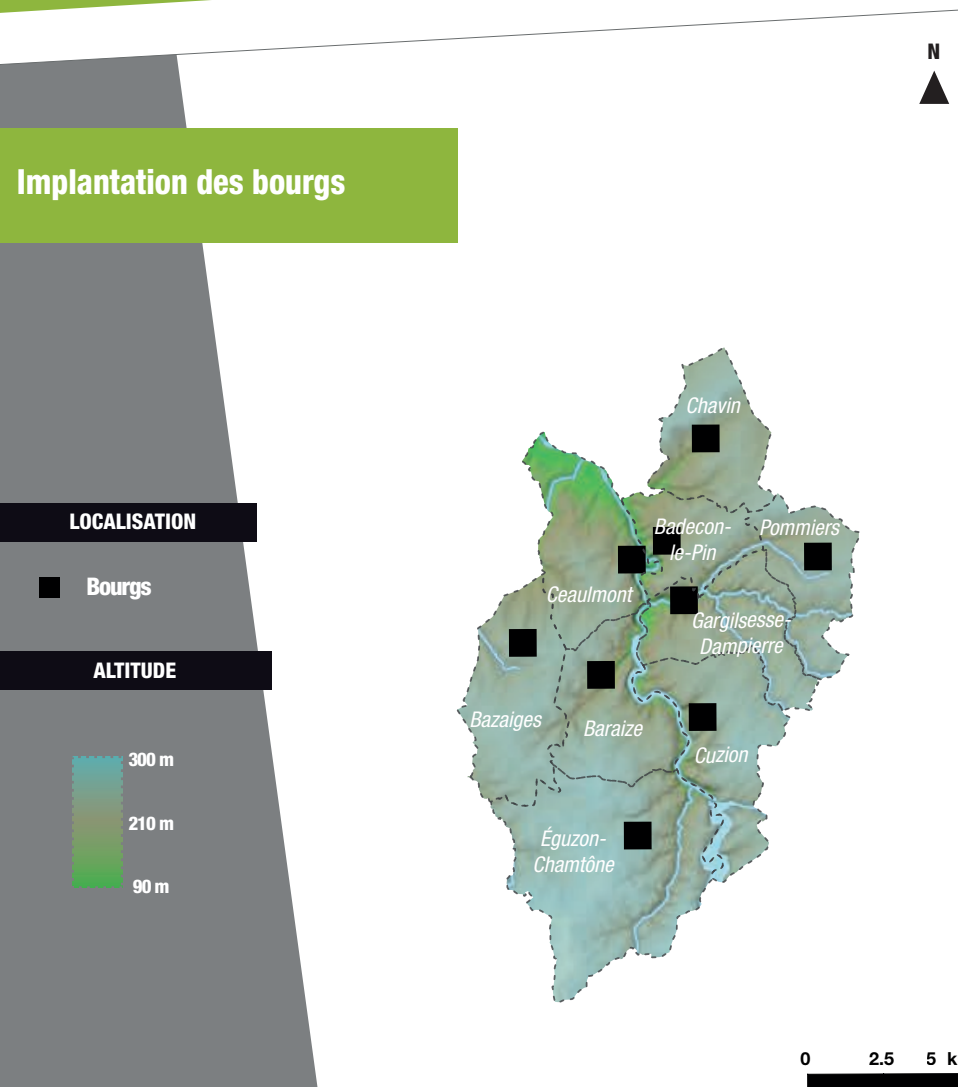
- Ils sont généralement implantés sur les flancs SUD afin de bénéficier des meilleures conditions climatiques (abris du vent, ensoleillement plus important, etc...) ;

- Les bourgs implantés sur les coteaux bénéficient de points de vue étendus mais cela induit également une forte vulnérabilité paysagère en raison de la co-visibilité que cette implantation induit.

□ Les bourgs sur les plateaux :

- Il s'agit des bourgs du SUD du territoire ;
- Les fonds de vallée étant très encaissés sur cette partie du territoire, il était alors difficile de s'y développer, en raison du relief mais également en raison des conditions climatiques (humidité plus importante, moins d'ensoleillement) ;
- Les populations ont alors préféré s'implanter sur les plateaux.

Implantation des bourgs



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE

L'étude de la structure d'urbanisation du territoire va permettre :

- de souligner les spécificités de chaque territoire ;
- de proposer des actions sur le bâti existant et futur, en prenant en compte les spécificités de chaque territoire.

L'analyse qui va suivre est constituée à partir de trois typologies de communes :

- profil de pôle ;
- profil résidentiel ;
- profil rural.

Il convient donc d'apprécier cette analyse pour illustrer une dynamique globale, certaines morphologies urbaines et quelques exceptions n'ayant pas été détaillées.

□ **Profil de pôle :**
- Eguzon-Chatôme.

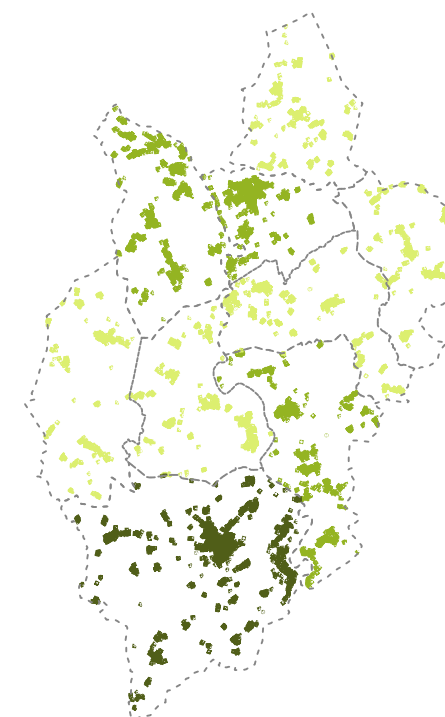
□ **Profil résidentiel :**
- Badecon-le-Pin ;
- Ceaulmont ;
- Cuzion.

□ **Profil rural :**
- Baraize ;
- Bazaiges ;
- Chavin ;
- Gargillesse-Dampierre ;
- Pommiers.

Classification des communes en fonction de l'organisation du bâti

TYPLOGIES

- Profil de pôle
- Profil résidentiel
- Profil rural



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

A. BADECON-LE-PIN

MORPHOLOGIE URBAINE

□ Le développement urbain :

- Le bourg de Badecon-le-Pin était à l'origine formé d'unités urbaines groupées, installées le long de la voie principale.
- Les constructions y sont denses (mitoyennes sur de petites parcelles).
- Le développement du bourg s'est fait le long des voies, de façon à créer des corridors des couloirs bâtis continus.
- Les constructions les plus récentes sont situées sur le SUD et l'OUEST du bourg. Elles prennent la forme de pavillons, organisés en lotissement.
- La forme étoilée actuelle du bourg a formé de nombreux espaces libres, encore agricoles au sein de l'enveloppe urbaine. Ces espaces peuvent être comblés pour densifier le bourg.
- On note la présence d'une friche industrielle au sein du bourg. La question du devenir de ce bâtiment devra être traitée,

car il peut impacter l'image et l'attractivité du bourg mais aussi s'opposer à un bouclage urbain et à la création d'une véritable centralité.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être densifier ;
- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;
- Se pencher sur la question de la friche industrielle.

□ Bâtiments vacants :

- Le bourg compte 29 logements vacants.
- Des actions publiques pourront être mises en place pour veiller à ce que leur nombre n'augmente pas et pour permettre leur réhabilitation.

□ Les enjeux :

- Mener des actions de remobilisation du bâti vacant, tant sur les logements que sur les locaux commerciaux ;

FUNCTIONNALITÉS URBAINES

- Les équipements (école, poste, mairie) et commerces du bourg répondent aux besoins des habitants. Ceux-ci peuvent également accéder aux services situés sur les pôles alentours.

□ Les enjeux :

- Définir au sein du PLUi les zones pouvant accueillir des activités, des équipements...
- Permettre l'installation de nouveaux équipements, commerces et services en fonction des besoins de la commune.
- Penser les futures zones d'habitat proches des équipements.

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).
- Leur qualité varie en fonction des secteurs (trottoirs étroits sur les îlots anciens, voire absence de trottoirs...).

□ Le stationnement :

- Les aires de stationnement principales se situent sur la place publique du bourg, autour de l'église.
- L'école municipale bénéficie de stationnements à quelques mètres.

□ Les enjeux :

- Continuer à développer les cheminements piétons notamment pour relier les futures habitations aux lieux attractifs du bourg (équipements et commerces).

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg:
Badecon-le-Pin

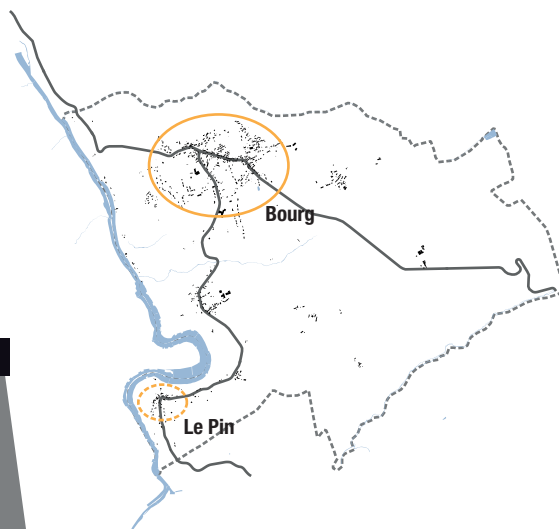
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

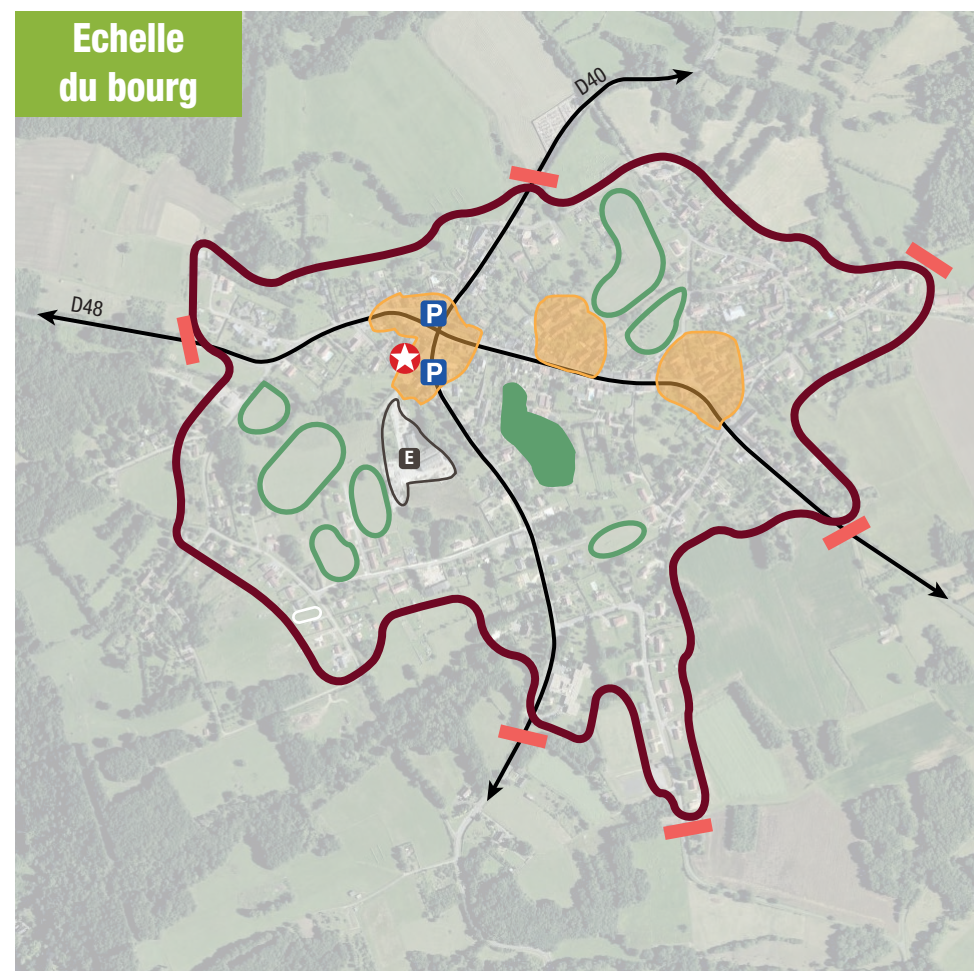
- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du bourg
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Coeurs de nature à protéger

FONCTIONNALITES URBAINES

- Axes routiers majeurs
- P Place publique
- E Espace économique
- ★ Eglise



Echelle
du bourg



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

B. BARAIZE

MORPHOLOGIE URBAINE

La commune de Baraize possède un bourg peu développé, avec de nombreux hameaux de taille équivalente.

□ Le développement urbain :

- Le bourg de Baraize s'est développé autour de son église.
- Il compte peu de nouvelles constructions.
- Deux exploitations agricoles bordent le bourg, ce qui influence les possibilités de développement de ce dernier.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être densifiés ;
- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;

□ Bâtiments vacants :

- Le bourg compte 42 logements vacants, soit 15% du parc de logements communal.
- La collectivité devra être tout de même attentive à l'évolution de ces derniers.

□ Les enjeux :

- Mener des actions de remobilisation du bâti vacant.

FONCTIONNALITÉS URBAINES

□ Un bourg essentiellement résidentiel :

- Le bourg ne possède pas de commerces ou d'équipements. Les habitants se rendent sur les communes alentours.
- Le bourg assure donc un rôle totalement résidentiel.

□ Les enjeux :

- Anticiper les besoins et les possibles installations d'activités près du bourg.

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).

□ Le stationnement :

- L'aire de stationnement principale se situe le long du cimetière. Celle-ci dessert le cimetière, l'église et la mairie.
- Aucun problème de stationnement n'a été recensé sur le bourg.

□ Les enjeux :

- Continuer à développer les chemins piétons notamment pour relier les futures habitations aux lieux attractifs du bourg (équipements et commerces).

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg:
Baraize

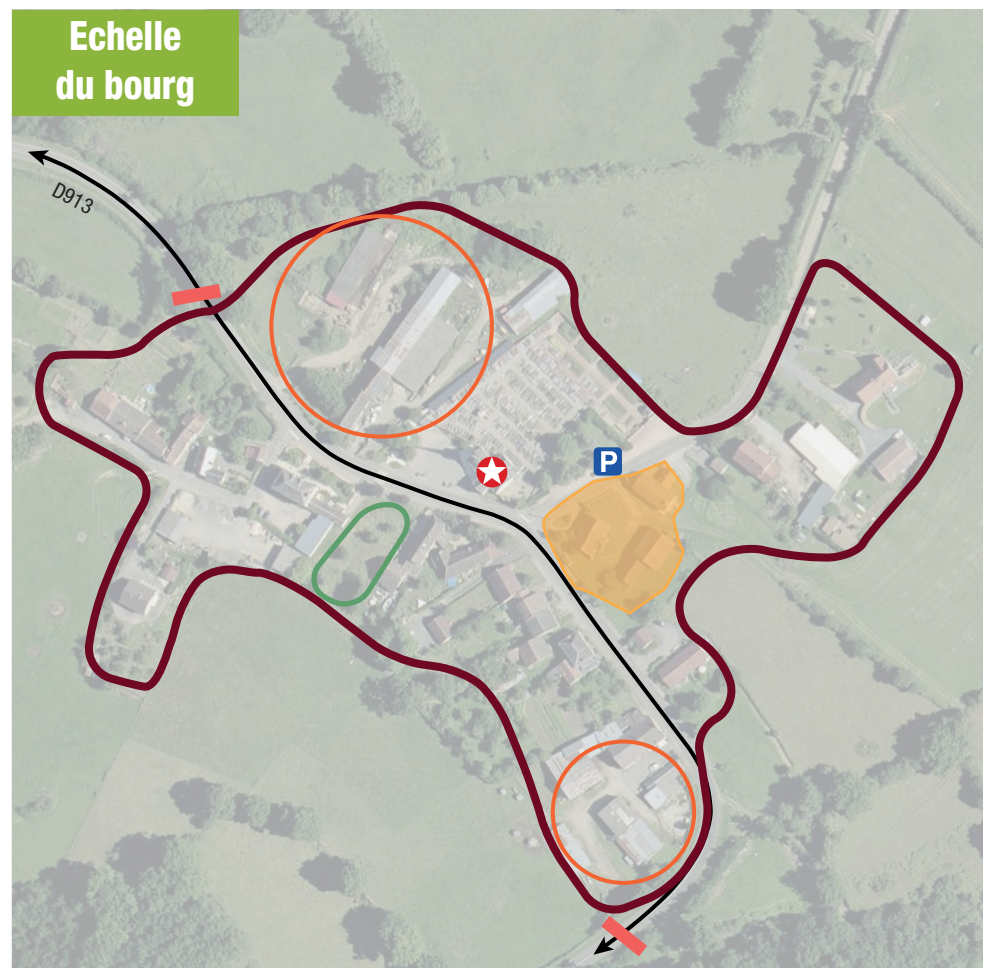
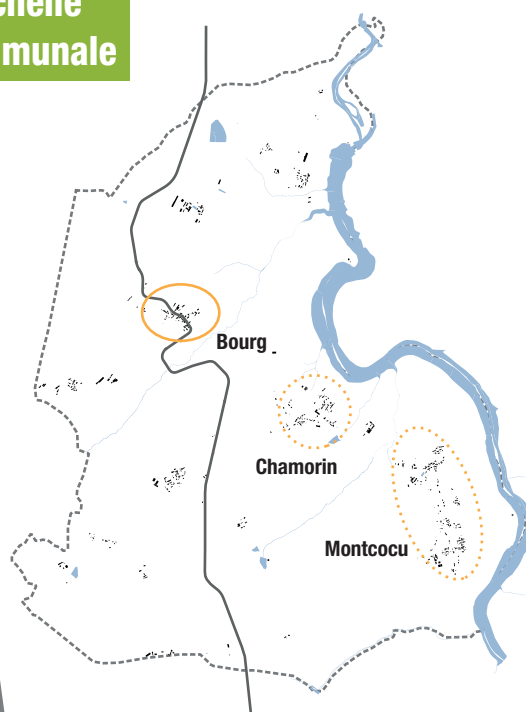
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du bourg
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité

FONCTIONNALITES URBAINES

- Axes routiers majeurs
- Place publique
- Espace économique
- Exploitation agricole
- Eglise



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

C. BAZAIGES

MORPHOLOGIE URBAINE

□ Le développement urbain :

- Le bourg de Bazaiges ne possède pas de cœur ancien à proprement parlé. Les bâtiments les plus anciens sont disséminés au sein de l'enveloppe urbaine.
- Le bourg est tout de même centré autour de la place publique où se trouve la salle des fêtes.
- On compte peu de constructions neuves sur le bourg.
- Certaines constructions ont fait l'objet de rénovation.
- Le développement urbain qui s'est fait le long de la route a tout de même abouti à une forme urbaine plutôt dense, avec peu d'espaces libres à combler.
- On note également la présence de deux exploitations agricoles en entrée de bourg ce qui influence le développement futur de ce dernier.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être densifier ;
- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;

□ Bâtiments vacants :

- Le bourg compte 27 bâtiments vacants. La rénovation de certains logements sur la place est un exemple des actions qui peuvent être menées pour répondre à cette problématique.

□ Les enjeux :

- Rester vigilant sur la progression des bâtiments vacants et mettre en place des actions publiques afin de répondre à cette problématique

FONCTIONNALITÉS URBAINES

□ Un bourg essentiellement résidentiel :

- Le bourg de Bazaiges compte une boulangerie, récemment relogée dans des locaux neufs. Pour ce qui est des équipements, il abrite la mairie et la salle des fêtes.
- Les habitants se rendent sur les communes alentours pour répondre à leurs différents besoins.

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).
- La qualité de ces équipements (largeur des trottoirs en autres) varie en fonction des secteurs du bourg.

□ Le stationnement :

- L'aire de stationnement principale se situe sur la place centrale du bourg. Celle-ci permet de desservir l'ensemble du bourg.

□ Les enjeux :

- Maintenir et développer les continuités piétonnes au sein du centre-bourg.

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg:
Bazaiges

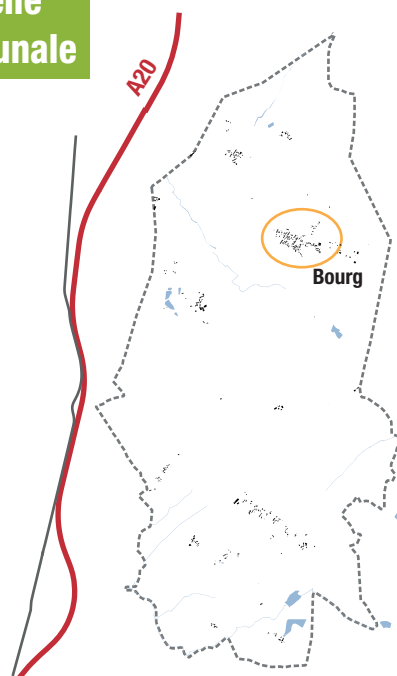
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

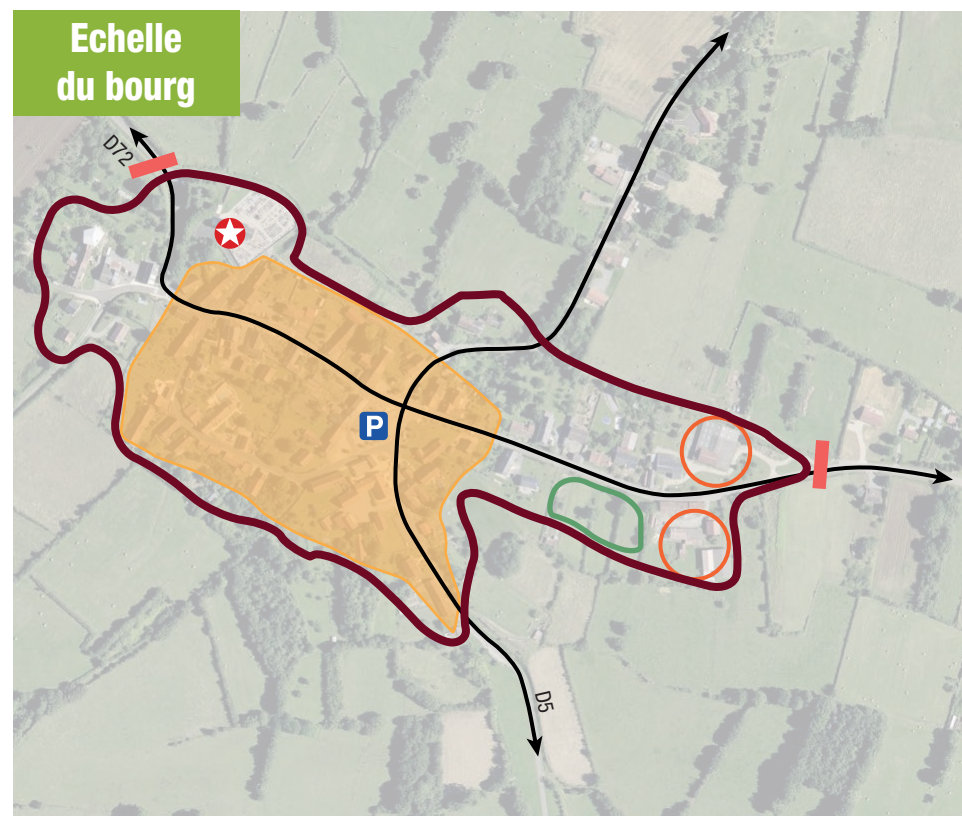
- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du bourg
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité

FONCTIONNALITES URBAINES

- Axes routiers majeurs
- Place publique
- Espace économique
- Exploitation agricole
- Eglise



Echelle
du bourg



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

D. CEAUMONT

MORPHOLOGIE URBAINE

Le choix à été fait ici d'analyser le hameau des Granges en tant que bourg. Le bourg historique de Ceaulmont ne remplit aujourd'hui plus son rôle de pôle sur la commune. Les services et équipements sont aujourd'hui situés sur le hameau.

□ Le développement urbain :

- Le hameaux des Granges s'est développé au croisement des routes départementales 913 et 54D.
- Les constructions les plus anciennes sont denses et souvent mitoyennes.
- Le développement de l'unité urbaine s'est fait sur sa partie NORD le long de la RD913 et d'une route communale.
- On peut noter la création d'un lotissement au NORD-OUEST.
- Des espaces libres potentiellement urbanisables ont été formés par le mode

de développement linéaire du bourg.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être densifier ;
- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;

□ Bâtiments vacants :

- Le bourg compte 55 bâtiments vacants. La rénovation de certains logements sur la place est un exemple des actions qui peuvent être menées pour répondre à cette problématique.

□ Les enjeux :

- Rester vigilant sur la progression des bâtiments vacants et mettre en place des actions publiques afin de répondre à cette problématique

FONCTIONNALITÉS URBAINES

□ Un second centre-bourg :

- Le hameau des Granges accueille aujourd'hui les équipements tels que la mairie et l'école de la commune.
- Cela lui confère le rôle de pôle de la commune et est considéré comme le centre-bourg à part entière.
- Quelques activités économiques se sont installées au NORD du hameau.

□ Les enjeux :

- Identifier les zones de développement futur ainsi que leurs vocations (artisanales, industrielles, équipements ou habitat...).

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).
- La qualité de ces équipements (largeur des trottoirs entre autres) varie en fonction des secteurs du bourg.

□ Le stationnement :

- Le bourg compte une seule aire de stationnement, servant à l'école.

□ Les enjeux :

- Maintenir et développer les continuités piétonnes au sein du centre-bourg.

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg :
Ceaulmont (Les Granges)

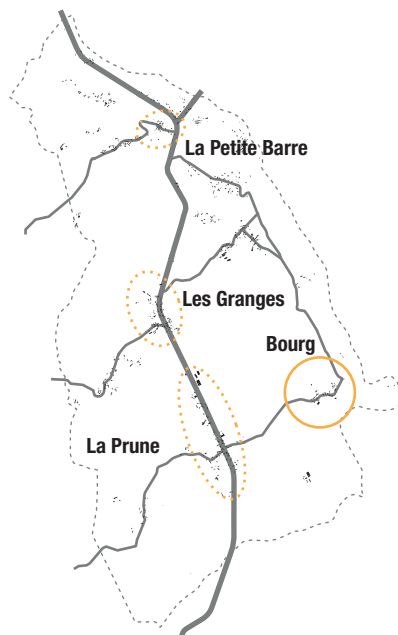
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

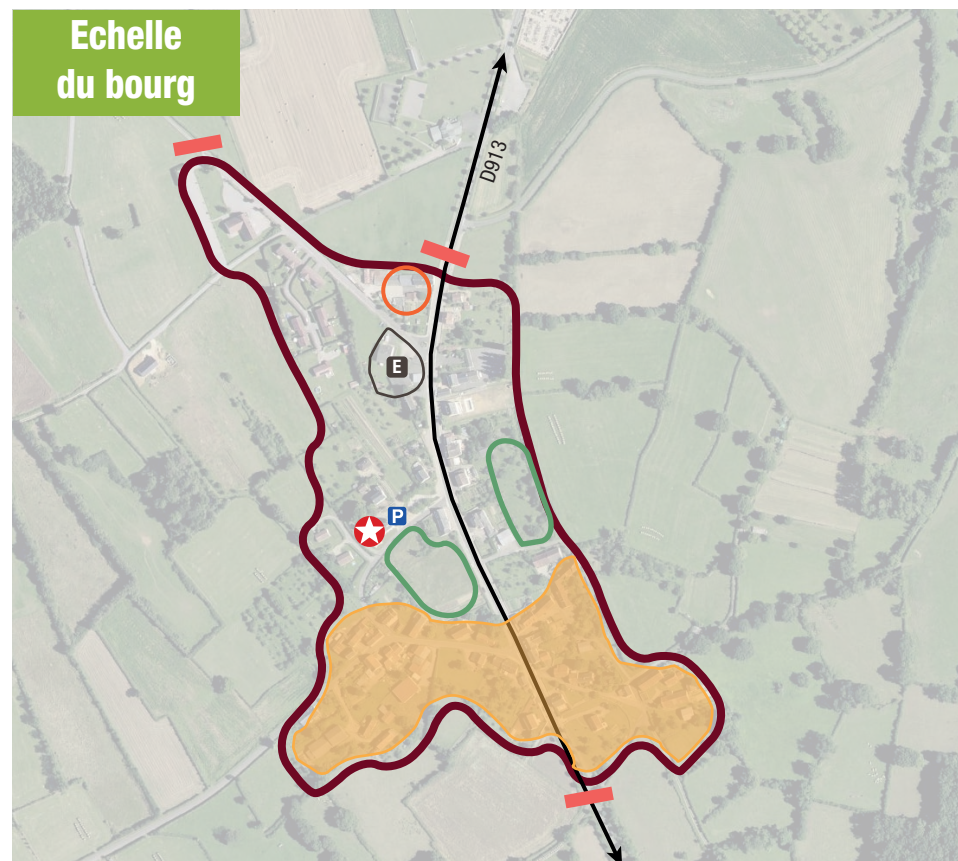
- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du bourg
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité

FONCTIONNALITES URBAINES

- Axes routiers majeurs
- Place publique
- Espace économique
- Exploitation agricole
- Eglise



Echelle
du bourg



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

E. CHAVIN

MORPHOLOGIE URBAINE

□ Le développement urbain :

- Le bourg de Chavin s'est développé sur un surplomb lui octroyant une position relativement dominante. On observe que le bourg de Chavin se divise en trois parties : le noyau dense ancien, le noyau économique en entrée de bourg NORD et le développement récent.
- Les constructions du centre ancien sont très denses, mitoyennes, situées sur de petites parcelles et avec des volumes importants. Des jardins privés sont présents en cœur d'îlot participant au cadre de vie des habitants.
- Le développement urbain s'est ensuite implanté de deux manières différentes : au SUD du bourg de manière linéaire et au NORD du bourg au coup par coup. Ce sont des pavillons implantés en milieu de parcelles. Le bourg a connu peu de développement urbain.
- Les possibilités d'accueil de nouvelles constructions devront être stratégiques,

prendre en compte l'existant et identifier le foncier mobilisable.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être densifier ;
- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;
- Préserver le cachet du noyau ancien.

□ Bâtiments vacants :

- Le centre ancien du bourg compte 30 logements vacants (le long de la D54).
- Des opérations de réhabilitation et de rénovation privées permettent néanmoins de contrebalancer l'effet négatif sur l'image du bourg.

□ Les enjeux :

- Mener des actions de remobilisation du bâti vacant notamment sur les logements ;
- Avoir une réflexion sur les secteurs pouvant faire l'objet d'action de renouvellement urbain.

FUNCTIONNALITÉS URBAINES

□ Un bourg essentiellement résidentiel :

- Le bourg de Chavin possède une boulangerie. C'est un bourg qui accueille essentiellement de l'habitat structuré autour de l'église et de la place centrale. C'est un espace stratégique de rencontre sociale.

□ Un espace économique :

- Cet espace est essentiellement composé d'une coopérative agricole. C'est une activité vectrice d'un certain dynamisme attention cependant à ne pas entacher la qualité du cadre de vie des habitants pas la présence de diverses nuisances (sonores, olfactives, visuelles...).

□ Les enjeux :

- Définir au sein du PLUi l'usage de chaque espace (activités économiques, équipements, habitat...) de manière stratégique et répondant aux besoins des habitants.

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).
- Leur qualité varie en fonction des secteurs (trottoirs étroits sur les îlots anciens, voire absence de trottoirs...).

□ Le stationnement :

- Le bourg dispose principalement de la place publique pour le stationnement des voitures.
- Pour le reste du bourg les véhicules stationnent sur les trottoirs (certains trottoirs sont assez larges pour accueillir les véhicules, sur d'autres ils sont à cheval sur la route).

□ Les enjeux :

- Continuer à développer les cheminements piétons notamment pour relier les futures habitations au noyau ancien (équipements et commerces).

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg :
Chavin

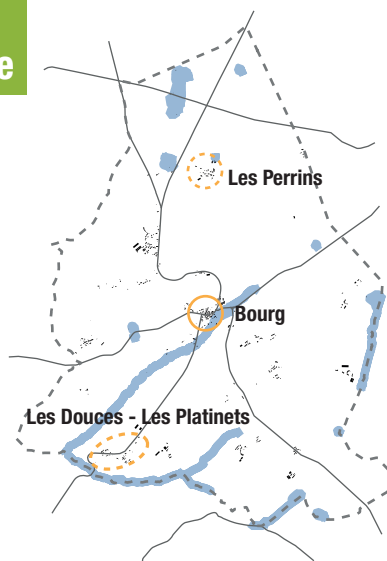
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

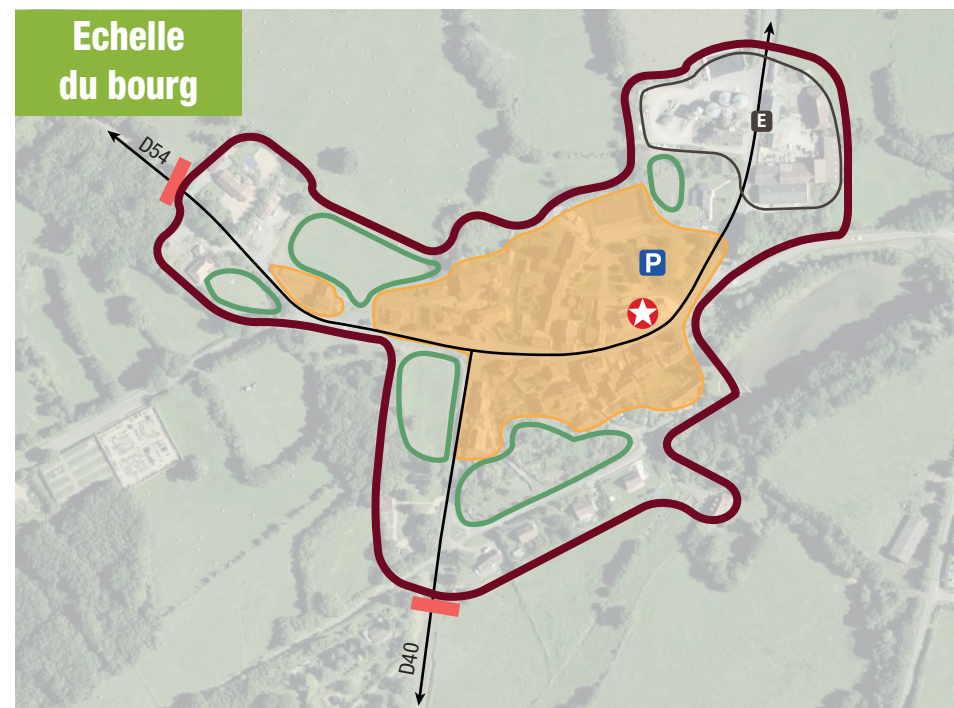
-  Enveloppe urbaine
-  Limites butoires à l'urbanisation
-  Coeur ancien du bourg
-  Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité

FONCTIONNALITES URBAINES

-  Axes routiers majeurs
-  Place publique
-  Espace économique
-  Eglise



Echelle
du bourg



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

F. CUZION

MORPHOLOGIE URBAINE

□ Le développement urbain :

- Le bourg de Cuzion s'est développé sur le plateau au dessus des coteaux de la Creuse.
- Le centre-ancien représente une grande partie du bourg de Cuzion. Ces constructions sont caractérisées par la mitoyenneté, des volumes importants, une architecture historique et identitaire. C'est dans cette enveloppe que l'on retrouve les équipements (salle des fêtes par exemple) et quelques commerces.
- Le centre-bourg dispose d'espaces verts au sein de son enveloppe urbaine ce qui contribue au caractère rural du bourg et donc de son cadre de vie.
- Le développement urbain s'est réalisé au coup par coup sous forme de pavillons en milieux de parcelles notamment en périphérie du noyau ancien mais également sous la forme d'un lotissement à l'EST du bourg en déconnexion du centre-ancien.
- Les possibilités d'accueil de nouvelles constructions devront être stratégiques,

prendre en compte l'existant et identifier le foncier mobilisable.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être densifiés et relier les deux poches urbaines (le centre-ancien et le lotissement) ;
- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;
- Préserver le cachet du noyau ancien et ses espaces verts.

□ Bâtiments vacants :

- Le centre ancien du bourg compte 26 logements vacants (le long de la D40 et D45).
- Des opérations de réhabilitation et de rénovation privées permettent néanmoins de contrebalancer l'effet négatif sur l'image du bourg.

□ Les enjeux :

- Mener des actions de remobilisation du bâti vacant notamment sur les logements ;
- Avoir une réflexion sur les secteurs pouvant faire l'objet d'action de renouvellement urbain.

FUNCTIONNALITÉS URBAINES

□ Un bourg aux fonctionnalités éclatées :

- Le bourg de Cuzion possède différentes fonctionnalités mais peu structurées. Les équipements et services sont implantés suivant les opportunités qui leur ont été présentées. Ainsi on retrouve la salle des fêtes à l'entrée NORD du centre-bourg, l'école maternelle au SUD et le pôle sportif composé du stade et d'un cours de tennis à l'entrée EST du bourg.
- Malgré le manque de structuration le bourg de Cuzion permet de répondre aux besoins immédiats des habitants de la commune en proposant une gamme d'équipements et de services de qualité.

□ Les enjeux :

- Définir au sein du PLUi l'usage de chaque espace (activités économiques, équipements, habitat...) de manière stratégique et répondant aux besoins des habitants.
- Maintenir les équipements et services présents sur le bourg et permettre leur

développement

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).
- Leur qualité varie en fonction des secteurs (trottoirs étroits sur les îlots anciens, voire absence de trottoirs...).

□ Le stationnement :

- Le bourg dispose d'aires de stationnement en lien avec les équipements (salle des fêtes, cimetière, commerces...)
- La place publique est également une aire de stationnement stratégique au cœur du centre du bourg.

□ Les enjeux :

- Continuer à développer les chemins piétons notamment pour relier les futures habitations au noyau ancien (équipements et commerces) et prendre en compte le stationnement dans les futures zones de développement.

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg:
Cuzion

Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

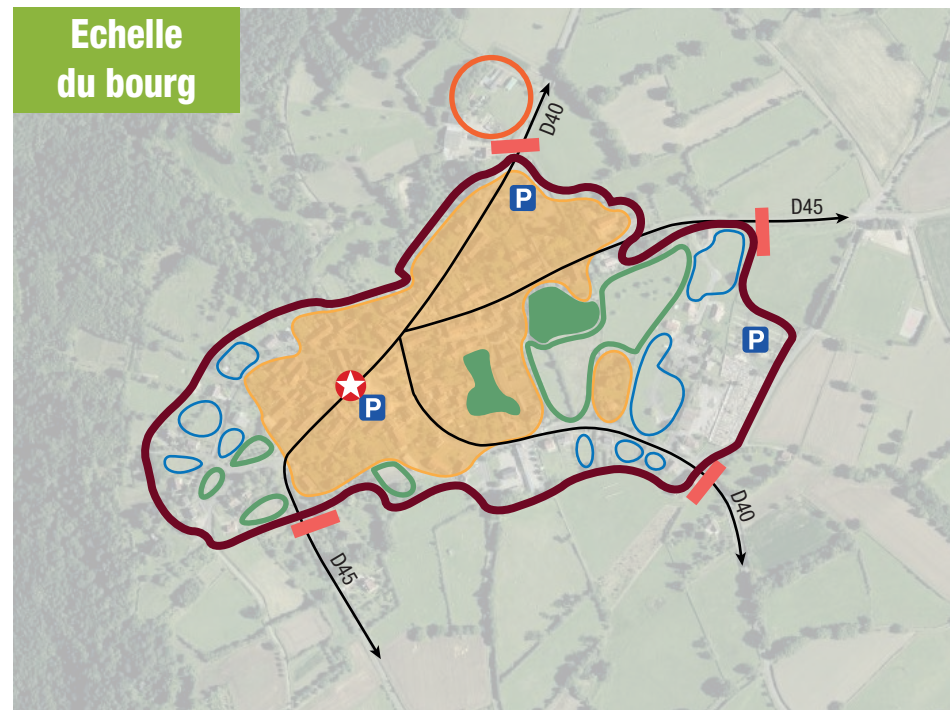
- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du bourg
- Dents creuses à combler
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Coeurs de nature à protéger

FONCTIONNALITES URBAINES

- Axes routiers majeurs
- Place publique
- Eglise
- Exploitation agricole



Echelle
du bourg



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

G. EGUZON-CHANTÔME

MORPHOLOGIE URBAINE

□ Le développement urbain :

- Le bourg d'Eguzon-Chantôme s'est développé autour d'une place centrale et du château d'Eguzon occupé aujourd'hui par la mairie et inscrit au titre des Monuments Historiques.
- Les constructions anciennes sont mitoyennes, sur de petites parcelles ce qui amène à une trame urbaine dense.
- Le développement s'est ensuite réalisé le long des voies, au coup par coup ou sous forme pavillonnaire, avec une trame urbaine plus lâche.
- Le bourg a aujourd'hui une forme étoilée avec de nombreux espaces libres pouvant être densifiés.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine pouvant être densifier ;

- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;

□ Bâtiments vacants :

- Le bourg compte 154 bâtiments vacants.
- La problématique des commerces vacants reste très ponctuelle.

□ Les enjeux :

- Rester vigilant sur la progression des bâtiments vacants et mettre en place des actions publiques afin de répondre à cette problématique

FUNCTIONNALITÉS URBAINES

□ Un bourg aux fonctionnalités multiples, caractéristique d'une commune pôle :

- La commune d'Eguzon jouant un rôle de pôle, le bourg assure une certaine mixité fonctionnelle.
- On retrouve donc de nombreuses formes d'habitats pavillonnaire ou collectif.
- De nombreux équipements sont pré-

sents: collège et gymnase, école, EHPAD, disséminés au sein du bourg.

- Les activités industrielles et économiques sont localisées en majorité au NORD du bourg.
- Un petit pôle d'équipements et services se situe au sud du bourg, avec un supermarché, un garage automobile, la salle des fêtes, la pépinière d'entreprises et l'école.

□ Les enjeux :

- Identifier les zones de développement futur ainsi que leurs vocations (artisanales, industrielles, équipements ou habitat...).
- Répartir de façon stratégique ces zones en éloignant par exemple les zones d'habitat des zones d'activités qui peuvent se révéler nuisibles.

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation

des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).

- La qualité de ces équipements (largeur des trottoirs entre autres) varie en fonction des secteurs du bourg.

□ Le stationnement :

- Le bourg compte plusieurs aires de stationnement, accompagnant en général les équipements.
- Les plus importantes sont situées devant l'EHPAD, le collège, le supermarché, le bureau de poste...
- La place publique bordant l'église sert également de place de stationnement, qui dessert tout le centre ancien.

□ Les enjeux :

- Maintenir et développer les continuités piétonnes au sein du centre-bourg.
- Réfléchir à la possibilité de relier les nouvelles zones de développement aux équipements par des sentiers piétons.
- Mener une réflexion sur la connexion du bourg à la gare SNCF.

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Exemple d'un profil de pôle :
Éguzon-Chantôme

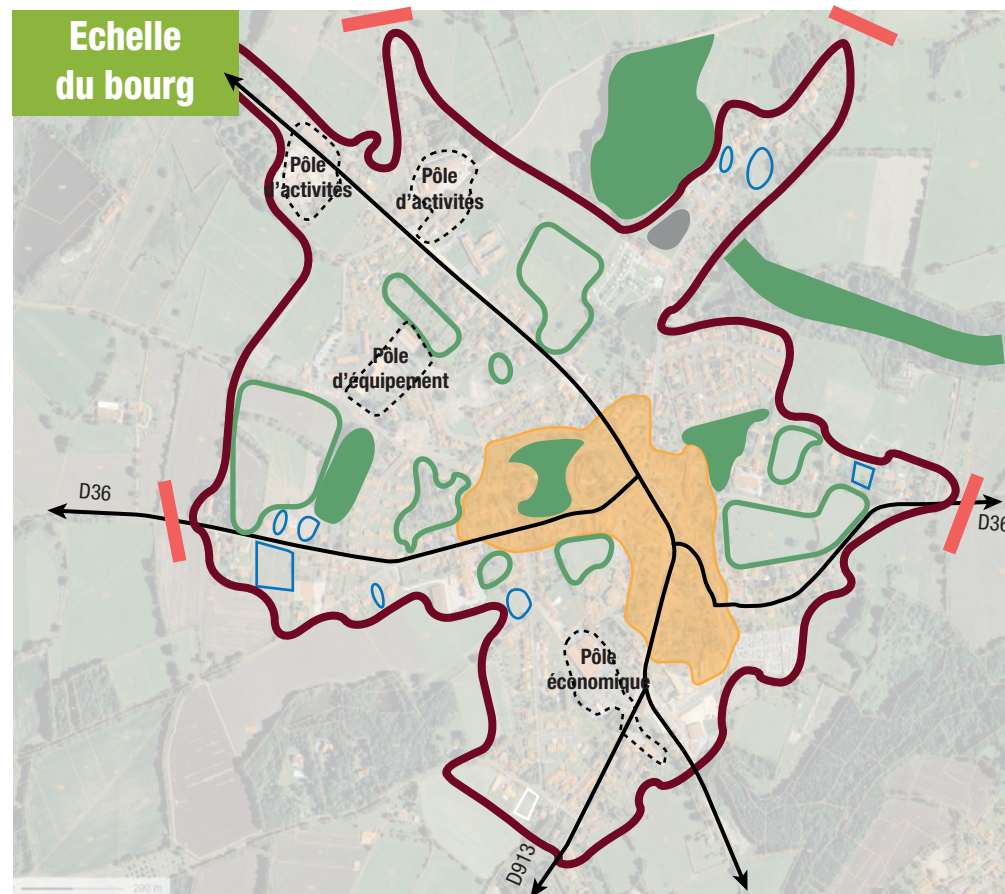
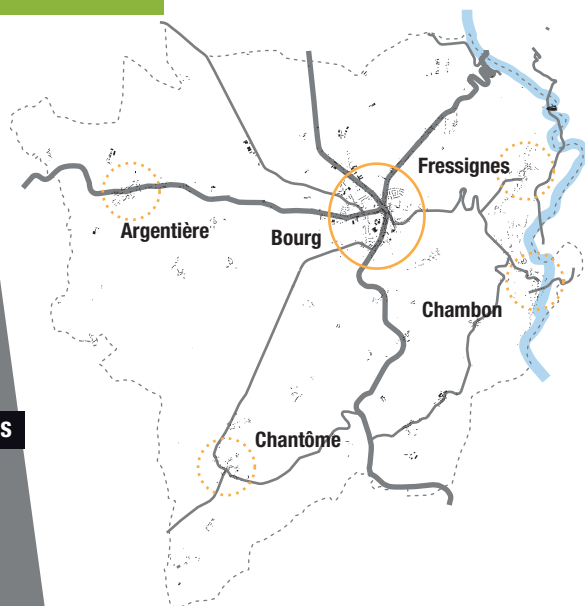
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

-  Enveloppe urbaine
-  Limites butoires à l'urbanisation
-  Cœur ancien du bourg
-  Dents creuses à combler
-  Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
-  Coeurs de nature à protéger

FONCTIONNALITES URBAINES

-  Axes routiers majeurs
-  Place publique
-  Espace économique
-  Exploitation agricole
-  Eglise



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

H. GARGILLESSE-DAMPIERRE

MORPHOLOGIE URBAINE

□ Le développement urbain :

- Le bourg de Gargillesse est implanté sur les coteaux de la Gargillesse, ce qui lui confère une implantation singulière.
- Le bourg de Gargillesse est classé comme l'un des plus beaux villages de France. Son architecture est l'une de ses richesses, avec des habitations resserrées, un château et une église romane.
- Le bourg possède quelques commerces et services et de nombreux artisans sont venus s'installer pour bénéficier de la notoriété touristique de ces lieux.
- Le centre-bourg n'a presque pas connu de développement récent mis à part quelques pavillons à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du centre-ancien. La topographie et le caractère historique et patrimonial du lieu ne laisse que peu de champ pour un nouveau développement urbain.

□ Les enjeux :

- Préserver le cachet historique du centre-ancien.

□ Bâtiments vacants :

- Le centre ancien du bourg compte 32 logements vacants (surtout le long de la D40) cependant la plupart des logements «fermés» sont des logements secondaire.
- Des opérations de réhabilitation et de rénovation privées permettent de donner un cachet et un cadre de vie de qualité au centre-bourg.

□ Les enjeux :

- Mener des actions de remobilisation du bâti vacant notamment les logements.

FUNCTIONNALITÉS URBAINES

□ Une fonctionnalité résidentielle et touristique :

- Le bourg de Gargillesse possède quelques commerces surtout orientés vers l'hébergement et la restauration touristique. De plus, on observe quelques devantures commerciales dans l'artisanat d'art.
- Le bourg a une fonctionnalité résidentielle et plus particulièrement de résidentielle touristique. On note la présence de certains équipements comme une salle des fêtes ou encore le Colombier faisant office d'Office de Tourisme et de salle polyvalente.

□ Les enjeux :

- Définir au sein du PLUi des règles permettant l'évolution du bâti existant tout en respectant l'architecture environnante.

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg ne dispose pas de continuité piétonnes (absence de trottoirs et de passages pour piétons). Les rues étroites ne laissent pas la possibilité à ce genre d'aménagements de s'implanter.

□ Le stationnement :

- On observe une large place publique au niveau de la ferme du Château faisant office d'aire de stationnement lors de manifestations.
- Concernant l'ensemble de la commune, les places de parkings se localisent et sont matérialisées le long de la D40 notamment aux deux entrées de bourg.

□ Les enjeux :

- Maintenir et valoriser les cheminements piétons à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg :
Gargilesse

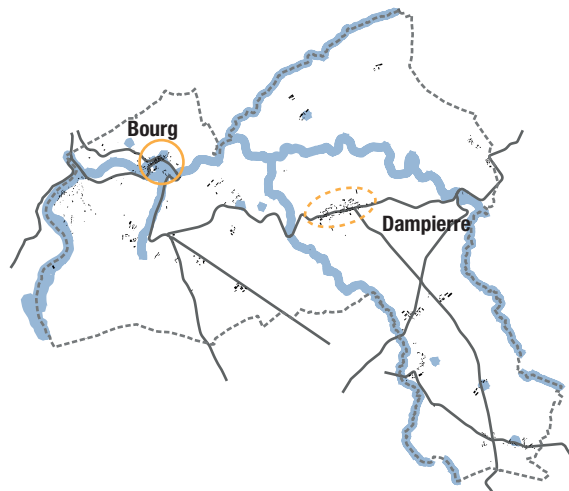
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

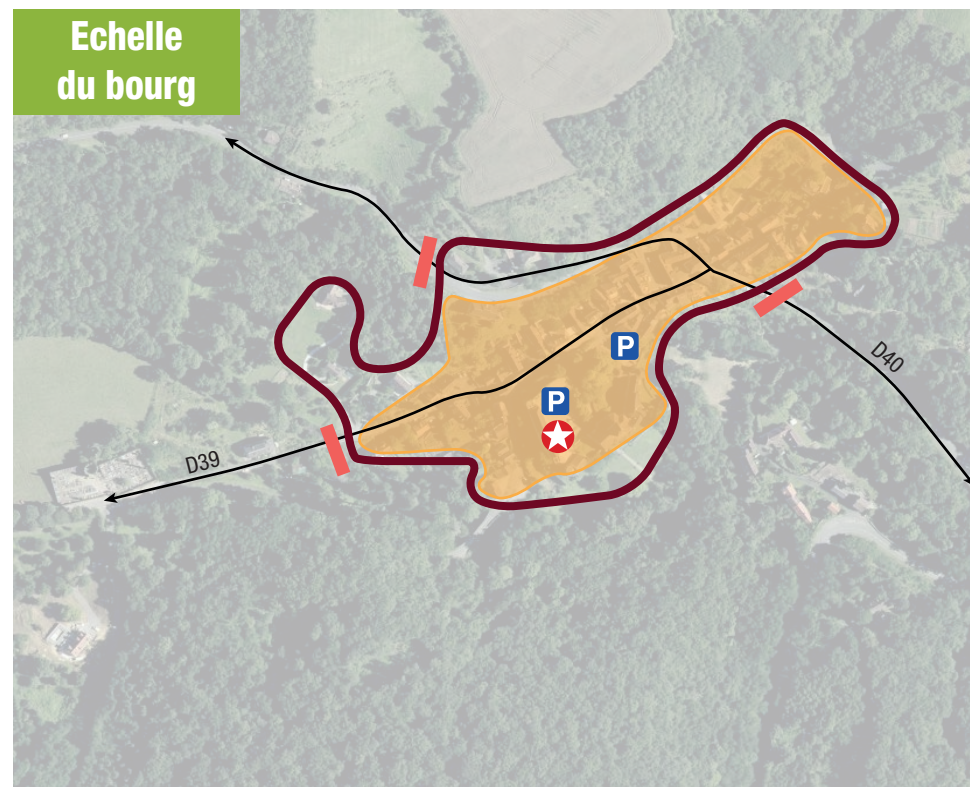
-  Enveloppe urbaine
-  Limites butoires à l'urbanisation
-  Coeur ancien du bourg

FONCTIONNALITES URBAINES

-  Axes routiers majeurs
-  Place publique
-  Eglise



Echelle
du bourg



2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

I. POMMIERS

MORPHOLOGIE URBAINE

□ Le développement urbain :

- Le bourg de Pommiers s'est développé sur un plateau dans un contexte agricole fort.
- Le centre-ancien représente une grande partie du bourg de Pommiers. Ces constructions sont caractérisées par la mitoyenneté, des volumes importants, l'alignement au domaine public et une architecture historique et identitaire. C'est dans cette enveloppe que l'on retrouve les équipements (salle des fêtes ou encore mairie) et le multi-services.
- Le centre-bourg dispose d'espaces verts au sein de son enveloppe urbaine ce qui concourt au caractère rural du bourg et donc de son cadre de vie.
- Le développement urbain s'est réalisé au coup par coup sous forme de pavillons notamment en périphérie du noyau ancien de manière linéaire.
- Une partie du développement récent s'est fait en déconnexion du bourg au

NORD de ce dernier, sous forme de lotissement.

- Les possibilités d'accueil de nouvelles constructions devront être stratégiques, prendre en compte l'existant et identifier le foncier mobilisable.

□ Les enjeux :

- Identifier les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être densifier ;
- Identifier des secteurs de développement en continuité du bourg ;
- Préserver le cachet du noyau ancien et ses espaces verts.

□ Bâtiments vacants :

- Le centre ancien du bourg compte 44 logements vacants (surtout le long de la D48).
- Des opérations de réhabilitation et de rénovation privées permettent néanmoins de contrebalancer l'effet négatif sur l'image du bourg.

□ Les enjeux :

- Continuer à mener des actions de remobilisation du bâti vacant notamment sur les logements.

FUNCTIONNALITÉS URBAINES

□ Une fonctionnalité essentiellement résidentielle répondant aux besoins immédiats des habitants :

- Le bourg de Pommiers a pour fonctionnalité première celle de résidentielle. Afin de répondre aux besoins immédiats et de premières nécessités on recense les équipements de base que peuvent offrir certaines collectivités comme une salle des fêtes, une maison des associations, une bibliothèque et un services d'appoints multi-services. L'offre en équipements et services est tout de même peu développée mais structurée : la mairie, la salle des fêtes, la maison des associations et la bibliothèque se regroupent dans un même espace.

□ Les enjeux :

- Définir au sein du PLUi l'usage de chaque espace (activités économiques, équipements, habitat...) de manière stratégique et répondant aux besoins des habitants.

MOBILITÉ

□ Les continuités piétonnes :

- Le centre-bourg dispose d'aménagements permettant la libre circulation des piétons en toute sécurité (trottoirs, éclairage urbain...).
- Leur qualité varie en fonction des secteurs.

□ Le stationnement :

- Le bourg dispose d'une importante aire de stationnement sur sa place publique qui permet de desservir l'ensemble du centre-bourg.
- La seconde aire de stationnement notable sur le centre-bourg de Pommiers est liée aux équipements groupés.

□ Les enjeux :

- Continuer à développer les cheminements piétons notamment pour relier les futures habitations au noyau ancien (équipements et commerces).

2. Analyse urbaine

3

ANALYSE DES BOURGS

Analyse de bourg :
Pommiers

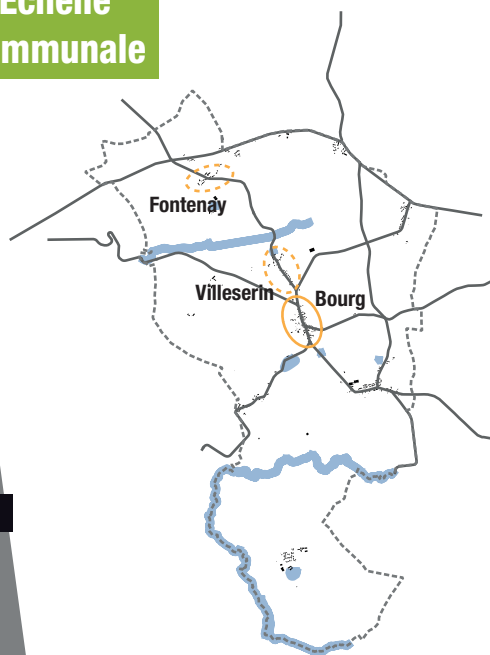
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

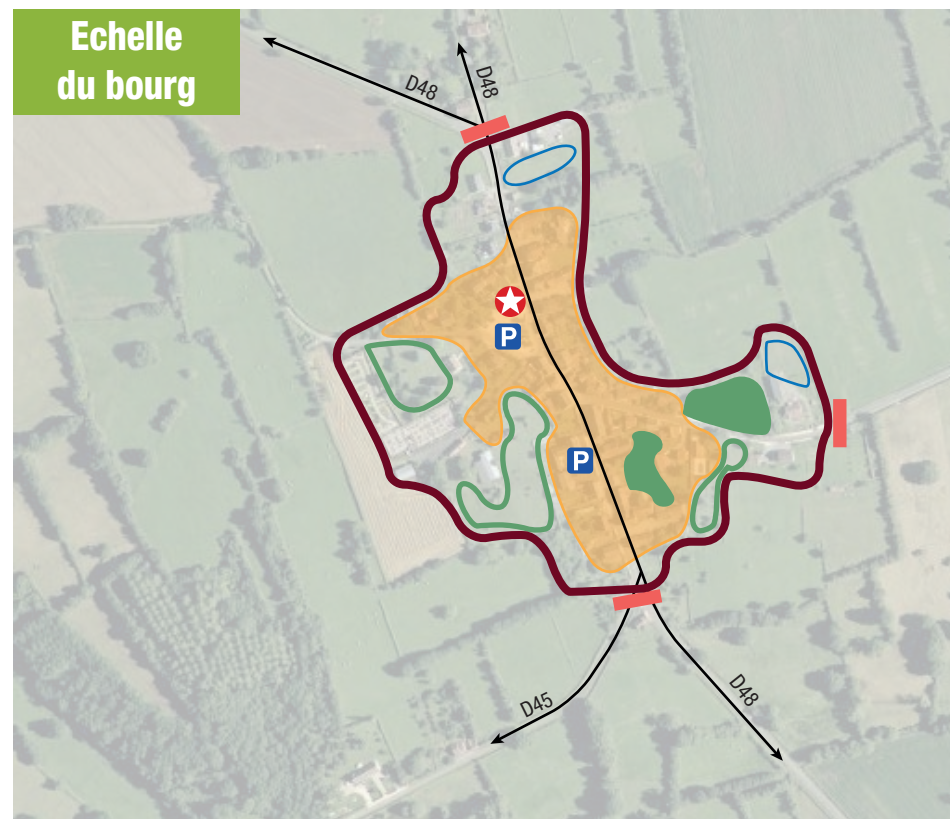
- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du bourg
- Dents creuses à combler
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Coeurs de nature à protéger

FONCTIONNALITES URBAINES

- Axes routiers majeurs
- Place publique
- Eglise



Echelle
du bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Il n'existe pas de définition unanime de ce qu'est une entrée de ville ou une entrée de bourg. Il est cependant reconnu qu'il s'agit d'un espace et non d'un point précis comme le simple panneau d'agglomération. Cet espace englobe les milieux naturels et agricoles situés avant l'agglomération et les espaces urbains que parcourt le visiteur pour aller au cœur de la ville.

Il est possible de donner donc cette première définition : l'entrée de ville/bourg est un lieu de transition entre deux milieux contrastés, urbain et rural, et entre la voie ou route (qui traverse les paysages) et la rue (qui traverse le milieu urbain).

Les entrées de bourgs sont représentatives de l'entité urbaine et influent sur la perception qu'une personne peut en avoir. Une entrée de bourg peu qualitative, avec des bâtiments délabrés ou industriels peut entacher la vision qu'une personne a du territoire.

Ces entrées de bourgs ont été, ces dernières années, trop souvent négligées, notamment d'un point de vue paysager. Elles ont été repoussées par l'extension des villes, soit sous forme de développement pavillonnaire, soit

sous la forme de zones d'activités, qui étaient reléguées en périphéries des villes, sans réelle anticipation ou réflexion d'aménagement global. Le développement de la signalétique publicitaire a également participé à la détérioration de la qualité des entrées de ville.

Cette dégradation a été portée à un tel point que la question des entrées de ville est devenue une problématique à portée nationale, dans les années 90 suite à la publication du rapport Dupont. Elle figure aujourd'hui dans le Code de l'Urbanisme qui la présente comme une des préoccupations majeures des collectivités.



Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- [...] ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

L. 101-2 du Code de l'urbanisme

L'importance de ce sujet est liée au fait que ces espaces sont de véritables vitrines qu'il

convient de préserver ou de requalifier. Ils servent également de transition entre les espaces agricoles et naturels environnants et le milieu urbain et servent donc à la lecture du territoire.

La question de la sécurité routière est également prégnante sur ces espaces, parfois source de dangerosité, à cause de voies trop larges ou d'aménagements inexistantes pour assurer la sécurité des résidents.

Les problèmes soulevés ici concernent plus particulièrement les grandes villes, qui ont connu des extensions anarchiques et des implantations de zones commerciales. C'est peu le cas des bourgs ruraux comme sur l'ex Communauté de Communes d'Éguzon.

Néanmoins il est nécessaire de porter une réflexion sur ces espaces stratégiques, du moins d'avoir la connaissance de l'état de ces entrées de bourgs pour apporter, si besoin, une réflexion sur leur réaménagement.

La requalification des entrées de bourg peut se faire de multiples manières :

- La valorisation du bâti ;
- L'aménagement de la voie et de ses abords ;
- L'insertion par le végétal de certains bâtiments impactant le paysage ;
- La mise en valeur d'éléments identitaires ;
- Etc.

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

A. TYPOLOGIE DES ENTRÉES DE BOURG

L'analyse des entrées de bourg prend en compte le caractère urbain, architectural et paysager de ces dernières.

Six types d'entrées de bourg peuvent être rencontrés :

- Entrée de bourg remarquable

Le caractère remarquable d'une entrée de bourg est lié à la qualité architecturale du cadre bâti et à la présence des éléments végétaux d'accompagnement.

- Entrée de bourg champêtre

Le caractère champêtre d'une entrée de bourg est lié à l'ambiance générale du site et la faible présence d'éléments urbains.

- Entrée de bourg «village-rue»

Le caractère village-rue d'une entrée de bourg est lié à la présence d'un développement urbain pavillonnaire linéaire.

- Entrée de bourg économique

Le caractère économique d'une entrée de bourg est lié à la présence d'activités économiques.

- Entrée de bourg mixte

Le caractère mixte d'une entrée de bourg est lié à la diversité des usages.

- Entrée de bourg sensible

Le caractère sensible d'une entrée de bourg est lié à un développement urbain peu maîtrisé.

Les schémas ci-après montrent les éléments qui permettent de caractériser l'entrée de bourg et les enjeux à prendre en compte.

LES ENTRÉES DE BOURG SONT DES ESPACES IMPORTANTS PUISQU'ELLES PERMETTENT DE CONSTITUER LES PREMIÈRES IMPRESSIONS SUR LA VILLE. ELLES SONT SOUVENT NÉGLIGÉES NOTAMMENT D'UN POINT DE VUE PAYSAGER (AFFICHAGES PUBLICITAIRES, ABSENCE D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER...).

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

□ L'entrée de bourg remarquable :

Composantes et fonctionnalités

Les entrées de bourg remarquables sont caractérisées par :

- Des vues sur les éléments de patrimoine du bourg (église, château), indiquant la présence du bourg ancien ;
- Des aménagements de qualité (trottoirs larges, éclairage public, mobilier urbain, etc) ;
- La présence parfois d'éléments emblématiques (arbres remarquables, éléments de patrimoine ou bâtisses historiques).

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Une image qualitative du bourg ;
- Une entrée de bourg sensible face à l'intégration de bâtis récents de type pavillonnaires.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Maintien de cette qualité en préservant la qualité architecturale ;
- Maintien des points de vue.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

□ L'entrée de bourg champêtre :

Composantes et fonctionnalités

Les entrées de bourg rurales/champêtres sont caractérisées par :

- Une entrée rapide dans le bourg sans réelle transition ;
- Un bâti caractéristique (bâti en pierres, corps de ferme...) ;
- Une présence d'éléments paysagers (pâturages, étang, linéaires de haies, etc.) ;
- Une absence d'aménagements urbains (trottoirs, éclairage public...) ;
- Une vue sur des éléments de patrimoine du bourg indiquant la présence du centre historique ;
- La présence de bâtiments agricoles.

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Sensibilité accrue face à l'intégration de bâtis récents de type pavillonnaires.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Souligner la matérialisation de celle-ci via des aménagements urbains ;
- Préserver le caractère rural bâti lorsqu'il est de qualité ;
- Accorder le développement urbain avec des aménagements urbains afin de matérialiser l'entrée dans le bourg.



Réalisation : 6t 2016

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

□ L'entrée de bourg village-urbain :

Composantes et fonctionnalités

Les entrées de bourg villages/urbains sont caractérisées par :

- Une entrée marquée par un long linéaire de pavillons, souvent homogènes, sur un seul front bâti avec un alignement des bâtis par rapport à la rue ;
- Un bâti caractéristique ;
- La présence d'aménagements urbains (trottoirs, éclairage public, passages cloutés, panneaux de noms de rue, etc).

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Lisibilité amoindrie du bourg ;
- Homogénéité des constructions et du paysage.
- Multiplication des accès sur les voies induisant une accidentologie renforcée.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Fixer des limites à l'urbanisation.



Réalisation : 6t 2016

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

□ L'entrée de bourg économique :

Composantes et fonctionnalités

Les entrées de bourg économiques sont caractérisées par :

- Une entrée dans le bourg via une zone économique ;
- Souvent peu de traitement paysager ;
- De grands espaces artificialisés, zones de stockage et d'entrepôts visibles depuis le domaine public ;
- Des bâtiments manquants d'insertion architecturale et paysagère ;
- L'absence, parfois, d'aménagements urbains tels que des trottoirs.

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Une image peu qualitative du bourg ;
- L'absence de bâtis avec des caractéristiques identitaires ;
- Les affichages publicitaires.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

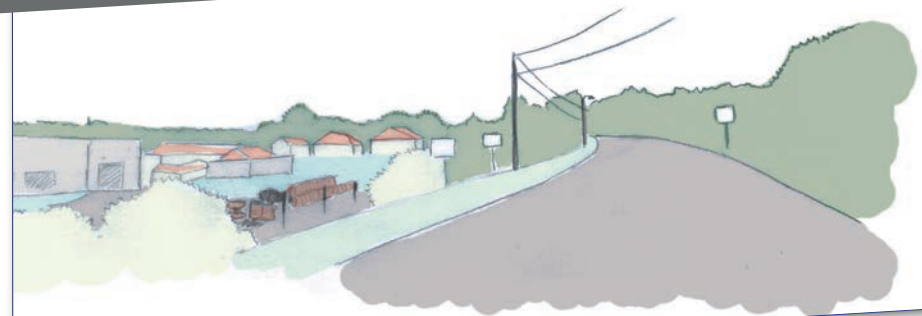
- Requalification des zones ;
- Intégration paysagère des constructions.

□ L'entrée de bourg mixte :

Composantes et fonctionnalités

- Diversité des usages ;
- Absence d'unité paysagère et architecturale ;
- Des limites d'urbanisation peu définies.

ENTRÉE DE BOURG ÉCONOMIQUE



Réalisation : 6t 2016

EXEMPLE ENTRÉE DE BOURG MIXTE



Réalisation : 6t 2016

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

□ L'entrée de bourg sensible :

Composantes et fonctionnalités

Les entrées de bourg sensibles sont caractérisées par :

- Un développement urbain récent et linéaire ;
- Des vues éventuelles sur des éléments de patrimoine du bourg indiquant la présence du bourg ancien ;
- La présence parfois d'éléments emblématiques (éléments de patrimoine ou bâtisses historiques) ;
- Une mixité des fonctions (mixité entre bâtiments économiques et/ou agricoles et/ou équipements publics et habitations) ;
- L'absence parfois d'aménagements urbains tels que des trottoirs et de l'éclairage public
- Une absence de traitement paysager et de transition.

Ce type d'entrée de bourg impacte directement l'image du bourg :

- Une qualité paysagère affaiblie ;
- Une perte d'identité patrimoniale ;
- L'augmentation du risque d'accidents.

Les préconisations à apporter face à ce type d'entrée :

- Encadrer le développement urbain pour maintenir la qualité paysagère des entrées de bourg.



Réalisation : 6t 2016

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

B. CARACTÉRISATION DE L'EX CDC PAYS D'ÉGUZON-VAL-DE-CREUSE

La carte ci-contre renseigne sur le caractère des entrées de bourgs principales de chaque centre-bourg.

On peut observer, sur la totalité des communes, des entrées de bourgs avec un caractère champêtre. Le monde agricole caractérise la majorité de ces entrées de bourg.

Une entrée de bourg a été identifiée comme remarquable en raison du point de vu offert sur le bourg ancien de Gargillesse-Dampierre. Le maintien de la qualité de cette entrée de bourg est primordial afin d'offrir une bonne vision du territoire intercommunal aux visiteurs.

Une entrée économique a été identifiée. Elle est localisée à Eguzon-Chantôme, au niveau de la D913. Ces entrées peuvent permettre un effet «vitrine» et ainsi favoriser l'installation de nouvelles entreprises. Toutefois, il faudra encadrer ces entrées afin d'assurer une bonne intégration paysagère et limiter les conflits d'usages potentiels avec les ha-

bitations environnantes.

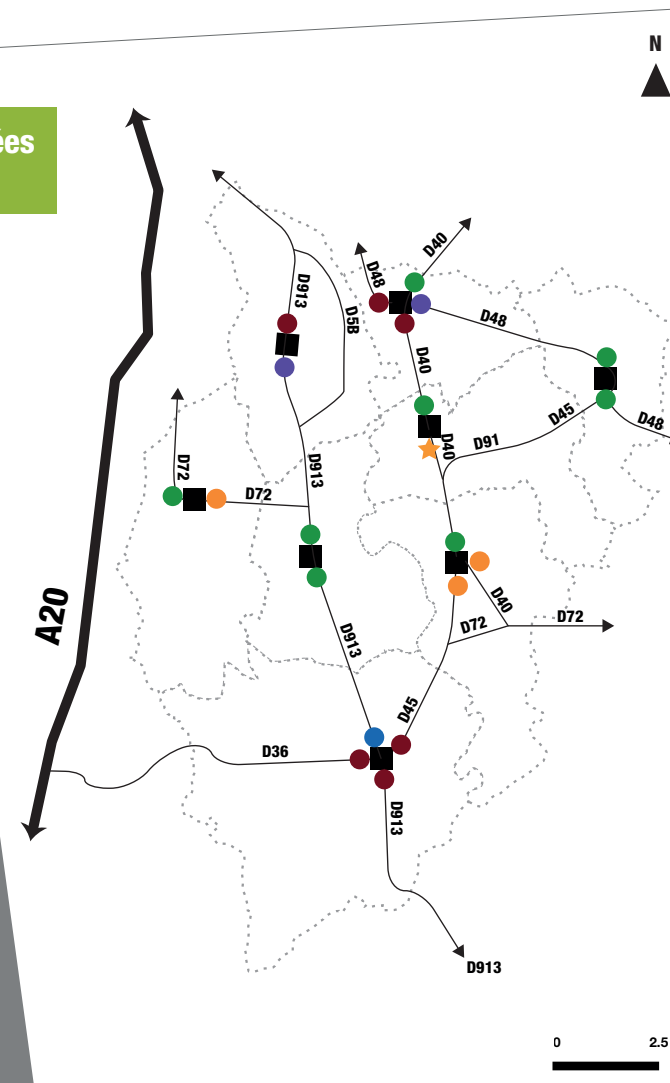
Enfin, les trois dernières catégories d'entrées de bourgs (village-rue, mixtes et sensibles) sont présentes sur la moitié des communes. Ce sont généralement celles qui ont accueilli un développement urbain au cours des dernières décennies. Lors de la définition des futures zones de développement de l'habitat il faudra veiller à identifier des limites butoirs à l'urbanisation et à l'insertion des futures constructions.

DES ENTRÉES DE BOURGS CHAMPÊTRES DOMINANTES AU SEIN DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

Typologies des entrées de bourgs

TYPLOGIES DES ENTRÉES DE BOURGS

- ★ Entrées de bourg remarquables
- Entrées de bourg champêtres
- Entrée de bourg économique
- Entrées de bourg «village-rue»
- Entrées de bourg mixtes
- Entrées de bourg sensibles



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

C. ANALYSE DES ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

- **Entrée ouest n°1**

L'entrée par la D48, à l'ouest du bourg, rue Rollinat : Entrée de bourg mixte.

- **Entrée nord n°2**

L'entrée depuis la D40, par la rue Jean Louis, au nord du bourg : Entrée de bourg champêtre.

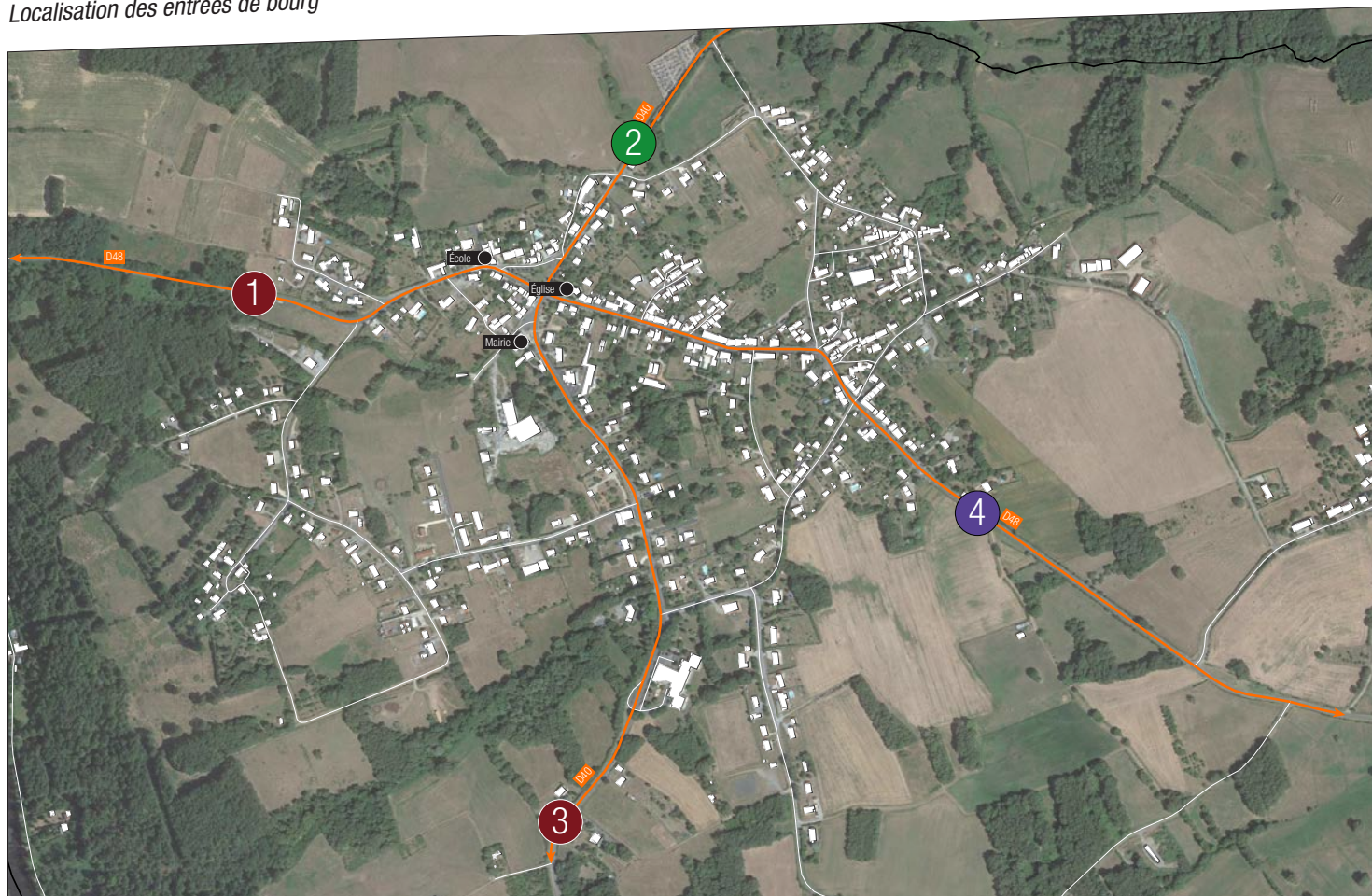
- **Entrée sud n°3**

L'entrée depuis la D40 via Les Aussanges, au sud du bourg : Entrée de bourg mixte.

- **Entrée est n°4**

L'entrée depuis la D48, à l'est du bourg, par la rue Fernand Monsacre : Entrée de bourg village-rue.

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- **Entrée n°1 :**

Caractéristiques paysagères

L'entrée de bourg est champêtre, marquée par la présence de pâtures de part et d'autre de la chaussée. La rencontre entre milieux naturels/agricoles et urbains n'est pas traitée.

Un relais téléphone implanté récemment nuit au paysage de manière significative.

L'entrée n'est pas située dans un paysage remarquable, avec la présence d'espaces naturels, agricoles, forestiers sensibles.

Un lotissement, présent à gauche en entrée de bourg, annonce une centralité. Toutefois, son intégration paysagère est peu qualitative.

Qualité urbaine et architecturale

Cette entrée de bourg se profile à la sortie d'un paysage fermé, densément boisé. L'ouverture du paysage, en ligne droite, fait apparaître le panneau d'agglomération, à l'entrée ouest du centre-bourg. La voie se poursuit en virage à gauche.

L'identité de la ville n'est pas perceptible dès le panneau d'entrée de bourg.

Une première séquence réalise une première transition entre l'espace agricole/naturel et l'espace urbain. Elle est marquée par un tissu lâche avant d'observer une progression de la densité du bâti le long de la voie depuis l'entrée jusqu'au centre-ville.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

Située à plusieurs centaines de mètres du centre-ville (400 m à vol d'oiseau) l'entrée de bourg n'est pas marquée de signes urbains (rétrécissement de la chaussée, bâti continu, carrefour, etc) qui permettent de bien appréhender le changement d'espace.

Les accotements sont enherbés. La limite des bas-côtés est floue et ne permet pas de cerner les limites et donc de lire clairement les éléments structurants de la rue.

Localisée en ligne droite, la vitesse excessive des usagers de la route génère de l'insécurité routière aux abords des premières maisons. Le manque de lisibilité d'une réelle centralité accentue davantage le sentiment d'insécurité. L'implantation du panneau d'agglomération est éloignée de l'alignement et ne crée pas d'effet d'entrée.

Sans éléments de resserrement l'entrée de bourg n'est pas marquée.

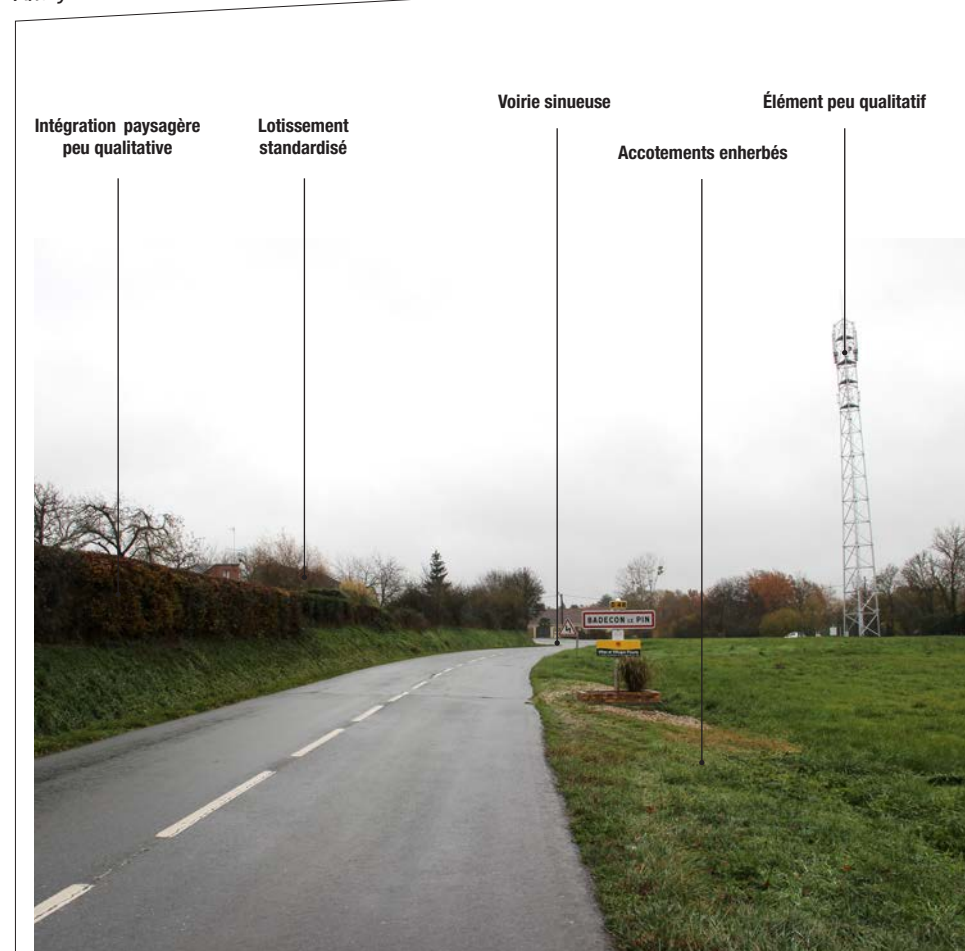
Des éléments urbains (trottoirs, éclairage public) sont présents aux abords des premières maisons, permettant de relier le centre-ville à pied.

Un accès mutualisé permet de rejoindre les ensembles bâtis situés rue des Côtes Gaireilles. Les maisons localisées le long de la voie départementale disposent quant à elles d'accès individuels sur la voie principale.

Enjeux :

Soigner les limites pour rendre l'entrée de bourg lisible et sûre.

Analyse



Entrée de bourg champêtre
Badecon-le-Pin / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

L'entrée de bourg est champêtre, marquée par la présence de parcelles agricoles de part et d'autre de la chaussée. Une vue dégagée sur la droite permet d'admirer le panorama sur le bocage environnant, élément identitaire pour le territoire.

Qualité urbaine et architecturale

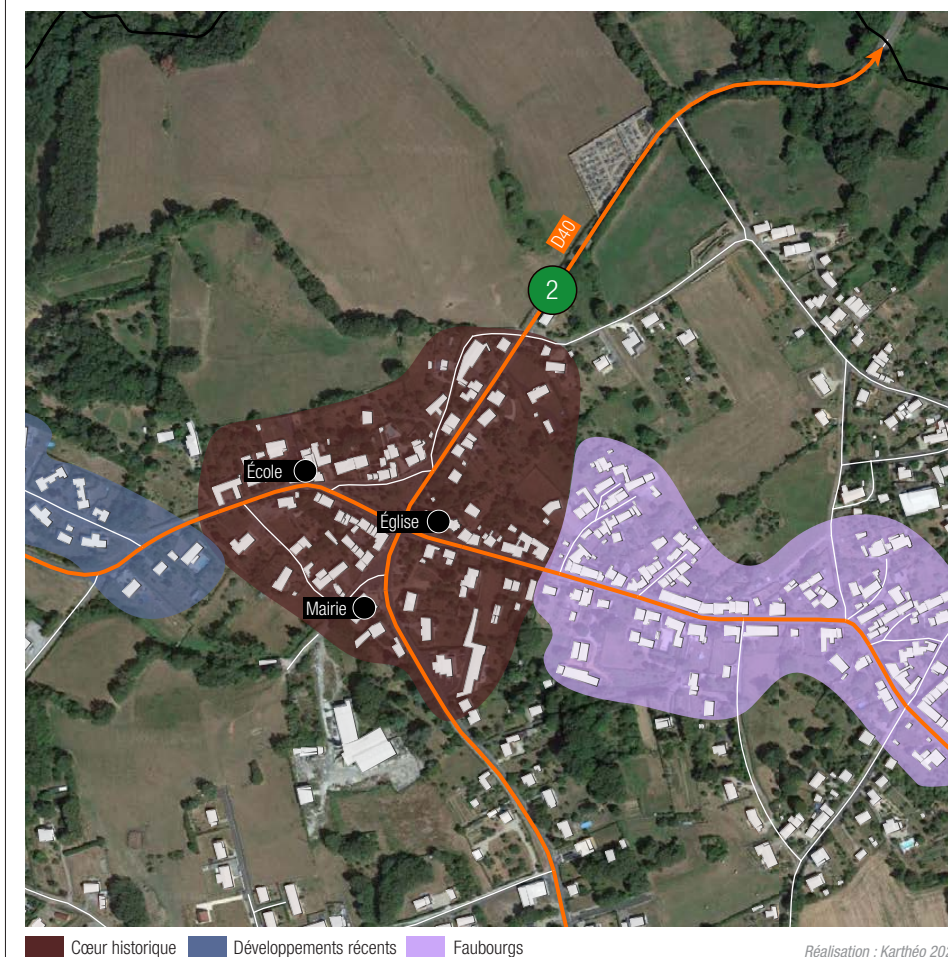
La perception d'entrée de bourg s'amorce par la présence du cimetière communal, en sortie de virage, à droite. Il annonce une centralité.

Une perspective sur le clocher de l'église caractérise l'identité de la rue en entrée de bourg. Cet élément de patrimoine marque significativement l'entrée de bourg et participe à sa mise en valeur. Il est essentiel que cet élément reste en entrée et ne soit pas absorbé par l'urbanisation.

La perception d'entrée de bourg offre une image de village compact, cohérent, où seules dominent quelques architectures particulières (église notamment).

Un bâtiment récemment réhabilité crée une image soignée et plaisante.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

Dans le prolongement de la route, une surface continue d'enrobé dilate la perception de l'automobiliste. Le sur-dimensionnement rompt l'équilibre en proposant une grande surface d'enrobé et provoque de l'insécurité car, sans effet de pincement, l'automobiliste risque de moins ralentir.

Le stationnement du cimetière se fait le long de la route, vraisemblablement de façon anarchique et non matérialisée pouvant nuire à la fluidité de la circulation. Par la suite, des bas-côtés enherbés resserrent la perspective sur le centre-bourg et permettent d'accompagner l'automobiliste afin de le préparer au passage de la route à la rue. La présence d'éléments urbains de type trottoirs ne débute qu'aux abords des premières maisons. Ces éléments marquent réellement le passage de la route à la rue.

Un vestige de réseau aérien capte facilement, de part sa dimension, le regard et dénature la vision d'entrée de bourg, d'autant qu'il est positionné dans le spectre du clocher de l'église.

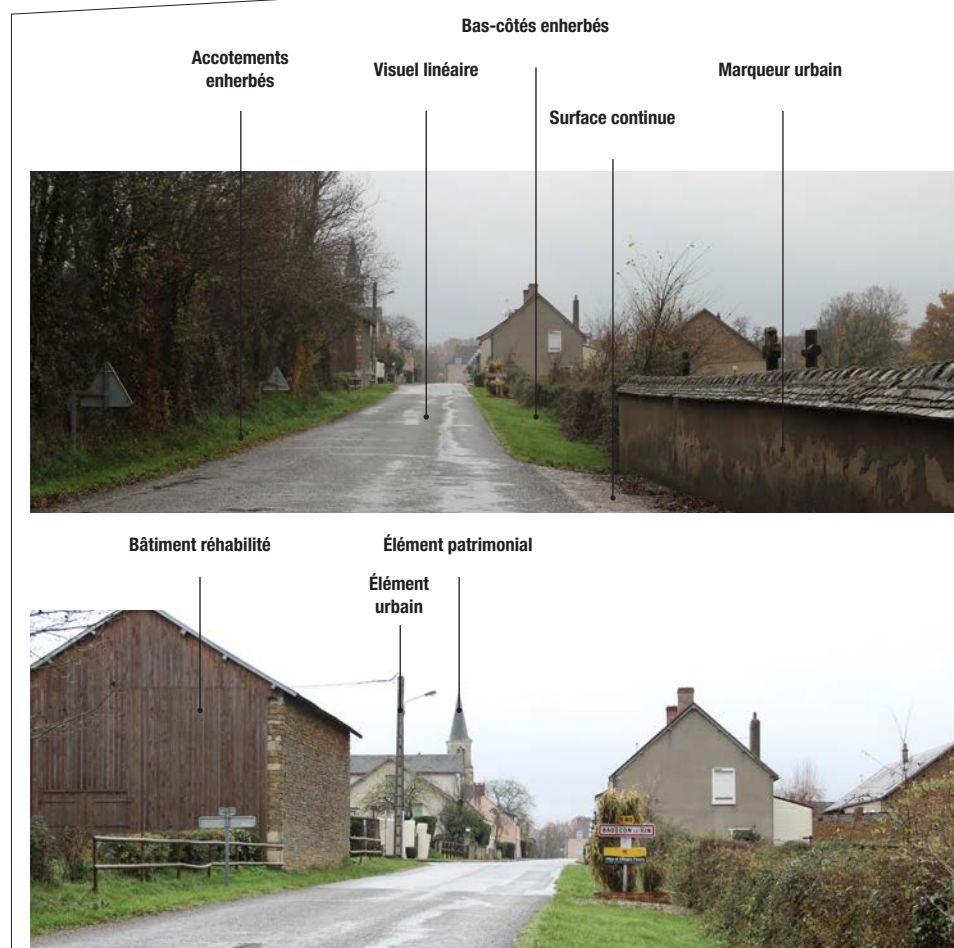
Enjeux :

Améliorer les limites en entrée de bourg.

Maîtriser les caractéristiques du pay-

sage qui semblent importantes à ne pas négliger pour la collectivité (panorama paysager).

Analyse



Entrée de bourg champêtre
Badecon-le-Pin / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°3 :

Caractéristiques paysagères

L'entrée de bourg est champêtre, marquée par la présence de parcelles agricoles de part et d'autre de la chaussée.

Les constructions du bourg ne sont pas visibles au niveau du panneau d'agglomération et l'automobiliste ne peut pas percevoir l'approche de cette centralité de la commune.

Qualité urbaine et architecturale

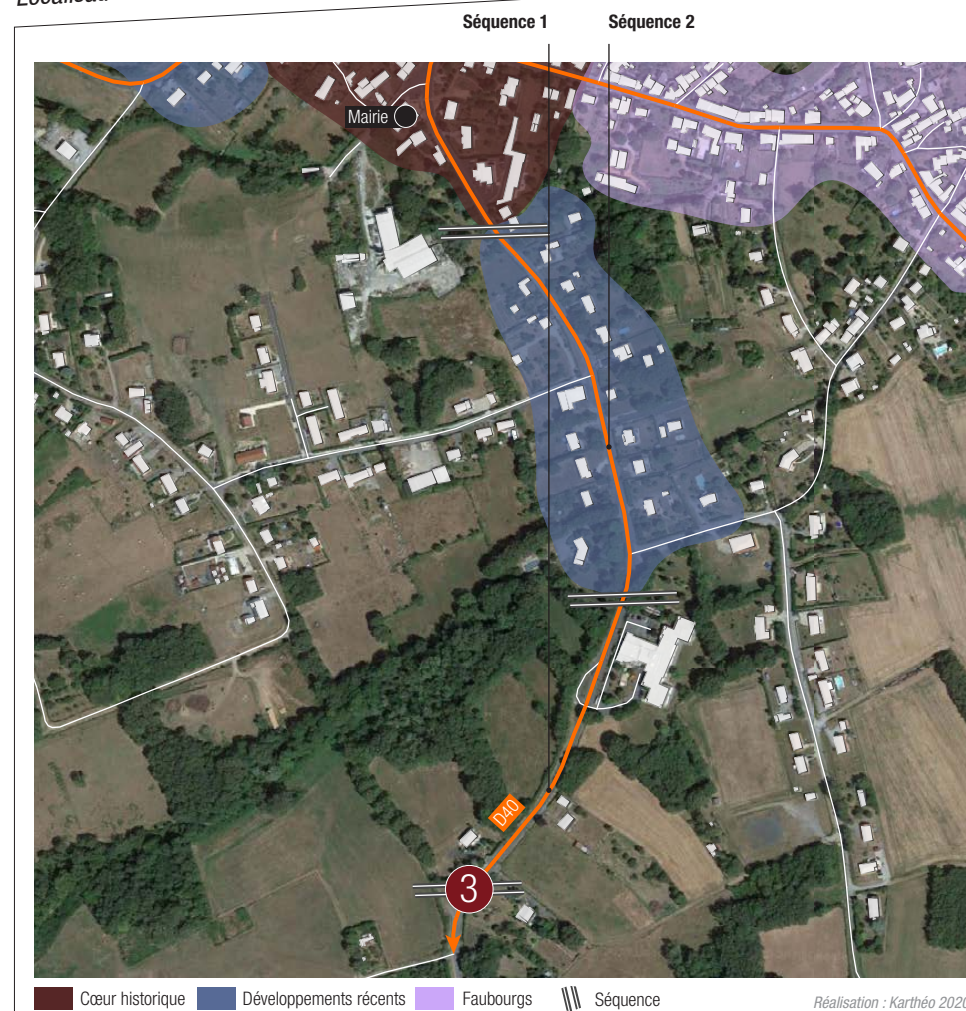
L'entrée de bourg s'amorce au sud de la commune, sur la D40, en sortie de virage se poursuivant sur une ligne droite.

Deux séquences se dessinent : une première, hétérogène, où se mêlent constructions à vocation d'habitation, parcelles agricoles et équipement d'hébergement (EHPAD). Le tissu urbain est lâche, les constructions dispersées. Le paysage est encore fortement marqué par l'empreinte agricole.

La seconde séquence s'amorce une fois l'EHPAD dépassé. Sur cette séquence on remarque un long linéaire qui accompagne

l'automobiliste jusqu'au centre ancien, mêlant tissu pavillonnaire récent et activités économiques.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

La première séquence n'est dotée d'aucun élément urbain, excepté un élément de la rue : l'éclairage public. L'évolution de l'urbanisation a en effet fait disparaître la porte d'entrée du bourg. Ce manque de lisibilité d'une réelle centralité provoque de l'insécurité aux abords des premières maisons.

Une fois la deuxième séquence amorcée, des éléments urbains (larges trottoirs) viennent rompre avec le manque de lisibilité de la première séquence, permettant aux usagers de relier le centre-ville à pied aisément. La présence d'éclairage public et de trottoirs pour les piétons permettent de revaloriser cette entrée malgré le développement linéaire.

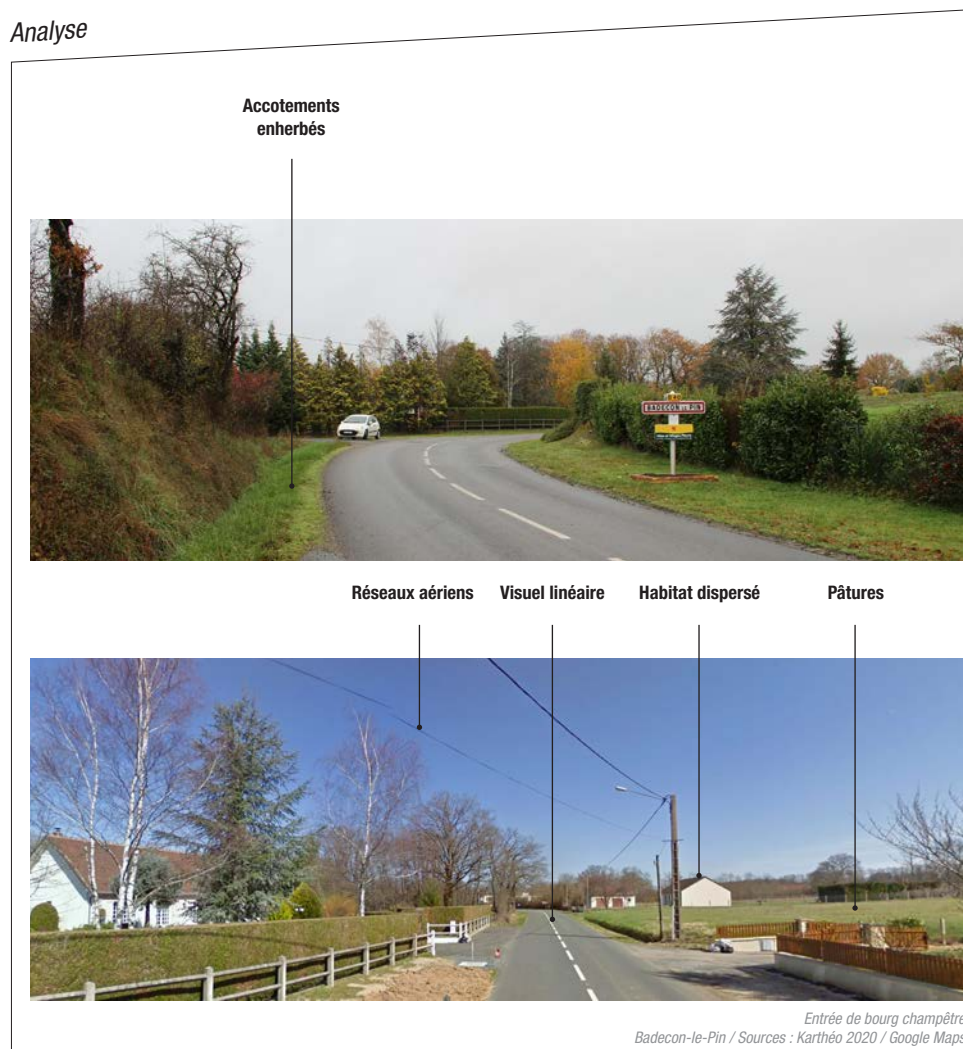
La multiplication des accès individuels induit de l'insécurité routière.

Enjeux :

Traiter la question de la sécurité routière et de la vitesse excessive par un traitement de la voirie et une signalétique plus poussée.

Limiter l'extension de cette entrée de bourg marquant les limites du bourg au panneau d'agglomération pour privilégier un comblement des espaces délaissés.

Analyse



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°4 :

Caractéristiques paysagères

L'entrée de bourg est en «village-rue». Localisée à l'est, en périphérie du centre-bourg, elle marque l'entrée dans les faubourgs de la commune.

Cette entrée de bourg se profile au terme d'une longue ligne droite qui offre un panorama sur le bocage environnant. Le clocher de l'église se dessine au loin et annonce la centralité.

Un lotissement présent sur la gauche n'a vraisemblablement pas fait l'objet d'une intégration paysagère efficace et vient interrompre les lignes du paysage. Ce dernier est fortement marqué par le monde agricole. De grandes parcelles agricoles se situent de part et d'autre de la route associées à des éléments de bocage identitaires.

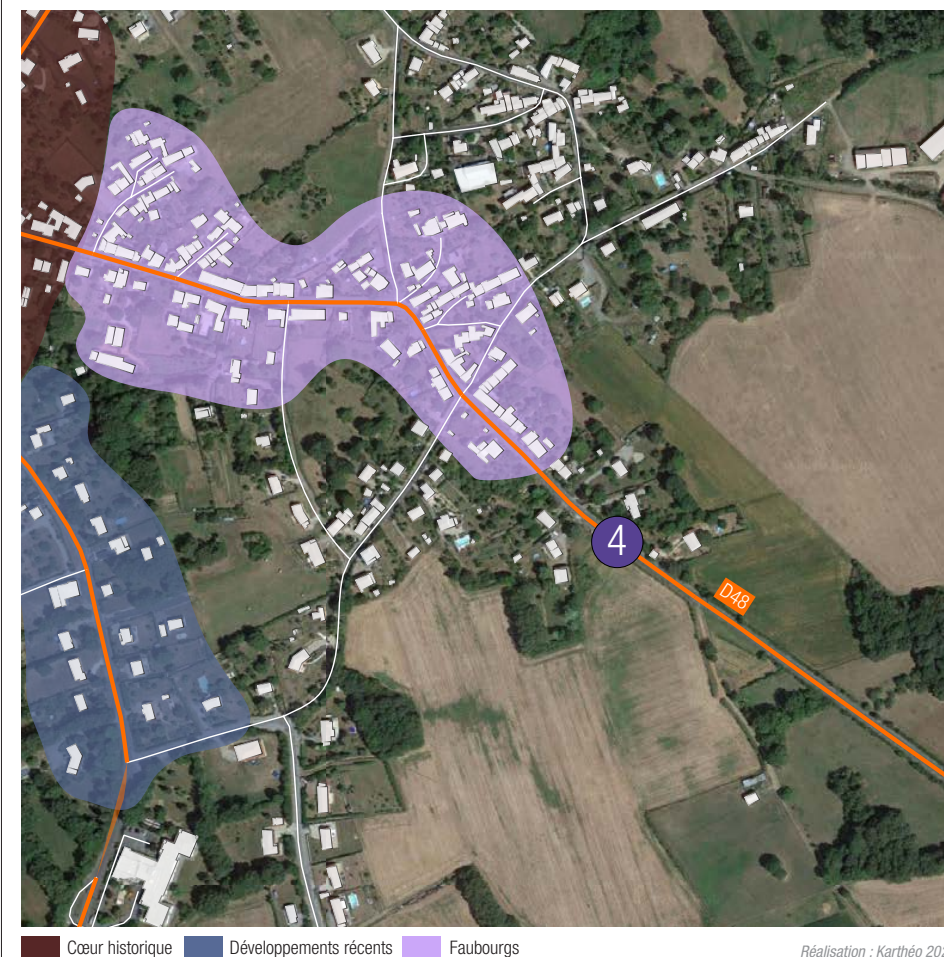
Les réseaux sont aériens, ils altèrent la lisibilité et la qualité du paysage.

Qualité urbaine et architecturale

Un pavillon récent implanté en amont du panneau d'entrée de bourg vient gommer la limite d'urbanisation et étire la silhouette du bourg. Le mur qui l'encadre est imposant et de couleur très vive, ce qui accroche le regard et ne participe pas à une bonne image de l'entrée de bourg.

Le tissu urbain, à partir du panneau, est dense, en front de parcelle et parfois mitoyen ce qui donne l'image d'une rue de cœur de bourg, mêlant constructions anciennes et développement urbain des années 70. Quelques commerces sont également présents.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'arrivée dans le bourg se fait en ligne droite, sans véritable matérialisation de l'entrée de bourg. La voirie n'a pas fait l'objet d'un aménagement particulier, ce qui n'incite pas les automobilistes à ralentir. Les problématiques de vitesse et de sécurité pour les riverains doivent donc être traitées (de nombreux accès privés existent sur cette voie).

Certains éléments urbains se situent après les premières maisons, trottoirs et éclairage public, ce qui marque le passage de la route à la ville.

Enjeux :

Anticiper l'expansion du village afin de préserver les vues lointaines, éléments importants dans la perception de l'entrée de bourg.

Marquer les limites à l'urbanisation afin d'étendre encore cette entrée de bourg, déjà marquée par son étendue.

Analyse



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE DE BARAIZE

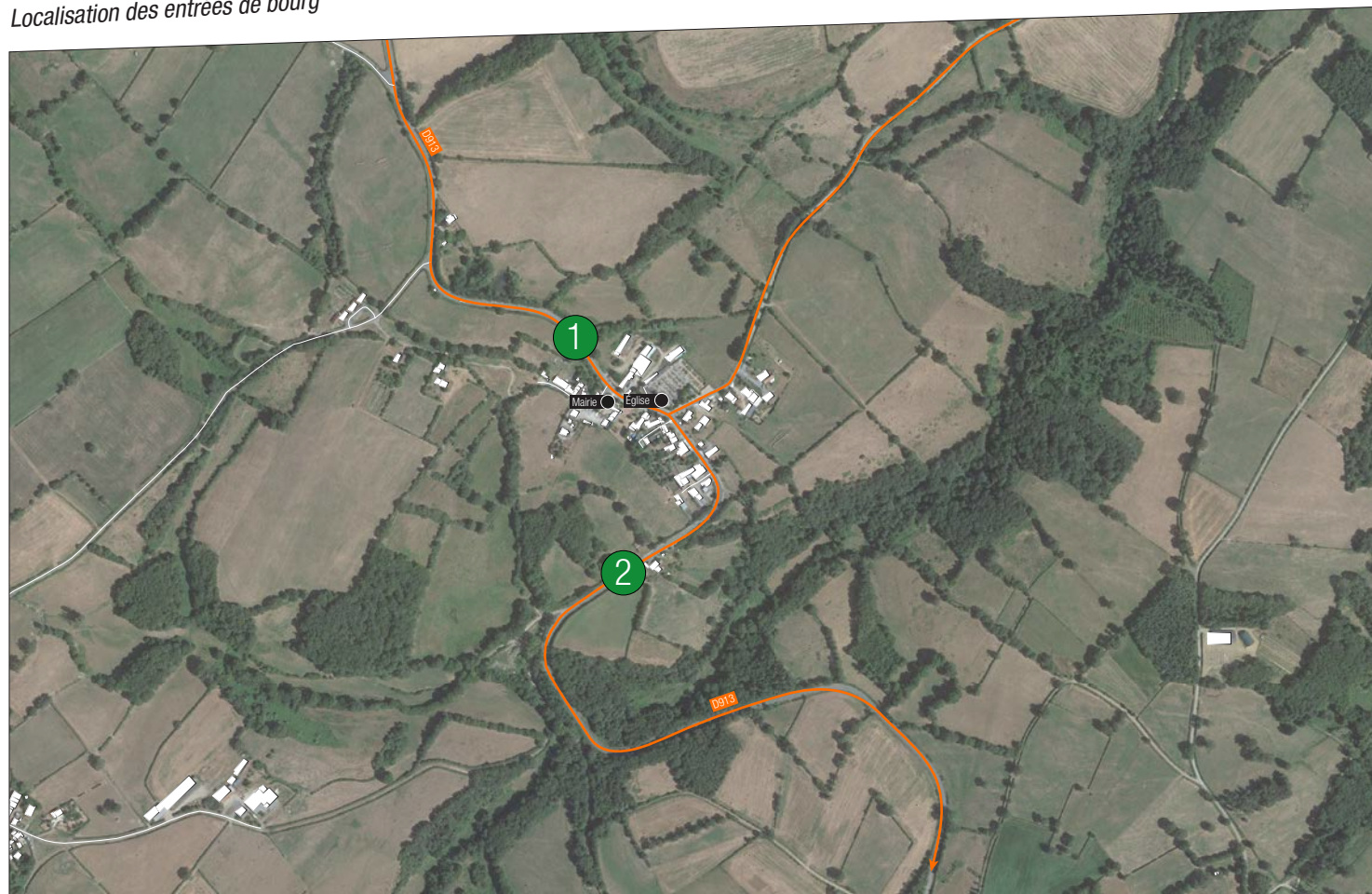
- **Entrée nord-ouest n°1**

L'entrée par la D913, au nord-ouest du bourg : Entrée de bourg champêtre.

- **Entrée sud n°2**

L'entrée depuis la D913, par la rue Pré de la Cure, au sud du bourg : Entrée de bourg champêtre.

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°1 :

Caractéristiques paysagères

L'entrée de bourg se situe en fond de vallée. Son accès se réalise via la route départementale 913. Située en surplomb par rapport au village, elle offre une perspective dégagée sur le bocage environnant. La route est sinueuse et bordée d'éléments bocagers (alignements d'arbres, haies, etc). Une discrète perspective sur le clocher de l'église caractérise l'identité de la rue en entrée de bourg et renseigne sur la centralité. La présence d'un alignement d'arbres de part et d'autre de la chaussée crée un effet de rétrécissement du domaine public. Ces alignements sont par ailleurs de bons outils pour créer un lien entre l'espace rural et le cœur du village. Toutefois, le peu d'ouverture paysagère ne permet pas à l'automobiliste de remarquer le patrimoine existant. Un éclaircissement du manteau végétal redonnerait de la force à l'entrée de bourg.

Une exploitation agricole présente en entrée de bourg n'a pas fait l'objet d'une intégration paysagère efficace et nuit à l'image d'entrée de bourg. Souvent écartées des centres de village pour les nuisances qu'elles peuvent

engendrer, il convient de réaliser un travail fin sur leur intégration paysagère afin de minimiser les impacts.

Qualité urbaine et architecturale

L'entrée de bourg est relativement lisible. Elle marque un effet de porte. Toutefois, les bâtis implantés de façon hétérogène le long de la chaussée ne permettent pas de resserrer la perspective de l'automobiliste. Ainsi la route ne prend pas immédiatement les caractéristiques de la rue. L'implantation de la mairie marque quant à elle correctement l'entrée de bourg et incite l'automobiliste à ralentir. Plus tard, la physionomie du village privilégie une forme plus compacte du bâti, ce qui change radicalement la perception du lieu.

Un accès agricole rompt la perception de l'automobiliste aux abords de l'entrée de bourg. En effet, la configuration et la localisation de cet accès n'est pas conforme à l'image que l'utilisateur attend d'une entrée de bourg, ainsi la rue n'est pas lisible et cela crée de l'insécurité. Cet élément vient alors nuire à la bonne lecture des éléments structurants.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



■ Cœur historique

Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

Les trottoirs situés de part et d'autre de la chaussée constituent les éléments structurants de cette entrée de bourg. Mis à part ces éléments aucun aménagement ne retranscrit correctement le passage de la route à la rue. Un passage piéton se situe, plus tard, devant le parvis de l'église. L'aménagement d'un second passage piéton à hauteur de la mairie permettrait d'obtenir un effet ralentisseur sans pour autant utiliser des techniques routières peu respectueuses de la ruralité (chicane par exemple).

En amont de l'entrée de bourg, peu d'indices alertent sur la présence d'une centralité. La route est passante et les automobilistes roulent à vive allure. L'arrivée dans le centre-bourg se réalise de manière rapide, sans réelle démarcation, en sortie de virage ce qui

induit de l'insécurité routière.

Enjeux

Matérialiser une entrée de bourg plus sûre.

Analyse

La mixité des accès (riverains, agricoles, équipements publics) nuit à la lisibilité d'une entrée de bourg sûre.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

L'entrée de bourg est champêtre. Elle ne connaît aucune réelle démarcation avec l'espace agricole et naturel puisque les espaces existants ne sont pas traités. Aucun élément environnemental sensible n'est à observer.

Plusieurs constructions en tôles, présentes en bordure de voie confèrent à l'entrée de bourg une image dégradée. Plus loin, une exploitation agricole n'ayant pas fait l'objet d'une intégration paysagère efficace nuit fortement à la perspective qui s'ouvre sur le clocher de l'église. Cette perspective sur le clocher, l'automobiliste la distingue de nouveau une fois le virage amorcé. À cet instant, la perception du lieu change radicalement. La perspective sur le clocher de l'église marque l'identité de la rue en entrée de bourg et invite l'automobiliste à ralentir.

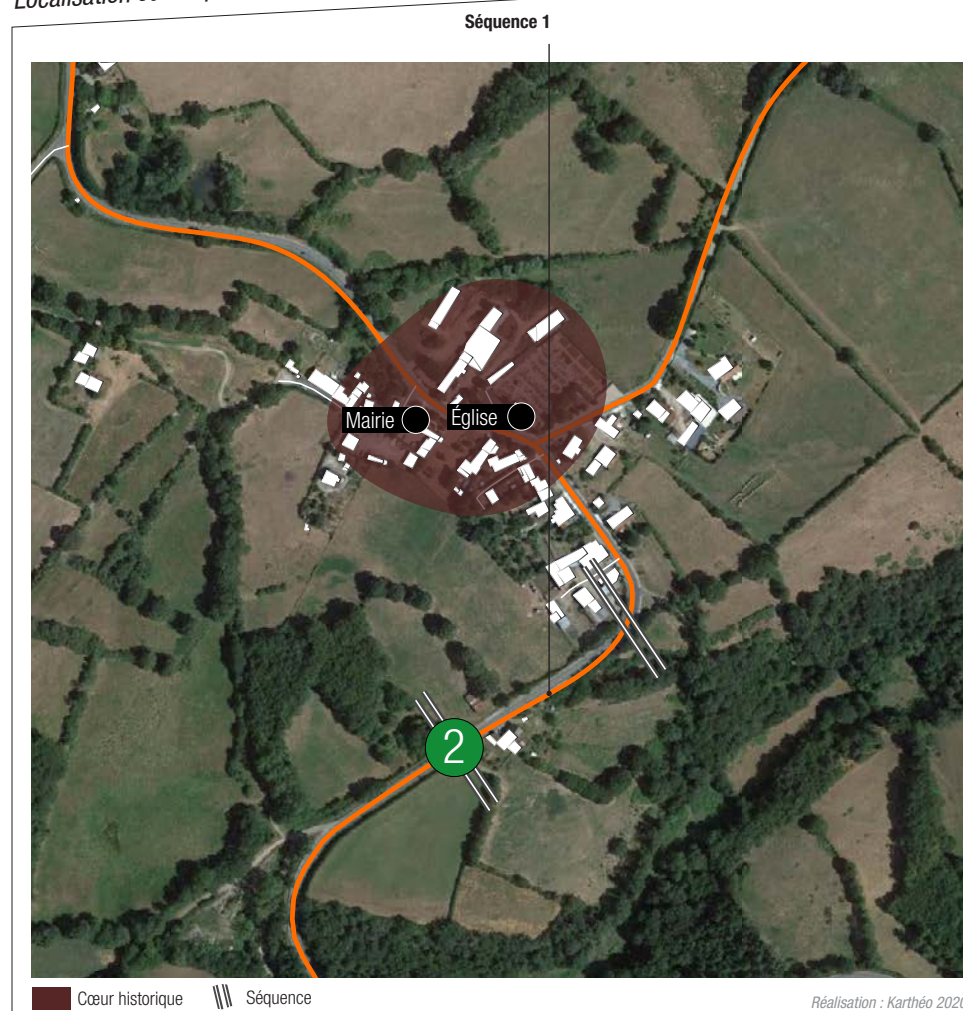
Qualité urbaine et architecturale

L'entrée de bourg s'amorce au sud du bourg, sur la D913, en sortie de virage se poursuivant sur une ligne droite.

Deux séquences s'esquissent : une première, hétérogène, où se mêlent habitat isolé, parcelles agricoles et bâtiment d'exploitation agricole. Le tissu urbain est inexistant, seule une construction isolée est présente et nuit fortement au paysage agricole prédominant.

La seconde séquence s'amorce une fois le virage dépassé. Sur cette séquence, des éléments urbains (larges trottoirs, éclairage public) viennent rompre avec l'absence de lisibilité de la première séquence. Ces aménagements permettent aux usagers de relier le centre-ville à pied aisément. L'identité de la ville devient alors perceptible.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

La première séquence est située à plusieurs centaines de mètres du centre-ville. À cette hauteur, la perspective file tout droit sans resserrement : l'entrée du village n'est pas marquée. L'implantation du panneau d'agglomération est éloignée de l'alignement et ne crée donc pas d'effet d'entrée. Sans éléments de resserrement, ni signes urbains, la perception du lieu reste inchangée et n'invite pas l'automobiliste à ralentir. De plus, les limites des bas-côtés sont floues et ne permettent pas de cerner les limites.

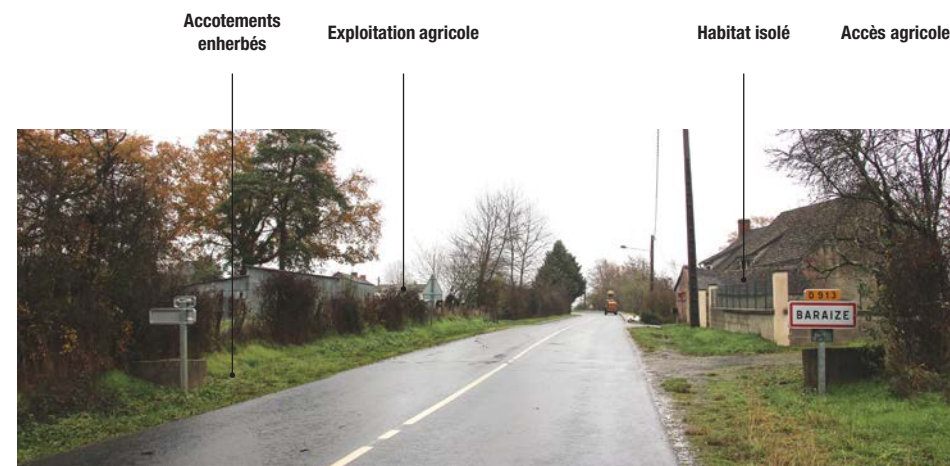
Des accès agricoles disséminés de part et d'autre de la chaussée viennent rompre avec l'image que l'usager attend d'une entrée de bourg, ainsi la rue n'est pas lisible et conserve les caractéristiques de la route. Le passage de la route à la rue ne s'amorce

qu'une fois le virage dépassé. Dès lors, des éléments délimitants permettent de différencier le parcours de l'automobiliste et sécuriser l'accès au centre-ville. En effet, l'apparition de trottoirs améliore la sécurité d'entrée de bourg. Ces derniers constituent un signe urbain fort et rappellent à l'automobiliste que la rue est un espace pratiqué par les piétons. Les limites de la rue sont soignées et rendent la rue plus lisible et plus sûre.

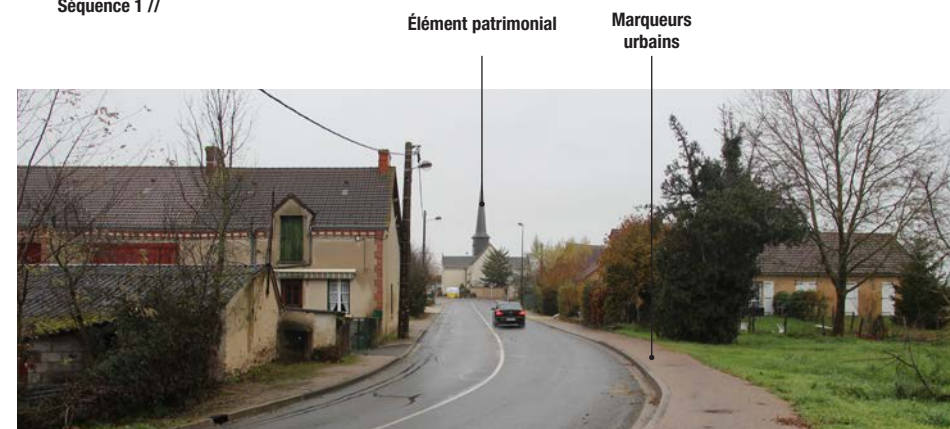
Enjeux

Améliorer les limites en entrée de bourg pour lui redonner une identité.

Analyse



Séquence 1 //



Séquence 2 //

Entrée de bourg champêtre
Baraize / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE DE BAZAIGES

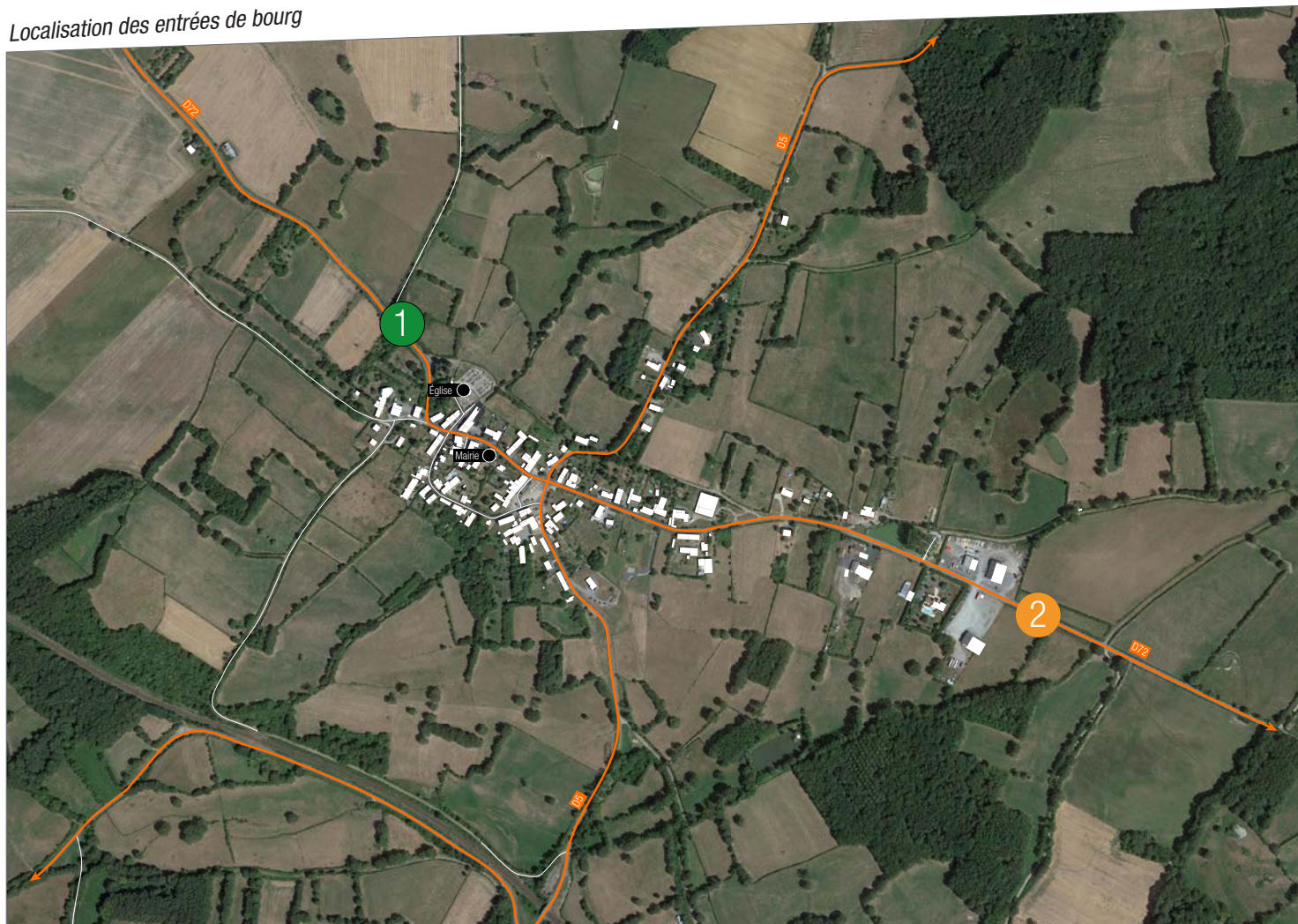
1 - Entrée ouest

L'entrée de bourg ouest se fait par la route départementale 72 qui traverse le bourg : Entrée de bourg champêtre.

2 - Entrée est

L'entrée de bourg ouest se fait par la route départementale 72 qui traverse le bourg : Entrée de bourg sensible.

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°1 :

Caractéristiques paysagères

Cette entrée de bourg est champêtre. Elle débute bien avant le panneau d'agglomération et traverse le paysage agricole. La vue depuis la route se fait donc sur un paysage de bocage ouvert. Aucun élément remarquable paysager ou naturel n'est à signaler.

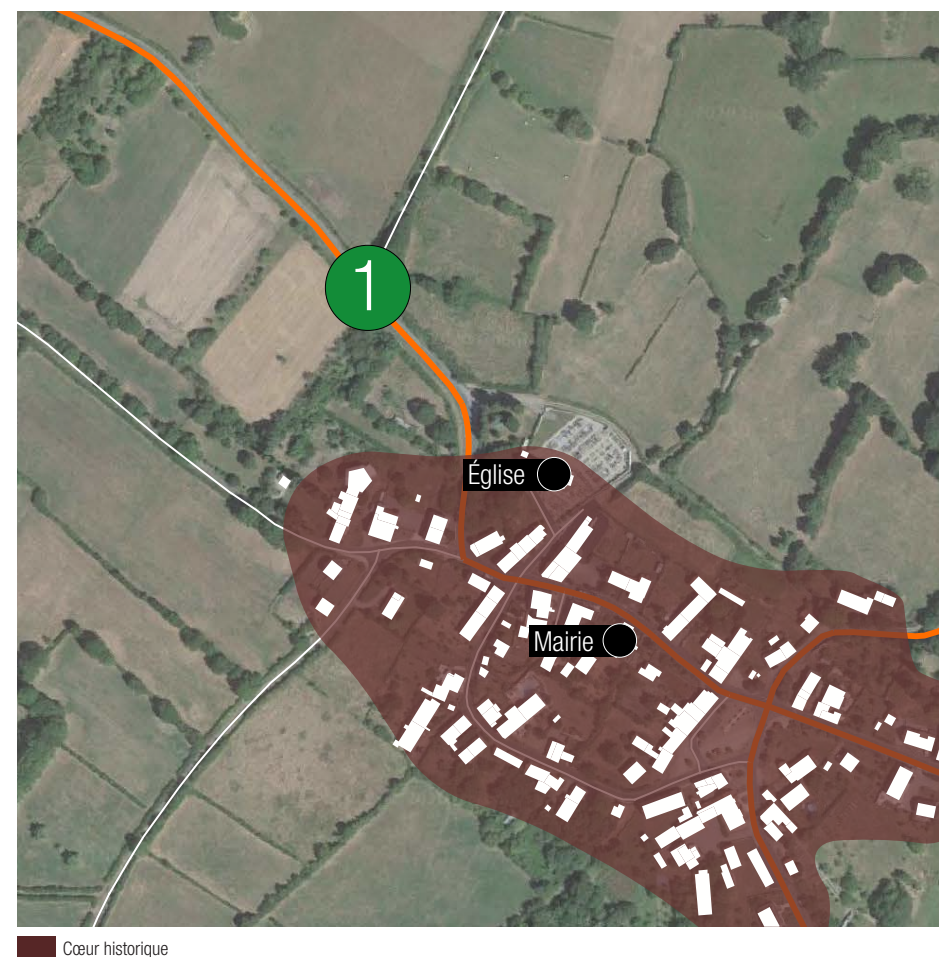
Cette séquence en ligne droite offre toutefois une vue sur l'église du bourg et signale ainsi la présence du milieu urbain, caché par la végétation et la configuration de la route. La présence de cet élément de patrimoine marque significativement l'entrée de bourg et participe à sa mise en valeur. Il est essentiel que cet élément reste en entrée et ne soit pas absorbé par l'urbanisation.

On ne note pas de mise en valeur particulière sur cette entrée de bourg. La vue sur l'église est quelque peu cachée par la végétation et un espace de stationnement non matérialisé situé au pied de cette dernière nuit à la lisibilité de cet espace.

Qualités urbaines et architecturales

L'arrivée dans le bourg se fait de façon brutale, aucun élément, hormis l'église ne venant signaler la présence du bourg. L'entrée dans le milieu urbain se fait après un virage serré et la rupture franche entre milieu agricole et milieu urbain franche est accentuée par la densité et la configuration du bâti qui donnent l'image d'un cœur ancien.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée de bourg se fait par une route aux dimensions classiques, permettant la circulation en double-sens, sans marquage spécifique.

L'entrée de bourg, très peu visible car située dans un double virage et non signalée auparavant est potentiellement dangereuse, notamment au vu de la circulation de poids lourds traversant le bourg.

L'absence d'aménagement de type ralentisseur ou marquage au sol accentue cette insécurité.

Avant le panneau d'agglomération, il n'existe pas d'aménagements urbains (trottoirs, éclairages, etc.). Ceux-ci sont présents une fois le virage passé.

Enjeux

Traiter la problématique de la dangerosité de l'entrée de bourg via la mise en place de signalétique.

Mettre en valeur la vue sur l'église.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

L'arrivée par l'Est sur le bourg se fait via un paysage agricole de bocage.

L'entrée de bourg est marquée par la présence d'une entreprise. Premier élément visible en arrivant, elle est délimitée par des clôtures métalliques ajourées, ce qui laisse à la vue de tous de grands espaces de stockage et de stationnement. Aucune intégration paysagère n'a été réalisée. Le passage du milieu agricole au milieu urbain est donc franc et non traité.

Ce manque de traitement fait de cette entrée une entrée de bourg sensible.

Qualités urbaines et architecturales

On distingue à partir de ce bâtiment, une première séquence, composée d'un tissu urbain lâche et mixte, mêlant entreprise, bâtiment d'activité, habitation et espace public (aire de camping-car). Ce tronçon est peu mis en valeur, les différents espaces étant non traités, malgré le petit potentiel que représente

le plan d'eau.

La mixité fonctionnelle de cette portion du bourg rend sa lecture peu claire pour l'automobiliste et l'identité du bourg est peu marquée.

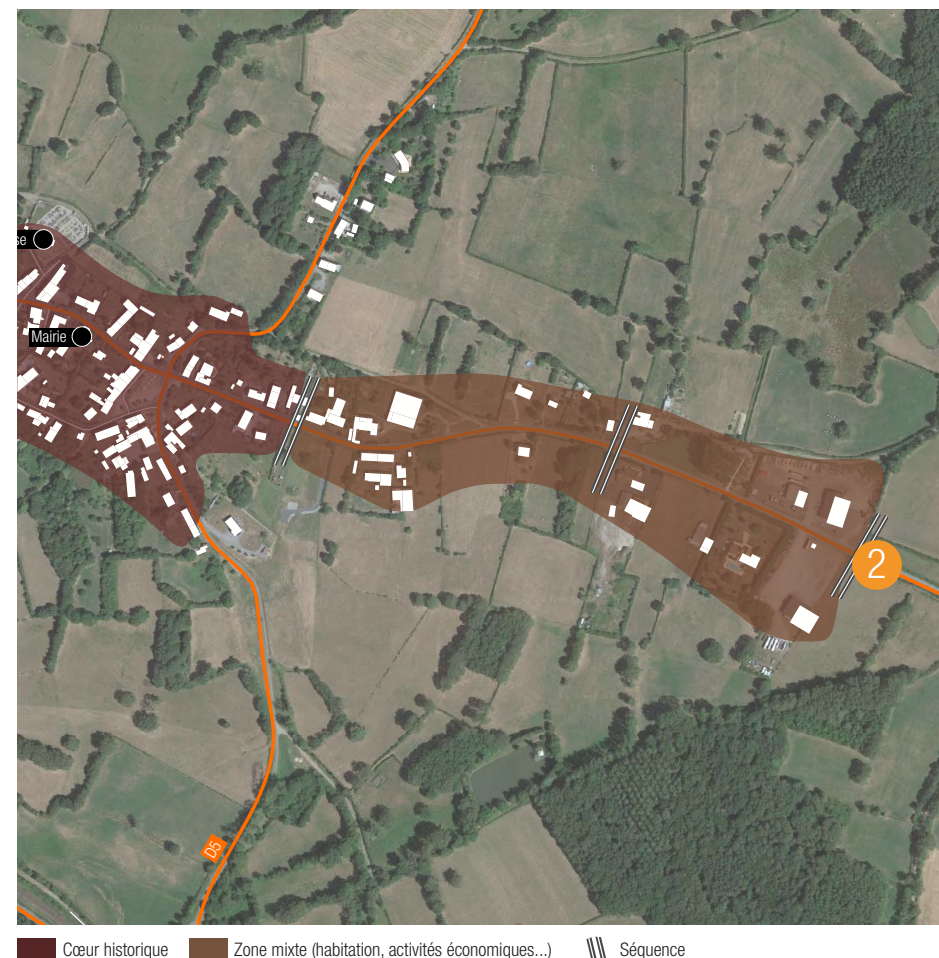
À cela s'ajoute de l'affichage publicitaire assez hétérogène ce qui ne facilite pas la lecture de cet espace.

Le panneau d'agglomération se situe à la limite des deux séquences. Une fois ce panneau franchi, le tissu urbain se fait plus dense.

La présence d'un bâtiment agricole accompagné d'un large espace ouvert.

Ce n'est qu'une fois le virage passé, après le bâti agricole, que le tissu ancien dense et en bord de voie donne l'image d'un centre bourg.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

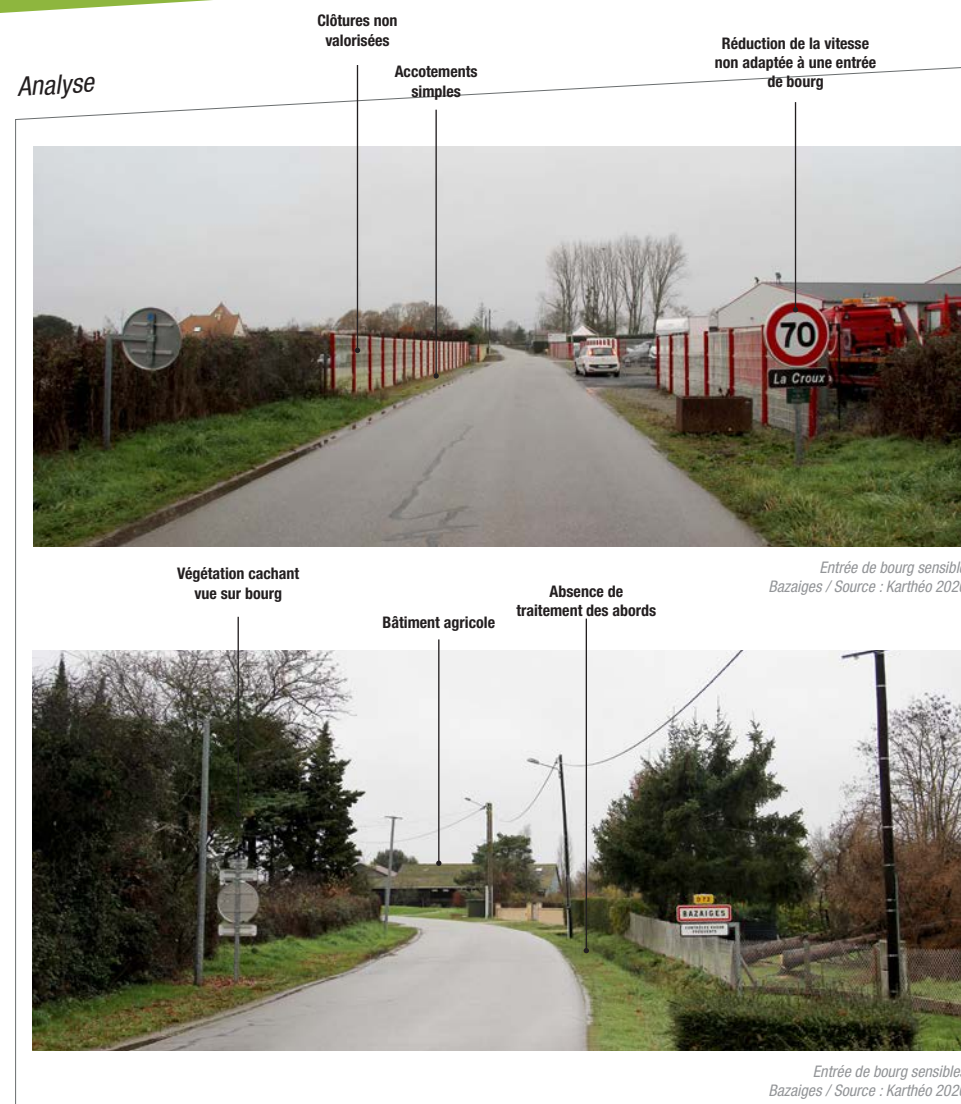
Au sein des deux séquences analysées, aucun aménagement de la voie n'a été réalisé. Les abords de la route sont de simples accotements, sans trottoirs. Ces accotements en graviers très larges donnent l'image d'une chaussée large et peuvent inciter à plus de vitesse. Cet effet est accentué par la grande ligne droite qui permet d'arriver sur la zone.

Aucun élément urbain ou aménagement ne permet le passage de la route à la rue.

Enjeux

Mettre en valeur l'entrée de bourg par un traitement approprié de l'espace occupé par l'entreprise.

Aménager la voie ou ses abords pour matérialiser le lien avec le centre du bourg.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE DE CEAULMONT (LES GRANGES)

Le choix à été fait ici d'analyser le village des Granges en tant que centralité princiale. Le bourg historique de Ceaulmont ne remplit aujourd'hui plus son rôle de pôle sur la commune. Les services et équipements sont aujourd'hui situés sur le village (mairie, etc).

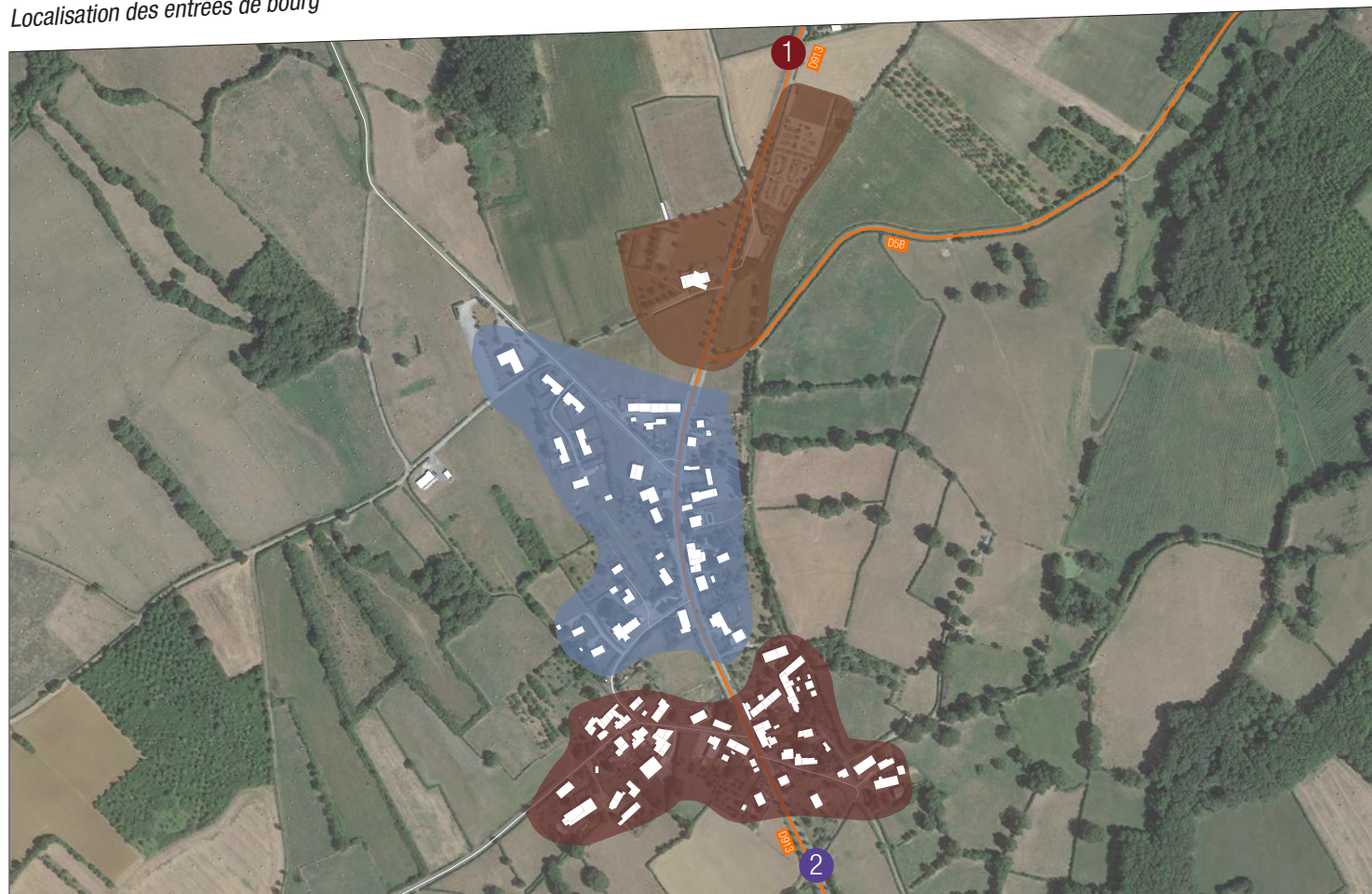
- **Entrée Nord n°1**

L'entrée par la D913, au nord du village, route du point de vue : Entrée de bourg mixte.

- **Entrée Sud n°2**

L'entrée depuis la D913, par le sud du village : Entrée de village «village-rue».

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°1 :

Caractéristiques paysagères

L'arrivée sur le village par le Nord se fait via la route départementale 913. Celle-ci traverse des espaces agricoles et naturels, avec des vues lointaines sur la campagne alentour. Aucun élément naturel ou paysager remarquable n'est à noter, si ce n'est la vue que l'on peut avoir sur le clocher du village, bien avant d'entrer au sein de celui-ci. En effet, la route départementale est à ce niveau une grande ligne droite et permet ainsi d'apercevoir le clocher à plus de 350 mètres avant le panneau d'agglomération.

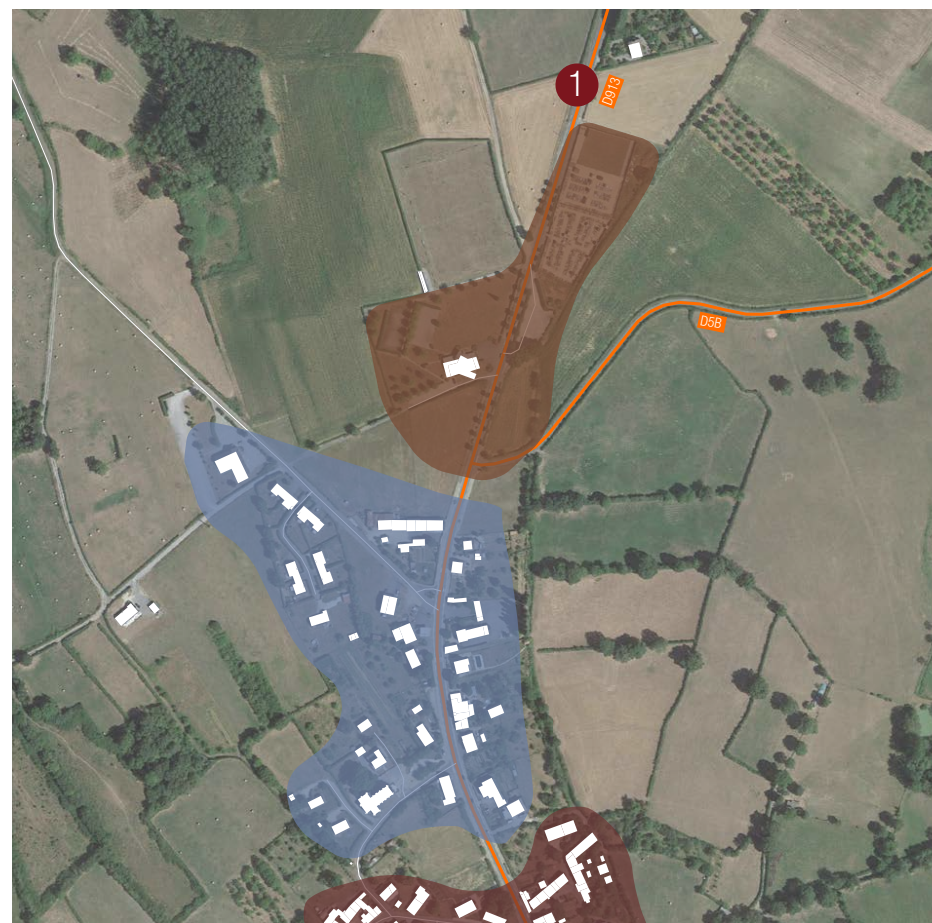
Le clocher est un marqueur du paysage, signalant la présence du village. Il prépare ainsi l'automobiliste à son arrivée dans le village. Toutefois, si cette perception est claire grâce au clocher et au cimetière placé en entrée de village, la transition entre le milieu agricole et le milieu urbain reste floue. En effet l'entrée de ville n'est matérialisée que par le cimetière.

Qualité urbaine et architecturale

Le tissu urbain n'est présent que 300 mètres environ après le panneau d'agglomération. Sur cette distance, ne sont présents que le cimetière, le stade ainsi que le Point Relais (restaurant, boulangerie...). Cette portion de bourg est donc caractérisée par de grands espaces ouverts, avec des usages mixtes.

Ce tissu urbain plutôt décousu ne nuit aucunement à l'image de cette entrée de ville car le traitement végétal entrepris est de qualité. En effet les bas-côtés sont plantés (arbres et plates-bandes) et les espaces comme le stade, les aires de stationnement ou les abords du Point relais sont délimités par des haies basses monospécifiques. Ces aménagements apportent une certaine harmonie et renvoient l'image d'espaces urbains, vivants, intégrés à la ville et à sa dynamique.

Localisation et composition de l'entrée de ville



■ Cœur historique ■ Zone mixte (équipements publics, commerces...) ■ Développements récents

Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'arrivée dans le village se fait via une voie départementale aux dimensions classiques et à usage mixte. Sa forme en ligne droite et l'absence d'aménagement sur les premiers mètres n'incitent pas l'automobiliste à réduire sa vitesse. La présence des plantations et des aménagements des bas-cotés peuvent avoir un effet de rétrécissement de la voie mais pourraient être complétés par de la signalétique.

La circulation piétonne dans cet espace est permise grâce à l'aménagement du bas-côté droit de la route. Ainsi, le lien entre l'espace mixte et le cœur de village est aussi bien paysagère que physique.

Le passage de la route à la rue ne se fait réellement qu'à partir des premières habitations, là où apparaissent les trottoirs et passages

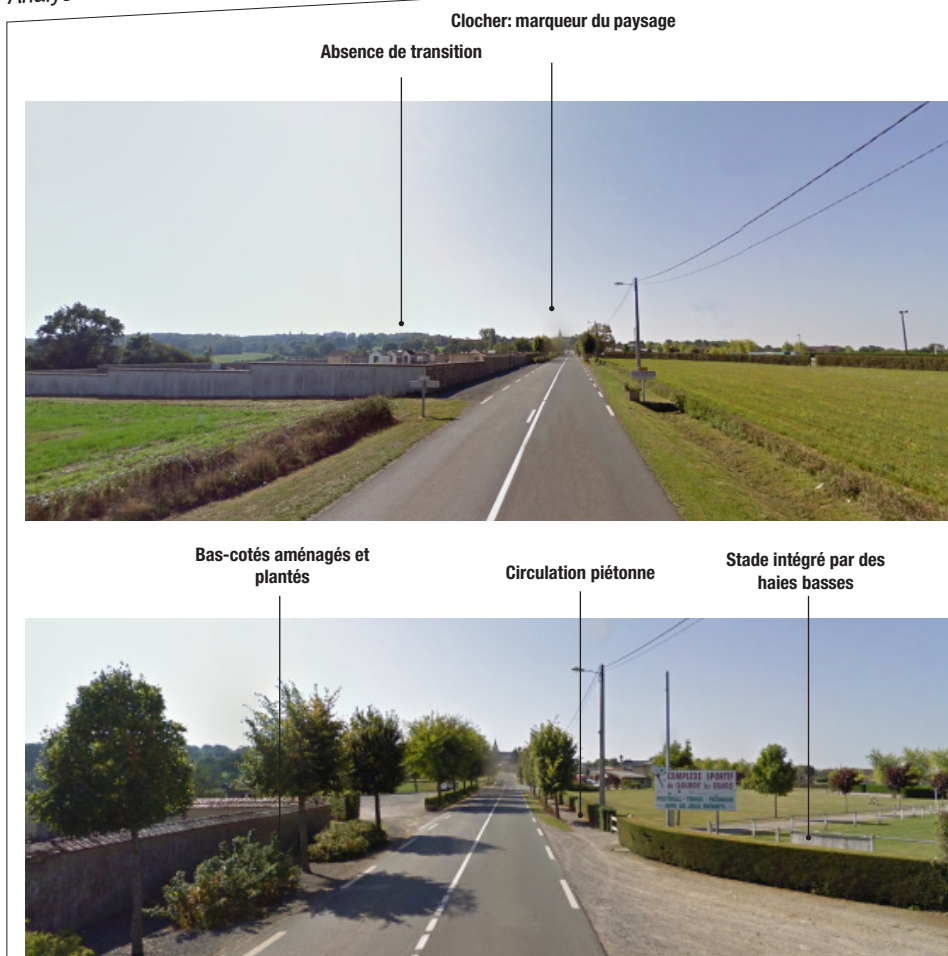
piétons.

Enjeux :

Maintenir la qualité du traitement végétal mis en place sur cette entrée de village.

Veiller à la bonne intégration paysagère des futures constructions susceptibles de s'établir sur les espaces délaissés.

Analyse



Entrée de bourg mixte
Ceaumont / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

L'arrivée sur le village par le Sud se fait, une fois encore, par la route départementale 913 et en ligne droite. La végétation camoufle une grande partie des constructions et seules quelques habitations se devinent au loin.

L'entrée dans le village est signalée par le panneau d'agglomération, précédé quelques mètres auparavant, par des arbres plantés sur les accotements. Ces plantations rendent la transition entre les milieux agricoles et urbains très progressive, servant de lien entre les deux milieux.

Cette entrée ne laisse en rien présager de la présence du village et de son rôle de centralité. Cependant l'intégration des constructions est réussie, ce qui la rend assez qualitative.

Le clocher est visible une fois les premières habitations atteintes.

Qualité urbaine et architecturale

L'entrée dans le cœur de village par le Sud est plus rapide que via l'entrée Nord. Après avoir dépassé le panneau d'agglomération et un pavillon faisant face à un espace agricole, l'automobiliste arrive directement dans le tissu urbain mêlant bâti ancien et pavillonnaire, constitué principalement d'habitations.

La présence des pavillons, aux clôtures basses laissant entrevoir des jardins fleuris, permettent encore une fois une transition douce entre les espaces ruraux et le milieu urbain dense.

La végétalisation des trottoirs, couplée à la voie large et aux pavillons, donne au secteur urbain une réelle image de village.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



■ Cœur historique ■ Développements récents

Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

Là encore, l'entrée dans le village se fait via une grande ligne droite. La faible visibilité sur le bourg et l'effet de couloir généré par les haies de part et d'autre de la voie n'incitent pas les automobilistes à réduire leur vitesse. Une signalétique, plus poussée sans toutefois nuire à la qualité de l'entrée de ville pourrait être mise en place.

Les aménagements urbains (trottoirs et éclairage public) apparaissent dès les premières habitations, matérialisant le passage à la rue.

Enjeux

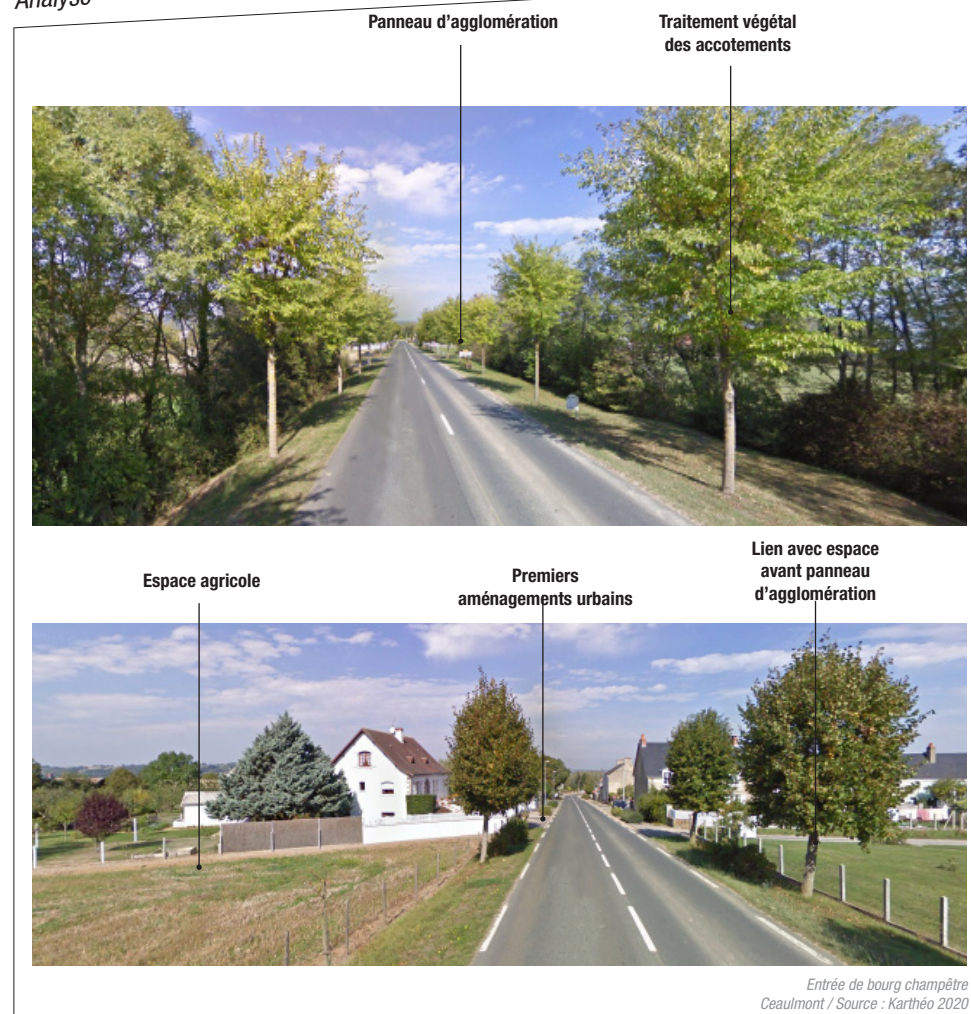
Maintenir la qualité du traitement végétal mis en place sur cette entrée de village.

Signaler plus efficacement la présence

du village sans dénaturer son entrée, pour réduire l'insécurité routière.

Veiller à la bonne intégration paysagère des futures constructions susceptibles de s'établir sur les espaces agricoles.

Analyse



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE DE CUZION

1 - Entrée nord

L'entrée de bourg nord se fait par la route départementale 40 : Entrée de bourg champêtre.

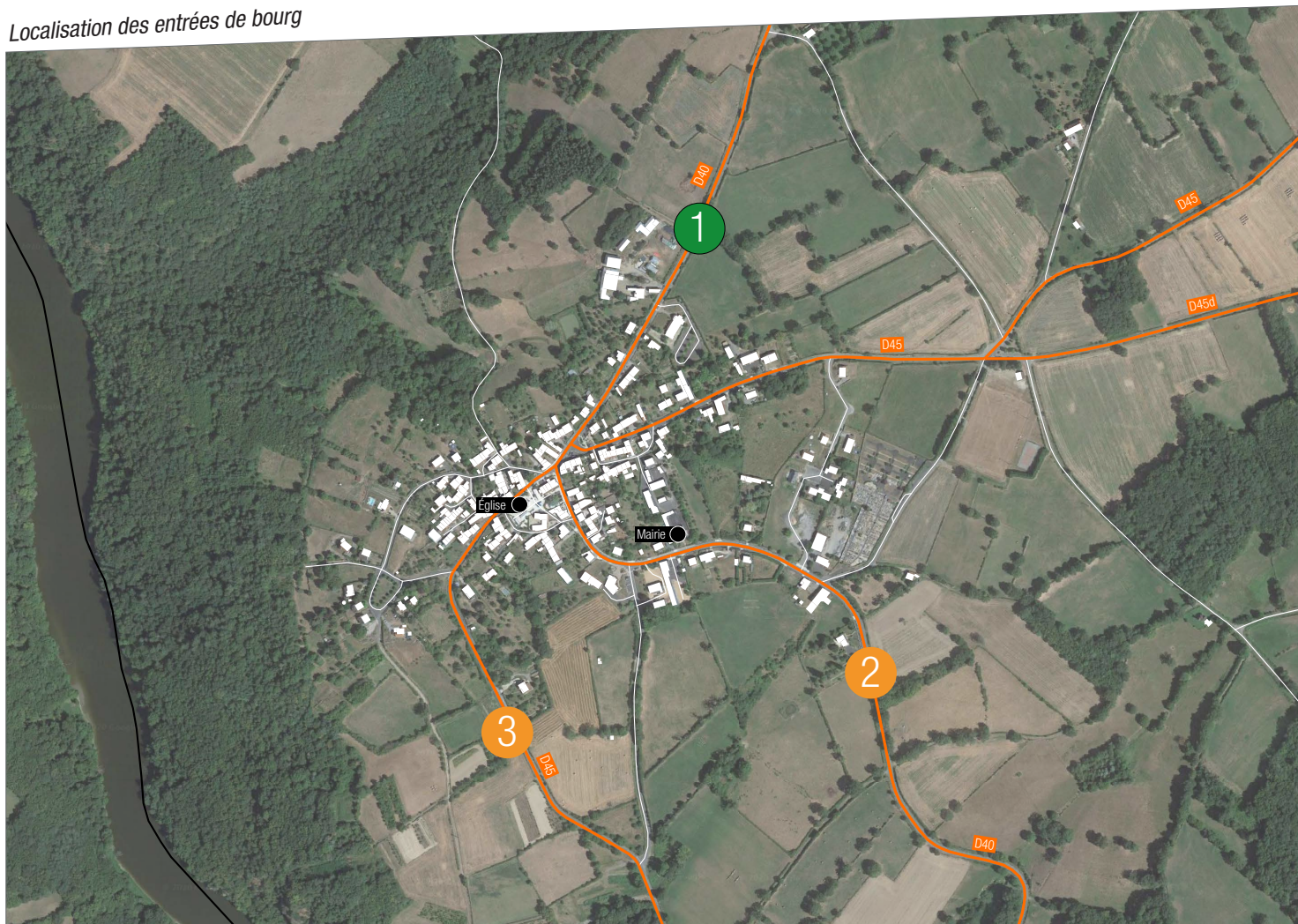
2 - Entrée sud-est

L'entrée de bourg sud-est se fait par la route départementale 40 : Entrée de bourg sensible.

3 - Entrée sud

L'entrée de bourg sud se fait par la route départementale 45 : Entrée de bourg sensible

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°1 :

Caractéristiques paysagères

Cette entrée de bourg n'est pas caractérisée par diverses séquences, l'automobiliste arrivant très rapidement au cœur de bourg, via cette entrée.

L'arrivée dans le bourg se fait via un paysage bocager préservé composé de pâtures et haies peu denses qui génèrent un paysage ouvert.

Le bourg et son tissu bâti dense se distinguent parfaitement ce qui annonce rapidement la présence de la centralité dans le paysage.

On ne note pas d'élément remarquable excepté la vue sur le clocher de l'église.

La transition entre milieux agricoles et urbains se est matérialisée par la présence d'une exploitation agricole en entrée de bourg. Cependant les abords de cette exploitation peuvent vite nuire à l'image du bourg par manque d'entretien.

Qualités urbaines et architecturales

L'entrée de bourg est marquée par un tissu urbain dense, mitoyen et à l'alignement qui dessine l'espace public.

La mixité de fonction des bâtiments révèle le rôle de centralité du bourg : habitat, commerce mais aussi salle des fêtes.

L'entrée de bourg comporte plusieurs bâtis anciens en pierre qui apportent une dimension authentique au bourg, alimentant ainsi son image de bourg rural. Il sera alors nécessaire de veiller à leur préservation.

L'affichage publicitaire est concentré au niveau du panneau d'agglomération, ce qui évite de pénaliser l'image de cette entrée. L'affichage des événements communaux renvoient une image de bourg dynamique.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée de bourg se fait par une route aux dimensions classiques, permettant la circulation en double-sens, sans marquage spécifique.

Les aménagements urbains débutent au niveau de la première maison, à savoir trottoirs et éclairage. Ils marquent à cet endroit le passage de la route à la rue.

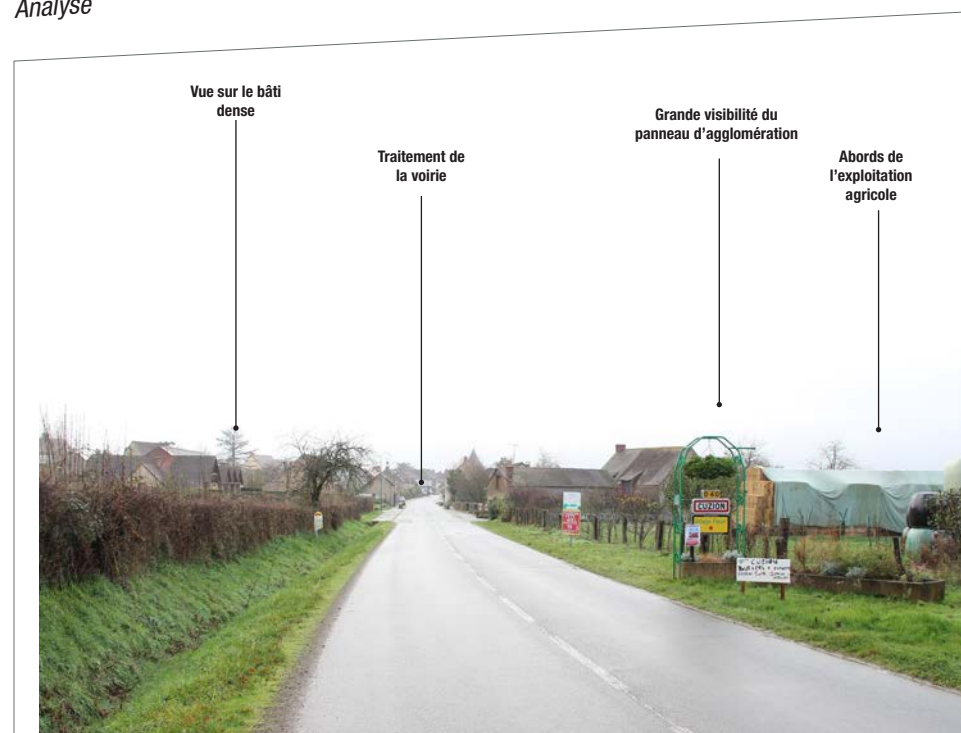
Toutefois la chaussée reste large, sans effet de rétrécissement ce qui induit un risque d'insécurité routière plus élevé.

Enjeux

Veiller à l'intégration paysagère des abords de l'exploitation agricole.

Préserver l'entrée de bourg des nuisances pouvant être générées par de nouvelles constructions.

Analyse



Entrée de bourg champêtre
Cuzion / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

L'arrivée par l'est sur le bourg se fait via un paysage agricole de bocage.

Le relief permet d'avoir des vues lointaines sur les paysages bocagers alentours. Via cet accès au bourg, il est également possible d'apprécier l'importance de celui-ci grâce à la vue large sur le bâti et notamment le clocher. Ce dernier est un marqueur paysager et révèle le rôle de centralité du bourg.

L'entrée de bourg est donc visuellement rattachée à ce dernier, rendant la lecture du territoire bien plus facile. L'automobiliste est préparé à arriver dans le bourg et la transition entre milieux naturels/agricoles et urbains en est plus progressive. Elle est matérialisée par la présence de la première habitation du bourg, bien intégrée à son environnement grâce à la végétalisation de son jardin et la continuité avec la haie basse qui borde la route

Pour préserver la qualité de cette entrée et garder l'identité du bourg, les nouvelles constructions pouvant nuire à la vue sur le

clocher devront être écartées.

Qualités urbaines et architecturales

Le tissu urbain est assez lâche, composé d'habitations, d'anciens bâtis agricoles en pierre mais aussi de bâtiments plus importants tels que les services techniques de la commune. Cette variété de bâtis ne dénature pas pour autant l'image du bourg.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



■ Cœur historique ■ Développements récents

Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

Cette image qualitative de cette entrée de bourg est en partie liée à la réfection récente de la voirie.

Le lien avec le cœur du bourg est bien matérialisé par un trottoir qui débute à la première maison, c'est à dire quelques mètres après le panneau d'agglomération.

Pour conclure, il s'agit d'une entrée de bourg de qualité, entretenue et qui véhicule une image positive de la commune.

Enjeux

Garantir la maintien de la qualité visuelle de cette entrée de bourg.

Éviter toute détérioration générée par de nouvelles constructions.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°3 :

Caractéristiques paysagères

Cette entrée se fait par la D45, au sud du bourg de Cuzion.

Cette entrée se singularise par la qualité de la vue sur la campagne alentour. Située sur un point haut et à proximité d'une vallée, elle offre de grandes ouvertures paysagères sur les espaces de bocage.

Le bourg est peu visible depuis cet axe, intégré au paysage par la végétation et la perception d'une centralité se fait via la présence des trottoirs, l'éclairage public et la signalétique.

La transition entre les milieux naturels et urbains se fait donc progressivement.

Qualités urbaines et architecturales

Les constructions sont peu nombreuses entre le panneau d'entrée de bourg et le cœur du bourg. Seule une habitation marque l'entrée du bourg.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



■ Cœur historique ■ Développements récents

Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

Les abords de la chaussée sont enherbés avant le panneau puis stabilisés (gravier) au niveau de la première habitation, ce qui a pour effet une dilatation de la perception de la chaussée. Il faut attendre quelques mètres pour que les trottoirs apparaissent et participent au rétrécissement de la chaussée. La problématique de la sécurité routière peut donc se poser, les automobilistes étant incités, par la voie en ligne droite et la chaussée large, pour conserver une vitesse importante.

Enjeux

Veiller à l'intégration du bâti dans le paysage via la végétation et les haies bocagères.

Maintenir les ouvertures paysagers sur les espaces bocagers.

Analyse



Entrée de bourg champêtre
Bazaiges / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

1 - Entrée nord

L'entrée de bourg nord se fait par la route départementale 45 : Entrée de bourg mixte

2 - Entrée nord-ouest

L'entrée de bourg nord-ouest se fait par la route départementale 913 : Entrée de bourg économique

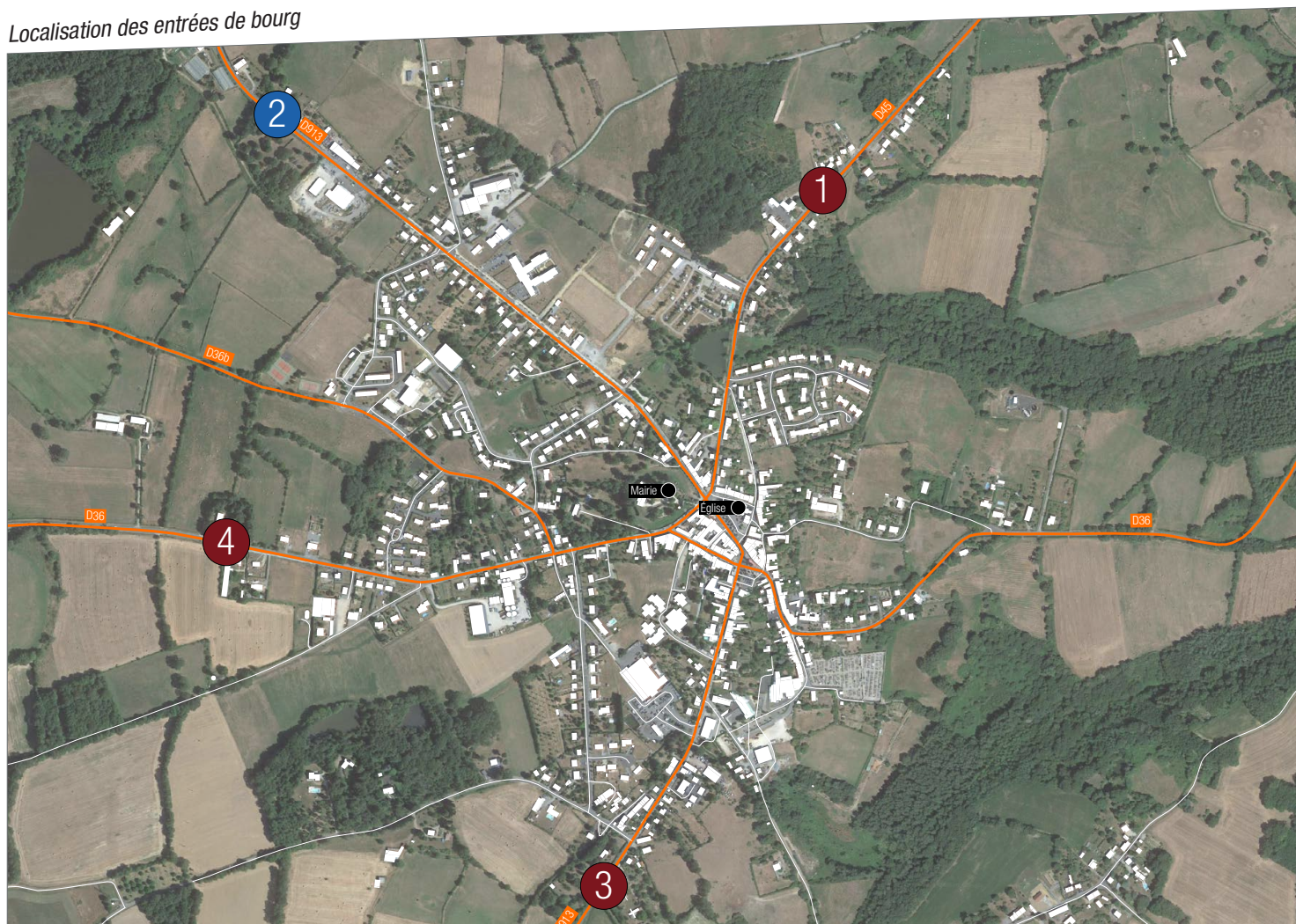
3 - Entrée sud

L'entrée de bourg sud se fait par la route départementale 913 : Entrée de bourg mixte

4 - Entrée ouest

L'entrée de bourg ouest se fait par la route départementale 36 : Entrée de bourg mixte

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°1 :

Caractéristiques paysagères

L'entrée de Bourg Nord d'Éguzon-Chantôme se fait par la départementale 45, en ligne droite. Elle traverse de grand paysages de bocage avec des vues lointaines sur la campagne alentours. Aucun élément remarquable ou marqueur paysager n'est à noter.

Les premières constructions sont situées au niveau du panneau d'entrée de bourg. Elles ne laissent en rien présager de l'importance de ce dernier du fait de leur localisation en haut d'une côte. Le bourg n'est pas du tout visible depuis cette entrée.

De plus les habitations présentes sont intégrées au paysage grâce à la végétation. La transition entre les milieux agricoles et bâtis se fait donc de façon progressive.

L'image véhiculée par le premier tronçon est plutôt celle d'une arrivée dans un bourg rural. Si elle n'est pas concernée par un élément nuisible pour son image, elle mériterait toutefois d'être mise en valeur pour renforcer l'idée d'une entrée dans un milieu urbain important.

La vue sur le clocher et les bâtiments denses du cœur de bourg survient bien après le panneau d'entrée de bourg.

Qualités urbaines et architecturales

Le tissu urbain se densifie au fur et à mesure de l'avancée dans le bourg. Au sein de la première séquence, le bâti ne se situe que d'un côté de la voie, sous forme linéaire, ce qui ne donne pas encore l'image d'un centre urbain de taille importante.

A partir de la deuxième séquence, le tissu se densifie avec des constructions le long de la voie, mais de grand espaces agricoles subsistent. Le linéaire des constructions, sans aménagements en second plan, donne l'image d'une entrée très longue avant d'arriver dans le cœur du bourg (révélateur du développement en étoile de ce bourg).

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée de bourg se fait par une route aux dimensions classiques, permettant la circulation en double-sens.

Les aménagements de la voie sont simples au niveau de la première séquence : accotements enherbés et stabilisés au niveau des habitations.

Les trottoirs n'apparaissent qu'à partir de la deuxième séquence, créant un lien piéton avec le centre du bourg. C'est à ce moment que l'on passe de la route à la rue.

Toutefois, la présence de l'éclairage public et surtout de l'affichage des labels (village étape, ville fleurie) laissent entendre qu'il s'agit d'une entrée de ville.

Enjeux :

Mettre en valeur l'entrée de ville pour marquer l'identité de la commune.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

L'arrivée Nord-Ouest sur le bourg se fait après la traversée de paysages bocagers, dont les haies, assez denses vers le bourg, empêchent toute visibilité sur les constructions de ce dernier.

L'entrée se fait en ligne droite après un virage qui, encore une fois, retarde la vue sur le bourg.

La première construction, une habitation, se trouve au niveau du panneau d'agglomération. Mais c'est la présence de deux activités économiques (garage automobile et entreprise de matériaux) qui marque réellement cette entrée. Une attention particulière doit être portée aux abords de ces entreprises qui bénéficient de peu d'intégration paysagère et qui peuvent nuire à l'image de cette entrée, du fait du stationnement des véhicules.

Qualités urbaines et architecturales

De par la répartition des usages des constructions, on peut distinguer deux séquences sur cette entrée de bourg.

La première est assez courte, caractérisée par un tissu urbain voué aux activités économiques (2 entreprises).

La seconde séquence est marquée par le passage à la zone résidentielle. Les habitations y sont réparties de manière très linéaire. De la même façon que l'entrée n°1, ce linéaire de constructions mêlant habitations, équipements publics et espaces délaissés rend l'arrivée sur le cœur du bourg assez longue.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée de bourg se fait par une voie aux dimensions classiques, permettant un usage mixte, sans marquage spécifique.

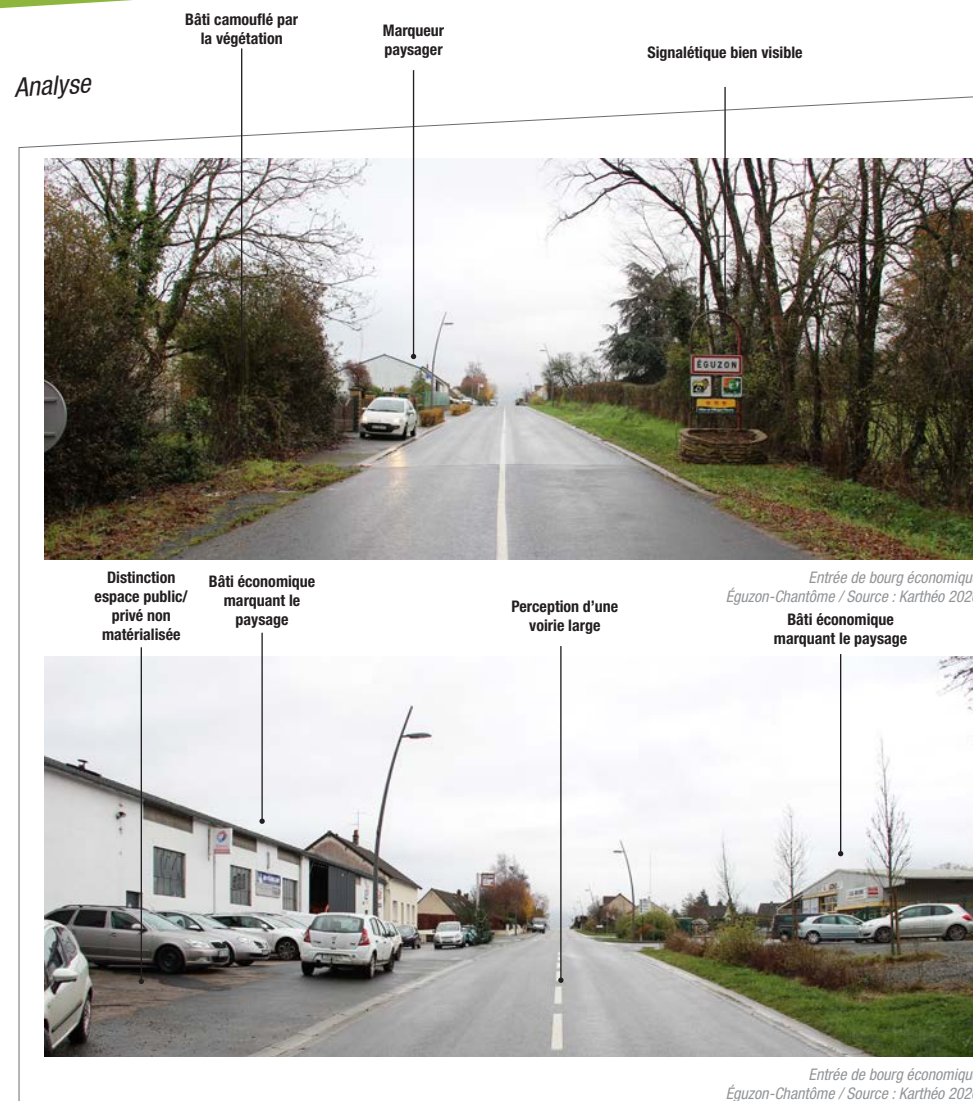
L'arrivée dans le bourg se faisant rapidement après le virage, au niveau duquel on ne note pas de signalétique particulière annonçant le bourg, peu amener à des vitesses excessives. Le phénomène est accentué par la voirie en ligne droite qui traverse la zone économique.

L'usage de la voirie au niveau des deux entreprises peut être lisible, la distinction entre espace public et espace privé réservé aux entreprises n'étant pas matérialisée (exemple du stationnement public qui se mêle au stockage des véhicules du garage automobile).

Enjeux :

Requalifier l'entrée de bourg avec un traitement des abords des entreprises.

Traiter la question de la sécurité avec une signalétique plus marquée et précoce.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°3 :

Caractéristiques paysagères

L'arrivée sur le bourg par le Sud, via la RD 913 se fait en ligne droite. Les premières constructions, implantées au sommet d'une côte sont encadrées par la végétation, ce qui valorise le traitement de la lisière entre milieux urbains et milieux agricoles. Ceux-ci sont d'ailleurs bien visibles, mêlant pâture et haies.

Aucun élément remarquable ou marqueur paysager n'est à signaler.

A l'instar de l'entrée de bourg n°1, l'image véhiculée ici est celle d'une entrée dans un bourg rural. Il faudra s'avancer un peu plus en avant le long de la voie pour appréhender l'importance de ce bourg.

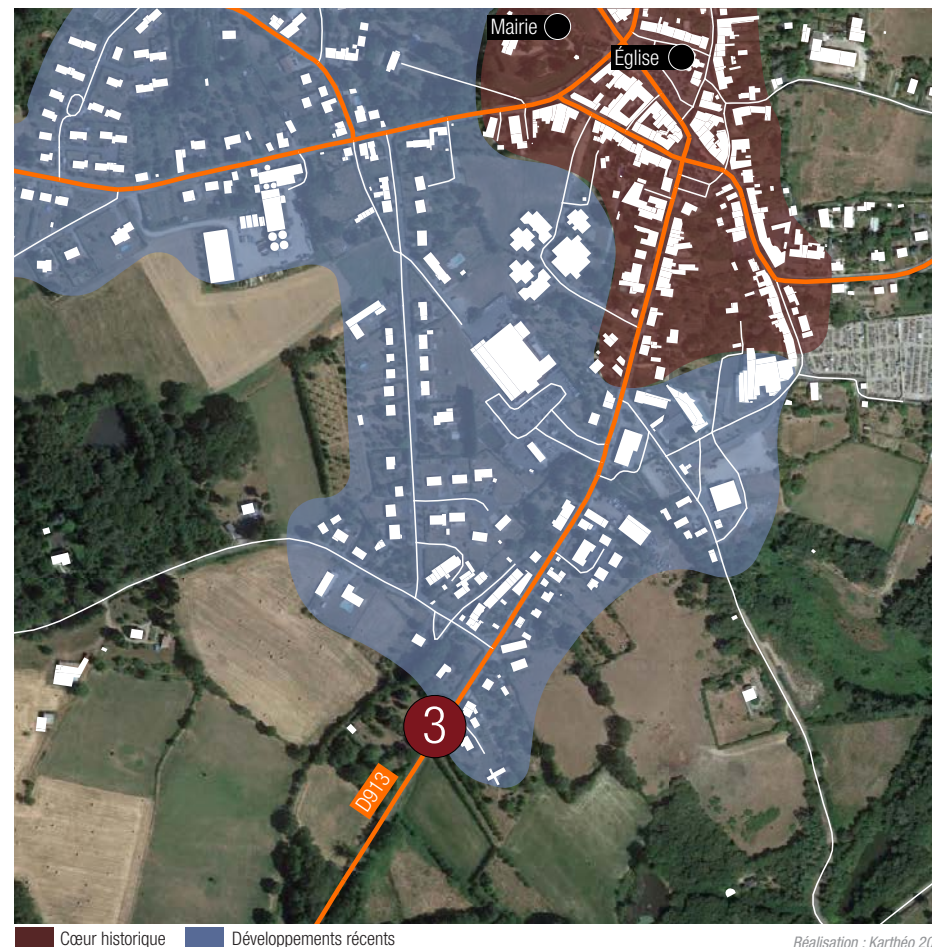
Qualités urbaines et architecturales

Les bâtiments présents sur cette entrée de bourg sont essentiellement des habitations, de toutes époques. D'abord lâche, le tissu urbain se densifie ensuite après le premier croisement, au niveau duquel les habitations sont mitoyennes, plus anciennes, donnant l'image d'un cœur de bourg historique.

Cette entrée a fait l'objet d'une revalorisation avec un traitement des trottoirs et un fleurissement des abords.

Cela, couplé avec la qualité des constructions en pierre, confère à cette entrée une image de qualité.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée de bourg se fait par une voie aux dimensions classiques, permettant un usage mixte, sans marquage spécifique.

Les aménagements de la voirie (accotements stabilisés et enrobés) démarrent à la première habitation. Ils ne créent pas pour autant de véritable effet de pincement de la chaussée. Ceci, couplé à la visibilité réduite sur les habitations, peut entraîner un risque de vitesse importante de la part des automobilistes. Les différents accès des riverains augmentent cette part de risque.

Enjeux :

Veiller à maintenir l'intégration paysagère des bâtiments.

Inciter à la réduction de la vitesse par une matérialisation plus importante du passage de la route à la rue.

Analyse



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°4 :

Caractéristiques paysagères

Cette entrée de ville est concernée par plusieurs marqueurs paysagers :

- une haie de conifères imposante de part sa hauteur et sa couleur, qui forme une masse sombre dans le paysage. Elle se distingue fortement des haies bocagères habituelles de ce territoire.
- d'anciens hangars en tôle. Bien qu'en partie camouflés par des haies basses, ils dégagent une image peu qualitative.
- le château d'eau, élément encore une fois très imposant et situé plus loin vers le bourg.

Ces éléments, très visibles, peuvent nuire à l'image de cette entrée de bourg. Si aucune action ne peut être menée concernant le château d'eau, des traitements paysagers peuvent être opérés sur la haie et les hangars.

Qualités urbaines et architecturales

Cette entrée de bourg peut se décomposer en plusieurs séquences. La première commence au panneau d'agglomération. A ce niveau, l'identité du bourg n'est pas encore lisible. Le tissu urbain est très lâche à cet endroit, de type pavillonnaire et des espaces agricoles sont encore présents.

L'image de cœur de bourg apparaît quelques mètres plus loin (200 mètres environ), lorsque les habitations sont plus denses et se placent de part et d'autre de la chaussée. On voit ici une nouvelle séquence. C'est également à ce niveau que les premiers aménagements urbains apparaissent (trottoirs, places de stationnement, clôtures des jardins, etc.). Un lotissement important est présent et peut donner une idée du rôle de centralité de ce bourg.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



Développements récents

Séquence

Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

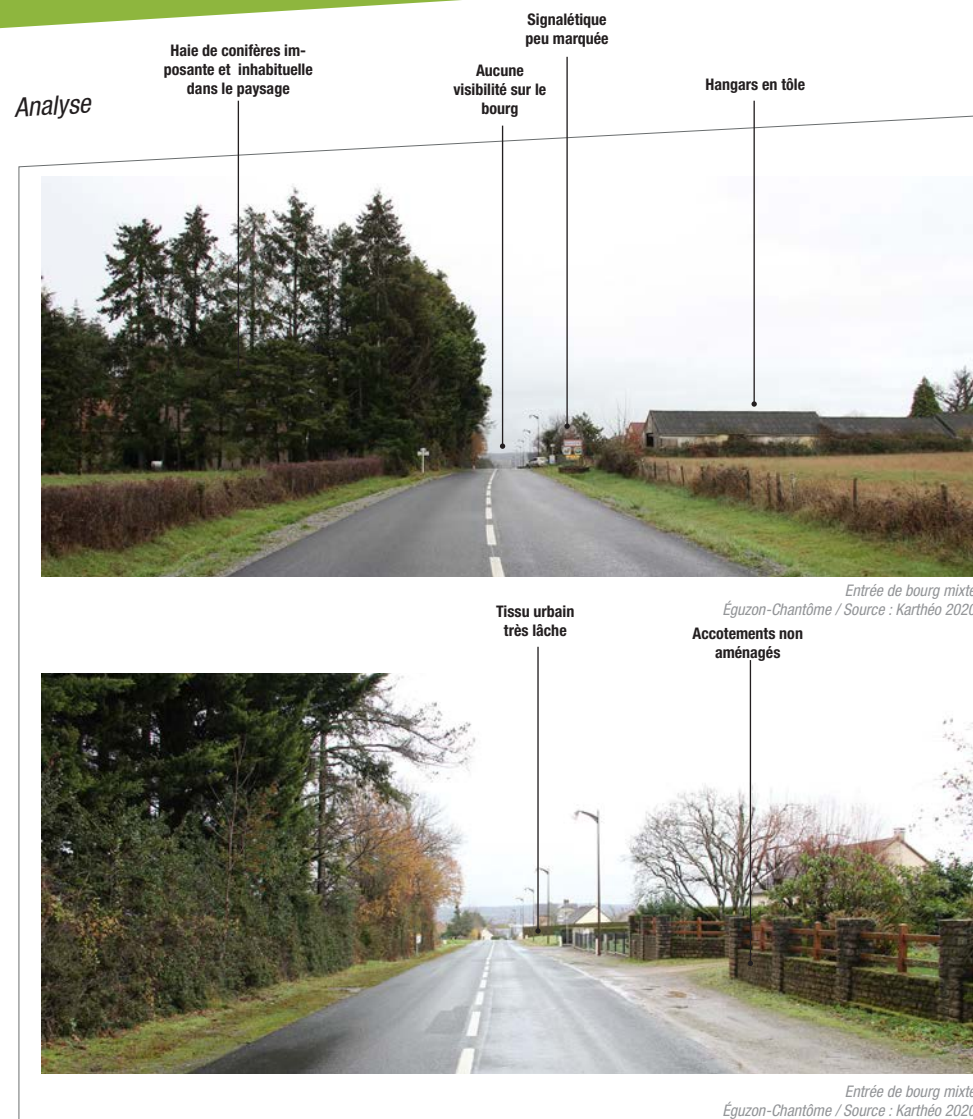
L'entrée de bourg se fait via une voirie aux dimensions classiques et à usage mixte. La transition entre la route et la rue est très peu marquée au niveau du panneau d'entrée de bourg. Les éléments signalant une centralité sont en effet peu nombreux. Les accotements, enherbés avant le panneau, sont stabilisés sur seulement un côté de la chaussée, sans aménagement de trottoirs.

Cette entrée, à l'instar des autres entrées du bourg, peut être concernées par la problématique de la vitesse des automobilistes. L'annonce du bourg et des habitations est peu marquée ce qui n'incite pas à ralentir, d'autant plus que la route est en ligne droite, avec une perception très large de la chaussée.

Enjeux :

Valoriser l'entrée de bourg par un traitement paysager des éléments pouvant nuire à son image.

Rendre plus lisible le passage de la route à la rue pour éviter tout problème de sécurité routière.



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE DE GARGILLESSE-
DAMPIERRE

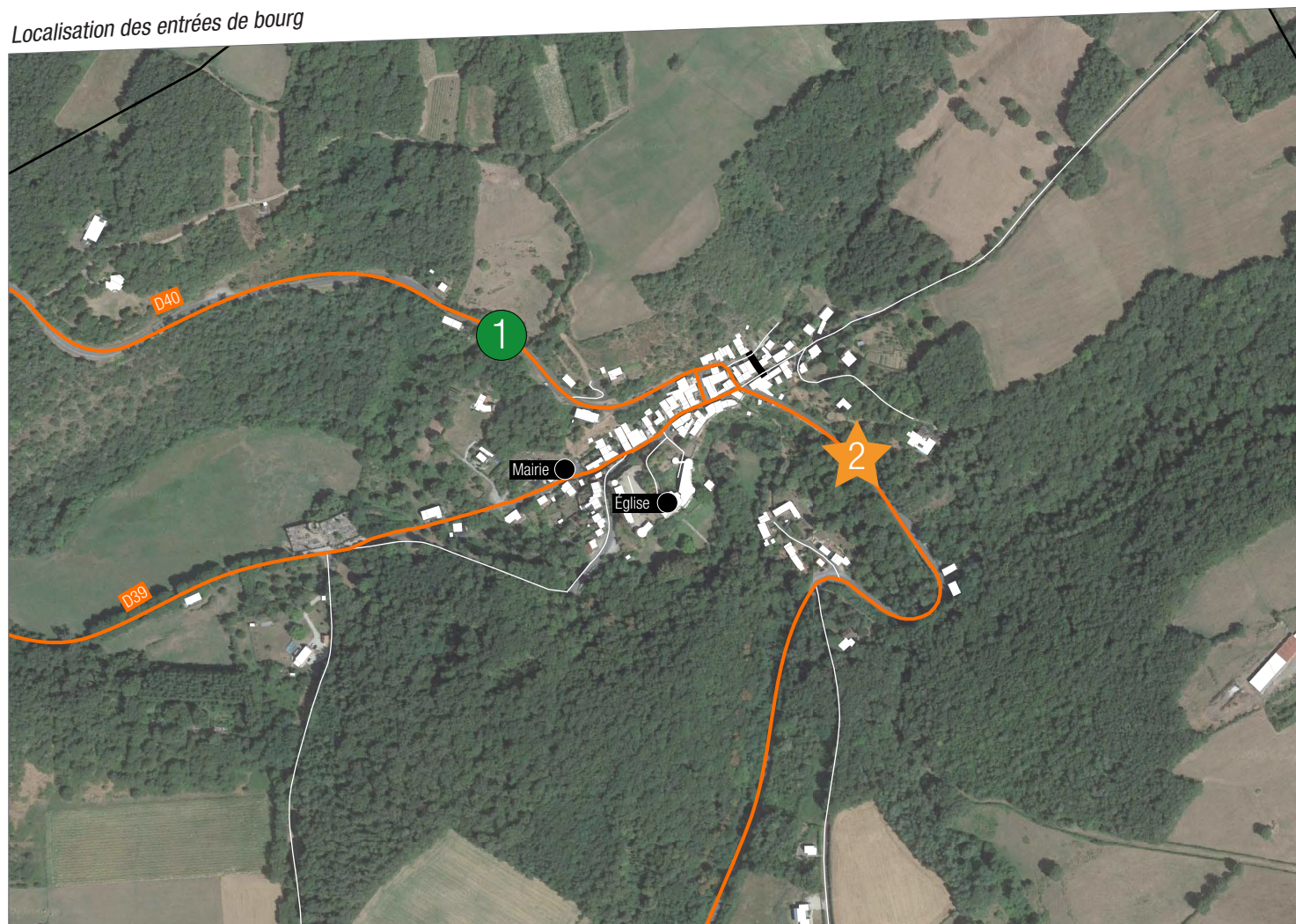
1 - Entrée ouest

L'entrée de bourg ouest se fait par la route départementale 40 : Entrée de bourg champêtre.

2 - Entrée est

L'entrée de bourg est se fait par la route départementale 40 : Entrée de bourg remarquable.

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°1 :

Caractéristiques paysagères

Le bourg de Gargillesse-Dampierre est situé dans la vallée de la Gargillesse, aux coteaux escarpés. Ce relief influe beaucoup sur l'entrée de bourg et la perception que l'on peut avoir sur ce dernier.

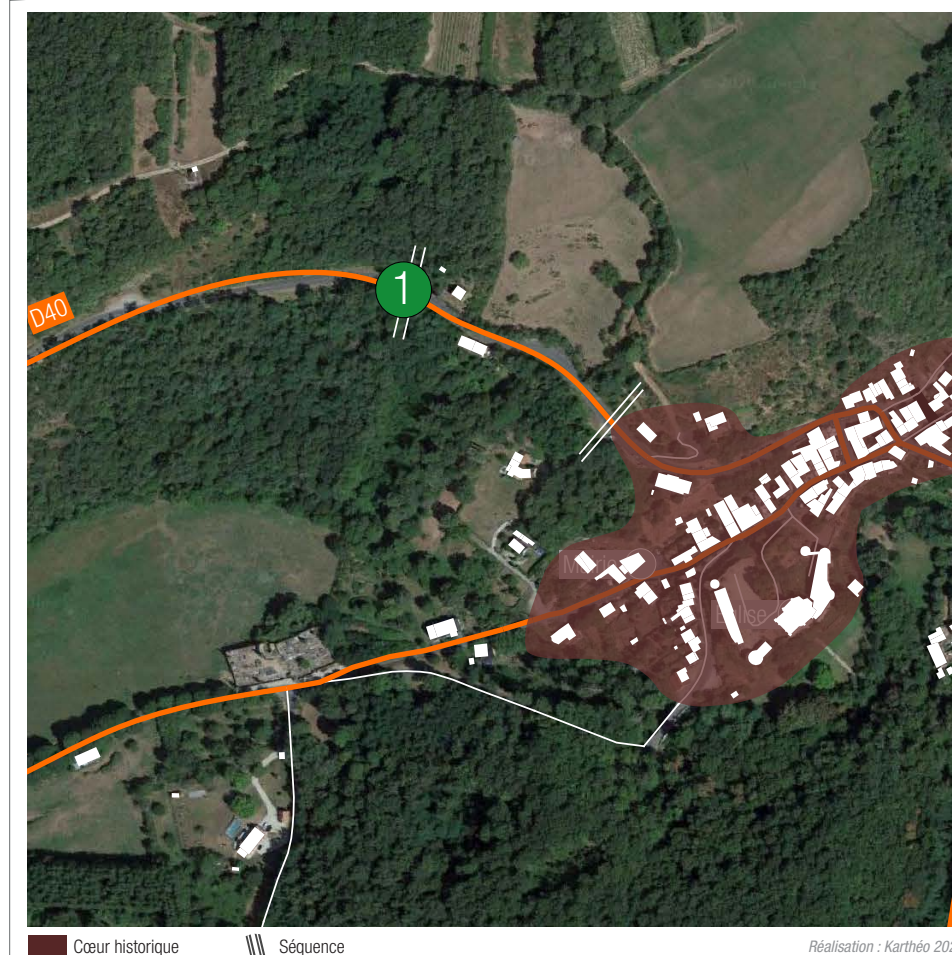
Le paysage au niveau du panneau d'agglomération est assez fermé, par le coteau d'un coté et par le boisement à la droite de l'automobiliste. A cet endroit, une seule construction est visible, ne laissant rien présager de la configuration du bourg ni de sa typicité. La première séquence commence donc à ce niveau et est caractérisée par les boisements. Ce n'est finalement que quelques mètres plus loin que les boisements laissent place aux bâtiments et au bourg.

L'entrée de bourg (et la seconde séquence) se fait réellement à ce moment là, au niveau du musée. La route forme alors un virage qui permet d'embrasser du regard l'ensemble du bourg.

Qualités urbaines et architecturales

Si la première séquence de cette entrée de bourg est quasiment dépourvue d'élément bâti (seules deux constructions sont présentes), la seconde séquence est marquée par la grande qualité du bâti et son potentiel patrimonial. Cette image de qualité est accentuée par l'effet de surprise, permise par les boisements et la configuration de la voie.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée dans le bourg se fait une route départementale étroite et sinueuse. La vitesse des automobilistes est réduite de fait par la configuration de la route et la présence du panneau d'agglomération bien avant le bourg en lui même.

On compte deux accès riverains. Aucun aménagement de la voie, qui pourrait créer un lien entre l'entrée de bourg et son cœur n'a été réalisé. Les accotements sont enherbés.

Les trottoirs et éclairage public sont présents à partir du musée. C'est à ce niveau que le passage de la route à la rue se fait.

Enjeux

Renforcer l'identité du bourg par de la signalétique adaptée à un village remarquable.

Préserver la qualité de la vue sur le bourg au niveau du virage du musée.

Analyse



Entrée de bourg champêtre
Gargillesse-Dampierre / Source : Karthéo 2020

Entrée de bourg champêtre
Gargillesse-Dampierre / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

- Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

L'arrivée sur le bourg par le Sud, ne laisse en rien présager de la particularité de ce bourg, à l'instar de l'entrée n°1.

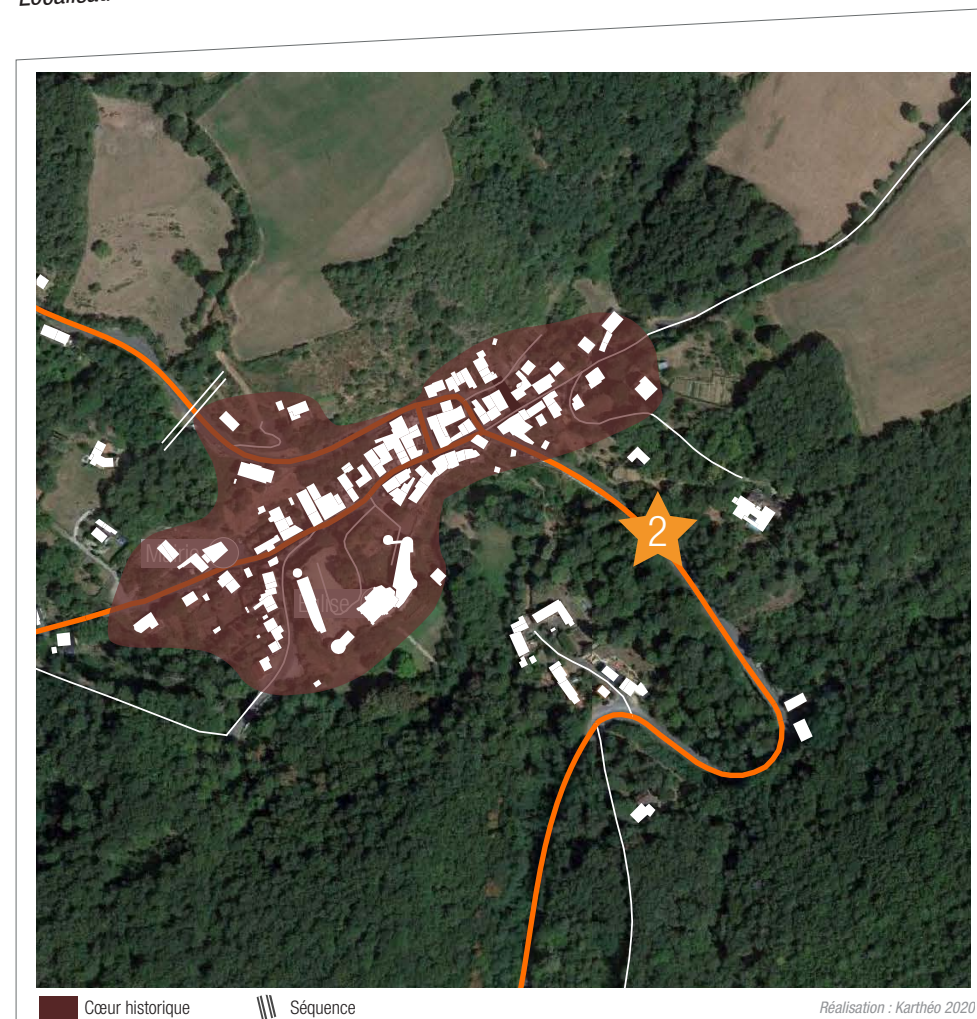
L'automobiliste parcourt d'abord les coteaux boisés qui encadrent la vallée de la Gargillesse et qui empêchent tout aperçu sur le bourg.

La végétation camoufle ainsi le bâti jusqu'à l'entrée de bourg située au panneau d'agglomération, implanté au niveau de la première habitation.

Qualités urbaines et architecturales

Cette entrée de bourg est, grâce à la qualité du bâti et de son potentiel patrimonial, une entrée que l'on qualifie de remarquable. Elle offre une vue imprenable sur le château.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'aire de stationnement en entrée de bourg est peu visible (marquage des places par des bandes vertes). Une signalisation serait nécessaire pour inciter les automobilistes à s'y arrêter, sous peine de traverser le bourg sans trouver de quoi stationner.

La sécurité au niveau de ce parking doit être renforcée. Le marquage incite à un stationnement en épi en marche avant. La sortie de la place doit se faire alors en marche arrière et est source d'accident vis à vis des véhicules entrant dans le bourg.

Une inversion du sens des places serait plus appropriée.

On note l'absence de trottoirs ou aménagement pour la circulation des piétons à ce niveau de l'entrée, ce qui correspond au final à l'image d'un bourg rural.

Enjeux :

Garantir la sécurité des automobilistes et des piétons au niveau du parking.

Analyse



Entrée de bourg remarquable
Gargilles-Dampierre / Source : Karthéo 2020

Sécurisation des piétons



Entrée de bourg remarquable
Gargilles-Dampierre / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

COMMUNE DE POMMIERS

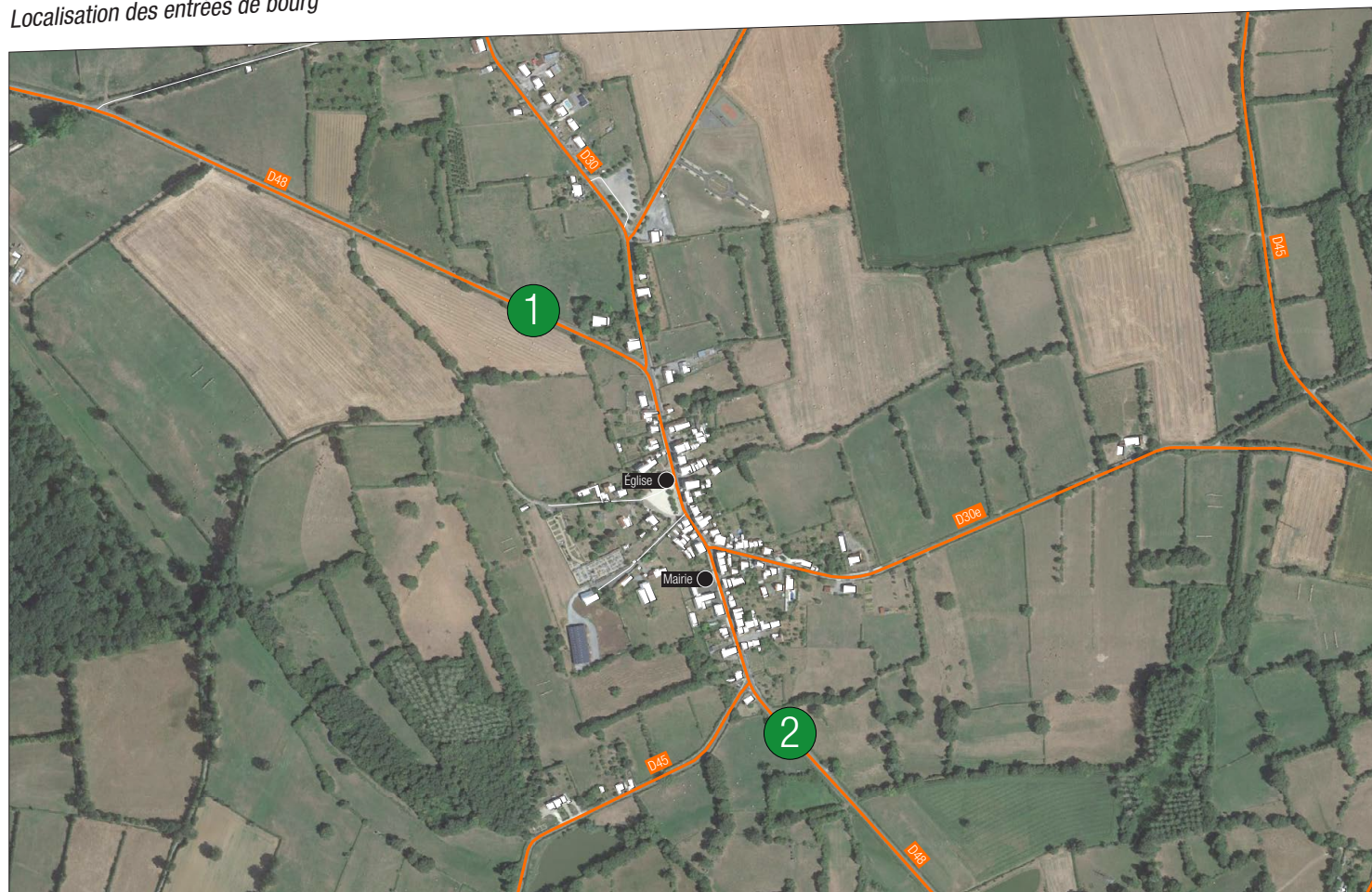
- **Entrée ouest n°1**

L'entrée par la D48, au sud-ouest du bourg, rue Grande : Entrée de bourg champêtre.

- **Entrée nord n°2**

L'entrée depuis la D48, par la rue Les Ecosins, au sud du bourg : Entrée de bourg champêtre.

Localisation des entrées de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°1 :

Caractéristiques paysagères

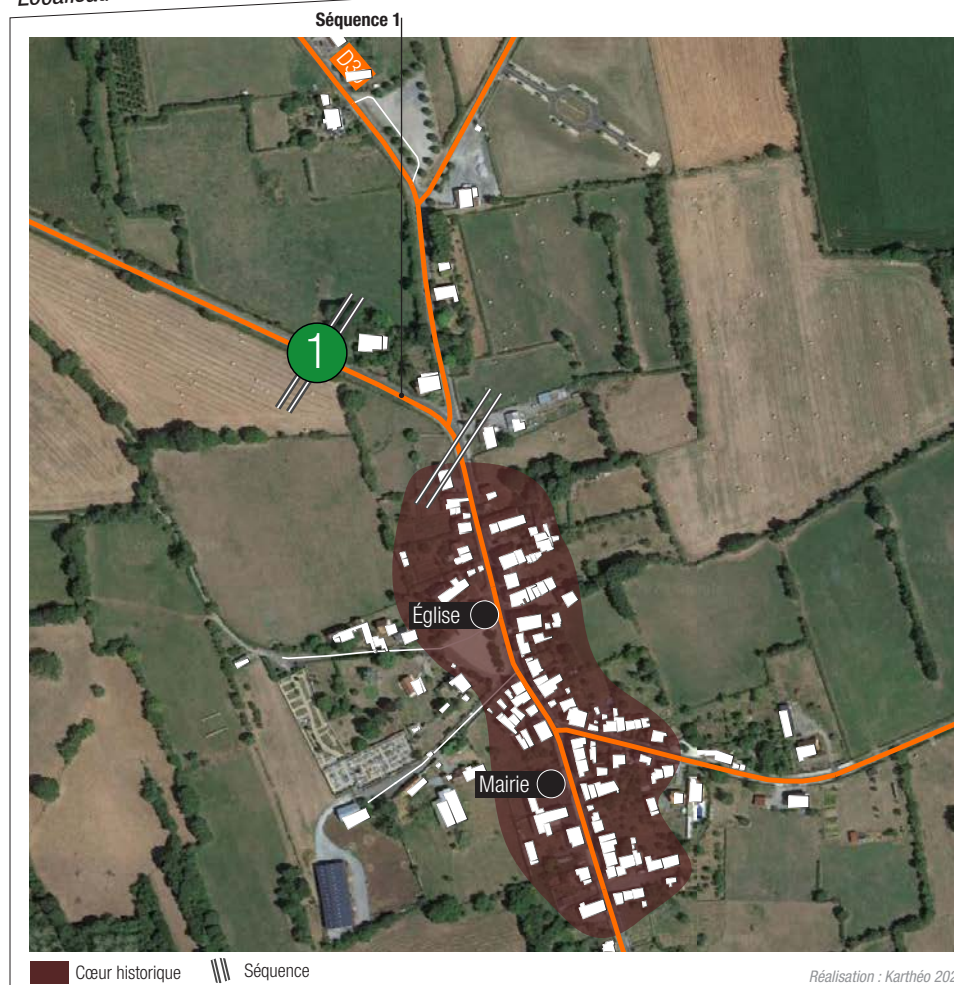
L'entrée de bourg est champêtre, elle se profile au terme d'une longue ligne droite de plusieurs centaines de mètres, marquant le champ visuel de l'automobiliste par une transition douce. Des pâtures sont présentes de part et d'autre de la D48 ainsi que des éléments de bocage (arbres, bosquets), créant ainsi un effet de rétrécissement du domaine public. En amont, la présence d'un alignement régulier de haies basses «rurales» en approche du village permet à l'automobiliste de mieux sentir son allure. Elles sont utiles en entrée de bourg pour «pincer» la voie afin de faire ralentir les véhicules. La topographie est plane et offre une vue dégagée sur la centralité en approche. Le clocher se distingue. De loin, le cœur de bourg est intégré dans son environnement proche, accompagné d'une ceinture verte plus ou moins dense. Aucun élément ne nuit au paysage. L'entrée n'est pas située dans un paysage remarquable, avec la présence d'espaces naturels, agricoles, forestiers sensibles.

Qualité urbaine et architecturale

Les constructions sont alignées aux voies et emprises publiques, en mitoyenneté, le bâti est dense. La colorimétrie des constructions est cohérente et l'usage de la brique prédomine ce qui donne une grande harmonie des constructions.

Les riverains participent à la qualité de l'entrée de bourg par leurs clôtures en murets de pierres qui marquent le parcellaire et constituent un indicateur local. Ils permettent également d'accompagner l'automobiliste dans sa perception puisqu'ils le sensibilisent au passage de la route à la rue.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée dans le centre-bourg est rapide, sans réelle transition avec l'espace agricole et naturel. Le passage de la route à la rue se fait en un point unique ; l'entrée de bourg marque un effet de porte. La transition entre le milieu agricole et le milieu urbain se manifeste par la présence d'éléments délimitants présents de part et d'autre de la chaussée (trottoirs, éclairage public, etc) qui permettent d'appréhender le changement d'espace. L'apparition de trottoirs participe à la sécurité de l'entrée de bourg. Ils constituent un signe urbain fort et rappellent à l'automobiliste que la rue est un espace pratiqué par les piétons.

L'implantation des constructions en aligne-

ment sur rue apporte un effet de pincement qui guide l'automobiliste de façon très claire vers le centre-bourg : le visiteur ressent alors un effet de resserrement qui indique de façon claire le passage de la route à la rue, de la campagne au village.

L'entrée est dotée d'une micro-signalétique indiquant les services et commerces situés en centre-bourg (école, mairie, cimetière, pain, épicerie, etc). Bien que mieux intégrée au paysage que les pré-enseignes, elle doit faire l'objet d'une attention particulière.

Enjeux

Anticiper l'expansion du village afin de préserver les vues lointaines, éléments importants dans la perception de l'entrée de bourg.

Veiller à la préservation de l'écrin rural du village.

Agir pour conserver une entrée de bourg assurant à la fois une bonne sécurité et un paysage communal de qualité.

Conserver et entretenir les limites «patrimoniales».

Analyse



Entrée de bourg champêtre
Pommiers / Source : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

• Entrée n°2 :

Caractéristiques paysagères

Cette entrée de bourg se profile sur un point haut, au terme d'une ligne droite de plusieurs centaines de mètres, qui laisse apparaître la centralité en approche. Un arbre «signal», bien positionné en entrée de bourg n'est pas dangereux pour l'automobiliste. Il constitue même un outil pour favoriser la réduction de la vitesse car il représente un point fixe qui s'approche plus ou moins vite en fonction de la vitesse.

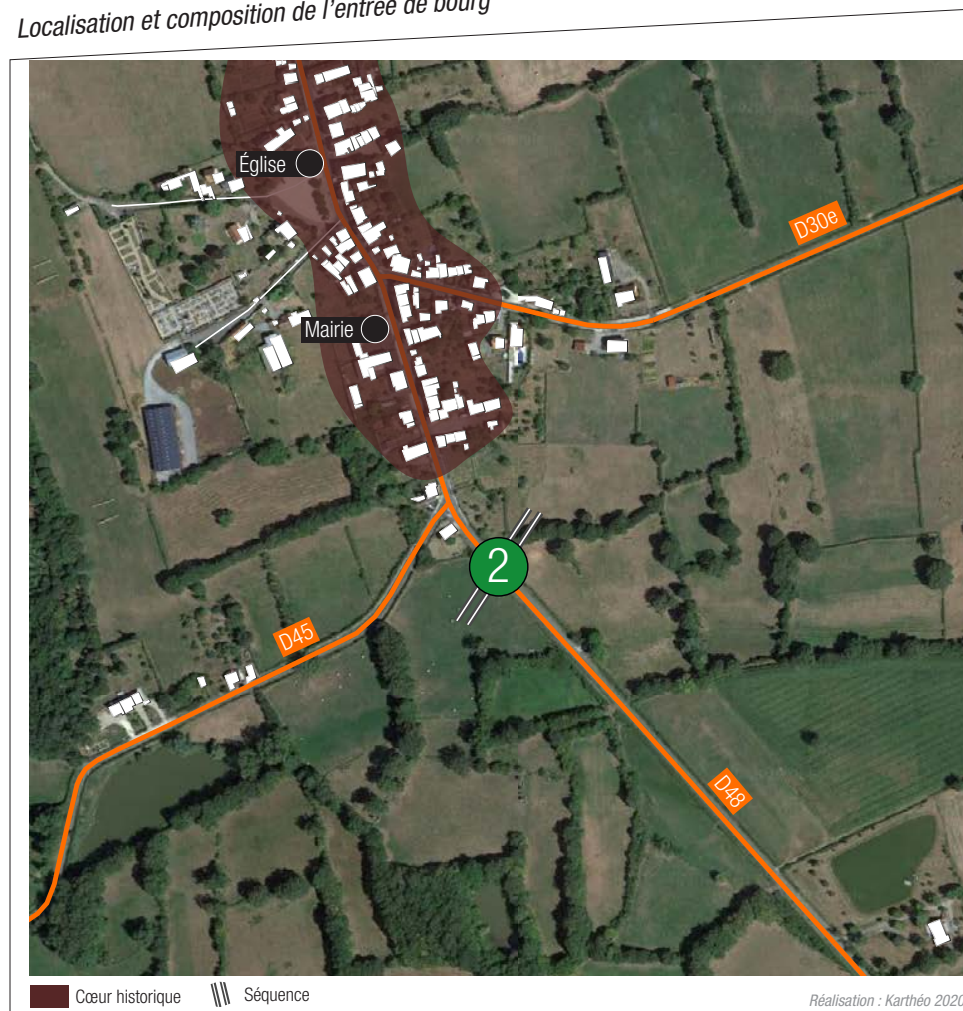
Des éléments de bocage (arbre, bosquet) sont présents de part et d'autre du panneau d'agglomération, créant ainsi un effet de rétrécissement du domaine public. En amont, la présence d'un alignement régulier de haies basses «rurales» en approche du village permet à l'automobiliste de mieux sentir son allure. Elles sont utiles en entrée de bourg pour «pincer» la voie afin de faire ralentir les véhicules.

Qualité urbaine et architecturale

À hauteur de l'entrée de bourg le bâti est vétuste et dégradé ôtant son identité au bourg et lui donnant une image dégradée.

Les façades qui composent et définissent l'espace public de la rue créent le décor de premier plan. Elles sont d'importants témoins de l'identité locale à ne pas négliger. La colorimétrie des constructions est toutefois cohérente et harmonisée.

Localisation et composition de l'entrée de bourg



Réalisation : Karthéo 2020

2. Analyse urbaine

4

ENTRÉES DE BOURGS

Usages et fonctionnement

L'entrée dans le centre-bourg est rapide, sans réelle transition avec l'espace agricole et naturel. Le passage de la route à la rue se fait en un point unique ; l'entrée de bourg marque un effet de porte. En effet, la physionomie du village privilégie une forme compacte du bâti, l'alignement des constructions aux voies et emprises publiques crée un effet d'entrée qui change radicalement la perception du lieu et invite l'automobiliste à ralentir.

L'apparition de trottoir sécurise l'entrée de bourg et constitue un signe urbain fort qui rappelle à l'automobiliste que la rue est un espace pratiqué par les piétons. L'aménagement d'un passage piéton permettrait par ailleurs d'obtenir un effet ralentisseur.

Enjeux

Veiller à maintenir l'empreinte végétale de l'entrée de bourg, en associant des éléments urbains pour obtenir un effet ralentisseur sans pour autant utiliser de

techniques routières peu respectueuses de la ruralité (chicanes, etc).

Organiser le ralentissement en entrée de bourg.

Analyse





3. Analyse des hameaux

1

ANALYSE THÉORIQUE

OBJECTIFS

Travailler sur les ensembles bâtis va permettre :

- de définir les critères d'accueil de nouvelle urbanisation ;
- d'identifier les hameaux pouvant accueillir une urbanisation nouvelle.

A. TYPOLOGIE DES NOYAUX BÂTIS

□ On différencie trois types de noyaux bâtis :

- Les Écarts : ce sont des ensembles qui regroupent moins de 10 constructions ;
- Les Hameaux : ce sont des ensembles qui regroupent plus de 10 constructions mais n'ayant ni service, ni équipement ;
- Les Villages : Ce sont des ensembles qui regroupent plus de 10 constructions avec des services et des équipements.

□ Les écarts et les hameaux :

- Ils sont issus de structures traditionnellement compactes, organisées historiquement autour et à partir d'une exploitation agricole. L'élément fondateur étant très souvent une ferme.

B. CRITÈRES DE SÉLECTION

□ Les hameaux pouvant accueillir une nouvelle urbanisation doivent être analysés en fonction des critères suivants :

1. La cohérence architecturale ;
2. Les contraintes environnementales ;
3. La vulnérabilité paysagère ;
4. Le potentiel de développement touristique et la présence de sentiers de randonnée (GR) ;
5. Une localisation favorable en privilégiant des hameaux réellement connectés au bourg (passage obligatoire...)
6. Une couverture numérique ;
7. L'aptitude à l'assainissement autonome (faible ou défavorable) ;
8. L'absence d'une exploitation agricole en activité ;
9. Un mode de développement urbain adapté (pas de linéaire, mitage).

SEULS LES BOURGS ET HAMEAUX PEUVENT RECEVOIR UNE NOUVELLE URBANISATION, CE QUI EST IMPOSSIBLE POUR LES ÉCARTS, CONSIDÉRÉS COMME TROP PETITS ET ISSUS DU MITAGE.

VILLAGE

HAMEAU

ÉCART

3. Analyse des hameaux

1

ANALYSE THÉORIQUE

□ La cohérence architecturale :

- Certains hameaux présentent des caractéristiques architecturales et urbaines très particulières, donnant une cohérence à l'ensemble ;
- Le faible développement urbain a permis de préserver la qualité architecturale du bâti (cadre patrimonial) et la structure urbaine initiale du noyau bâti (compacité, densité) ;
- Cette identité architecturale et la forte densité urbaine (absence de dents creuses) rendent difficilement possible l'accueil de nouvelles constructions ;
- L'extension urbaine ne peut être envisagée qu'en dehors de l'enveloppe urbaine existante, à l'entrée des hameaux, ce qui pourrait détériorer la qualité du cadre bâti ;
- Le caractère patrimonial peut être détérioré par le contraste trop important entre une forme urbaine compacte (noyau bâti ancien) et des formes urbaines disjointes (maisons isolées, lotissement, parcellaire lâche) ;
- Étant donné leur caractère patrimonial, pour ce type de hameaux, il est souhaitable de mener un processus de réhabilitation pour la remise sur le marché du bâti vacant ou de prévoir des mesures d'insertion.

□ Les contraintes environnementales :

- Certains hameaux présentent des caractéristiques environnementales qui constituent des contraintes à l'accueil de nouvelles constructions ;
- Le relief très marqué de certains hameaux pose des contraintes lourdes sur l'aménagement du terrain (terrassement, remblais, déblais) ce qui tend à augmenter le prix de la construction. La modification sensible du sol peut porter atteinte à l'équilibre écologique des milieux ;
- Des hameaux s'insèrent dans des systèmes bocagers denses. Les trames bocagères assurent des fonctions essentielles sur les plans écologique, paysager et agricole. Ce sont des lieux d'habitat pour les espèces, elles favorisent leur circulation, l'infiltration de l'eau et sont des remparts naturels permettant de briser les vents ;
- Des zones humides peuvent également entourer des unités bâties. Ces zones constituent un patrimoine naturel exceptionnel en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent ;
- D'autres milieux dits « ordinaires » tels que les boisements ou les lisières sont des richesses naturelles à prendre en compte.

QUALITÉ ARCHITECTURALE



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES



3. Analyse des hameaux

1

ANALYSE THÉORIQUE

□ La vulnérabilité paysagère :

- Un paysage est vulnérable lorsqu'il est soumis à des co-visibilités importantes ;
- Ces co-visibilités sont générées par la forme du relief mais aussi par le mode d'implantation des bâtiments ;
- Un bâtiment implanté sur une ligne de crête ou sur le rebord d'un vallon aura un impact visuel très important ;
- L'ouverture à l'urbanisation dans des secteurs paysagers remarquables ou ayant une forte vulnérabilité, contribue à la banalisation des paysages locaux si des mesures d'insertion ne sont pas prévues.

□ Localisation défavorable :

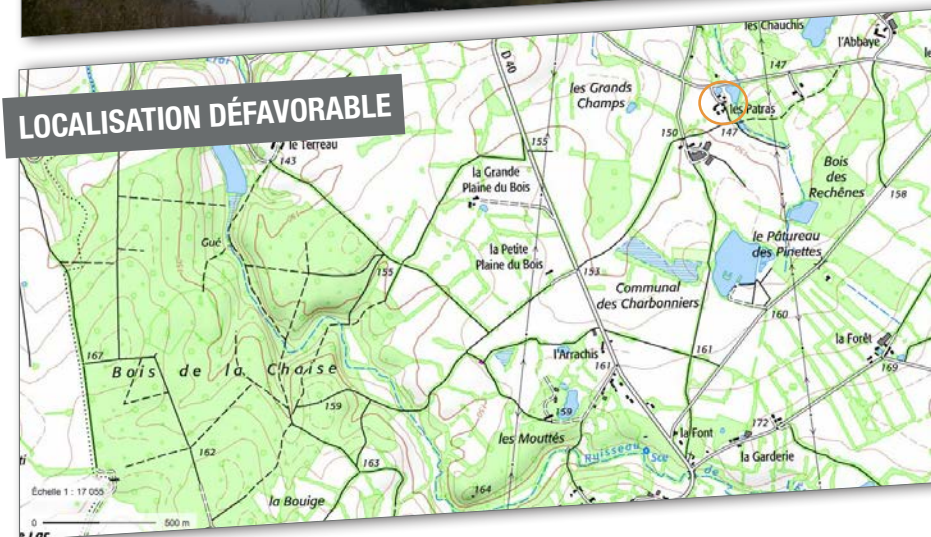
- L'enclavement géographique et l'accidentologie : cette thématique concerne tous les hameaux et villages éloignés d'un axe de communication structurant et/ou présentant des difficultés d'accessibilité et de sécurité (relief important, routes sinueuses, mauvais état des routes et chemins, voies en impasse...) ;

- L'éloignement par rapport au bourg : dans un territoire à fort caractère rural, le rôle tenu par les bourgs est très important. Concentrer le développement urbain autour du bourg permet de maintenir la vitalité de ce dernier. Certains villages ou hameaux pourront être développés bien qu'ils montrent un certain éloignement du centre-bourg ;
- La proximité immédiate d'une route classée à grande circulation : certaines RN et RD sont concernées par une bande d'inconstructibilité (article L111-1-4 cu) et comportent des contraintes liées principalement au bruit. L'accessibilité à ces routes est fortement contraignante, ce qui limite les possibilités d'ouverture à l'urbanisation ;
- Il en est de même pour les autoroutes qui engendrent un périmètre inconstructible de 100m.

VULNÉRABILITÉ PAYSAGÈRE



LOCALISATION DÉFAVORABLE



3. Analyse des hameaux

1

ANALYSE THÉORIQUE

□ Proximité d'une activité agricole :

- L'activité agricole est d'une importance majeure sur le territoire ;
- Afin de préserver de bonnes relations de voisinage, d'éviter de futurs conflits et de maintenir l'activité agricole sur le territoire, des règles d'inconstructibilité s'imposent aux alentours des exploitations en activité ;
- Un cercle de réciprocité est délimité autour de toute exploitation agricole. Ainsi, une exploitation agricole et une habitation devront respecter au minimum une distance de 50 ou 100 m vis-à-vis l'une de l'autre.

□ Développement urbain à contraindre :

- La lutte contre l'étalement urbain est un des objectifs majeurs des orientations nationales ;
- Le mitage urbain : étalement urbain non maîtrisé, le mitage désigne les bâtiments dispersés sur le territoire. Ce mode de développement est aujourd'hui interdit ;
- L'urbanisme linéaire : Ce type d'urbanisme favorise l'étalement de l'urbanisation, le comblement des dents creuses reste possible. La poursuite du développement linéaire est interdite.

□ La couverture numérique :

- La société actuelle est fortement dépendante de la couverture numérique, tant sur le plan personnel que professionnel ;
- Ce critère est devenu un facteur de localisation important.

□ L'assainissement collectif :

- Le raccordement à l'assainissement collectif sera à privilégier afin d'assurer l'utilisation maximum des équipements existants ;
- L'assainissement individuel pourra être envisagé lorsque les sols le permettent (certains sols ne sont pas aptes à accueillir de l'assainissement individuel).

ACTIVITÉ AGRICOLE



DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

- La partie suivante de cette étude propose une analyse des centralités secondaires des différentes communes du territoire d'études.
- Le choix des centralités s'est basé sur les volontés des élus mais aussi sur les critères présentés ci-dessus.
- Aucune centralité secondaire sur la commune de Bazaiges n'a été retenue. Cela ne veut pas pour autant dire qu'aucun développement ne sera prévu sur Bazaiges. Une étude plus approfondie des hameaux en concertation avec les élus devra être menée.

Communes	Centralités secondaires
Badecon-le-Pin	Le Pin
Baraize	Chamorin, Montcocu
Bazaiges	-
Ceaulmont	La Petite Barre, La Prune
Chavin	Les Douces - Les Patinets, Les Perrins
Cuzion	Bonnu
Eguzion-Chantôme	Argentières, Chantôme, Fressignes
Gargillesse-Dampierre	Dampierre
Pommiers	Fontenay, Villeserin

3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

A. BADECON-LE-PIN (LE PIN)

- Le commune de Badecon-le-Pin possède en dehors du bourg quelques hameaux d'importance.
- Le choix des élus s'est porté sur le hameau du Pin, second centre historique de la commune.

□ Situation géographique :

- Le hameau du Pin est situé au SUD de la commune, en bord de Creuse. Il faut 5 minutes de trajet pour rejoindre le bourg de Badecon-le-Pin et 3 minutes pour le bourg de Gargilles-Dampierre.

□ Desserte routière :

- Les routes principales traversant le hameau sont les RD40 et RD38.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le hameau est caractérisé par une qualité architecturale très importante et une cohérence dans les aspects préservée.
- De plus le hameau est couvert par le site classé de «l'ensemble formé par la boucle du Pin».

- Les nouvelles constructions seront donc soumises aux avis des Architectes des Bâtiments de France.
- On compte néanmoins quelques constructions récentes au SUD le long de la voie.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le hameau s'inscrit dans un contexte environnemental particulier. Il est en effet bordé par la Creuse sur son coté OUEST et est entouré de boisements. De fait, il est entouré par le site NATURA 2000.
- Cette entité devra être prise en compte et préservée si des zones de développement sont définies.
- De plus le hameau surplombe sur sa partie SUD la vallée de la Creuse, entraînant de forts enjeux de covisibilité, notamment depuis le bourg de Ceaulmont.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes;

- Identifier des limites butoires à l'urbanisation.
- Garantir la cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et l'existant, en mettant en place des règles architecturales.
- Préserver les entités naturelles présentes autour des hameaux.

3. Analyse des hameaux

2

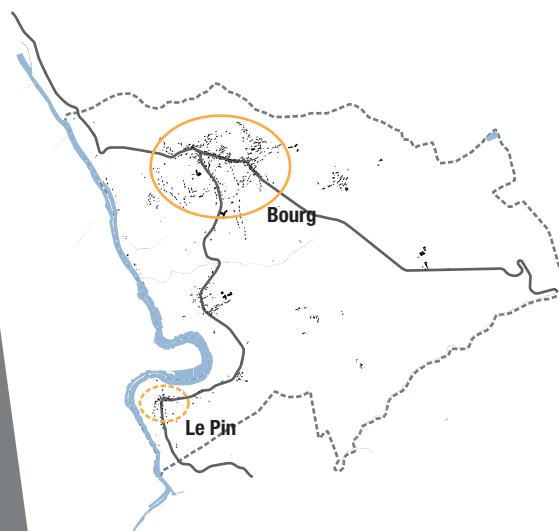
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Le Pin

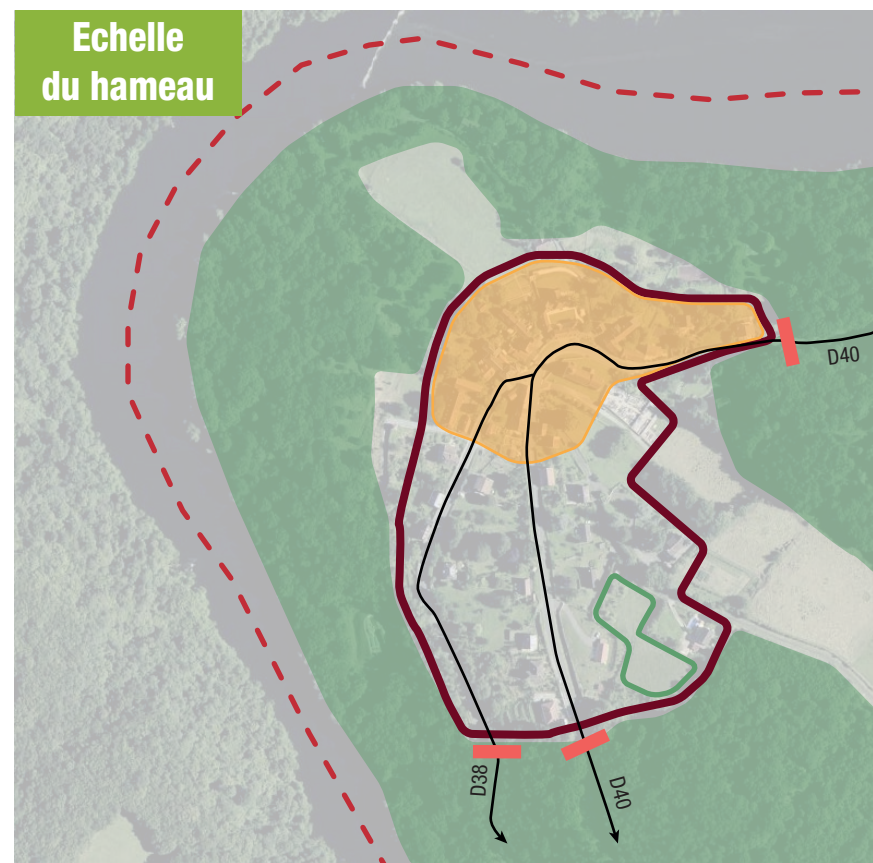
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Espaces naturels à préserver
- Axes routiers majeurs
- Limite communale



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

B. BARAIZE (CHAMORIN)

□ Situation géographique :

- Le hameau de Chamorin se situe à l'EST de la commune, près de la Creuse.

□ Desserte routière :

- Le hameau est desservi par la route départementale 72 qui relie le bourg de Baraize à Eguzon-Chantôme.
- Cette situation lui confère une localisation stratégique.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le hameau est constitué de deux centres anciens, et denses : un le long de la départementale 72 et un plus en retrait le long d'une route communale.
- Ces centres anciens sont liés à des exploitations agricoles.
- Quelques constructions récentes sont situées en extension du hameau.
- Le hameau accueille la salle des fêtes communale présentant une réelle qualité architecturale.

- Un site de densification potentielle est présent au sein de l'enveloppe urbaine.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le hameau se situant à proximité de la Creuse, le site NATURA 2000 vient bordé le hameau sur la partie NORD.
- Cette entité devra être prise en compte et préservée si des zones de développement sont définies.
- Le maillage de haie est également important au sein du hameau et aux alentours. Ces éléments devront être préservés au maximum.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation.
- Préserver les entités naturelles présentes autour des hameaux.

3. Analyse des hameaux

2

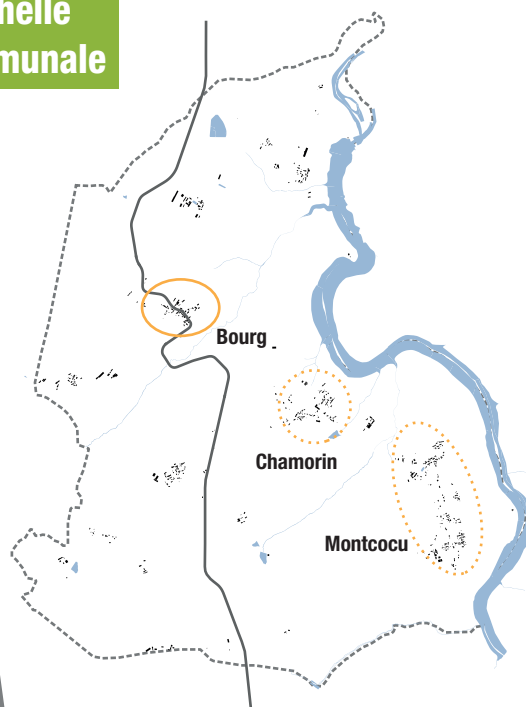
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Chamorin

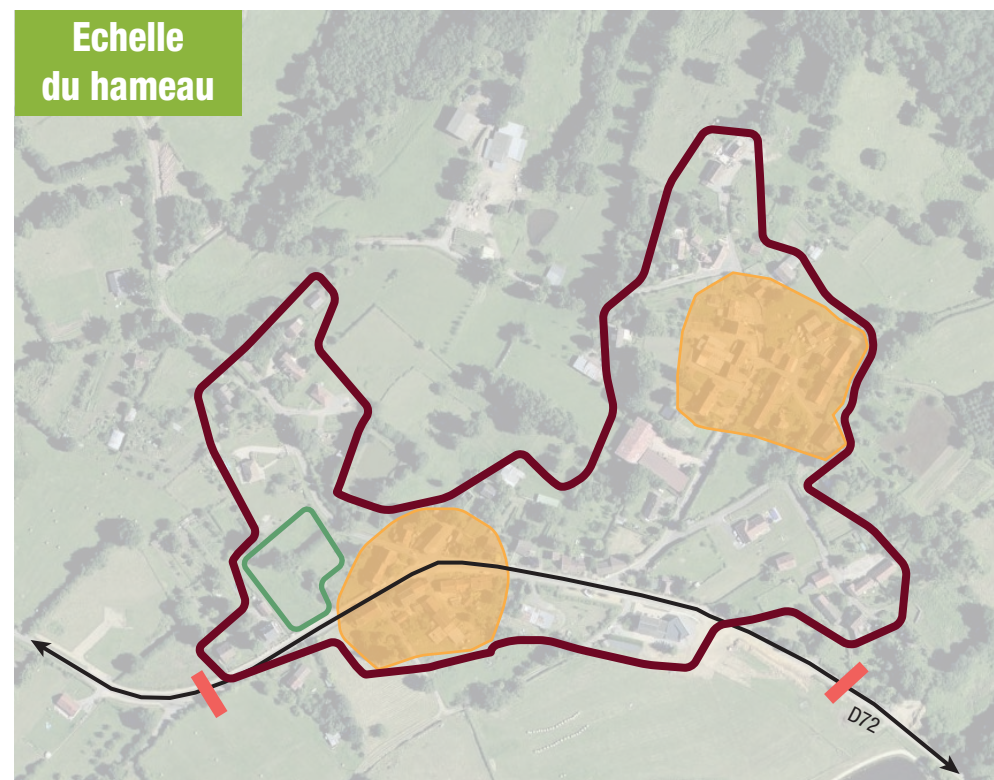
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Axes routiers majeurs



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

C. BARAIZE (MONTCOCU)

□ Situation géographique :

- Ce hameaux se situe non loin du hameau de Chamorin, le long de la Creuse.

□ Desserte routière :

- Le hameau s'est développé au croisement des routes départementales 72 et 72a.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le hameau est composé de deux noyaux anciens, qui se sont prolongés le long de la route 72.
- Le développement en linéaire et au coup par coup a laissé des espaces libres, susceptibles d'être densifiés.
- Des exploitations agricoles sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine ce qui influe sur son potentiel de densification et de développement.

□ Environnement naturel et paysager :

- La présence de la Creuse près du hameau induit l'existence du site NATURA 2000, qui borde le hameau sur sa partie SUD-OUEST.
- Cette entité devra être prise en compte et préservée si des zones de développement sont définies.
- Des boisements, ainsi qu'un plan d'eau sont également présents au sein du hameau. Ces éléments seront à préserver afin de maintenir une bonne image du hameau.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation.
- Préserver les entités naturelles présentes au sein et autour du hameau.

3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Montcocu

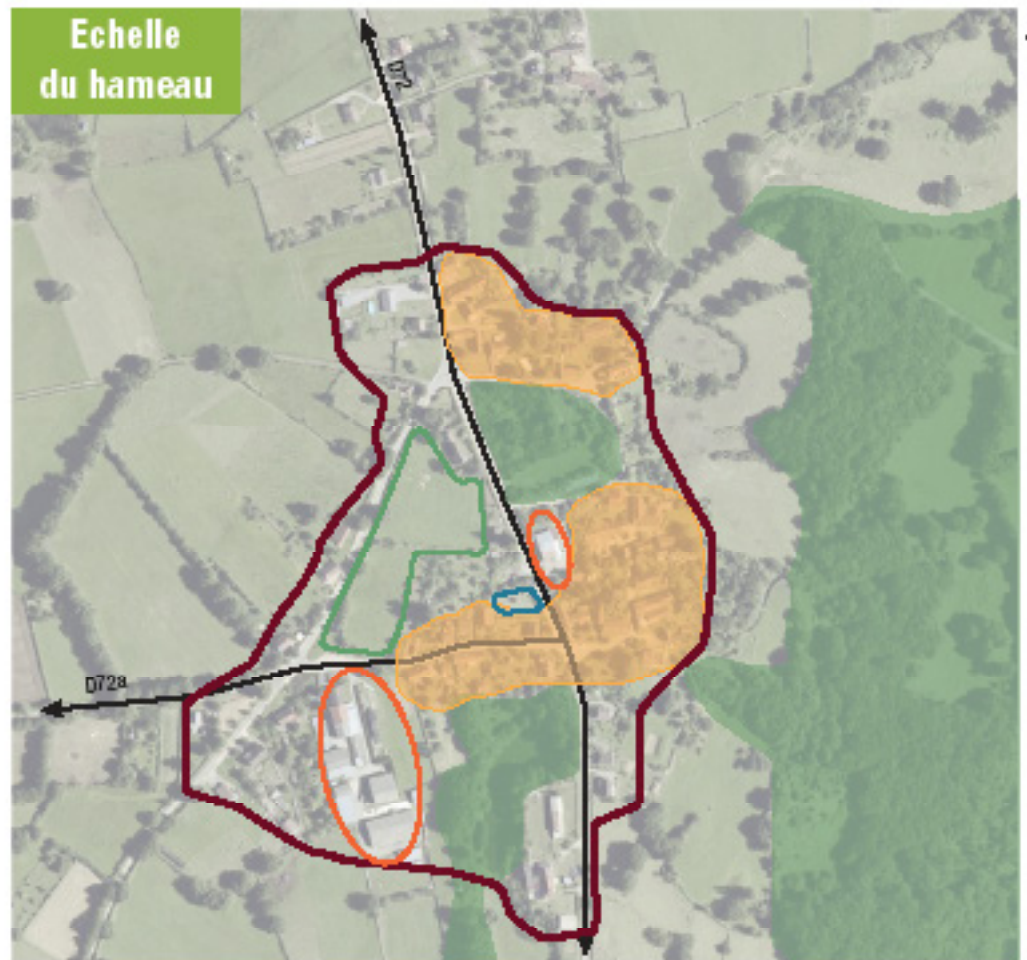
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites internes à l'urbanisation
- Cœur ancien du hameau
- Dents creusées à combler
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Axes routiers majeurs
- Exploitation agricole



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

D. CEAULMONT (LA PETITE BARRE)

□ Situation géographique :

- Le hameau de la Petite Barre se situe au NORD de Ceaulmont, près des berges de la Creuse et du bourg du Menoux, à environ 4 minutes du hameaux des Granges.

□ Desserte routière :

- Le hameau est relié au bourg par une route communale. Il est possible de rejoindre la route D913, axe principale reliant Eguzon-Chantôme à Argenton.

□ Contexte urbain et architectural :

- Ce hameau a la particularité de ne pas avoir de centre ancien. Il est majoritairement composé de constructions récentes, sous forme de pavillons.
- L'urbanisation s'est faite au coup par coup, ce qui a conduit à la formation d'une trame urbaine assez lâche, avec des espaces pouvant être densifiés.
- On ne compte pas de structure agricole

ou économique, le hameau étant exclusivement résidentiel.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le hameau est bordé sur ses parties SUD et EST de boisements. La définition de zones de développement devra donc prendre en compte ces éléments.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation.
- Préserver les entités naturelles présentes autour du hameau.

3. Analyse des hameaux

2

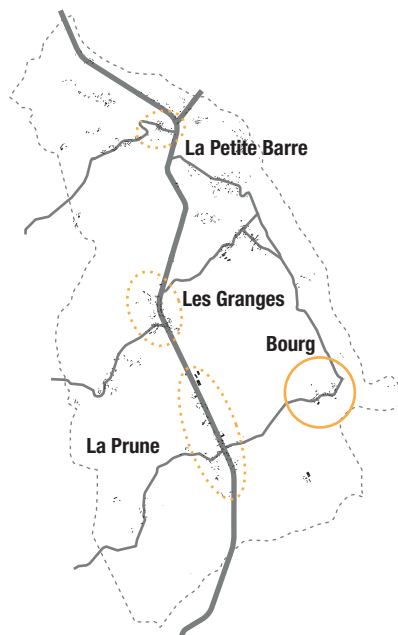
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
La Petite Barre

Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Axes routiers majeurs



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

E. CEAULMONT (LA PRUNE)

□ Situation géographique :

- Le hameau de la Prune est situé en continuité des Granges, le long de la RD913.

□ Desserte routière :

- La RD 913 traverse le hameau de la Prune ce qui est stratégique en terme de développement urbain et d'installation d'entreprise, tout comme le hameau des Granges.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le passage de l'axe routier a conduit le développement urbain à se faire de façon linéaire.
- Les constructions anciennes sont peu nombreuses. Elles se sont installées à l'origine au croisement des deux départementales.
- Le hameau ne s'est réellement développé que récemment.
- Il est caractérisé par la présence de plu-

sieurs entreprises.

- Des espaces susceptibles d'être densifiés sont présents sur la partie SUD du hameau.

□ Environnement naturel et paysager :

- Une partie du hameau est comprise dans le périmètre du site NATURA 2000 de la Vallée de la Creuse.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation.
- Préserver les entités naturelles présentes autour du hameau.
- Veiller à l'insertion paysagère des sites économiques.

3. Analyse des hameaux

2

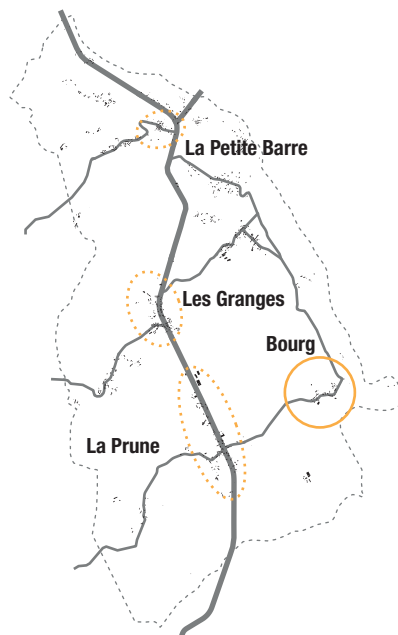
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
La Prune

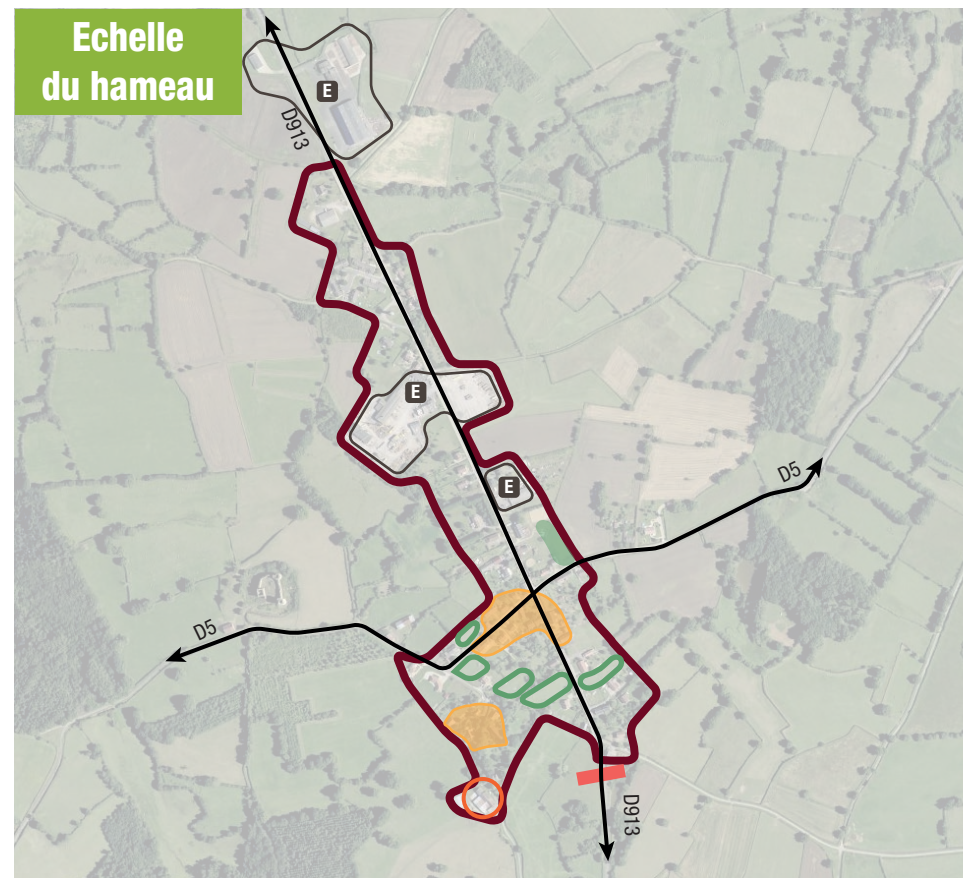
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

-  Enveloppe urbaine
-  Coeur ancien du hameau
-  Limites butoires à l'urbanisation
-  Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
-  Axes routiers majeurs
-  Espace économique
-  Exploitation agricole



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

F. CHAVIN (LES DOUCES - LES PATINETS)

□ Situation géographique :

- Ces hameaux se situent au SUD du bourg, à environ 3 minutes du centre-bourg de Chavin et à 4 minutes du centre-bourg de Badecon-le-Pin.

□ Desserte routière :

- Les hameaux sont desservis par une départementale : la D40 reliant le centre-bourg de Chavin à Badecon-le-Pin.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le hameau des Douces est constitué exclusivement d'un noyau ancien. Les bâtiments respectent une architecture identitaire et possèdent de grands volumes.
- Le hameau des Pâtinets possède un noyau ancien dense mais également un développement urbain récent organisée de manière linéaire le long de la D40. On note la présence d'un hangar agricole situé entre les deux poches urbaines de chaque hameau.

□ Environnement naturel et paysager :

- Ces deux hameaux s'inscrivent dans un contexte agricole important.
- Le développement urbain de ces hameaux ne devra pas impacter l'activité agricole environnante afin de ne pas créer des conflits d'usages.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes ;
- Ne pas poursuivre le développement linéaire ;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation ;
- Préserver l'activité agricole.

3. Analyse des hameaux

2

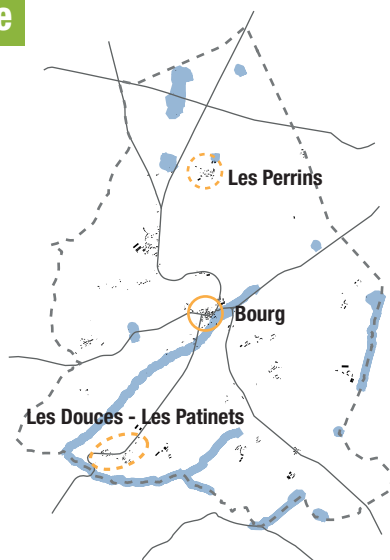
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Les Douces - Les Patinets

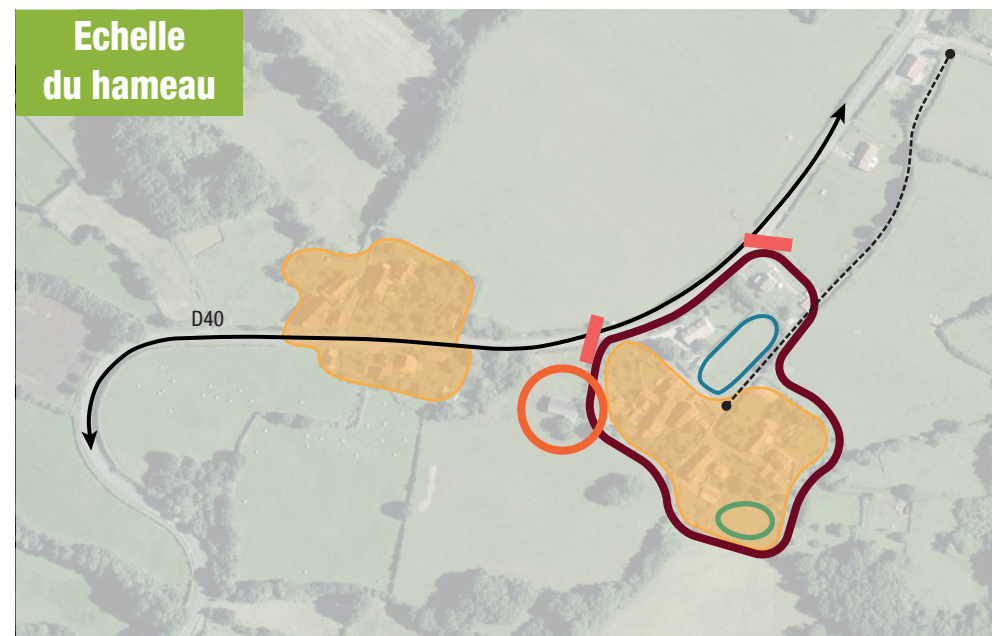
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Dents creuses à combler
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Axes routiers majeurs
- Chemin creux
- Exploitation agricole



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

G. CHAVIN (LES PERRINS)

□ Situation géographique :

- Ce hameau se situe au NORD du bourg, à environ 4 minutes du centre-bourg de Chavin et à 2 minutes de la départementale D48A reliant Le Pêchereau.

□ Desserte routière :

- Le hameau est desservi par une voie communale étroite : Vierge des Perrins.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le hameau est constitué de bâtis anciens liés au contexte agricole. On note notamment la présence d'une exploitation agricole au SUD du hameau.
- On observe un développement récent de quelques pavillons réalisés en périphérie du centre-ancien de manière linéaire.

□ Environnement naturel et paysager :

- Ce hameau s'inscrit dans un contexte agricole important.
- Le développement urbain de ce hameau ne devra pas impacter l'activité agricole environnante afin de ne pas créer des conflits d'usages.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes ;
- Ne pas poursuivre le développement linéaire ;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation ;
- Préserver l'activité agricole.

3. Analyse des hameaux

2

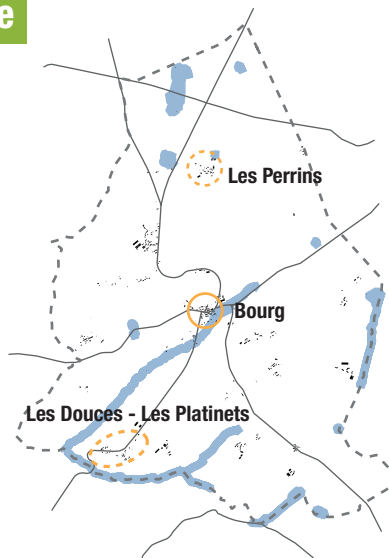
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Les Perrins

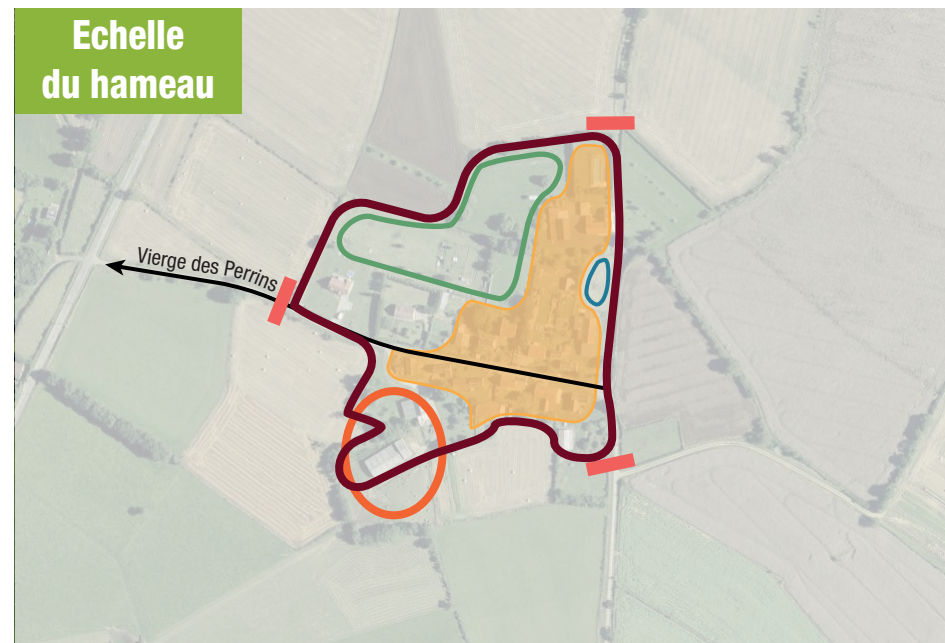
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

-  Enveloppe urbaine
-  Limites butoires à l'urbanisation
-  Cœur ancien du hameau
-  Dents creuses à combler
-  Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
-  Axes routiers majeurs
-  Exploitation agricole



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

H. CUZION (BONNU)

□ Situation géographique :

- Ce village se situe au SUD du bourg, à environ 8 minutes du centre et à 2 minutes des rives du lac Chambon.

□ Desserte routière :

- Ce village est desservi par deux départementales : D40A et D40D puis par deux voies communales : Rue de la Vigne à Baudat et le Pré du Carroir.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le centre-ancien du village se situe à l'OUEST de l'enveloppe urbaine. Ces habitations sont caractérisées par une architecture identitaire et une implantation mitoyenne et en limite du domaine public. On note la présence d'un château avec un intérêt architectural particulier.
- Le développement récent s'est réalisé de manière éclatée et linéaire. Ce sont des pavillons implantés en milieux de

grandes parcelles.

- Le comblement de ces nombreux interstices est réellement stratégique afin de densifier le village et recréer un quartier au sein d'un contexte naturel et rural fort. L'enjeu est la mobilisation du foncier et la création d'un véritable maillage urbain.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le hameau s'inscrit dans un contexte environnemental particulier. Il est en effet bordé sur ses bords SUD par un site NATURA 2000 et une ZNIEFF de type II.
- Cette entité devra être prise en compte et préservée si des zones de développement sont définies.
- A noter la présence du château de Bonnu, élément architectural emblématique et structurant du hameau.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes ;
- Identifier des limites butoires à l'urba-

nisation ;

- Préserver les entités naturelles présentes autour des hameaux.

3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Bonnu

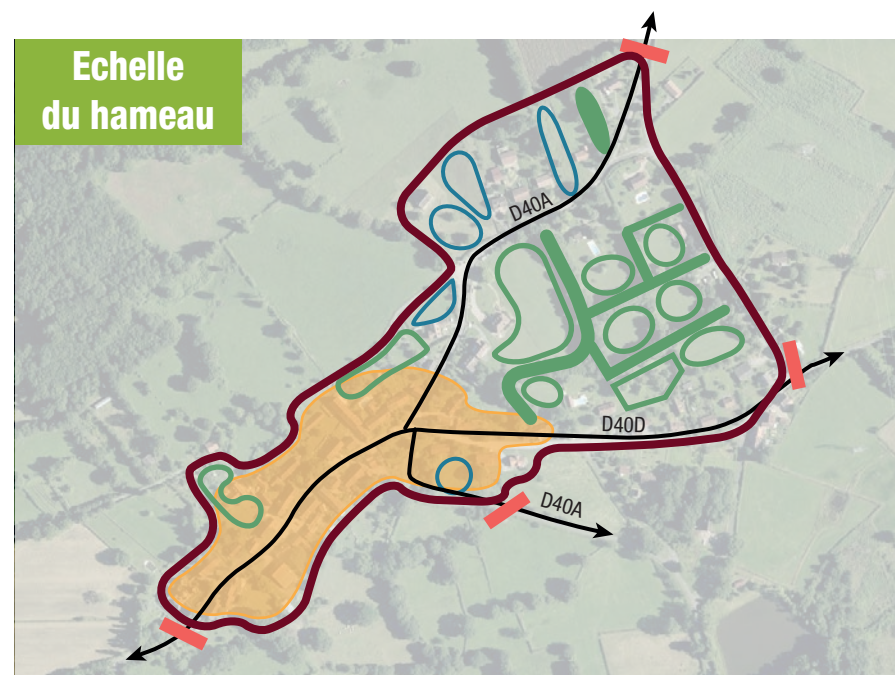
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Dents creuses à combler
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Coeurs de nature à protéger
- Axes routiers majeurs



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

I. EGUZON-CHANTÔME (ARGENTIÈRES)

□ Situation géographique :

- Ce village se situe à l'OUEST du bourg, à environ 5 minutes du centre-bourg et à 6 minutes de l'autoroute 20. Ce village se situe également à proximité de la Gare d'Eguzon. Ce village a une localisation stratégique au vu de son accessibilité.

□ Desserte routière :

- Le village est relié au centre-bourg et à l'A20 via la départementale D36. Il est également desservi par de nombreuses voies communale.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le centre ancien se localise à l'OUEST de l'enveloppe urbaine. Le bâti se caractérise par de gros volumes, une architecture spécifique et une implantation mitoyenne. Cet espace est pourvu d'espaces verts et de jardins ce qui concourt au cadre de vie des habitants.

- Le développement récent est notable et se développe majoritairement à l'EST de l'enveloppe urbaine. Il se caractérise par des pavillons, implantés au coup par coup de manière linéaire de long de la D36.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le village s'inscrit dans un contexte naturel et agricole important.
- Le développement urbain de ce village ne devra pas impacter l'activité agricole environnante afin de ne pas créer des conflits d'usages et préserver les éléments naturels identitaires (bocage).

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes ;
- Ne pas poursuivre le linéaire ;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation ;
- Préserver les entités naturelles présentes autour des hameaux ;
- Préserver l'activité agricole.

3. Analyse des hameaux

2

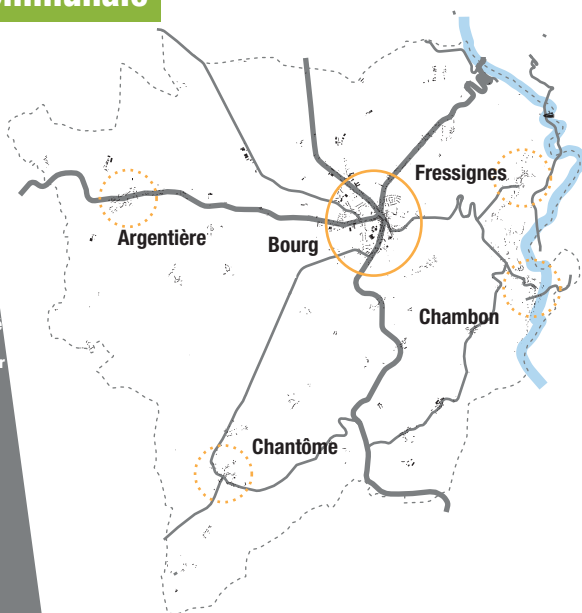
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de bourg:
Argentière

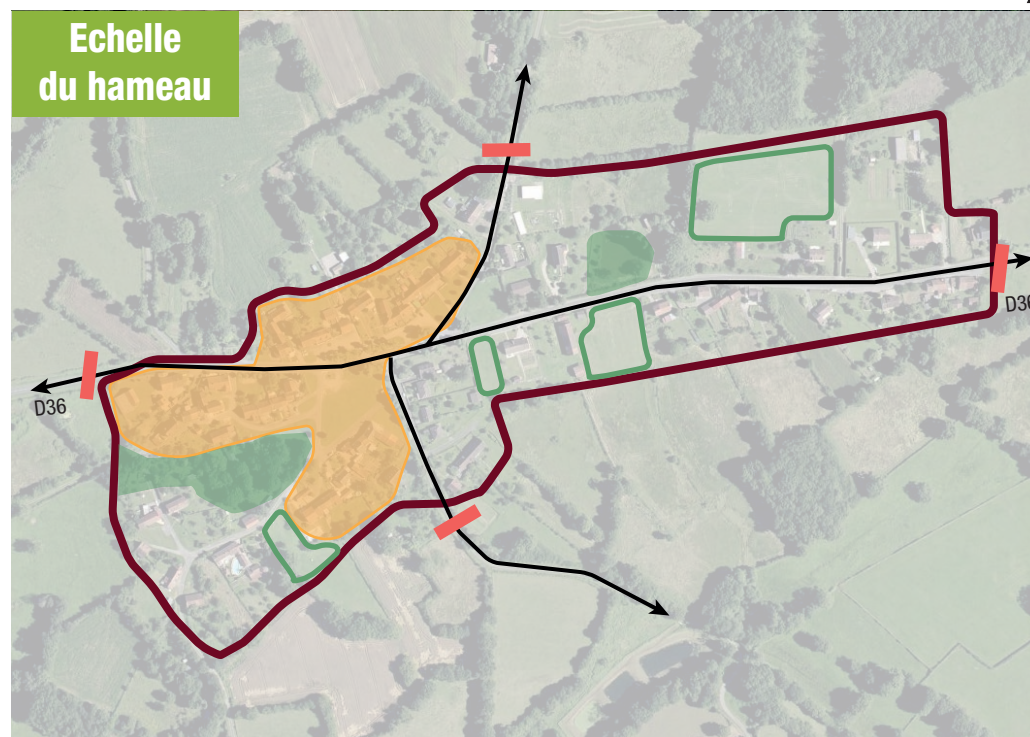
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Espaces naturels à préserver
- Axes routiers majeurs
- Exploitation agricole



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

J. EGUZON-CHANTÔME
(CHANTÔME)

□ Situation géographique :

- Ce hameau se situe au SUD du bourg, à environ 7 minutes du centre-bourg.

□ Desserte routière :

- Le hameau est relié au bourg par la départementale D45. Ce hameau est desservi par de D45E et une voie communale.

□ Contexte urbain et architectural :

- On note deux noyaux anciens dans l'enveloppe urbaine de ce hameau, vestige d'une activité agricole passée. On remarque d'ailleurs la présence de deux bâtiments agricoles à proximité du hameau.
- Le développement récent s'est réalisée de manière éparées, au coup par coup et se caractérise par des pavillons.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le hameau s'inscrit dans un contexte agricole et naturel important avec la présence de prairies bocagères et d'étangs.
- Le développement urbain de ce village ne devra pas impacter l'activité agricole environnante afin de ne pas créer des conflits d'usages et préserver les éléments naturels identitaires (bocage).

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes.
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation.
- Préserver les entités naturelles présentes autour des hameaux.
- Préserver l'activité agricole.

3. Analyse des hameaux

2

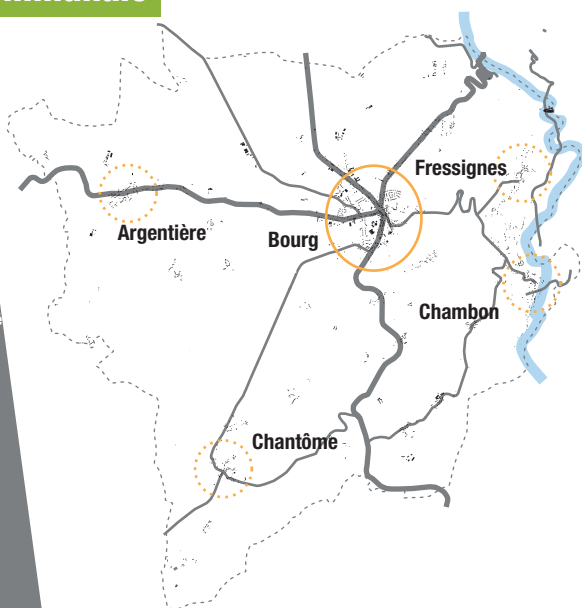
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de bourg:
Chantôme

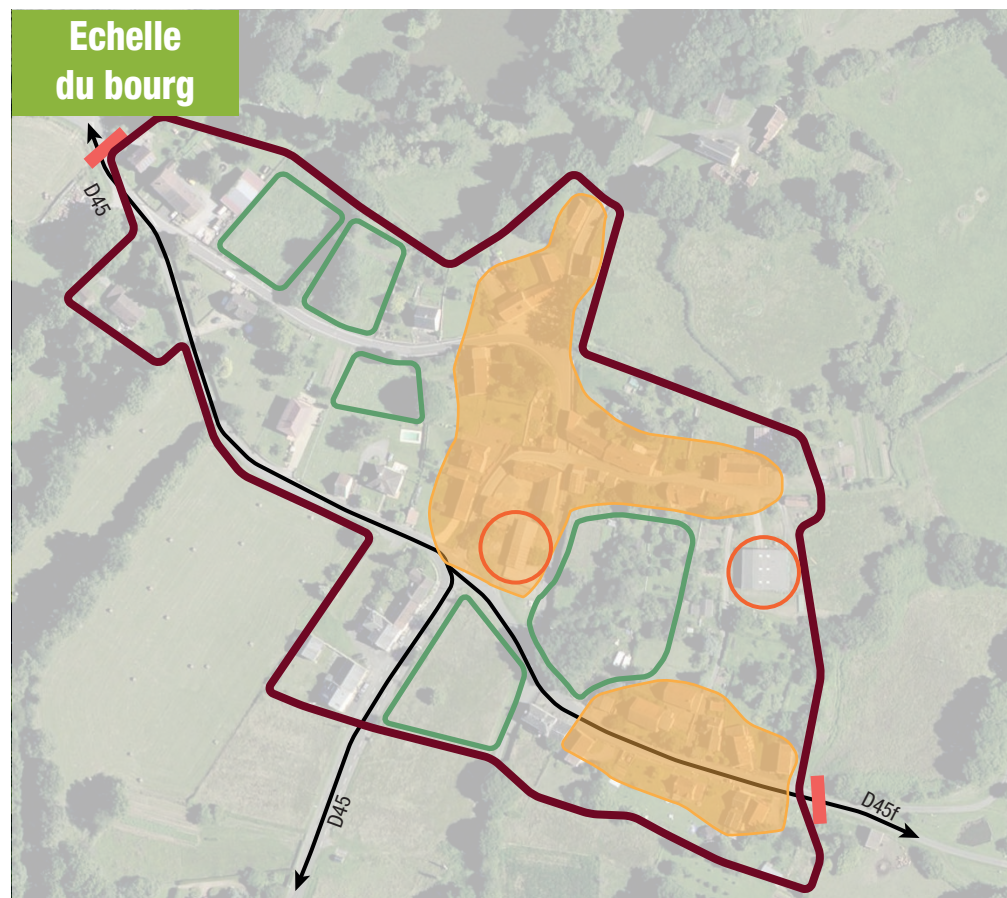
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

-  Enveloppe urbaine
-  Limites butoires à l'urbanisation
-  Cœur ancien du hameau
-  Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
-  Axes routiers majeurs
-  Exploitation agricole



Echelle
du bourg



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

K. EGUZON-CHANTÔME
(FRESSIGNES)

□ Situation géographique :

- Ce hameau se situe à l'EST du bourg, à environ 6 minutes du centre-bourg et à 4 minutes du Lac Chambon.

□ Desserte routière :

- Le hameau est principalement desservi par le D45C.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le noyau ancien est constitué de bâtiments alignés sur le domaine public, mitoyen avec une architecture identitaire. C'est un espace accompagné d'espaces verts et de jardins ce qui participe au cadre de vie des habitants.
- Le développement récent s'est réalisé en périphérie de ce noyau ancien, de manière éparse avec une tendance au développement linéaire au SUD de l'enveloppe urbaine.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le village s'inscrit dans un contexte environnemental particulier. Il est en effet bordé à l'OUEST, l'EST et au NORD par un site NATURA 2000 et une ZNIEFF de type I et II.
- Ces entités devront être prises en compte et préservées si des zones de développement sont définies.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes;
- Ne pas poursuivre le linéaire ;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation.
- Préserver les entités naturelles présentes autour des hameaux.

3. Analyse des hameaux

2

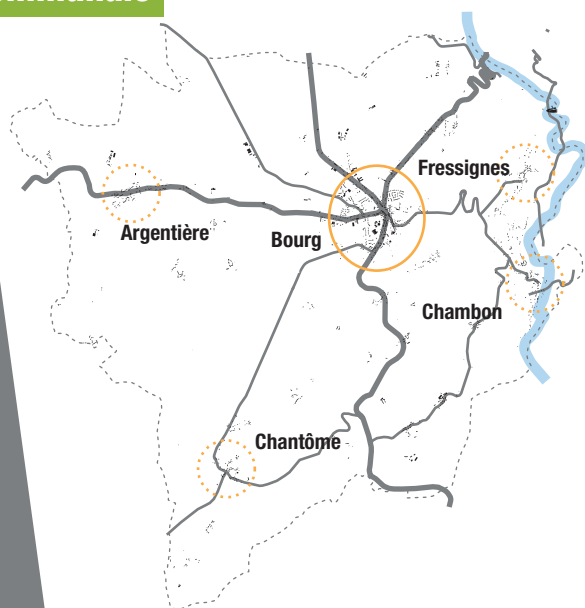
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de bourg:
Fressignes

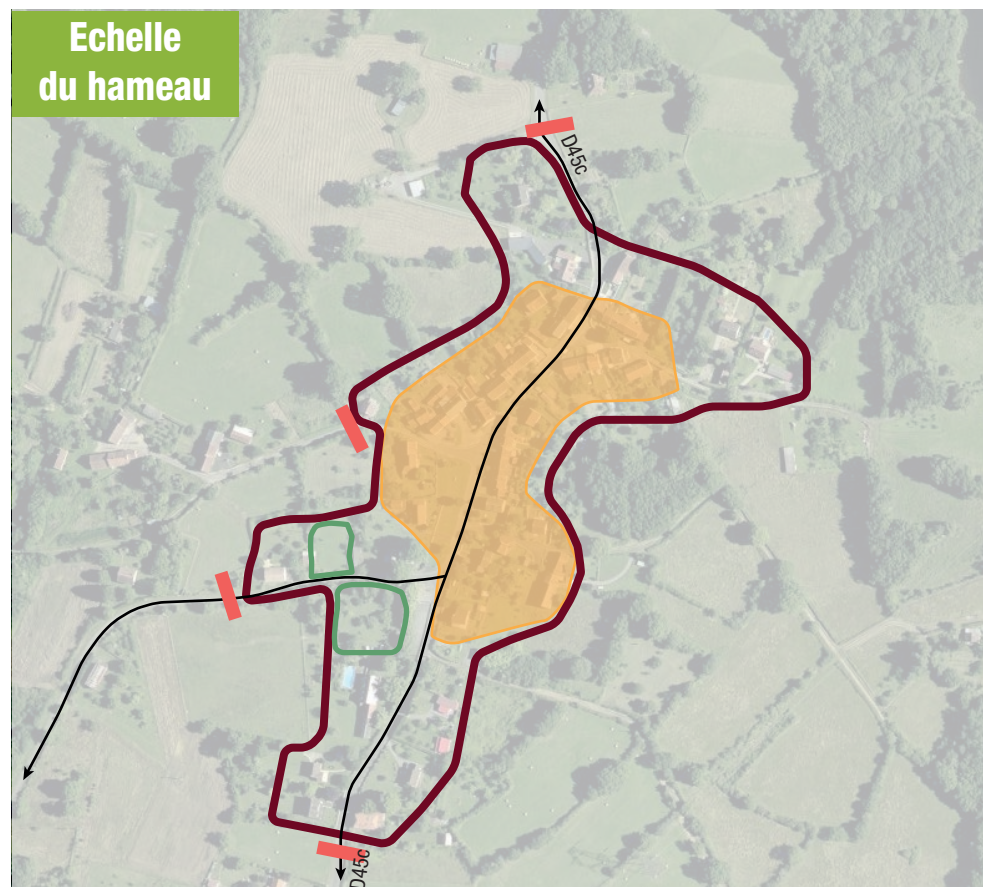
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
- Axes routiers majeurs



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

L. GARGILLESSE (DAMPIERRE)

□ Situation géographique :

- Ce village se situe à l'EST du bourg, à environ 9 minutes du centre-bourg.

□ Desserte routière :

- Le village est relié au bourg par la D91 puis D40. Il est desservi par plusieurs voies notamment communales.

□ Contexte urbain et architectural :

- Le centre-ancien est composé de bâtiments à la morphologie dense, avec une architecture identitaire. C'est un village typiquement rural entrecoupé d'espaces verts et de jardins ce qui participe au cadre de vie.
- Le développement récent s'est réalisé de manière éparse au coup par coup avec une tendance au linéaire à l'EST du village.
- On note la présence de nombreux bâtiments agricoles : à l'OUEST, au NORD et au SUD du village.

□ Environnement naturel et paysager :

- Le village s'inscrit dans un contexte environnemental particulier. Il est entouré par un site NATURA 2000.
- Cette entité devra être prise en compte et préservée si des zones de développement sont définies.
- Ce village s'inscrit également dans un contexte agricole important.
- Le développement urbain de ce village ne devra pas impacter l'activité agricole environnante afin de ne pas créer des conflits d'usages.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes ;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation ;
- Préserver les entités naturelles présentes autour des hameaux ;
- Préserver l'activité agricole.

3. Analyse des hameaux

2

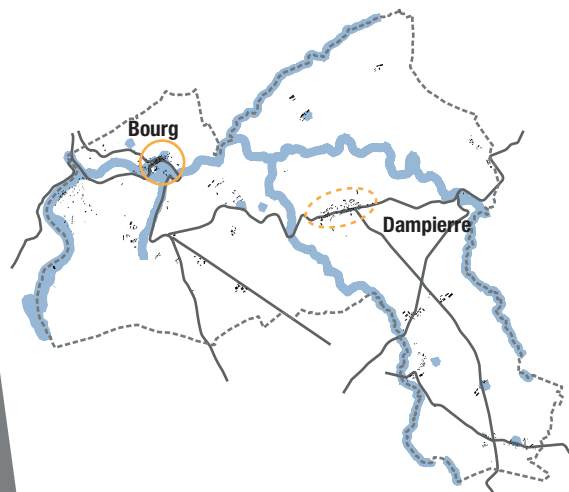
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux :
Dampierre

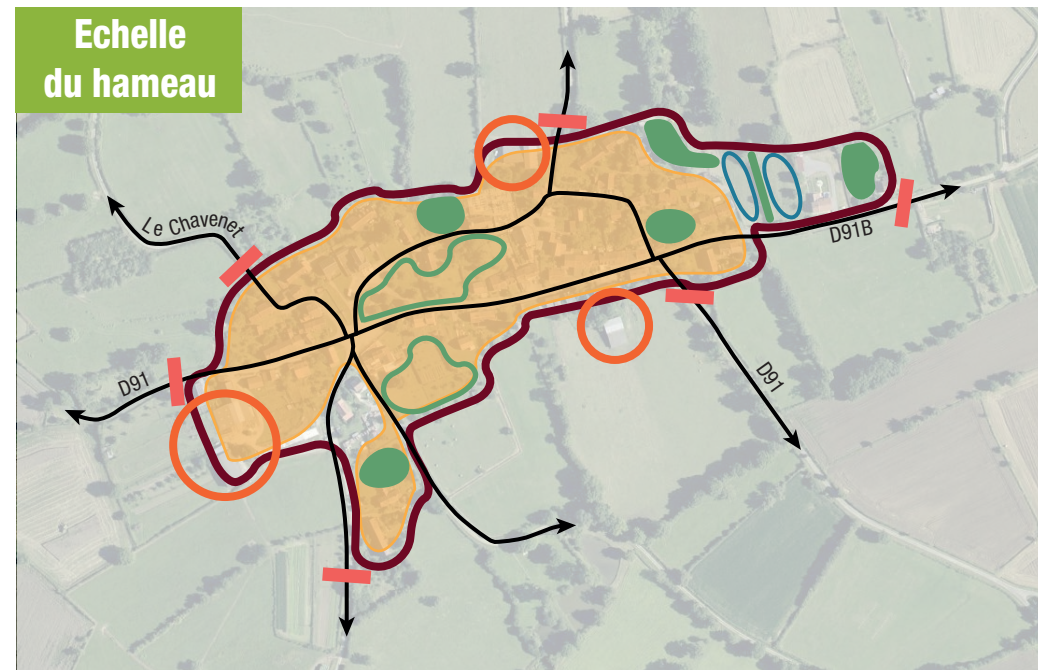
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

-  Enveloppe urbaine
-  Limites butoires à l'urbanisation
-  Cœur ancien du hameau
-  Dents creuses à combler
-  Espaces agricoles ou de jardins à analyser pour déterminer la constructibilité
-  Coeurs de nature à protéger
-  Axes routiers majeurs
-  Exploitation agricole



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

M. POMMIERS (FONTENAY)

□ Situation géographique :

- Ce hameau se situe au NORD du bourg, à environ 3 minutes du centre-bourg.

□ Desserte routière :

- Ce hameau est desservi par la départementale D30 et la voie communale du Champ de la Vigne.

□ Contexte urbain et architectural :

- Ce hameau est caractérisé par des bâtiments ayant une architecture identitaire, de gros volumes mais avec une morphologie plutôt lâche. Ces derniers témoignent du passé agricole de ce hameau. On observe d'ailleurs la présence d'un hangar agricole en périphérie du noyau ancien.
- Le développement récent s'observe par la présence de pavillons implantés de manière linéaire le long de la voie communale.

□ Environnement naturel et paysager :

- Ce hameau s'inscrit dans un contexte agricole important.
- Le développement urbain de ce hameau ne devra pas impacter l'activité agricole environnante afin de ne pas créer des conflits d'usages.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes ;
- Ne pas poursuivre le développement linéaire ;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation ;
- Préserver l'activité agricole.

3. Analyse des hameaux

2

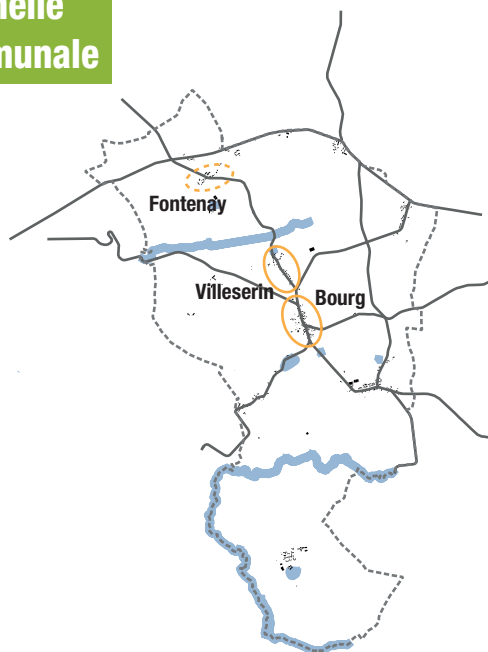
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Fontenay

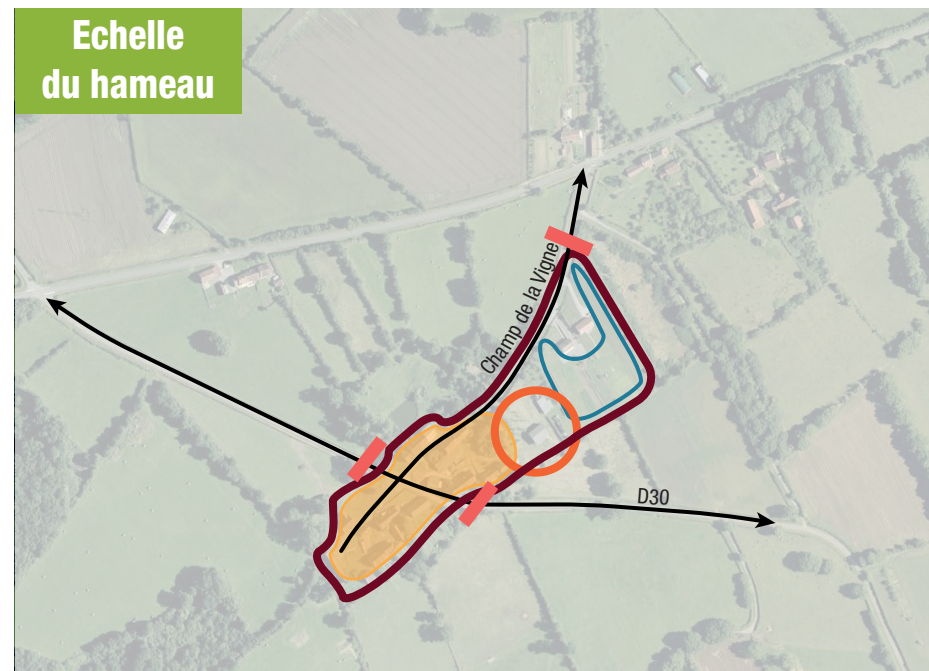
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Dents creuses à combler
- Axes routiers majeurs
- Exploitation agricole



Echelle
du hameau



3. Analyse des hameaux

2

ANALYSE DES HAMEAUX

N. POMMIERS (VILLESERIN)

□ Situation géographique :

- Ce hameau se situe en périphérie immédiate du centre-bourg de Pommiers à moins d'une minute en voiture.

□ Desserte routière :

- Ce hameau est desservi par la départementale D30 et les voies communales Villeserin et Les Clouts.

□ Contexte urbain et architectural :

- On observe deux poches urbaines sur le hameau de Villeserin :
 - Le noyau ancien composé de bâtiment à l'architecture identitaire s'est développé à l'intersection de la D30 et de la voie communale Villeserin.
 - Le développement récent qui s'est réalisé de manière linéaire le long de la D30 est caractérisé par la présence de pavillons en milieu de parcelles.
- On note de nombreux espaces à combler notamment le long de la voie communal Les Clouts, où un lotissement est en cours de réalisation.

□ Environnement naturel et paysager :

- Ce hameau s'inscrit dans un contexte agricole important.
- Le développement urbain de ce hameau ne devra pas impacter l'activité agricole environnante afin de ne pas créer des conflits d'usages.

□ Potentialités et préconisations

- Identifier des zones potentielles de développement en continuité des bâtiments existants et des dents creuses afin de densifier les poches urbaines existantes ;
- Ne pas poursuivre le développement linéaire ;
- Identifier des limites butoires à l'urbanisation ;
- Préserver l'activité agricole.

3. Analyse des hameaux

2

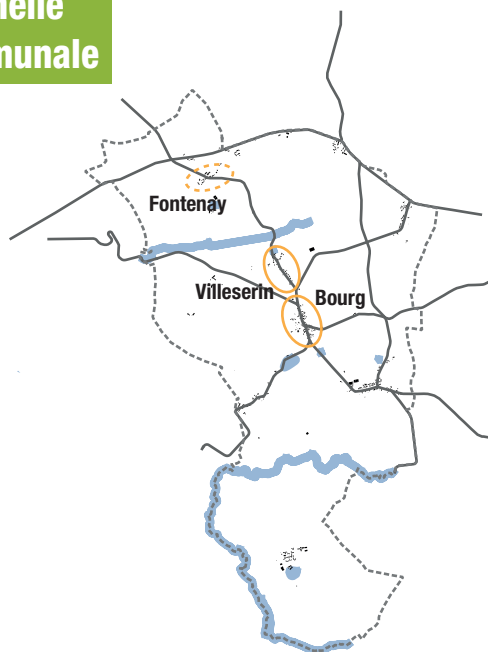
ANALYSE DES HAMEAUX

Analyse de hameaux:
Villeserin

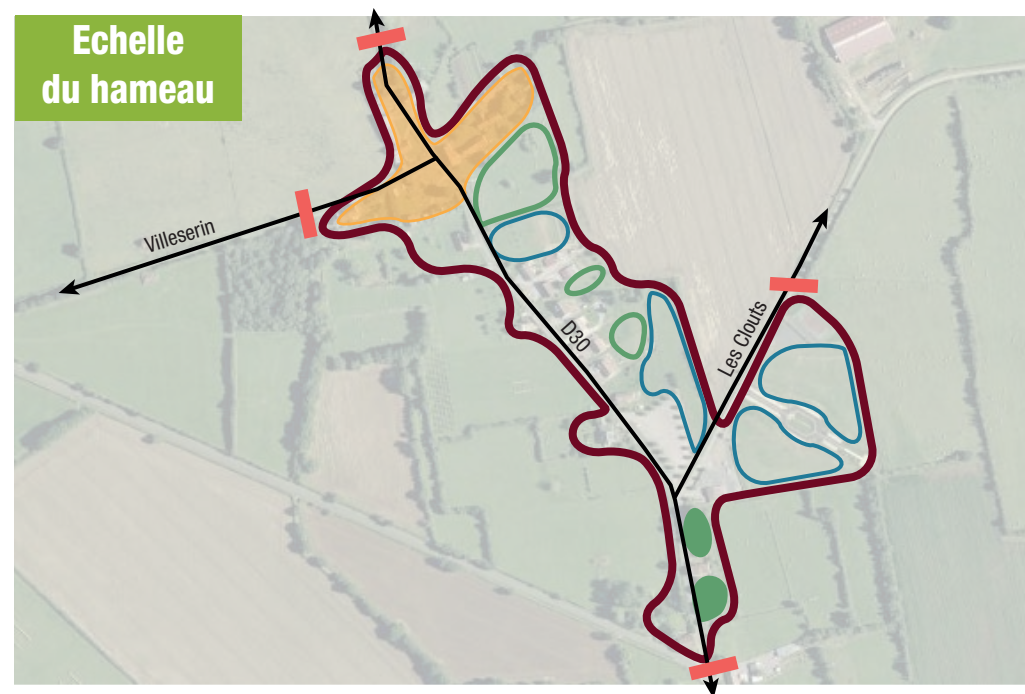
Echelle
communale

MORPHOLOGIE URBAINE

- Enveloppe urbaine
- Limites butoires à l'urbanisation
- Coeur ancien du hameau
- Dents creuses et espaces à combler
- Cœurs de nature à protéger
- Axes routiers majeurs



Echelle
du hameau





IV. DÉMOGRAPHIE, POPULATIONS ET EMPLOI

////////////////////

1. La démographie

1

DÉFINITIONS

Périurbanisation :

C'est le phénomène qui désigne le processus de déplacement de population quittant les zones urbaines pour aller s'implanter dans des zones plus rurales tout en restant à proximité du pôle d'emplois. La périurbanisation en France commence à partir de la fin des années 1960 et du début des années 1970. Ce phénomène n'est pas uniforme sur le territoire, certains espaces ont subi une périurbanisation avant d'autres, certains ont connu une périurbanisation plus intense que d'autres.

Le phénomène de périurbanisation est issu d'un amalgame de nombreux facteurs :

- le désir d'accession à la propriété
- le développement des axes de communication
- l'augmentation du nombre d'habitants
- les politiques publiques en matière de logement, de transport, d'agriculture...

Le phénomène de périurbanisation a des conséquences multiples :

- l'apport très important de population active en milieu rural.
- l'implantation d'un nouveau mode de vie en

milieu initialement rural.

- la modification des paysages.
- la mise en déséquilibre par imperméabilisation des sols et des dispositifs régulateurs naturels d'intempéries.
- la génération de conflits entre les activités agricoles et les périurbains.
- la dynamisation d'espaces ruraux accessibles en durée de trajet depuis les villes.
- l'intensification des déplacements pendulaires.
- la dortoirisation des territoires périurbains...

L'emplacement où se développe la périurbanisation est fonction des facteurs de localisation que propose le territoire.

Facteurs de localisation :

Ce sont des variables qui agissent sur la décision des acteurs (habitants, entreprises...) pour choisir leur emplacement stratégique.

Les facteurs de localisation sont nombreux, ils peuvent être classés par importance. Le degré d'importance peut varier au court du temps (exemple : l'accessibilité internet devient un facteur de plus en plus important).

Quelques exemples de facteurs de localisation:

- le coût et la disponibilité du foncier
- le développement d'équipements et de services (médicaux, culturels, sportifs...)
- l'accessibilité aux nouvelles technologies
- proximité du pôle d'emplois
- desserte en transports en commun...

Les facteurs de localisation sont l'expression de politiques publiques.

Dortoirisation :

Phénomène connu par les communes fortement polarisées dont les habitants ne travaillent pas sur la commune et résident sur le territoire uniquement le soir et le week-end : ce sont les villes dortoirs.

Gentrification :

Mécanisme par lequel des secteurs périurbains changent de type sociologique d'habitants. Le prix d'un bien dans un espace périurbain augmente de façon conséquente par le jeu de l'offre et de la demande. Dès lors, lorsque un bien se vend 20 ans après sa construction la catégorie socioprofessionnelle et/ou le niveau

de vie du futur acquéreur risquent d'être plus élevés que ceux du vendeur.

Déplacements pendulaires :

Ce sont les flux inhérents au phénomène de périurbanisation qui se situent sur les axes pénétrants ou périphériques des villes-centres faisant le lien entre le domicile (un peu excentré) et les zones d'emplois.

1. La démographie

2

RÉPARTITION DES EFFECTIFS

OBJECTIFS

Travailler sur la répartition des effectifs de la population va permettre :

- de déterminer la place du territoire parmi les territoires qui l'entourent ;
- d'identifier les tendances de concentration de population afin de déterminer le ou les pôles de vie.

A. MACRO-ANALYSE DES EFFECTIFS

2 territoires au NORD qui ont les plus importants effectifs de population :

- Les 2 territoires avec les poids de populations les plus importants sont la CdC Brenne Val-de-creuse et la CdC du Pays d'Argenton-sur-Creuse ;
- Ces 2 poids de populations sont portés par leur ville centre : Le blanc et argenton ;
- Sur ces 2 territoires, la densité de population varie en fonction de leur superficie.

5 CdC avec des poids de populations faibles :

- Ces 5 CdC dénombre moins de 7 500 habitants. La CdC d'Eguzon-Chantôme est la moins peuplée avec, en 2013, 4 472 habitants.

Des espaces au profil très rural :

- Des poids de population faibles et des densités toutes inférieures à celle du département ;
- Le Blanc et Argenton-sur-Creuse sont des pôles ruraux qui irriguent l'ensemble du territoire. L'interface avec des villes centre (Châteauroux, La Souterraine, Limoges...) est nécessaire pour garantir une accessibilité plus complète aux équipements, services et à l'emploi.

UNE ARTICULATION ENTRE COMMUNES RURALES, PÔLES RURAUX ET VILLES CENTRE.

Effectifs de population en 2013 à l'échelle EXTRA -territoriale

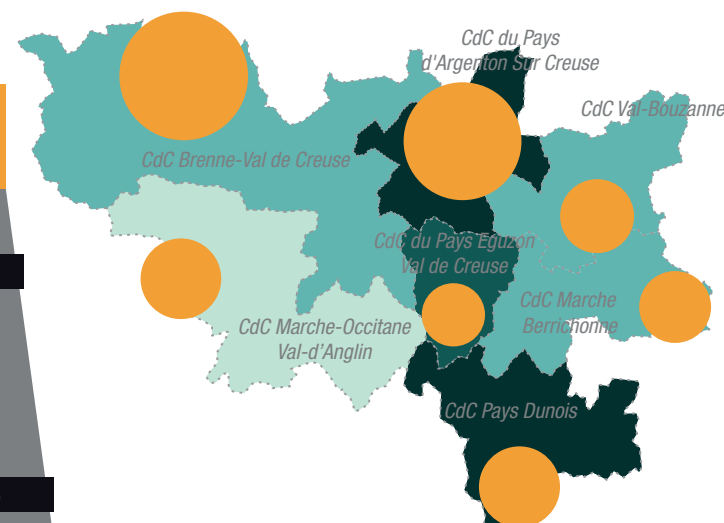
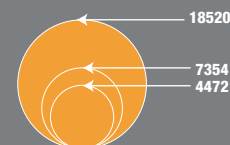
228 091
hab. en 2013
dans l'Indre

33,6
densité de population
en 2013 dans l'Indre

DENSITÉ 2013

- Moins de 15 hab / km²
- De 20 à 25 hab / km²
- De 26 à 31 hab / km²
- De 40 à 51 hab / km²

NOMBRE D'HABITANTS



0 10 20 km

1. La démographie

2

RÉPARTITION DES EFFECTIFS

B. MICRO-ANALYSE DES EFFECTIFS

□ 3 communes représentent plus de 60% de la population totale du territoire d'études :

- En 2013, la commune d'Eguzon-Chantôme compte plus de 1400 habitants ;
- Badecon-le-pin et Ceaulmont sont, tout de suite après Eguzon, les communes les plus nombreuses avec des populations de moins de 750.

□ Les 6 autres communes ont des poids de population encore plus faible :

- Toutes ces communes ont une population comprise entre 440 (pour Cuzion) et 217 (pour Bazaiges).

□ Eguzon-Chantôme, pôle rural :

- De par sa situation géographique couplée avec la faiblesse démographique des autres territoires, Eguzon est un pôle rural qui draine une partie du territoire ;
- L'attractivité d'Eguzon est complétée par la proximité d'Argenton et La Sou-

teraine et sous l'influence des aires de Châteauroux et Limoges.

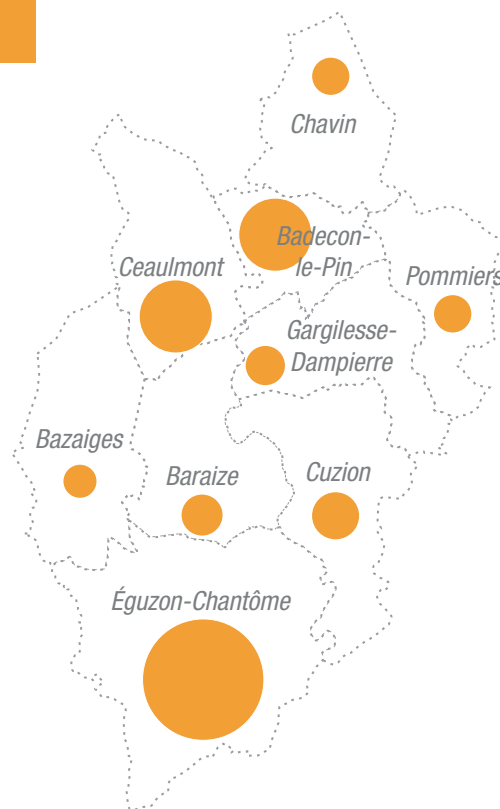
□ Le territoire d'études a un profil rural affirmé.

UN TERRITOIRE RURAL DOMINÉ PAR EGUZON.

Répartition du nombre d'habitants en 2013

4472
hab. en 2013
dans le périmètre du PLUi

NOMBRE D'HABITANTS



0 2.5 5 km

1. La démographie

3

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

OBJECTIFS

Travailler sur l'évolution des effectifs de la population à moyen terme va permettre :

- d'identifier et de caractériser une évolution de population structurelle. Ce temps permet d'établir les grandes tendances de fond sans tenir compte des fluctuations conjoncturelles.

A. LA MACRO-ÉVOLUTION À MOYEN TERME (1968-2013)

Des territoires au SUD en forte perte d'attractivité résidentielle :

- Les 3 CdC de Marche-Occitane-Val d'Anglin, du Pays Dunois et la Marche-Berrichonne sont des territoires qui, entre 1968 et 2013, perdent de nombreux habitants ;
- La variation de la population est comprise entre -30 et -45% sur la période ;
- En volume, ces pertes correspondent à une diminution comprise entre -75 et -90 habitants par an.

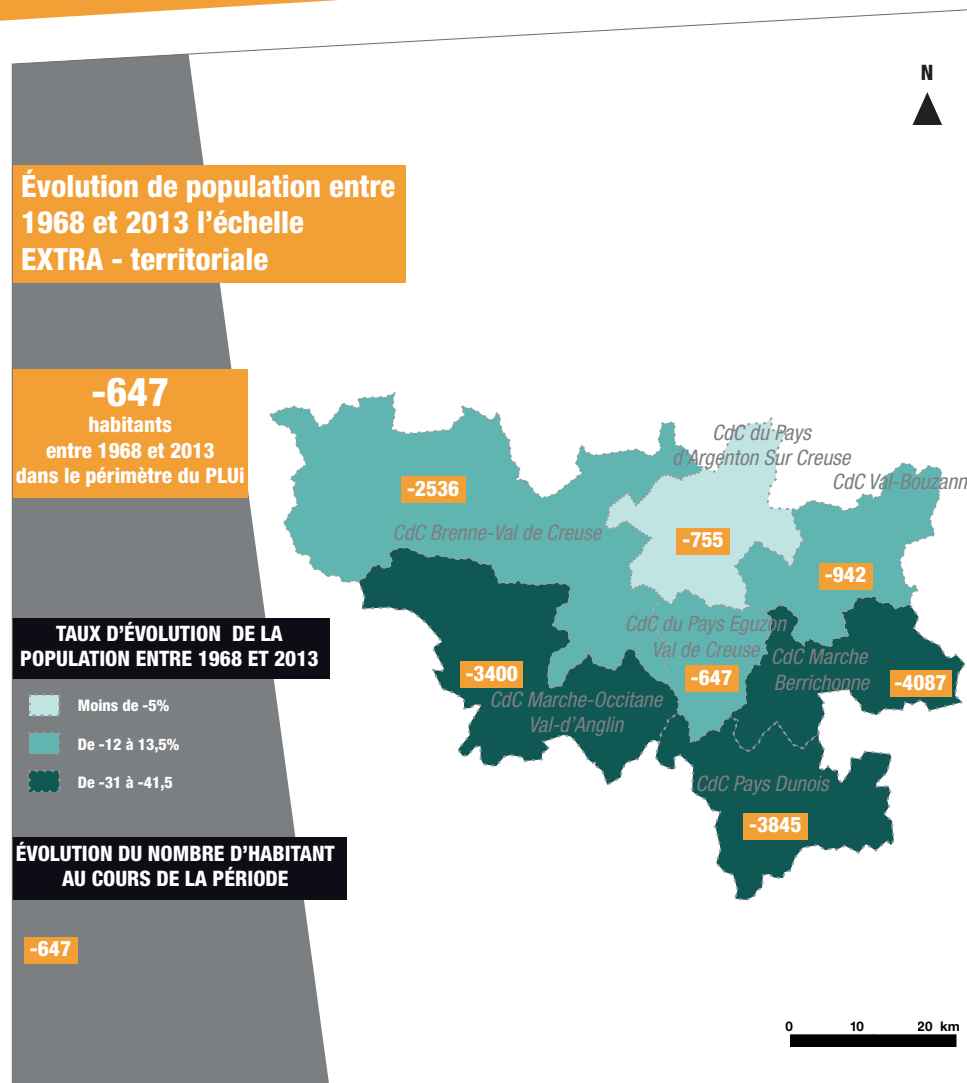
Une ceinture plus au NORD avec des pertes de population moins importante :

- On note des pertes significatives qui se situent entre -15 et -55 habitants par an ;
- La CdC d'Eguzon est le territoire qui perd le moins d'habitants, mais sa faiblesse de population totale lui confère un taux d'évolution de -12,6% entre 1968 et 2013.

La CdC d'Argenton un territoire relativement stable :

- De par son volume (-755) et son évolution (-5%).

LES CDC D'ARGENTON ET D'EGUZON ONT DES ÉVOLUTIONS DE POPULATION RELATIVEMENT STABLES.



1. La démographie

3

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

□ 3 territoires se démarquent par leur relative stabilité :

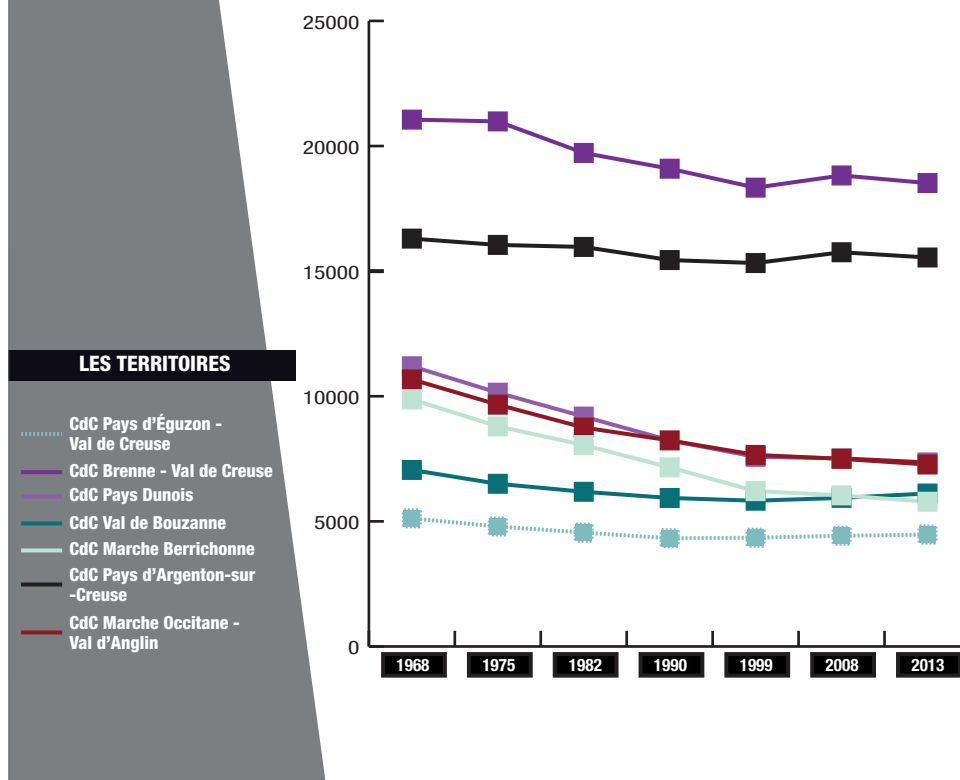
- Les CdC d'Argenton, d'Eguzon et de Val de Bouzanne ont une évolution relativement neutre sur la période ;
- On peut même noter une évolution positive de leur population depuis les années 2000.

□ Toutes les autres CdC arborent des évolutions significativement baissières :

- Entre 1968 et 1999, ces territoires subissent de fortes pertes ;
- A partir de 1999, bien qu'encore négatives, la baisse décélère.

**LA CDC D'EGUZON IMPRIME
UNE RELATIVE STABILITÉ EN
TERME D'EFFECTIFS.**

Évolution de population entre 1968 et 2013 l'échelle EXTRA - territoriale



1. La démographie

3

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

OBJECTIFS

Travailler sur l'évolution des effectifs de la population sur un temps long va permettre :

- d'identifier des continuités et/ou ruptures liées à des phénomènes divers (crises, désindustrialisation, exode rural, périurbanisation, travaux de désenclavement...).

B. LA MICRO-ÉVOLUTION À LONG TERME (1800-2013)

□ 1800 - 1896 : une société basée essentiellement sur le monde agricole.

- La population française augmente et doit être nourrie (fin de la transition démographique - en 1800 la France est le pays le plus peuplé d'Europe) après la Russie) ;
- Les campagnes sont attractives, l'activité agricole représente le secteur d'emploi le plus important ;
- Le territoire de l'actuel PLUi ne déroge pas à cette tendance. Les variations enregistrées entre 1846 et 1896 an-

noncent de profondes mutations à venir.

□ 1896 - 1946 : la révolution industrielle mécanise l'agriculture et développe les secteurs artisanaux et industriels.

- La révolution industrielle bat son plein, les villes ont un besoin en main d'œuvre important, tandis que l'agriculture par la mécanisation et l'évolution des rendements a besoin de moins de bras ;
- les villes deviennent attractives ;

□ 1946 - 2013 : après-guerre, les 30 glorieuses accentuent le phénomène, stoppé par la récession économique (chocs pétroliers) et le début du phénomène de périurbanisation.

- Jusque dans les années 90 les villes gagnent des populations au détriment des campagnes ;
- A la fin des années 80 et au début des années 90 le phénomène de périurbanisation commence dans l'Indre. Au fur et à mesure notre territoire va devenir de plus en plus attractif. Le coût du foncier, l'amélioration des voies de communication (A20), les incitations fiscales (taux

d'emprunts) et la modification du mode de vie (volonté de devenir propriétaire d'une maison avec jardin proche des services et du pôle d'emploi) font lentement revivre les campagnes.

- Le développement du territoire d'études est clairement calqué sur cette approche historique. La dernière carte (1999 - 2013) montre un effet de périurbanisation de certaines communes du territoire. Cette périurbanisation correspond à celle de Châteauroux et d'Argenton-sur-Creuse.
- Ces phénomènes se réalisent sur un temps long et chaque territoire connaît sa propre temporalité.

**SUR DU COURT TERME
(1999 À 2013)
4 COMMUNES PERDENT
DES HABITANTS,
5 EN GAGNENT.**

1. La démographie

3

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

Evolution de population en 1800 et 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

4 747

hab. en 2013
dans le périmètre du PLUi

TAUX D'ÉVOLUTION

41 à 168%

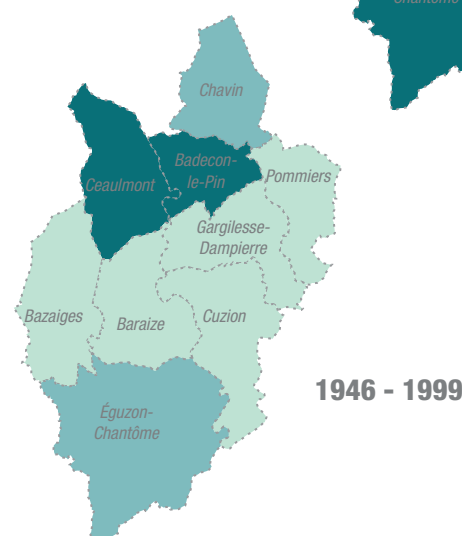
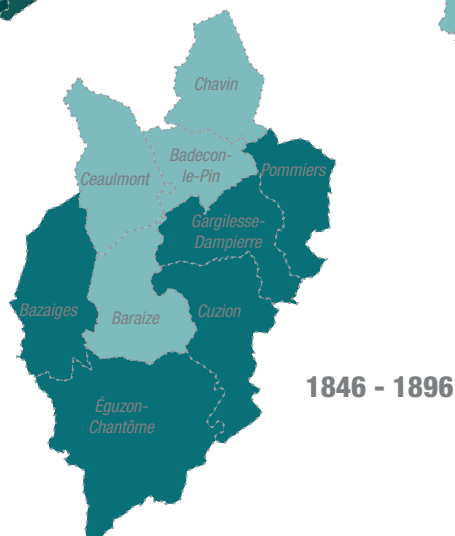
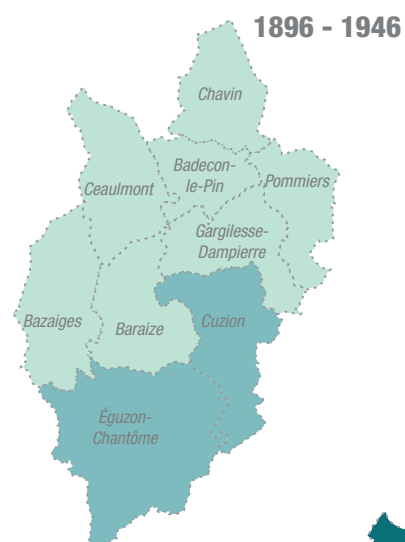
25 à 40%

0 à 25%

0 à -22%

-23 à -55%

Donnée non disponible



1. La démographie

3

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

OBJECTIFS

Travailler sur l'évolution des effectifs de la population à court terme va permettre :

- d'identifier et de caractériser les évolutions conjoncturelles qui traduiront les dernières dynamiques imprimées par le territoire et seront le terreau d'une lecture prospective.

C. LA MACRO-ÉVOLUTION RÉCENTE (2008 - 2013)

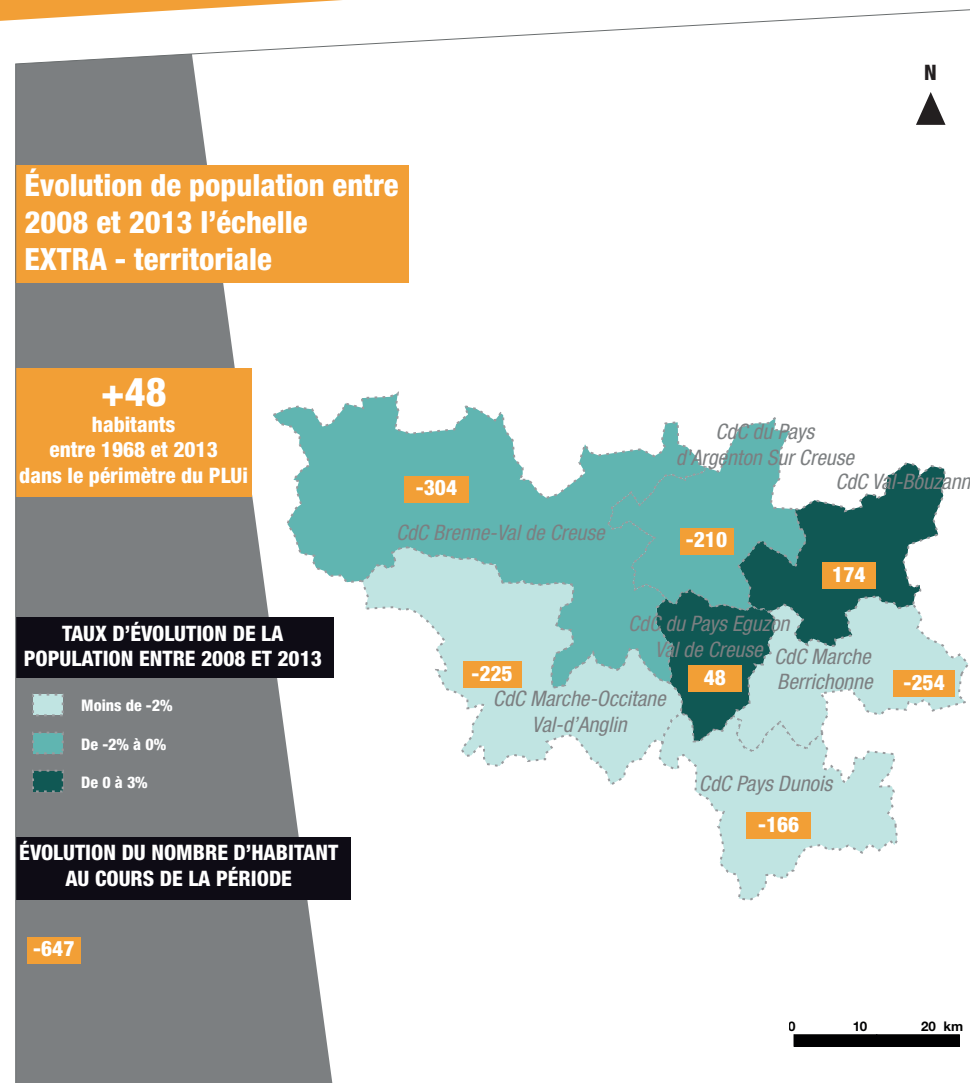
2 territoires en évolution positive sur le court terme :

- La CdC d'Eguzon et de Val-Bouzanne sont les seuls territoires à gagner des habitants sur la période ;
- Pour Eguzon, on peut parler d'une relative stabilité puisqu'on compte seulement 48 habitants supplémentaires sur la période soit moins de 10 habitants/an .

Les autres territoires subissent une baisse marquée :

- Malgré des taux de variations différents selon les territoires, les volumes de perte d'habitants sont sensiblement les mêmes (entre 160 et 300 habitants sur la période 2009-2013).

LA CDC D'ÉGUZON CONNAÎT, SUR UNE ÉVOLUTION RÉCENTE DE POPULATION, UNE LÉGÈRE STABILITÉ À LA HAUSSE.



1. La démographie

3

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

D. LA MICRO-ÉVOLUTION RÉCENTE (2008 - 2013)

□ Sur les 5 dernières années 4 communes perdent des habitants :

- Les communes de Chavin, Gargillesse, Bazaiges et Cuzion ;
- Ces diminutions d'effectifs sont relativement faibles. Ils se situent entre -13 et -22 habitants.

□ 5 autres communes gagnent des effectifs :

- Eguzon, Baraize, Ceaulmont, Badecon-le-Pin et Pommiers sont les communes qui gagnent des habitants sur la période;
- Ces augmentations d'effectifs sont relatifs, ils sont compris entre +6 et +39 habitants.

UNE DYNAMIQUE POSITIVE OU NÉGATIVE FAIBLE. LE TERRITOIRE D'ÉTUDES EST ASSEZ STABLE, AUCUNE LOCOMOTIVE NE SE DÉTACHE.

Evolution de la population à l'échelle INTRA - territoriale entre 2008 et 2013

1,1%
taux d'évolution du territoire de la CdC PE

Évolution de la population

- Moins de -5%
- De -5% à 0%
- De 0 à 5%
- De 5% à 10%



0 2.5 km

1. La démographie

4

STRUCTURE DE L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

OBJECTIFS

Travailler sur la structuration de l'évolution des effectifs de la population va permettre :

- de comprendre les différents facteurs qui rentrent en jeu dans cette évolution ;
- d'analyser de façon qualitative la dynamique de population ;
- d'élaborer des premiers constats qui permettront de proposer une prospective adaptée et réaliste.

A. MACRO-ANALYSE DE LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE

□ Le solde naturel, une variable négative pour tous les territoires

- Aucune CdC n'échappe à un nombre de décès supérieur au nombre de naissances ;
- L'ensemble des territoires est marqué par une population âgée importante.
- Il existe des disparités dans ces soldes négatifs. Le NORD semble moins marqué par le vieillissement des effectifs.

□ Des soldes migratoires tous positifs :

- Le NORD et l'OUEST du territoire ont des soldes migratoire très légèrement positifs. Cependant, les volumes de répartition de population observés précédemment relativise l'analyse sur certains territoires (Argenton, Le Blanc) ;
- La CdC du Pays d'Eguzon obtient le solde migratoire le plus fort avec +17% entre 1999 et 2013. L'analyse précédente du solde naturel tend à montrer qu'une grande partie des migrations ne sont pas réalisées par des personnes jeunes.

□ Les variations de population :

- Sur la période 1999 - 2013, trois CdC au SUD sont en perte démographique. Les migrations ne comblent pas les décès.

**LE TERRITOIRE D'ÉTUDES
COMPENSE UN NOMBRE
IMPORTANT DE DÉCÈS PAR
SON SOLDE MIGRATOIRE.**

1. La démographie

4

STRUCTURE DE L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

Evolution de population entre 1999 - 2013 à l'échelle EXTRA - territoriale

TAUX D'ÉVOLUTION DU SOLDE NATUREL

- De -7 à -4%
- De -8 à -14%
- De -15 à -18%

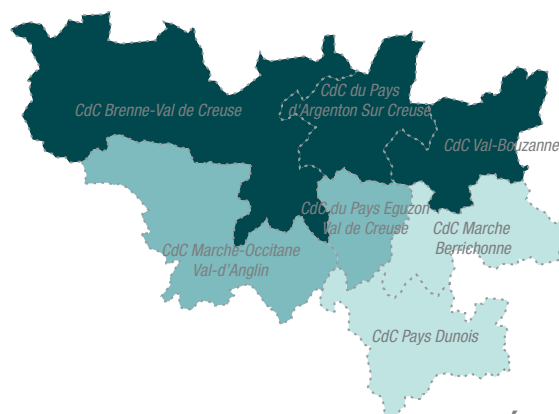
TAUX D'ÉVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE

- De 16 à 17%
- De 11 à 13%
- De 6 à 9%

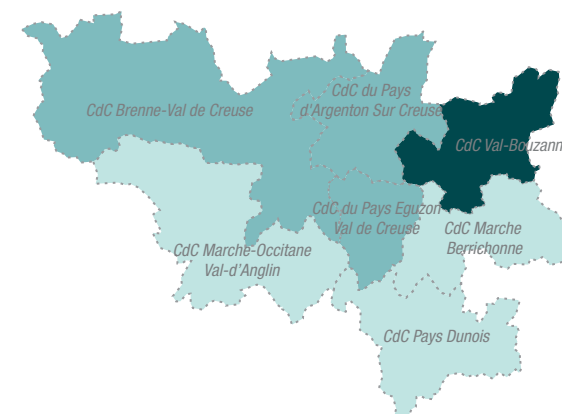
TAUX DE VARIATION DE POPULATION

- De 4 à 5%
- De 1 à 3%
- De -3 à -7%

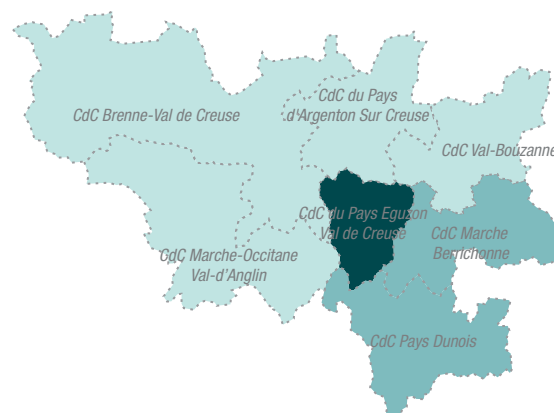
Évolution du solde naturel



Variation de population



Évolution du solde migratoire



0 10 20 km

1. La démographie

4

STRUCTURE DE L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

B. MICRO-ANALYSE DE LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE

□ Un solde naturel négatif :

- Sur le territoire, seule une commune enregistre plus de naissances que de décès : Pommiers. Les communes de Ceaulmont et Chavin ont des soldes très légèrement négatifs, les autres communes arborent des soldes positifs plus importants ;
- Ces communes, qui ont un taux de natalité négatif des plus importants, sont relativement âgées et regroupent le moins de couples en âges de faire des enfants.

□ Un territoire attractif :

- Le solde migratoire est positif sur l'ensemble des communes, ce qui témoigne d'une certaine attraction du territoire.
- La commune de Chavin fait néanmoins exception en ayant le seul solde migratoire négatif.
- Ce solde est le plus haut sur les communes de Badecon-le-Pin, Pommiers,

Ceaulmont, Baraize et Eguzon.

- L'effet de périurbanisation d'Argenton-sur-Creuse assortie de la proximité de l'autoroute A20 peut expliquer ces chiffres en offrant une relative attractivité résidentielle au territoire.

□ Un solde migratoire véritable moteur de la dynamique des populations :

- 5 communes (Pommiers, Badecon-le-Pin, Ceaulmont, Baraize et Eguzon) ont un solde migratoire assez important par rapport au solde naturel pour permettre une variation de population positive sur la période. Sur ces communes, le renouvellement est assuré grâce à des apports exogènes de population.
- Ce constat est d'autant plus marquant sur la commune de Badecon-le-Pin qui, malgré un solde naturel très défavorable, réussi à compenser grâce à un solde migratoire des plus haut.

□ Néanmoins insuffisant pour combler le déficit naturel :

- Sur les 4 autres communes (Chavin, Cuzion, Bazaiges et Gargilles-Dam-

pierre), le taux naturel est trop faible pour permettre une variation de population positive. L'apport de population extérieure ne permet pas de combler ce déficit naturel mis en exergue par une population vieillissante.

□ Une seule commune a une dynamique de population confortée:

- La commune de Pommiers fait figure d'exception sur le territoire, en ayant à la fois un solde naturel et un solde migratoire positif.
- A l'inverse, la commune de Chavin double les évolutions négatives avec au final une perte de population des plus importantes.

SI LE SOLDE NATUREL PROGRESSE ENCORE, ET QUE L'ATTRACTIVITÉ SE MAINTIEN, ALORS L'ENSEMBLE DES COMMUNES POURRAIT GAGNER DES HABITANTS DANS UN FUTUR PROCHE.

1. La démographie

4

STRUCTURE DE L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

Evolution de population entre 1999 et 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

TAUX D'ÉVOLUTION DU SOLDE NATUREL

- 0 à 9%
- 1 à -7%
- 8 à -17%
- 22 à -26%

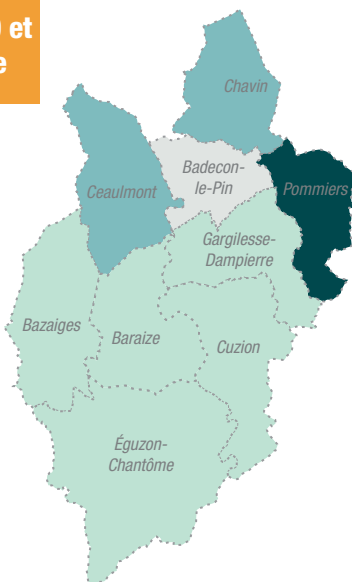
TAUX D'ÉVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE

- 26 à 33%
- 15 à 19%
- 8 à 13%
- 2 à 7%
- 2%

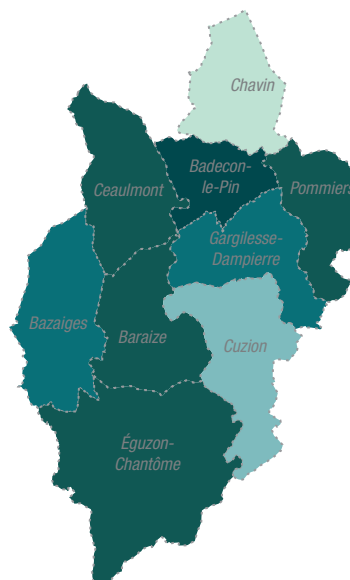
TAUX DE VARIATION DE POPULATION

- 18 à 35%
- 7 à 13%
- 0 à 5%
- 0,1 à -6%
- 9 à -13%

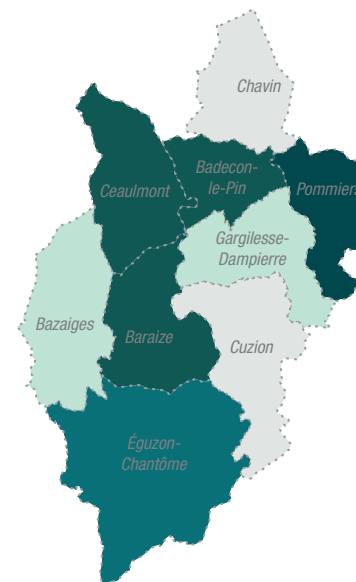
Évolution du solde naturel



Évolution du solde migratoire



Variation de population



0 2.5 5 km

1. La démographie

4

STRUCTURE DE L'ÉVOLUTION DES EFFECTIFS

C. ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE

De nombreuses fluctuations :

- Le territoire a tout d'abord connu une variation de population en légère hausse sur le début de la période d'analyse, dû à un solde migratoire devenu positif.
- Cette tendance s'est ensuite accentuée de 1990 à 1999 avec un important apport de population extérieure (solde migratoire passant de 0,3 à 1,2). Pour la première fois, le territoire a obtenu une variation de population positive, alors que le solde naturel continuait à diminuer.
- La variation de population s'est ensuite maintenue jusqu'à aujourd'hui, avec un maintien du solde migratoire et une légère augmentation du solde naturel.
- Cette embellie semble se poursuivre. En effet, le solde migratoire se maintient à un haut niveau et parallèlement le solde naturel, bien qu'encore négatif, poursuit sa pente ascendante.

Un phénomène de périurbanisation :

- Depuis les années 60, le solde migratoire est en constante évolution. Cette période marque la fin de l'exode rural et l'avènement du phénomène de périurbanisation. Ce phénomène trouve son essence dans le «désir de campagne» des citadins, ou encore le souhait de retourner «au pays» pour les nouveaux retraités, conjugué à l'amélioration des moyens et des voies de communication.
- L'apport de population extérieur au territoire a permis de contenir un solde naturel resté négatif dans un territoire où le poids rural est fortement affirmé : natalité faible ajoutée à un vieillissement marqué de la population.

Quelle tendance pour l'avenir ?

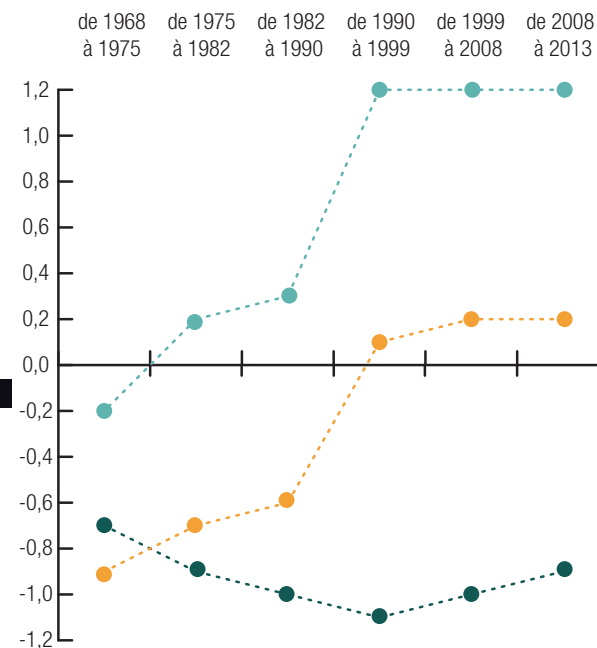
- On constate que le territoire est bel et bien attractif avec un constant apport de population. Cet apport semble générer une évolution positive du solde naturel.
- A terme, si le solde naturel continue son ascension, cela pourrait permettre un véritable renouvellement de population.

Variation de population entre 1968 et 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

15 545
hab. en 2013
dans le périmètre du PLUi

STRUCTURE DE LA DYNAMIQUE

..... variation de la population
- - - - - solde migratoire
- - - - - solde naturel



1. La démographie

5

CARACTÉRISATION DES EFFECTIFS PAR L'ÂGE

OBJECTIFS

Analyser la structuration de l'âge de la population permet d'appréhender :

- les problématiques liées au vieillissement des populations (résidences adaptées, EHPAD, services à la personne...);
- les problématiques liées au rajeunissement (création/extension de crèches, haltes garderies, renouvellement scolaire, agrandissement des écoles, création d'une maison des jeunes..).

A. MACRO-ANALYSE DE L'INDICE DE JEUNESSE

□ Un territoire vieillissant :

- Le territoire analysé est un territoire globalement vieillissant puisque loin de l'indice 1 (il y a plus de personnes de + de 60 ans que de jeunes de - de 20 ans).
- Le déficit d'une ville centre à rayonnement extra-territorial (emplois, logements, services, antenne universitaire,

etc.) ne permet pas d'attirer des populations jeunes (exemple de Chateauroux plus au Nord et Limoges plus au Sud).

□ Les territoires septentrionaux : les plus jeune des plus vieux :

- Les territoires localisés dans la partie Nord ont un indice de jeunesse supérieur à 0,56, à l'inverse des territoires méridionaux où l'indice est inférieur à 0,56.
- Néanmoins, comparé au département (indice de jeunesse de 0,67), on constate que l'ensemble des territoires analysés ont un taux inférieur.

**DES TERRITOIRES AVEC
UNE CONCENTRATION
IMPORTANTE DE SÉNIORS.
LA QUESTION DU
VIEILLISSEMENT SERA UN
ENJEU DANS LE PLUI.**

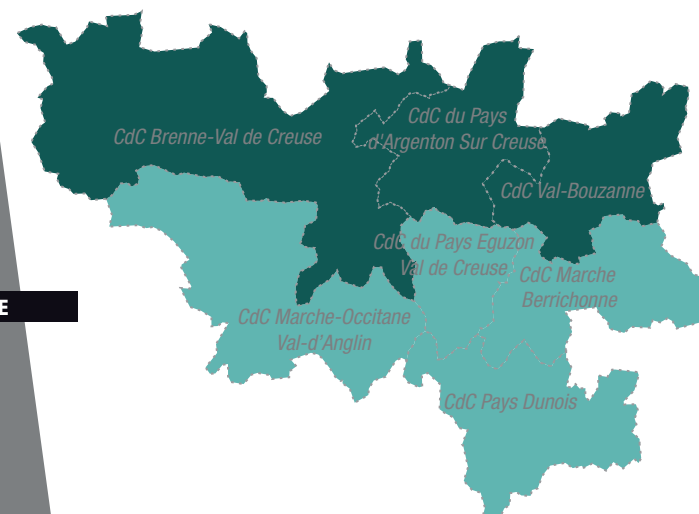
Indice de jeunesse en 2013 l'échelle EXTRA - territoriale

0,67

indice de jeunesse du
département de l'Indre

INDICE DE JEUNESSE

- < à 0,56
- > à 0,56



0 10 20 km

1. La démographie

5

CARACTÉRISATION DES EFFECTIFS PAR L'ÂGE

B. MICRO-ANALYSE DE L'INDICE DE JEUNESSE

Plusieurs communes identifiées comme démographiquement plus jeunes sur le territoire d'études :

- Pommiers est une commune à profil jeune avec un indice de jeunesse supérieur à 1 ;
- 2 communes (Ceaulmont et Chavin) ont un profil un peu plus vieillissant mais supérieur à celui du département de l'Indre.
- Ces communes plus dynamiques sont majoritairement regroupées au NORD du territoire (proximité d'Argenton-sur-Creuse).

Le SUD du territoire subit l'impact du vieillissement :

- L'ensemble des communes du SUD du territoire d'études ont un indice de jeunesse bas, voire très bas.
- Certaines comptent parmi leurs effectifs 4 à 5 personnes de + de 60 ans pour

1 personne de - de 20 ans : Gargillesse-Dampierre, Cuzion, Baraize et Eguzon-Chantôme sont dans ce cas de figure.

- le PLU(i) devra s'interroger sur les structures et les services proposés pour gérer la séniorisation et en estimer la pertinence et la suffisance.



UN NORD PLUS JEUNE, UN SUD RÉELLEMENT ÂGÉ.

Indice de Jeunesse en 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

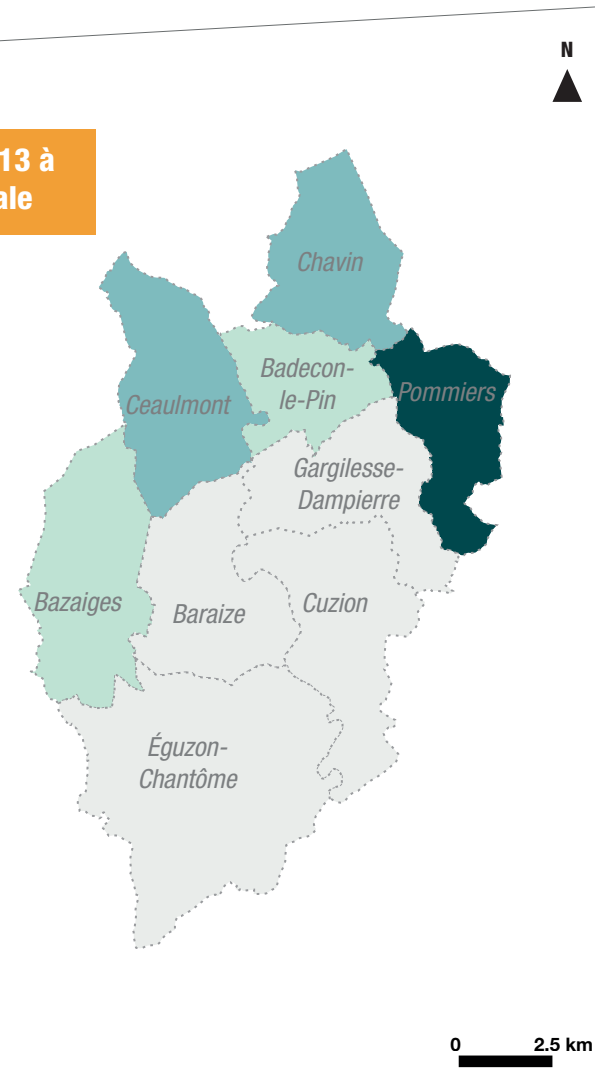
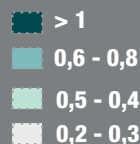
0,52

Indice de jeunesse moyen du territoire

0,64

indice de jeunesse du département de l'Indre

Indice de jeunesse par commune



1. La démographie

5

CARACTÉRISATION DES EFFECTIFS PAR L'ÂGE

C. MACRO-ANALYSE DES PYRAMIDES DES ÂGES

Des profils globaux pseudo-périurbain :

- L'ensemble des territoires affichent une pyramide en forme d'as de pique. C'est le profil périurbain type.
- Cependant, toutes les pyramides ont une part d'atypicité. Les territoires du Sud ont des bases (classe 0-14 ans) étroites. On retrouve le manque d'individus jeunes exprimé auparavant avec l'indice de jeunesse.

Analyse des classes d'actifs :

- La majorité des actifs se répartissent en 2 classes : les 30-44 et les 45-59 ans.
- La première classe, représentant les actifs jeunes induit directement la classe des 0-14 ans. C'est statistiquement dans cette classe que l'on retrouve la majorité des couples en âge d'avoir des enfants.
- La classe des 45-59 ans représente les actifs en deuxième partie de carrière. Cette classe représente, à échéance d'une dizaine d'années, l'ensemble des

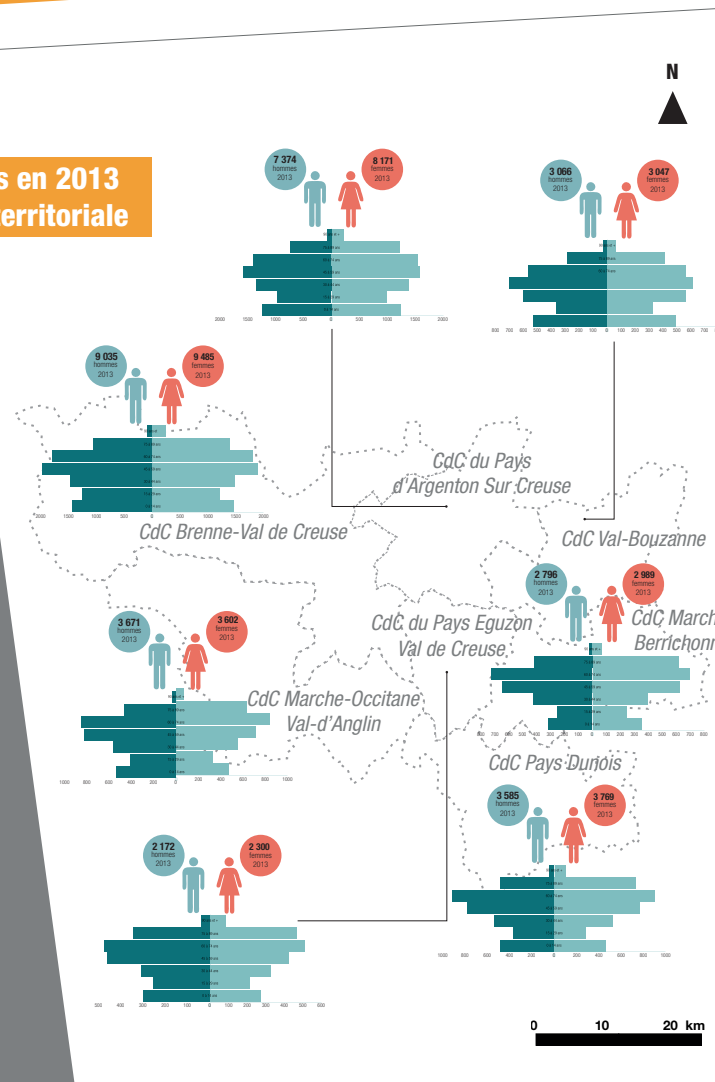
individus qui viendra grossir les classes de séniors.

Analyse des séniors :

- Les séniors se subdivisent en 3 classes, la toute fin de carrière et le début de la retraite active, la retraite moins active, adaptée et enfin la dépendance.
- Sur l'ensemble des territoires, ces 3 classes sont très importantes en volume.
- Le territoire d'études représente une pyramide principalement étalée vers le haut. Le phénomène de séniorisation y est important. Néanmoins la base (les plus jeunes) reste dans la moyenne.

UNE SÉNIORISATION PRÉSENTE ET MARQUÉE.

Pyramide des âges en 2013 l'échelle EXTRA - territoriale



1. La démographie

5

CARACTÉRISATION DES EFFECTIFS PAR L'ÂGE

D. MICRO-ANALYSE DE LA STRUCTURATION PAR ÂGES

Un vieillissement de population lié à une perte d'attractivité :

- Les principales évolutions des classes d'âge se trouvent sur les 30-44 ans et les 60-74 ans.
- La première classe citée est en net recul et le report ne se retrouve pas dans la classe suivante des 45-59 ans, également en diminution. Cela traduit une perte de population parti s'installer sur un autre territoire car on ne retrouve pas cette évolution de manière aussi marquée sur la classe d'âge suivante.
- La seconde est a contrario en forte augmentation, dépassant ainsi l'ancienne classe d'âge majoritaire des 45-59 ans.

Un renouvellement de population inquiétant :

- Sur le territoire, on constate que la part des «jeunes» (0-14 ans et 15-29 ans) est inférieure à celle des personnes âgées (60-74 ans et + 75 ans) avec un

différentiel de l'ordre de 3 pour 4. De plus, la première classe est en diminution alors que la seconde est en hausse. Cela traduit une population vieillissante dont le renouvellement est loin d'être assuré.

- Les personnes dans la force de l'âge (30 à 59 ans) ne sont pas dominantes et la classe d'âge des 60-74 ans devient majoritaire.

Des besoins spécifiques à développer :

- Le renforcement du vieillissement de la population engendre diverses problématiques à mettre en avant sur le territoire : développement des services, des équipements, des types d'habitat, etc...

LE RENOUVELLEMENT DE POPULATION : UN ENJEU MAJEUR DANS LA DYNAMIQUE DE TERRITOIRE.

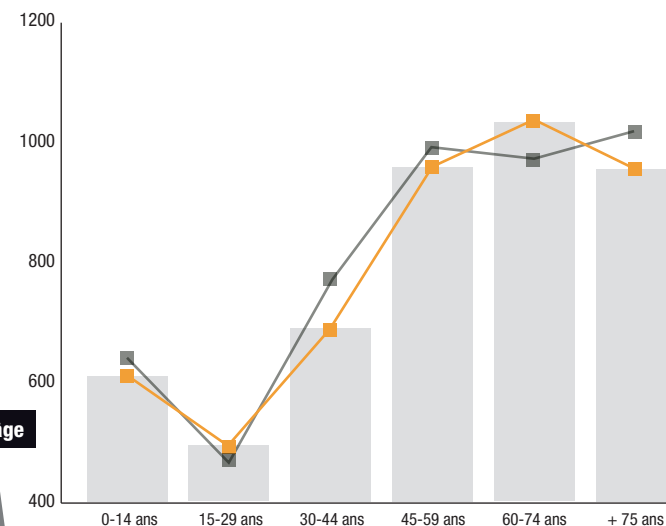
Variation de la structuration des classes d'âge entre 2008 et 2013

122
personnes en moins
entre 2008 et 2013

60-74 ans
classe d'âge la plus
importante en 2013

Structuration des classes d'âge

■ Données 2008
■ Données 2013



	POP 0-14 ans	POP 15-29 ans	POP 30-44 ans	POP 45-59 ans	POP 60-74 ans	POP plus de 75 ans
2008	642	472	773	991	972	1018
2013	611	493	689	960	1036	957
Variation	-31	21	-85	-31	64	-61

2. Les populations

1

DÉFINITIONS

Ménage :

Au sens de l'Insee, «de manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.»

Famille :

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :
- soit d'un couple vivant au sein du ménage, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage. Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

Desserrement :

C'est le phénomène qui désigne le processus de décohabitation dû à des divorces, au départ

du foyer familial des étudiants et de la mise en couple de plus en plus tardive. Ce phénomène entraîne une consommation de logements plus importante.

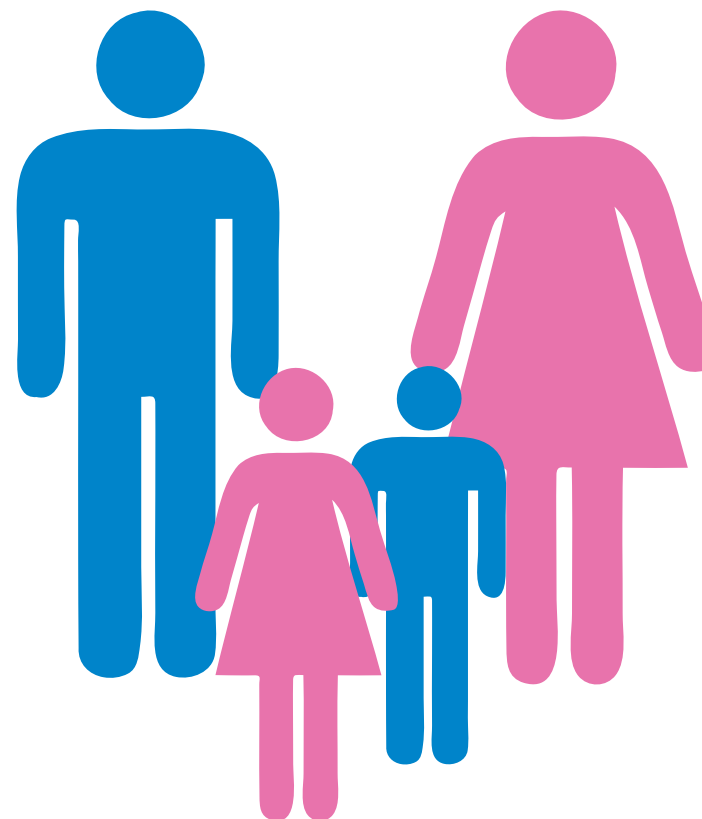
Impôt sur le revenu :

Il est calculé à partir du revenu imposable du foyer fiscal de l'année, déclaré et acquitté l'année suivante. Les catégories de revenus soumises à l'impôt sont les traitements et salaires, les pensions, les rentes viagères, les bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices non commerciaux, les bénéfices agricoles, les revenus fonciers, les revenus de capitaux mobiliers, les gains en capital. Les foyers fiscaux sont imposables à raison de l'ensemble de leurs revenus de source française ou étrangère, dès lors qu'ils sont domiciliés en France. Dans le cas contraire, seuls leurs revenus de source française sont imposés.

Les catégories socioprofessionnelles (CSP - PCS) :

La nomenclature de catégories socioprofessionnelles (CSP) a été conçue par l'Insee en 1954. L'objectif était de classer les individus

selon leur situation professionnelle en tenant compte de plusieurs critères : métier proprement dit, activité économique, qualification, position hiérarchique et statut.



2. Les populations

2

ÉVOLUTION QUANTITATIVE ET PROFIL DES MÉNAGES

OBJECTIFS

Analyser l'évolution du nombre de ménages sur un territoire permet :

- d'avoir un second regard sur la dynamique de population ;
- d'évaluer les besoins en logements malgré des baisses de population.

A. MACRO-ANALYSE DES EFFECTIFS

Une augmentation généralisée des ménages sur les territoires :

- On observe une hausse des ménages sur l'ensemble des territoires, reprise à l'échelle du département (+ 6,5 %).
- Cette évolution est la plus marquée sur les territoires CdC Val-Bouzanne et du Pays Dunois (supérieure à 10 %).

Une augmentation malgré des chutes de population :

- Les territoires des CdC Marche-Occitane

Val-d'Anglin, Pays Dunois et Marche Berrichonne perdent des habitants mais voient leur nombre de ménages augmenter malgré tout.

- Cela s'explique par le desserrement des ménages : décohabitation des jeunes, divorces, etc.
- On parle de paradoxe programmatif.
- Le desserrement engendre des ménages souvent plus petits donc des besoins différents en logements.

Une augmentation en corrélation avec la hausse de la population :

- Le phénomène est observé sur les territoires de la partie Nord et est particulièrement fort sur les CdC Val-Bouzanne et du Pays d'Eguzon. Au phénomène de desserrement s'ajoute l'arrivée de nouveaux habitants.

UN BESOIN CONSTANT DE LOGEMENTS MALGRÉ DES DIMINUTIONS DE POPULATIONS

Évolution des ménages entre 1999 et 2013 à l'échelle EXTRA - territoriale

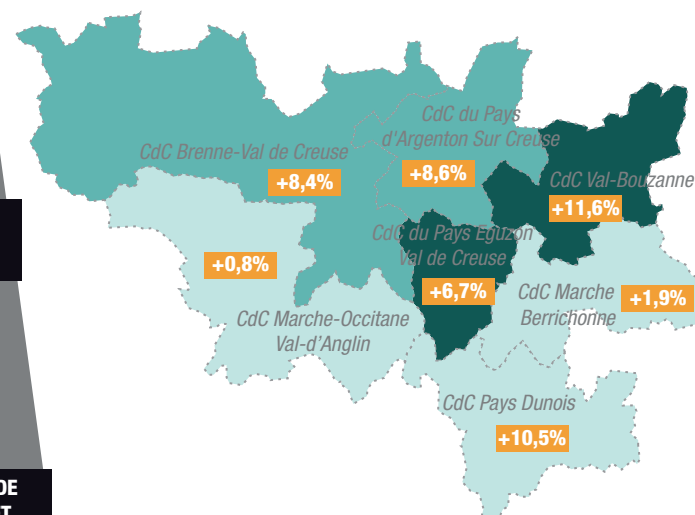
+6,5%
ménages entre 1999
et 2013 dans l'Indre

ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2013

- De -5 à 0%
- De 0 à 2%
- De 2 à 5%

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES ENTRE 1999 ET 2013

+6,7%



2. Les populations

2

ÉVOLUTION QUANTITATIVE ET PROFIL DES MÉNAGES

B. MICRO-ANALYSE DES EFFECTIFS

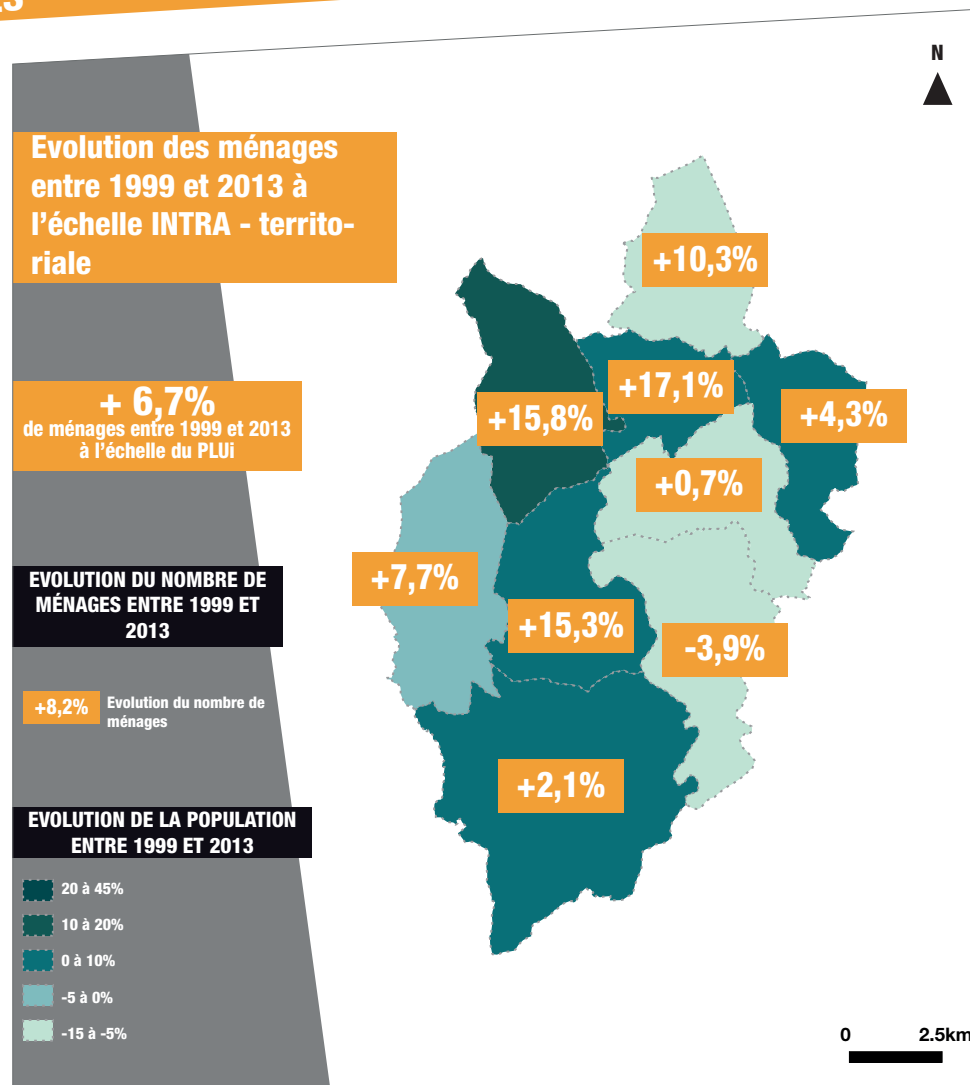
□ Seule une commune voit son nombre de ménages diminuer :

- La commune de Cuzion a effectivement une baisse de ménage couplée à une diminution de population.
- Les ménages représentent selon l'INSEE les résidences principales d'un territoire. Si ces ménages diminuent, on peut s'attendre à une diminution des besoins dans ce type de logements.

□ La partie centrale du territoire est plus dynamique en terme d'évolution des ménages :

- On retrouve dans ce secteur une augmentation du nombre de ménages ainsi qu'un gain de population entre 1999 et 2013.
- Cette évolution est particulièrement marquée sur la commune de Ceaulmont.
- Le phénomène de périurbanisation d'Argenton-sur-Creuse peut expliquer ce constat.

**UN TERRITOIRE EN HAUSSE
DE POPULATION ET DE
MÉNAGE ENGENDRANT UN
BESOIN EN TERME DE
LOGEMENTS**



2. Les populations

2

ÉVOLUTION QUANTITATIVE ET PROFIL DES MÉNAGES

OBJECTIFS

Étudier le nombre moyen de personnes par ménage et son évolution au fil du temps permet de connaître les besoins en taille de logements et d'anticiper les évolutions de ces besoins.

C. ANALYSE DU PROFIL

□ Une diminution globale du nombre de personnes par ménage sur le territoire d'études :

- On constate la diminution progressive et constante du nombre moyen de personnes constituant les ménages du territoire (2,9 personnes en 1968 contre 2,1 personnes en 2013).
- La diminution est moins forte depuis 1999 et se démarque de la période 1968-1999 où la chute était plus prononcée. Cela s'explique par la disparition des ménages intergénérationnels.

□ Une évolution du profil des ménages :

- Les ménages deviennent au fil des années plus petits. Les familles comptent aujourd'hui moins d'enfants que dans les années 60, les divorces sont plus nombreux et on assiste à une augmentation des familles monoparentales. De plus la population installée sur le territoire en 1960 est aujourd'hui âgée et on observe de nombreux cas de veuvage.
- Ce phénomène s'observe également au niveau national et devrait se confirmer d'après les prévisions de l'INSEE.

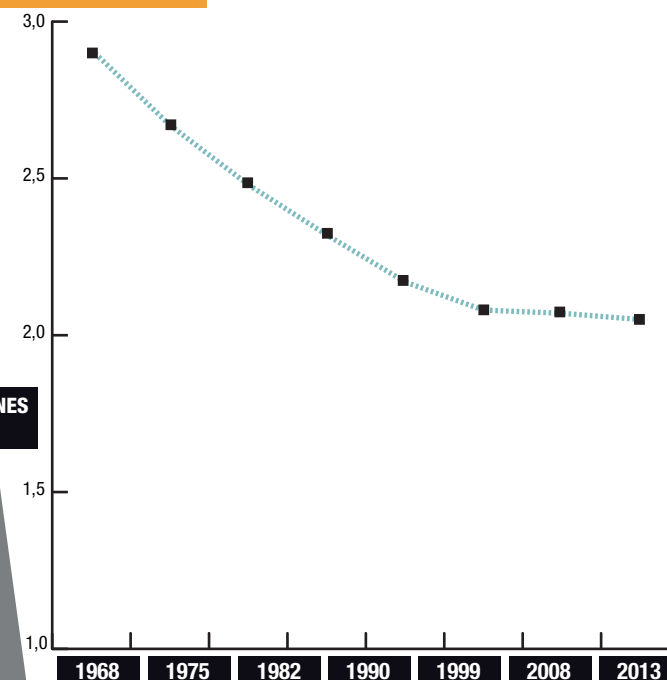
DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS DU FAIT D'UNE ÉVOLUTION SOCIÉTALE

Évolution du nombre de personnes par ménage entre 1968 et 2013 l'échelle INTRA - territoriale

2,08 personnes par ménages en 2013 à l'échelle de l'indre

NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MÉNAGE

..... Nombre de personnes



2. Les populations

2

ÉVOLUTION QUANTITATIVE ET PROFIL DES MÉNAGES

D. MICRO-ANALYSE DU PROFIL

□ Une très forte part des petits ménages :

- Plus de 2/3 des ménages sur chaque commune sont composés de 1 ou 2 personnes.
- Les parts sont les plus fortes dans la partie Sud du territoire (Eguzon-Chantôme, Baraize, Cuzion et Gargillesse-Dampierre) où cette représentation tourne autour des 80 %. Ces communes ont également les plus fortes parts de personnes de plus de 60 ans (environ 50% de la population). Il peut s'agir donc de couples de personnes âgées ou de personnes veuves.

□ Des grands ménages qui restent rares :

- Les parts des ménages de 5 et 6 personnes ne dépassent pas les 4 % ce qui est très faible.

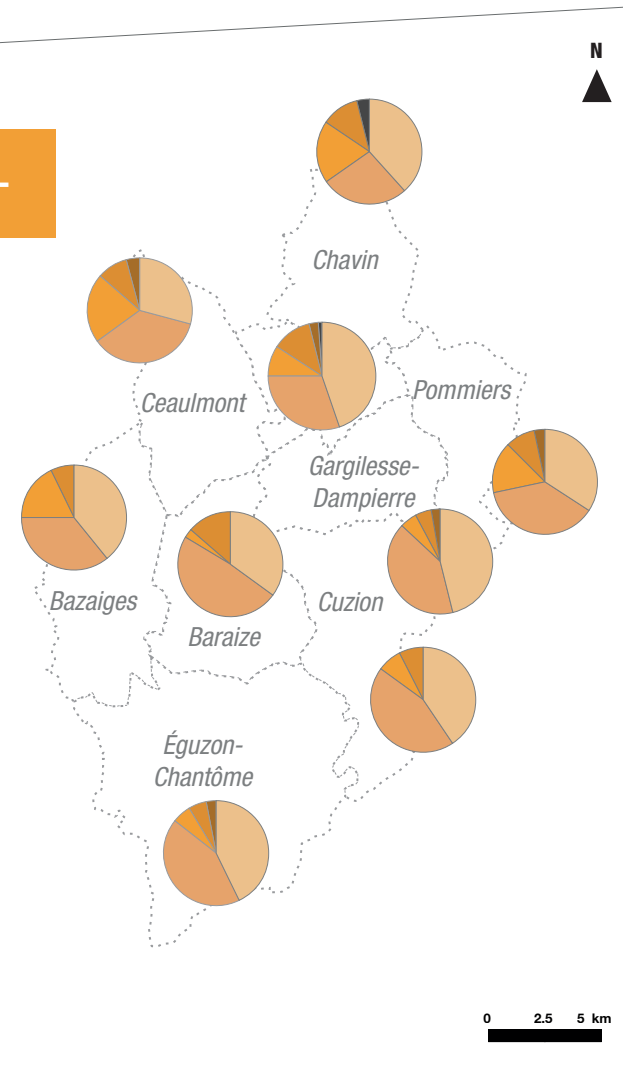
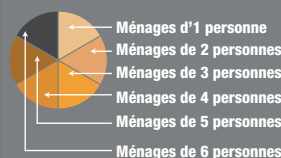
□ Les différents profils de ménages sur les communes induisent des besoins différents en logements :

- Les petits ménages seront orientés vers des logements plus petits et souvent adaptés (pour les personnes âgées notamment).
- Les grands ménages auront des besoins en logements assez grands mais du fait de leur petit nombre, les besoins seront limités.

**UN TERRITOIRE
PRINCIPALEMENT ORIENTÉ
VERS UN BESOIN EN PETITS
LOGEMENTS**

Taille des ménages en 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

COMPOSITION DES MÉNAGES EN 2013



2. Les populations

3

RÉPARTITION DES PERSONNES RETRAITÉES

OBJECTIFS

Analyser la part des retraités permet :

- d'évaluer les catégories de logements nécessaires à cette population.
- d'anticiper les besoins en équipements et services pour permettre à ces personnes de rester sur leur territoire de vie le plus longtemps possible.

A. MACRO-ANALYSE

Les territoires situés au Nord :

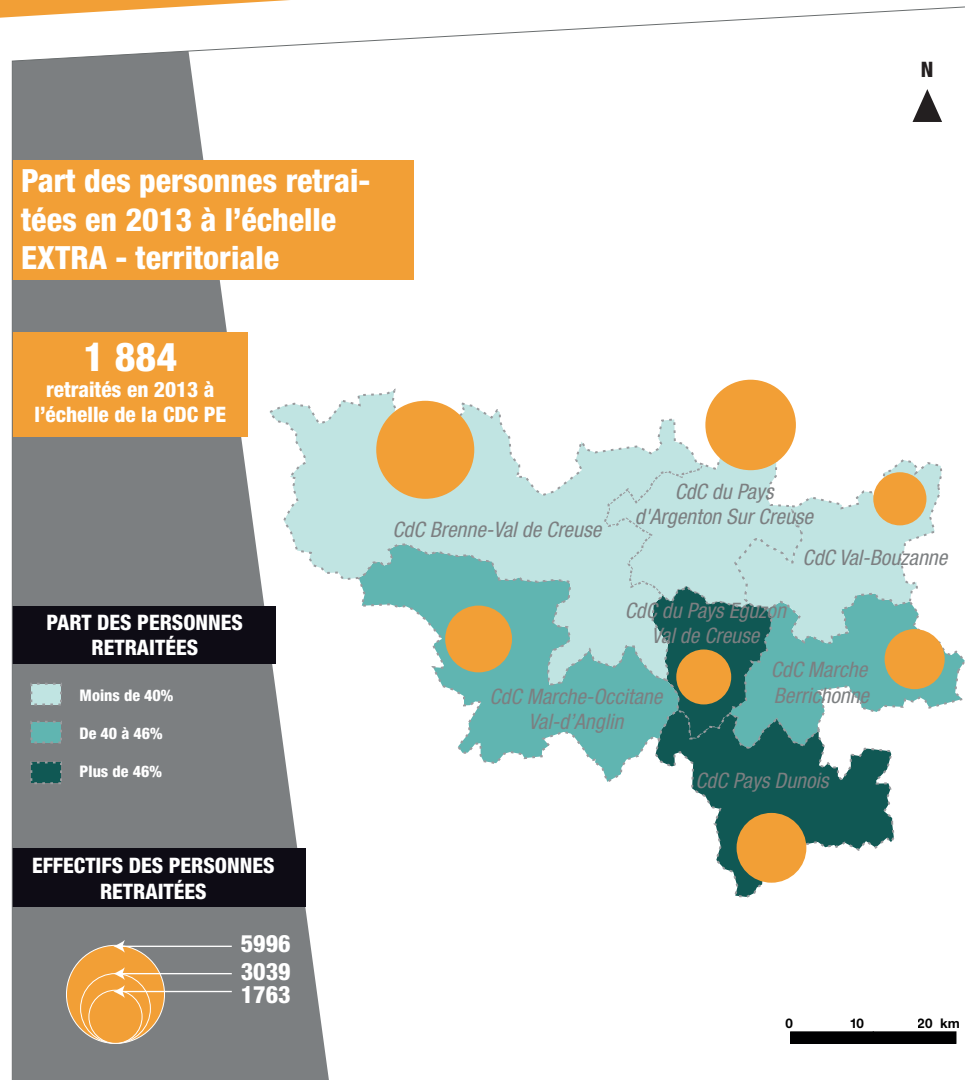
- Ces territoires ont des pourcentages de retraités les moins élevés avec néanmoins des effectifs bien supérieurs aux autres territoires.

Les CdC du Pays d'Eguzon et du Pays Dunois

- Ces deux territoires sont marqués par un nombre de personnes retraitées supérieur à 46 %.
- Cette représentation est très supérieure

à celle du département de l'Indre (36,5 %) et du territoire national (27 %). Ces chiffres s'expliquent par le profil rural des territoires étudiés.

UNE PART IMPORTANTE DE RETRAITÉS SUR LES TERRITOIRES



2. Les populations

3

RÉPARTITION DES PERSONNES RETRAITÉES

B.MICRO-ANALYSE

□ Trois communes marquées par la classe des retraités :

- Cuzion, Eguzon-Chantôme et Gargillesse-Dampierre ont une part de retraités élevée (plus de 50%) Les personnes de plus de 60 ans représentent plus de la moitié la population.

□ Des établissements pour personnes âgées pouvant influencer les chiffres :

- La présence d'un établissement pour personnes âgées (type EHPAD) influence ces données en augmentant les effectifs de personnes retraitées notamment pour Eguzon-Chantôme.

□ Des besoins spécifiques induits par la présence de cette catégorie de population :

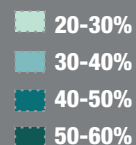
- La présence importante de cette catégorie de population sur certaines communes induit la nécessité de porter une réflexion sur les besoins générés, en termes de services et de logements.

**UNE PART IMPORTANTE DE
RETRAITÉS NÉCESSITANT
DES BESOINS CIBLÉS EN
TERME D'ÉQUIPEMENTS ET
DE SERVICES**

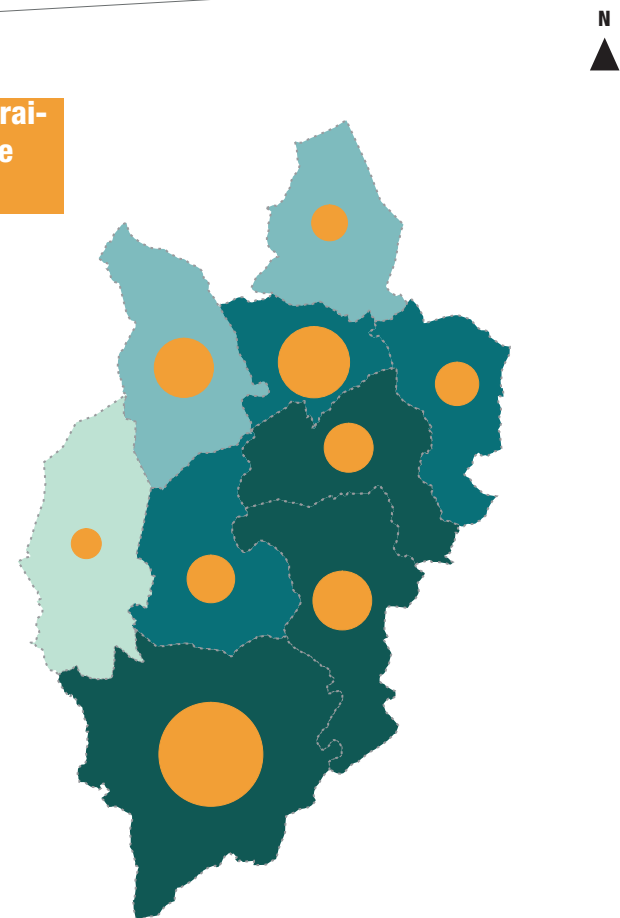
Part des personnes retraitées en 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

47,3%
des personnes sont retraitées dans le périmètre du PLUi en 2013

PART DES PERSONNES RETRAITÉES EN 2013



EFFECTIFS DES PERSONNES RETRAITÉES EN 2013



0 2.5km

2. Les populations

4

FISCALITÉS, REVENUS ET POIDS ÉCONOMIQUES

OBJECTIFS

L'analyse des foyers fiscaux imposables permet :

- d'évaluer le contexte socio-économique du territoire.

A. MICRO-ANALYSE DES FOYERS FISCAUX IMPOSABLES

- La part des foyers fiscaux imposables sur le territoire d'études est de 35,5% pour 2015, en dessous des moyennes départementale (39,4 %) et nationale (45,6 %).

- Des inégalités selon les communes :

- Une petite part de foyers fiscaux imposables peut être en lien avec la répartition des actifs occupés, des chômeurs et des retraités (qui perçoivent souvent de petites retraites).

- Une diminution des parts de foyers fiscaux imposables sur le territoire :

- Cette baisse générale est en partie due au changement de plafond des reve-

nus imposables entre les deux années (6077€ en 2013 à 9700€ en 2015). Ce plafond étant régulièrement augmenté, le nombre de personnes imposables diminue en conséquence au fil des années (suppression de la première tranche de l'IR et la réforme de la décote, etc.).

- Une part de foyers fiscaux imposables plus importante dans le Nord :

- On constate que les communes de Ceaulmont et de Chavin ont une part des foyers fiscaux imposables plus importante. L'effet de périurbanisation d'Argenton-sur-Creuse peut jouer un rôle dans cette tendance.

UNE FAIBLE PART DE FOYERS FISCAUX IMPOSABLES.

Part des foyers fiscaux imposables entre 2013 et 2015 à l'échelle INTRA-territoriale

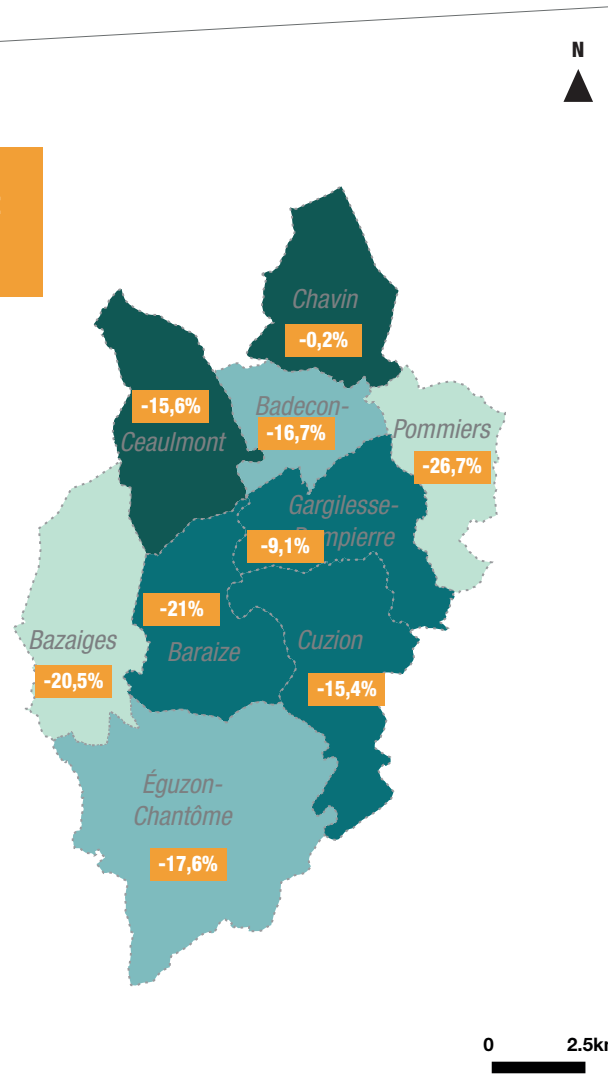
Des disparités du nombre de foyers fiscaux imposables sous le périmètre du PLUi

PART DES FOYERS FISCAUX IMPOSABLES EN 2015

- De 25 à 30%
- De 30 à 35%
- De 35 à 40%
- De 40 à 45%

EVOLUTION DE LA PART DES FOYERS FISCAUX IMPOSABLES ENTRE 2013 ET 2015

-21%



2. Les populations

4

FISCALITÉS, REVENUS ET POIDS ÉCONOMIQUES

B. MICRO-ANALYSE DES REVENUS

□ Des revenus plus importants dans la partie Nord du territoire :

- Les revenus les plus importants se situent dans la partie Nord du territoire.
- Néanmoins, ces revenus restent malgré tout assez faibles au regard des territoires voisins.

□ Un revenu moyen à mettre en parallèle avec la répartition salaires/pensions :

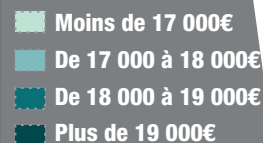
- On constate que là où les revenus sont les plus importants, les salaires sont supérieurs aux pensions (mise à part Gargillesse-Dampierre).
- A l'inverse, dans la partie Sud, là où les pensions sont supérieures aux salaires, on retrouve des revenus médians plus faibles. Le nombre de retraités plus important à cet endroit explique ces chiffres.

UN TERRITOIRE DEVANT RÉPONDRE AUX ATTENTES SPÉCIFIQUES LIÉES AUX PROFILS SOCIO-ÉCONOMIQUE DE SES HABITANTS

Micro-analyse des revenus en 2013

Des revenus moyens assez faibles à l'échelle du PLUi

REVENUS MOYENS PAR FOYERS FISCAUX EN 2013

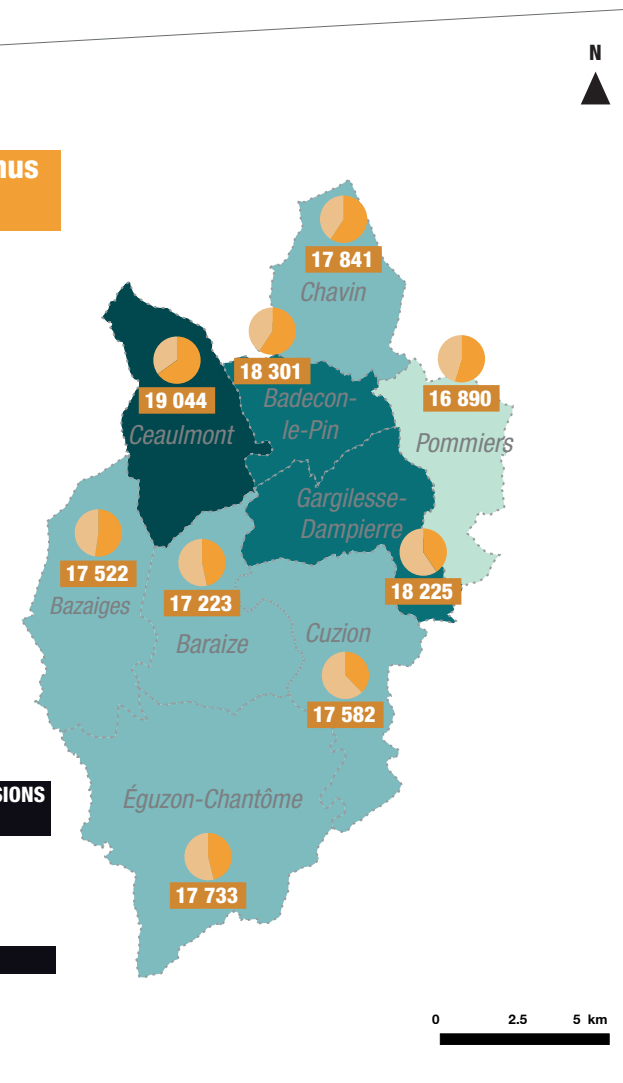


RÉPARTITION DES SALAIRES ET PENSIONS VERSÉS EN 2013



REVENUS MÉDIANS EN 2013

18 301 Revenus médians en euros



2. Les populations

4

FISCALITÉS, REVENUS ET POIDS ÉCONOMIQUES

C. MICRO-ANALYSE DU POIDS ÉCONOMIQUE

□ Le poids économique des territoires :

- Le poids économique est obtenu en multipliant la moyenne des salaires au nombre d'actifs occupés ajoutée aux pensions multipliées par le nombre de retraités.
- La commune d'Eguzon-Chantôme représente à elle seule près d'1/3 du poids économique du territoire (23 M€).
- Les communes rurales ont à l'inverse un poids économique des plus faibles.

UN PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA POPULATION PERMETTANT DE GUIDER ET PRIORISER LES ACTIONS SOCIALES À METTRE EN PLACE

Micro-analyse du poids économique des communes en 2013

73 M€
poids économique
du territoire

POIDS ÉCONOMIQUES EN MILLIONS D'EUROS

- De 2 à 5 M€
- De 5 à 10 M€
- De 10 à 20 M€
- De 20 à 35 M€



0 2.5 5 km

3. L'emploi

1

DÉFINITIONS

• **La population active** regroupe la population active occupée (appelée aussi «population active ayant un emploi») et les chômeurs. La mesure de la population active diffère selon l'observation statistique qui en est faite. On peut actuellement distinguer trois approches principales : au sens du BIT (Bureau International du Travail), au sens du recensement de la population et au sens de la comptabilité nationale. Le choix du BE se porte sur les données de la comptabilité nationale.

• **La population active au sens du recensement de la population** comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel.
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération).
- être apprenti, stagiaire rémunéré.
- être chômeur à la recherche d'un emploi.
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.
- être militaire du contingent (tant que

cette situation existait).

• **La population active occupée** (ou population active ayant un emploi) comprend, au sens du recensement de la population, les personnes qui déclarent être dans l'une des situations suivantes :

- exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel.
- aider un membre de la famille dans son travail (même sans rémunération).
- être apprenti, stagiaire rémunéré.
- être chômeur tout en exerçant une activité réduite.
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

• **Le chômage** représente l'ensemble des personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un. Sa mesure est complexe. Les frontières entre emploi, chômage et inactivité ne sont pas toujours faciles à établir, ce qui amène souvent à parler d'un «halo» autour du chômage.

Il y a en France deux sources statistiques principales sur le chômage : les statistiques mensuelles du Ministère du travail, élaborées à partir des fichiers de de-

mandeurs d'emploi enregistrés par Pôle Emploi et l'enquête Emploi de l'INSEE qui mesure le chômage au sens du BIT.

• **Les chômeurs au sens du recensement de la population** sont les personnes (de 15 ans ou plus) qui se sont déclarées chômeurs (inscrits ou non à Pôle Emploi) sauf si elles ont, en outre, déclaré explicitement ne pas rechercher de travail.

• **Inactifs** : on définit conventionnellement les inactifs comme les personnes qui ne sont ni en emploi ni au chômage : jeunes de moins de 14 ans, étudiants, retraités, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

• **Les zones d'emploi** sont des espaces géographiques à l'intérieur desquels la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lesquels les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

• **Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)** représentent les structures comme les Communautés de Communes ou d'ag-

glomération.

3. L'emploi

2

ANALYSE DE L'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS

OBJECTIFS

L'analyse des caractéristiques de l'emploi permet :

- de caractériser la répartition de l'emploi en fonction des secteurs d'activités.
- d'appréhender les mutations profondes de la structuration de l'emploi dans la population.
- de qualifier et mesurer l'emploi et le chômage sur le territoire.

A. ANALYSE MACRO

Un emploi localisé à proximité des principaux axes de communication :

- Les territoires Brenne-Val de Creuse et d'Argenton concentrent les emplois les plus importants à échelle macro-territoriale ; ils représentent de 4 000 à 6 000 emplois chacun. Le passage de l'A20 sur ces territoires peut expliquer cette concentration d'emploi.
- A l'inverse, la CDC d'Eguzon et de Val-Bouzanne proposent le moins d'emplois

(moins de 1 500).

Une tertiarisation de l'emploi

- Le secteur tertiaire correspond à l'addition de la classe des «commerces, transports, services divers» et la catégorie «administration publique, enseignement, santé, action solidaire». Les emplois générés par ce secteur représentent près de 2/3 de l'ensemble des emplois des territoires.
- Le secteur secondaire est bien représenté sur l'ensemble des CdC.
- L'agriculture est quant à elle, très peu génératrice d'emplois sur la CdC du Pays d'Argenton-sur-Creuse, Brenne-Val-de-Creuse et Pays d'Eguzon, au contraire des autres territoires.

UN TERRITOIRE PAUVRE EN TERME D'EMPLOIS COUPLÉ À UN SECTEUR TERTIAIRE DOMINANT

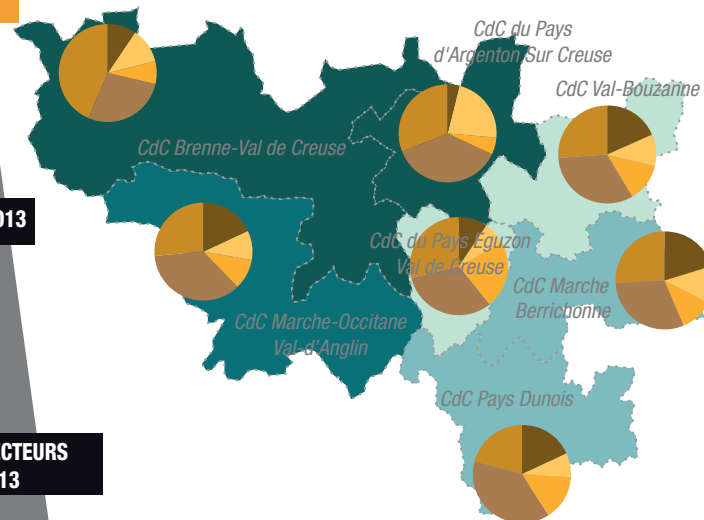
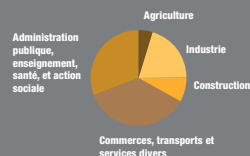
Macro-analyse de l'emploi par secteurs d'activité en 2013

1 054
emplois en 2013 dans le périmètre de la CdC PE

NOMBRE D'EMPLOIS EN 2013

- Moins de 1500
- De 1500 à 2000
- De 2000 à 4000
- De 4000 à 6000

PART D'EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS EN 2013



0 10 20 km

3. L'emploi

2

ANALYSE DE L'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS

B. ANALYSE MICRO

□ Une concentration de l'emploi inégale :

- La plus forte concentration d'emploi se trouve sur le pôle urbain d'Eguzon qui représente à lui seul près de 50 % de l'emploi communautaire.
- Ceaulmont et Badecon-le-Pin agissent en tant que pôles secondaires et représentent à eux deux environ 1/3 de l'emploi.
- Les 6 autres communes se partagent les emplois restants.

□ Une répartition par secteur d'activités diversifiée :

- Des communes avec un secteur agricole encore bien présent : Chavin, Pommiers et Baraize ;
- Une prédominance du tertiaire sur les communes de Badecon-le-Pin, Gargillesse-Dampierre, Cuzion, Bazaiges et Eguzon-Chantôme ;
- Ceaulmont se distingue par une forte part du secondaire.

**UN TERRITOIRE MARQUÉ
PAR LE SECTEUR
TERTIAIRE ORGANISÉ
AUTOUR D'UN PÔLE
D'EMPLOI PRINCIPAL**

Micro-analyse de l'emploi par secteurs d'activité en 2013

456

emplois à
Eguzon-Chantôme

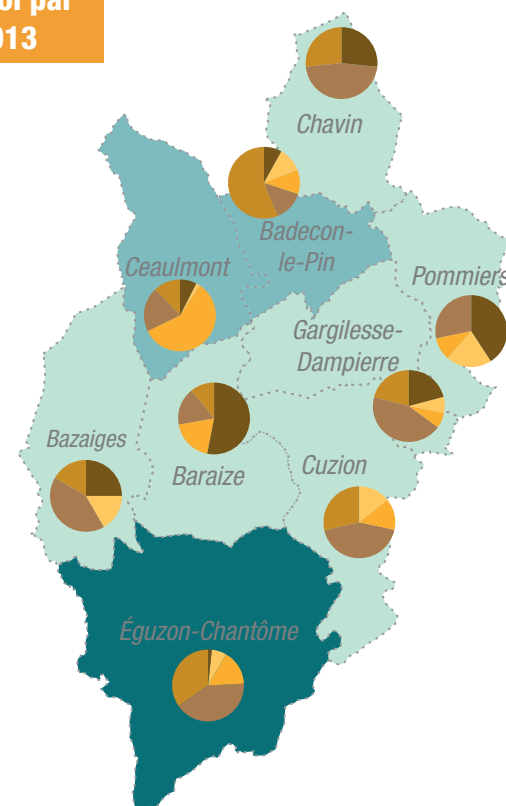
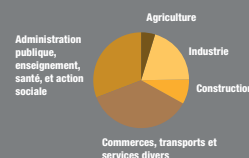
1025

emplois dans le PLUi

NOMBRE D'EMPLOIS EN 2013

- Moins de 100
- De 101 à 300
- De 301 à 500

PART D'EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS EN 2013



0 2.5 5 km

3. L'emploi

3

LA POPULATION ACTIVE

OBJECTIFS

Analyser la population active permet :

- d'appréhender les mutations profondes de la structuration de l'emploi dans la population ;
- de qualifier et mesurer l'emploi sur le territoire.

A. ANALYSE MACRO

□ Une population active recoupant les tendances du nombre d'emploi :

- Parallèlement à l'analyse de l'emploi par secteur d'activités, La CdC Brenne-Val de Creuse comporte le plus grand nombre de population active, suivi ensuite par la CdC d'Argenton.
- De même, le territoire du PLUi d'Eguzon comprend le moins d'actifs occupés.

□ Un différentiel entre emploi et nombre d'actifs occupés :

- On constate que sur l'ensemble des territoires, le nombre d'actifs occupés est supérieur au nombre d'emplois proposés.
- Cela traduit un indicateur de concentration de l'emploi négatif, à savoir que le nombre d'emploi proposé ne suffit pas à répondre à la demande de l'ensemble des actifs des territoires. Le positionnement du territoire d'analyse, à proximité de Chateauroux (pôle d'emploi principal du département) et traversé par l'A20 explique en partie ce constat.
- Ce différentiel est le plus marqué sur la CdC Val-Bouzanne où on ne trouve qu'un emploi pour deux actifs. Sur Eguzon, ce rapport est de 3 pour 4.

**UNE OFFRE D'EMPLOI
INSUFFISANTE POUR
RÉPONDRE AU NOMBRE
D'ACTIFS**

Macro-analyse de la population active en 2013

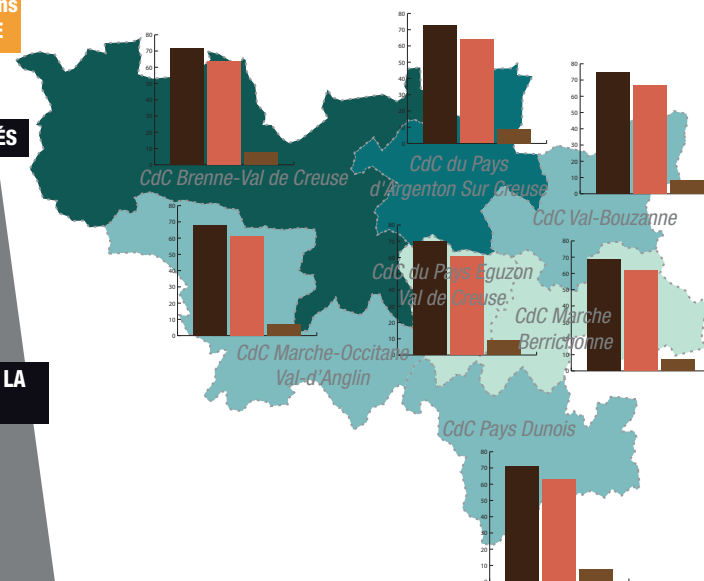
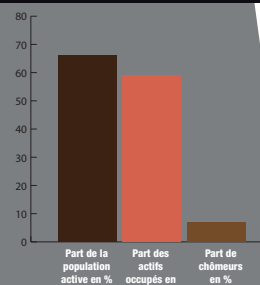
1 439

actifs occupés en 2013 dans le périmètre de la CdC PE

NOMBRE D'ACTIFS OCCUPÉS



PART ET RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE



0 10 20 km

3. L'emploi

3

LA POPULATION ACTIVE

B. ANALYSE MICRO

Une concentration d'actifs occupés sur Eguzon et Ceaulmont

- Au même titre que le constat fait à petite échelle, la commune d'Eguzon comporte le plus grand nombre de population active, suivi ensuite par Ceaulmont.

Un nombre d'emploi insuffisant pour répondre à l'ensemble des actifs

- Bien que globalement le nombre d'actifs soit supérieur au nombre d'emplois sur le territoire, on constate que la commune d'Eguzon offre plus d'emplois qu'elle ne comporte d'actifs. On peut donc penser que cette commune polarise ses voisins.
- 4 communes ne proposent qu'un emploi pour deux actifs : Baraize, Bazaiges, Cuzion et Pommiers.

Une répartition de la population active faisant ressortir un secteur en recul :

- Le secteur Est, le plus éloigné des principaux pôles d'emplois, comprenant les communes de Pommiers, Gargillesse-Dampierre, Baraize et Cuzion, comporte une part de population active inférieure à 70 % (et un taux de chômage des plus hauts).
- Le reste du territoire, a une part de population active entre 70 et 75 %.
- Pommiers, Cuzion et Eguzon ont un taux de chômage qui augmente.

EGUZON : UNE COMMUNE POLARISANTE AU SEIN D'UN TERRITOIRE FRAGILE

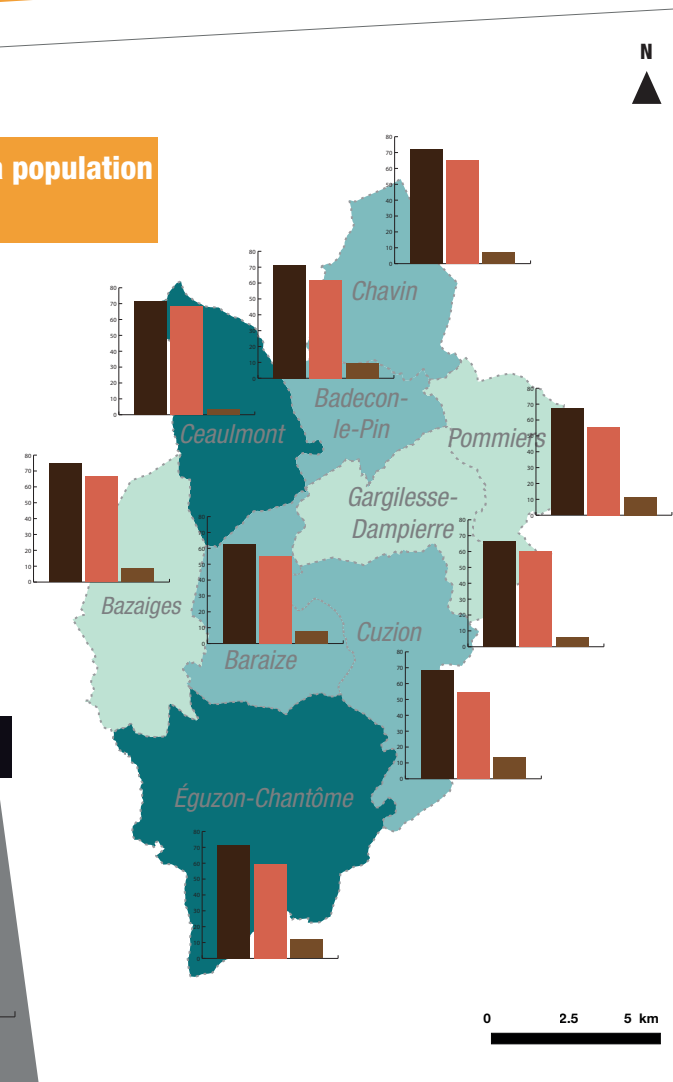
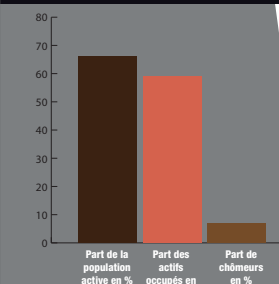
Micro-analyse de la population active en 2013

307 et 404
respectivement le nombre d'actifs occupés à Ceaulmont et Eguzon-Chantôme

NOMBRE D'ACTIFS OCCUPÉS

- Moins de 100
- De 100 à 250
- De 251 à 500

PART ET RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE



3. L'emploi

4

LE CHÔMAGE

OBJECTIFS

Analyser le chômage permet de :

- appréhender les mutations profondes de la structuration de l'emploi dans la population.
- qualifier et mesurer le chômage sur le territoire.

A. ANALYSE MACRO

Un taux d'évolution du chômage positif sur l'ensemble du territoire :

L'ensemble du territoire analysé comprend une augmentation du nombre de chômeurs entre 2008 et 2013. Néanmoins, l'évolution prend un rythme différent selon les territoires :

- le territoire de la CdC Marche Berrichonne comprend le plus fort taux d'évolution en étant supérieur à 40 % ;
- à l'inverse, Brenne-Val de Creuse et Marche-Occitane Val d'Anglin ont la plus faible évolution (de 0 à 5 %) ;
- le territoire du PLUi d'Eguzon à un taux

d'évolution de 19 %.

Un territoire inégale face au chômage :

- L'ouest du territoire d'analyse est marqué par une faible évolution du taux de chômage entre 2008 et 2013 et comporte un taux de chômage en 2013 des plus faibles ;
- L'EST, quant à lui connaît une évolution contraire tout en ayant un taux de chômage assez bas.

UNE AUGMENTATION ET UN TAUX DE CHÔMAGE INQUIÉTANT SUR LE TERRITOIRE DU PLUI

Macro-analyse du chômage entre 2008 et 2013

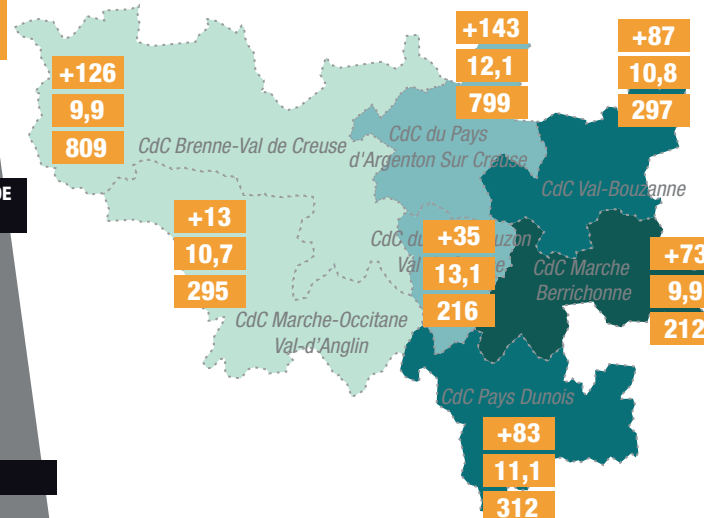
9 %
taux de chômage de l'Indre en 2013

TAUX D'ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE

- De 0 à 5%
- De 5 à 25%
- De 25 à 40%
- Plus de 40%

INDICATEURS CHIFFRÉS

- +22 Évolution des effectifs de chômeurs entre 2008 et 2013
- 16,7 Taux de chômage (%) en 2013
- 81 Nombre de chômeurs en 2013



3. L'emploi

4

LE CHÔMAGE

B. ANALYSE MICRO

Des évolutions importantes...

- Sur l'ensemble du territoire, on ne peut que constater une forte augmentation du chômage.
- Le taux d'évolution du chômage peut être très important sur certaines communes, allant jusqu'à doubler en terme d'effectif (Chavin, Pommiers et Baraize).
- Une commune fait figure d'exception : Ceaulmont, en ayant une diminution du chômage.
- Les communes de Gargilles-Dampierre et de Bazaiges maintiennent leurs effectifs.

... néanmoins à relativiser

- Le nombre de chômeurs restent malgré tout relativement faible, notamment sur Chavin, Baraize et Gargilles-Dampierre (La fermeture d'une entreprise locale pourrait expliquer cette évolution) ;
- Le pôle principal d'Éguzon concentre le

plus grand nombre de chômeurs sur le territoire (81), soit 37 % des effectifs communautaires ;

- A noter tout de même que le taux de chômage est de 20,1 % sur la commune de Cuzion.

**UN PÔLE STRUCTURANT
PRINCIPALEMENT TOUCHÉ
PAR LE CHÔMAGE**

Micro-analyse du chômage entre 2008 et 2013

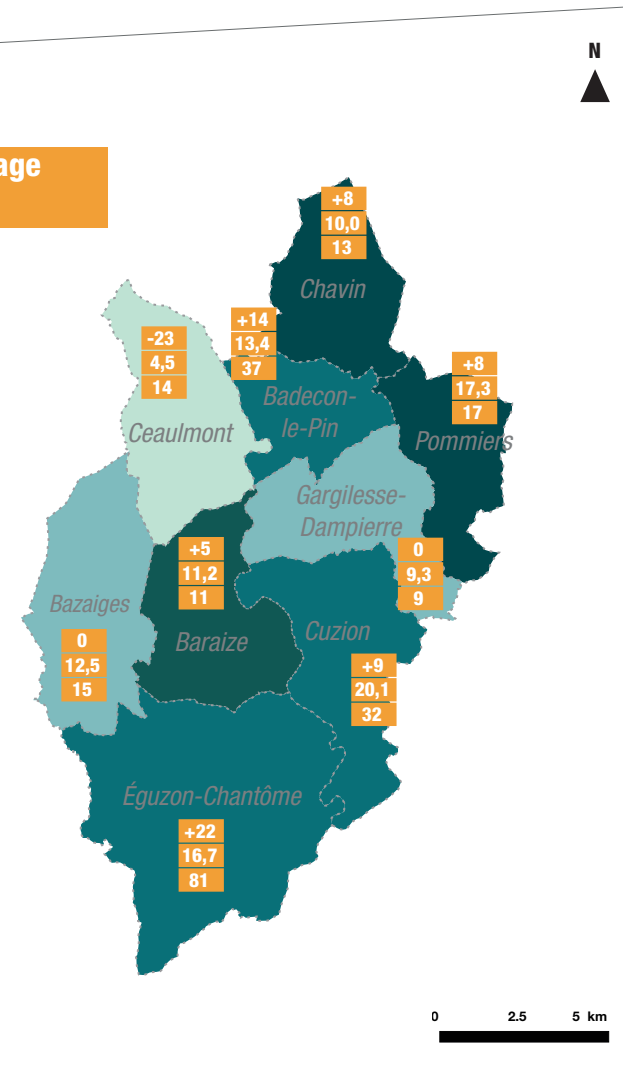
- 62 %
taux évolution du taux de chômage de Ceaulmont

TAUX D'ÉVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE

- Moins de 0%
- De 0 à 20%
- De 20 à 50%
- De 50 à 80%
- De 80 à 140%

INDICATEURS CHIFFRÉS

- +22** Évolution des effectifs de chômeurs entre 2008 et 2013
- 16,7** Taux de chômage (%) en 2013
- 81** Nombre de chômeurs en 2013



3. L'emploi

5

CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

A. ANALYSE MACRO

Un nombre d'emplois en baisse

- Sur l'ensemble des territoires étudiés, on constate une baisse du nombre d'emplois entre 2008 et 2013, hormis sur la CdC Val de Bouzanne et la CdC Marche Berrichonne où on recense une légère hausse d'effectif.

Vers une mutation de la structure de l'emploi

- Les employés et ouvriers sont majoritaires sur l'ensemble des territoires, représentant entre 50 et 60 % des effectifs, mais en baisse.
- On constate une augmentation des professions intermédiaires sur l'ensemble des territoires. On assiste alors à une mutation de la structure de l'emploi allant vers une mobilité sociale vers le haut.
- A noter l'évolution positive des indépendants (agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprises) sur la CdC Marche Occitane-Val d'Anglin, représentant près de 25 % des effectifs sur ces territoires.

CDC BRENNÉ - VAL DE CREUSE	2008		2013		Tendances
	Nbr	Part	Nbr	Part	
Agriculteurs	474	6,9%	438	6,5%	↘
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	396	5,8%	587	8,8%	↗
Cadres et professions intellectuelles supérieures	466	6,8%	454	6,8%	↘
Professions intermédiaires	1239	18,2%	1280	19,1%	↗
Employés	2365	34,7%	2157	32,2%	↘
Ouvriers	1880	27,6%	1789	26,7%	↘
TOTAL	6821	100%	6704	100%	

CDC PAYS D'ARGENTON-SUR-CREUSE	2008		2013		Tendances
	Nbr	Part	Nbr	Part	
Agriculteurs	149	2,5%	141	2,5%	↘
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	397	6,7%	352	6,1%	↘
Cadres et professions intellectuelles supérieures	520	8,8%	388	6,8%	↘
Professions intermédiaires	1219	20,6%	1254	21,8%	↗
Employés	2029	34,3%	1839	32%	↘
Ouvriers	1603	27,1%	1772	30,8%	↗
TOTAL	5917	100%	5746	100%	

CDC MARCHÉ BERRICHONNE	2008		2013		Tendances
	Nbr	Part	Nbr	Part	
Agriculteurs	306	15,3%	273	13,2%	↘
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	204	10,2%	211	10,2%	↗
Cadres et professions intellectuelles supérieures	107	5,3%	126	6,1%	↗
Professions intermédiaires	267	13,3%	326	15,8%	↗
Employés	557	27,8%	567	27,5%	↗
Ouvriers	565	28,1%	561	27,2%	↘
TOTAL	2006	100%	2064	100%	

CDC MARCHÉ OCCITANE - VAL D'ANGLIN	2008		2013		Tendances
	Nbr	Part	Nbr	Part	
Agriculteurs	315	12,3%	345	14,0%	↗
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	261	10,2%	273	11,1%	↗
Cadres et professions intellectuelles supérieures	146	5,7%	142	5,8%	↘
Professions intermédiaires	221	8,6%	300	12,1%	↗
Employés	802	31,2%	775	31,4%	↘
Ouvriers	824	32,1%	632	25,6%	↘
TOTAL	2570	100%	2467	100%	

CDC VAL DE BOUZANNE	2008		2013		Tendances
	Nbr	Part	Nbr	Part	
Agriculteurs	192	7,9%	199	8,1%	↗
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	156	6,4%	149	6,1%	↘
Cadres et professions intellectuelles supérieures	171	7,1%	231	9,5%	↗
Professions intermédiaires	459	18,9%	481	19,7%	↗
Employés	671	27,7%	595	24,3%	↘
Ouvriers	773	31,9%	788	32,2%	↗
TOTAL	2422	100%	2444	100%	

CDC PAYS DUNOIS	2008		2013		Tendances
	Nbr	Part	Nbr	Part	
Agriculteurs	364	14,6%	295	12,2%	↘
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	235	9,4%	277	11,5%	↗
Cadres et professions intellectuelles supérieures	164	6,6%	184	7,6%	↗
Professions intermédiaires	435	17,5%	415	17,2%	↘
Employés	664	26,7%	632	26,2%	↘
Ouvriers	268	25,2%	613	25,4%	↘
TOTAL	2491	100%	2415	100%	

Réalisation : 6t 2016; Source : INSEE

3. L'emploi

5

CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

B. ANALYSE MICRO

□ Evolution des CSP sur le territoire :

- Sur le territoire d'études on aperçoit également une perte d'emplois entre 2008 et 2013.
- La CSP des Employés y est également dominante, et contrairement aux territoires voisins en évolution (même si on observe une diminution des effectifs).
- On constate également un recul des professions intermédiaires compensées par l'augmentation des Cadres et professions intellectuelles supérieures.
- Les agriculteurs et artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont quant à eux en baisse.

□ Une structure des emplois orientée vers le bas :

- Les Employés et Ouvriers, catégories généralement les moins qualifiées et rémunérées, représentent à elles deux près de 60 % des CSP ce qui témoigne d'une relative pauvreté de la structure de l'emploi sur le territoire.
- Malgré les tendances entrevues ces dernières décennies au niveau nationale (élévation des qualifications, développement du secteur des services et déclin de l'industrie), la structure de l'emploi ne fait pas ressortir de mobilité sociale vers le haut, dite structurelle, sur le territoire avec une part des professions dites «supérieures» (Cadres et professions intermédiaires) assez faible : 25 %.

**UN TERRITOIRE
CARACTÉRISÉ PAR UNE
CLASSE POPULAIRE
MAJORITAIRE**

	2008		2013	
	Nbr	Part	Nbr	Part
Agriculteurs	113	7,2%	87	6,1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	198	12,7%	177	12,4%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	110	7,0%	118	8,3%
Professions intermédiaires	262	16,8%	236	16,5%
Employés	468	30,1%	442	31,0%
Ouvriers	406	26,1%	367	25,8%
TOTAL	1556	100%	1427	100%



3. L'emploi

5

CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

□ Une tendance à la baisse des indépendants

- Au global, on constate que les CSP des agriculteurs et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises diminuent sur le territoire.
- Ce constat est le plus marquant sur les communes de Cuzion, Eguzon et Badecon-le-Pin.
- Les communes de Baraize et Pommiers se démarquent et voient leurs effectifs d'indépendants augmenter.

□ Une classe supérieure localisée principalement sur 4 communes

- Les communes de Ceaulmont, Eguzon, Gargillesse-Dampierre et Badecon-le-Pin regroupent l'essentiel des cadres et professions intermédiaires du territoire.

□ Des employés et ouvriers façonnant la structure de l'emploi du territoire

- Les employés représentent la majeure partie des CSP sur 6 communes.
- Les ouvriers sont majoritaires sur 2 communes.
- A noter que les cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires arrivent en tête sur la commune de Gargillesse-Dampierre (64 % des CSP).

□ Une agriculture émergente de manière localisée

- A noter que l'agriculture, en mutation depuis de nombreuses années avec une baisse du nombre d'exploitations et des Surfaces Agricoles Utiles, est tout de même en hausse d'effectif sur les communes de Baraize, Chavin, Gargillesse-Dampierre et Pommiers.

□ Un certain dynamisme communal

- Bien que les effectifs baissent sur l'ensemble du territoire, quelques communes témoignent d'un certain dynamisme communal en augmentant leur effectif :
 - Ceaulmont (+14) et Pommiers (+21) dû à une forte hausse des employés et/ou ouvriers ;

DES FLUCTUATIONS ASSEZ MARQUÉES SELON LES COMMUNES

employés et/ou ouvriers ;									
CDC Pays d'Éguzon - Val de Creuse	Effectifs d'actifs occupés en 2013 par CSP	Catégories socioprofessionnelles	Agriculteurs , exploitants	Artisans commerçants Chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	
Baraize	16	16	12	16	32	20	 Tendance entre 2008 et 2013 	20 : Chiffre en 2013	
Bazaiges	16	16	16	12	32	12			
Ceaulmont	12 =	21	29	37	90	111			
Chavin	16	8	8 =	16	32	28			
Cuzion	4	12	8	36	40	20			
Eguzon-Chantôme	10	76	5	51	131	96			
Gargillesse-Dampierre	12	12	28	28	0	8			
Badecon-le-Pin	4	16	20	48	92	60			
Pommiers	12	8	0 =	8	24	40 =			

↗ Tendance entre 2008 et 2013
↘
20 : Chiffre en 2013

3. L'emploi

6

LES FLUX MIGRATOIRES

OBJECTIFS

Travailler sur les flux pendulaires (domicile-travail) va permettre :

- d'identifier les territoires polarisants revêtant une attractivité professionnelle ;
- d'identifier les territoires polarisés.

A. FLUX PENDULAIRES SORTANTS

Une nette polarisation d'Argenton-sur-Creuse :

- La matérialisation des flux sur la carte ci-contre met en exergue l'attraction que la commune d'Argenton-sur-Creuse et sa première couronne (Saint-Marcel et Le Pêchereau). Ce petit pôle urbain capte de nombreux actifs issus du territoire PLUi (près de 200) chaque jour.

Châteauroux, un pôle déjà éloigné :

- Contrairement aux communes de la CdC Pays d'Argenton-sur-Creuse, les communes du territoire d'études ne connaissent pas une polarisation sans

partage de Châteauroux. En effet, moins d'une centaine d'actifs vont travailler chaque jours à Châteauroux (soit environ 10 par communes étudiées).

Un pôle éguzonnais d'une apparente faible attractivité :

- Une cinquantaine d'actifs occupés résidant sur le territoire d'études se rendent quotidiennement à Éguzon travailler.
- Cet apparent manque d'attractivité n'est pas si simple. En effet, la commune d'Éguzon-Chantôme propose 450 emplois. Or 220 sont occupés par des actifs résidants sur la commune. In fine, environ 180 des emplois proposés à Éguzon-Chantôme sont occupés par des actifs extérieurs à la commune issues de communes souvent proche d'Éguzon-Chantôme.

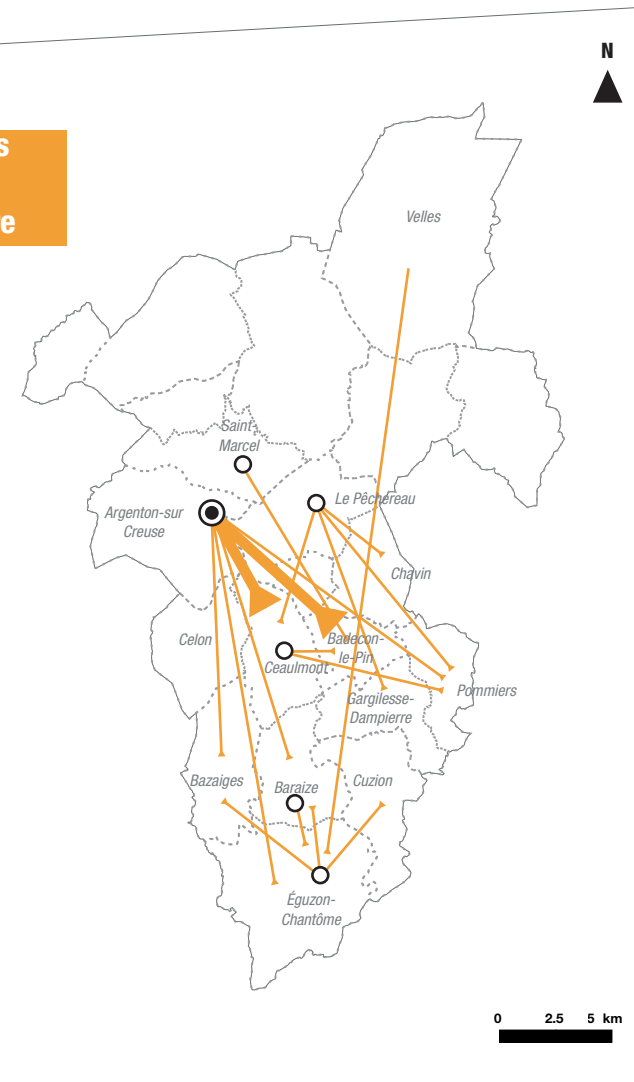
UNE POLARISATION PRO- NONCÉE D'ARGENTON- SUR-CREUSE SUR LES COMMUNES DU NORD DU TERRITOIRE D'ÉTUDES

Principaux flux d'actifs occupés sortants des communes du territoire

Argenton-sur-Creuse, se révèle être un pôle majeur du territoire d'études

PRINCIPAUX FLUX ENTANTS PAR COMMUNE

60
12 à 25





V. ANALYSE ÉCONOMIQUE, TOURISTIQUE, AGRICOLE ET FORESTIÈRE

////////////////////

1. L'économie

1

QUELQUES DÉFINITIONS...

L'indicateur de concentration d'emplois

Selon l'INSEE, l'indicateur de concentration d'emplois correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi y résidant.

Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

Une zone d'emplois est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

L'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

SIRENE (Système Informatique du Répertoire National des Entreprises), ce fichier est réalisé par l'INSEE. Il permet de recenser les entreprises et les établissements sur le territoire national. Il renseigne sur plusieurs éléments (une fourchette d'effectifs d'employés, l'année de création, l'adresse...). Ce fichier permet de caractériser l'économie d'un territoire.

Les ZAE (Zones d'Activités Économiques) sont les espaces où se spatialise l'économie au sein du territoire. On peut noter plusieurs types de ZAE, les zones artisanales (ZA), industrielles (ZI) commerciales, mixtes...

La Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), créée par la Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995, elle regroupe des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés particulières : faible densité démographique, handicap structurel sur le plan socio-économique.



LA CONCENTRATION D'EMPLOIS

La concentration économique est représentée par la capacité d'une zone à concentrer de l'emploi. L'indicateur de concentration d'emplois est un chiffre qui permet de mesurer l'attractivité ou la dépendance d'un territoire. Il représente le nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone.

- d'évaluer le poids économique d'un territoire;
- de déterminer les bassins d'emplois et leurs différents profils ;
- d'identifier les interconnexions entre ces derniers et le territoire étudié.

□ Les territoires de la CdC Brenne Val-de-creuse et CdC du Pays d'Argenton-sur-Creuse, pourvoyeurs de nombreux emplois :

- Ils proposent presque un emploi par actif, il s'agit donc de territoires polarisants ;
- Les emplois sont générés principalement

□ Les territoires CdC Marche Occitane et Marche Berrichonne, un nombre d'emploi non-négligeable :

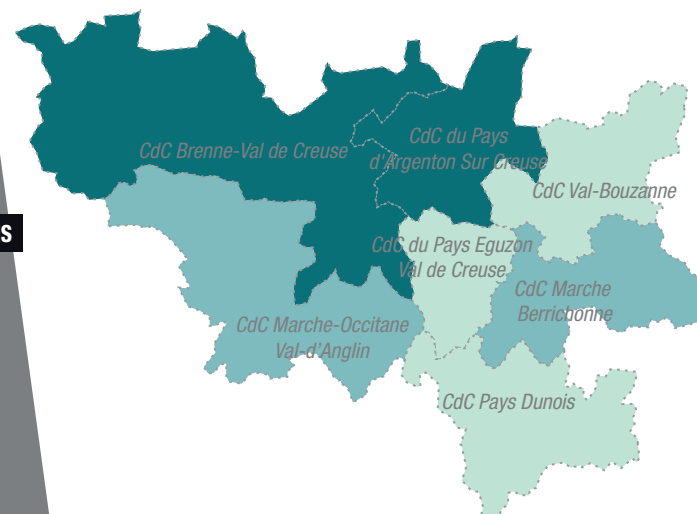
- Ils proposent un peu moins d'un emploi par actif ;
- Les pôles ruraux et les entreprises d'ampleurs dynamisent ces territoires ;
- Ils proposent un nombre d'emplois supérieur à 1500 emplois.

□ Les territoires de la CdC Pays d'Eguzon, Val-de-Bouzanne et Pays-Dunois polarisés économiquement :

- Ils proposent moins d'un emploi par actif ;
- Ces territoires sont composés de pôles ruraux (Eguzon ou Neuvy-Saint-Sépulchre) qui proposent la majeure partie des emplois et de communes rurales qui génèrent peu d'emplois et sont dépendantes des communes polarisantes ;
- Ces territoires sont également polarisés par les grands pôles d'emplois grâce à une accessibilité facilitée (A20 ou la D927) comme Châteauroux, La Souterraine ou La Châtre.

**indicateur de concentration
d'emplois en 2013
DE LA CC PE**

- De 60 à 75
- De 75 à 90
- De 90 à 100



1. L'économie

2

LA CONCENTRATION D'EMPLOIS

B. ANALYSE MICRO DE L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOIS

□ Eguzon-Chantôme, pôle économique rural d'équilibre :

- Avec un indicateur de concentration d'emplois de 110, la commune propose un peu plus d'un emploi par actif ;
- Son attractivité locale permet de répondre aux besoins en emplois des habitants de la commune mais également des communes environnantes.

□ Cuzion, un indicateur de concentration d'emplois supérieur aux autres communes (hors Eguzon) :

- Avec un indicateur de concentration d'emplois de 72,2, la commune propose moins d'un emploi par actif ;
- Il s'agit d'une commune qui a augmenté son nombre d'emplois entre 2008 - 2013 (respectivement 83 et 94) tandis que le nombre d'actifs au cours de la période est resté stable.
- C'est donc une commune attractive en

terme d'emploi à nuancer avec la faiblesse des effectifs. Elle répond à des besoins particuliers et locaux.

□ Des communes rurales dépendantes en terme d'emplois et multipolarisées :

- Des communes proposant parfois moins d'un emploi pour deux actifs ;
- Des communes fortement dépendantes vis-à-vis de Châteauroux ou Argenton-sur-Creuse (périurbanisation) ;
- Des communes qui peuvent montrer des profils de villes-dortoirs.

**ARGENTON-SUR-CREUSE
PRINCIPAL PÔLE D'EMPLOIS**

Indicateur de concentration d'emplois en 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

110,3

indicateur de concentration d'emplois en 2013 d'Eguzon-Chantôme

CONCENTRATION D'EMPLOIS

- De 20 à 40
- De 40 à 60
- De 60 à 90
- De 90 à 115



1. L'économie

3

ENTREPRISES ET ÉTABLISSEMENTS ÉCONOMIQUES

OBJECTIFS

Analyser le nombre d'établissements présents sur le territoire, ainsi que la répartition de ces derniers par secteur d'activité permet de :

- localiser les territoires qui concentrent le plus d'entreprises ;
- identifier l'attractivité économique de certains territoires.

A. ANALYSE MACRO DES ÉTABLISSEMENTS ACTIFS

□ Les territoires de la CdC Brenne Val-de-Creuse et Pays d'Argenton, un nombre d'emplois non-négligeable :

- Avec plus de 1000 entreprises ces territoires s'imposent comme des pôles économiques structurants ;
- A nuancer pour la CdC Brenne-Val-de-Creuse avec une superficie importante induisant un nombre important d'établissements mais qui rassemble une part importante d'agriculteurs (23%) peu pourvoyeur d'emplois ;
- Avec 588 établissements actifs, la commune d'Argenton-sur-Creuse propose la quasi-totalité des entreprises du territoire, ce qui vient conforter sa fonction de ville-centre structurante ;
- Une économie essentiellement orientée

vers le secteur tertiaire (commerces, services et administrations) qui représentent plus de trois quarts des établissements.

□ Les territoires de la CdC Val-de-Bouzanne et Marche-Berrichonne, une économie essentiellement portée par le monde agricole, peu pourvoyeur d'emplois :

- Des territoires qui comprennent moins de 600 établissements avec des parts importantes pour le secteur primaire (30% pour la CdC Marche-Berrichonne et 27% pour la CdC Val-de-Bouzanne) ;
- Le monde agricole est peu générateur d'emplois, ce qui induit une faible attractivité économique de ces territoires.

□ Le territoire d'Eguzon, comprenant peu d'établissements mais avec une structuration des secteurs économiques moins dépendante du monde agricole :

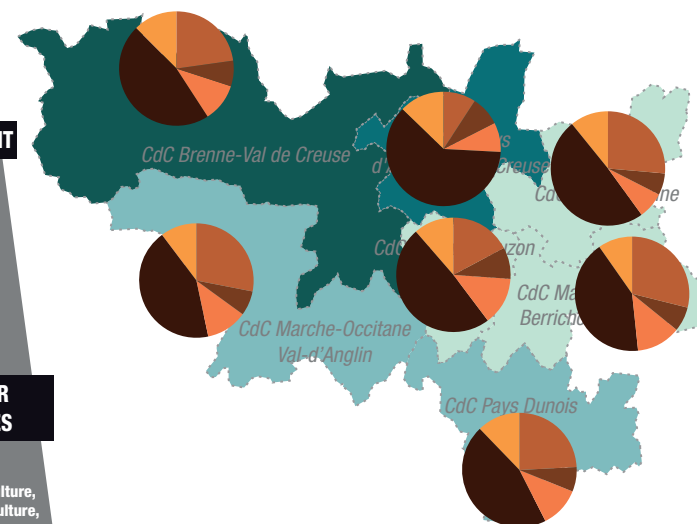
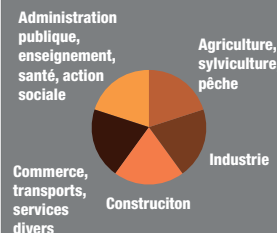
- Le peu d'établissements peut être mis en relation avec le dimensionnement du territoire ;
- La structuration de l'économie montre une part importante du secteur secondaire (22,6%), que l'on peut observer sur les territoires polarisants.

Etablissement actifs en 2013 à l'échelle EXTRA - territoriale

NOMBRE D'ÉTABLISSEMENT



ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉS



1. L'économie

3

ENTREPRISES ET ÉTABLISSEMENTS ÉCONOMIQUES

B. ANALYSE MICRO DES ÉTABLISSEMENTS ACTIFS

□ Eguzon-Chantôme, un pôle d'équilibre du territoire :

- Les communes proposent respectivement 150 établissements ;
- Sa structuration montre une tertiarisation de l'économie et une part non-négligeable du secteur secondaire (23%) pourvoyeur d'emplois.

□ Des communes rurales fortement influencées par le monde agricole :

- Les communes concernées possèdent un nombre d'établissement relativement faible (entre 30 et 60) ;
- 25 à 30% sont représentées par le secteur primaire. Ce secteur est peu pourvoyeur d'emplois impliquant une forte dépendance des pôles économiques ;
- Exception, pour les communes de Gargilles-Dampierre, Cuzion et Ceaulmont. Gargilles-Dampierre et Cuzion possèdent une part importante du secteur primaire mais également du secteur tertiaire (environ 50%). Ceaulmont

observe une part importante du secteur secondaire (22%).

□ Des communes rurales qui possèdent peu d'établissements :

- Les communes de Chavin, Pommiers et Bazaiges en possèdent respectivement 23, 25 et 19 ;
- Ces dernières sont fortement dépendantes des pôles économiques.

**EGUZON-CHANTÔME
POSSÈDE LE PLUS
D'ÉTABLISSEMENTS ET
JOUÉ SON RÔLE DE PÔLE
D'ÉQUILIBRE.**

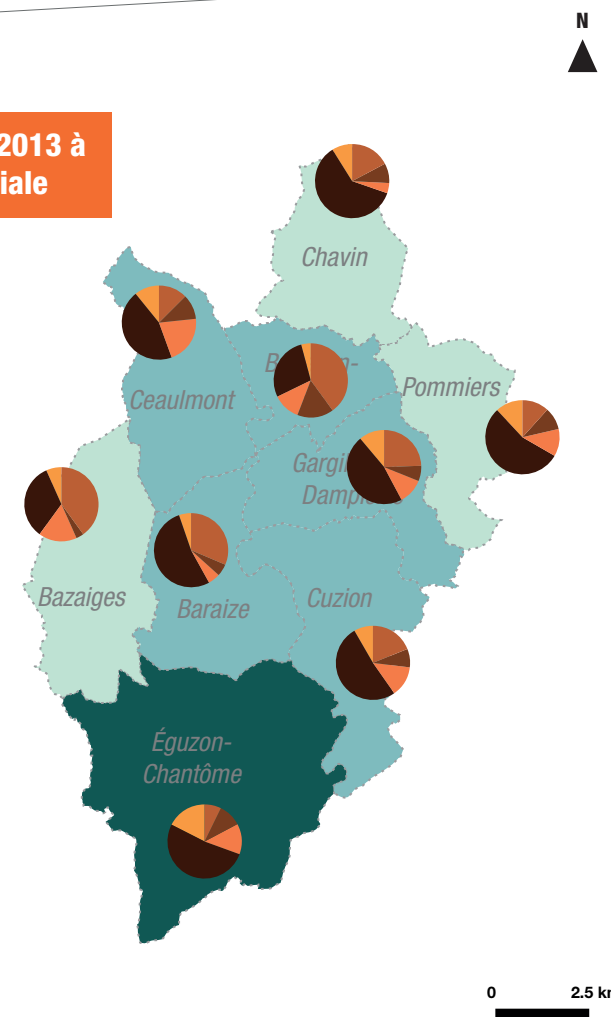
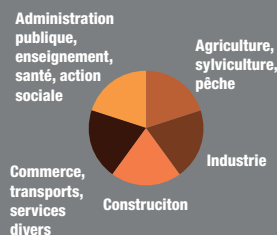
Etablissement actifs en 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

150
établissements actifs à
Éguzon - Chantôme

NOMBRE D'ÉTABLISSEMENT

- De 10 à 30
- De 30 à 60
- De 150 à 155

ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS



1. L'économie

4

PRÉSENTATION DU MODÈLE DU TERRITOIRE

L'étude suivante est issue d'une base de données créée par le bureau d'études à partir de plusieurs sites internet (CCI, KOMPASS, Info-greffe, Vérif, Société.com et Pages Jaunes). Ainsi, certaines données peuvent légèrement différer de celles de l'INSEE.

A. OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE

Le dénombrement des emplois réalisé au lieu de travail mesure le potentiel économique du territoire par rapport à la population résidente. Ces emplois sont répertoriés selon des nomenclatures économiques définissant le fonctionnement du modèle économique du territoire du PLUi.

□ Le territoire d'études s'articule en 7 secteurs :

- **L'économie agricole** et les activités marchandes qui lui sont liées ;
- **L'économie marchande et industrielle** qui relie le territoire à d'autres marchés dont la dimension varie en fonction de l'activité des entreprises locales ;
- **L'économie présentielle** qui relie le poids de la population, son profil socio-économique, sa solvabilité et

l'ensemble des activités commerciales et de services qui portent le secteur de la consommation locale ;

- **L'économie de la santé** qui relève de l'économie présentielle, au sens où elle est en prise directe avec l'importance et le profil de la population résidentielle et du secteur public (les structures de santé demeurent sous la tutelle d'une agence d'État, de l'ARS) ;
- **L'économie publique** qui regroupe les services publics État ou collectivités locales et l'enseignement ;
- **L'économie dite d'utilités** qui regroupe l'ensemble des services à la population, aux entreprises et aux services publics. Ces activités sont reliées à l'ensemble des autres secteurs économiques, afin de porter le fonctionnement du territoire, qu'il s'agisse de la production économique ou de la sphère socio-économique ;
- **Les énergies renouvelables** ce secteur émergent peut être relié avec l'agriculture mais aussi aux utilités (secteur de la distribution électrique).

B. RÉPARTITION DES SECTEURS SUR LE TERRITOIRE

□ L'économie présentielle, premier secteur en terme d'actifs, révélateur de la conjoncture économique locale :

- L'économie présentielle est le carrefour de l'ensemble des autres activités (actifs, ménages, salaires). Les revenus des ménages actifs ajoutés à ceux des retraités développent le premier potentiel économique du territoire, avec 325 postes ;
- Les différents métiers qui la composent, commerces divers et services, restent dépendants du pouvoir d'achat des populations.
- Le revenu des ménages du territoire reste relativement modeste et certaines activités sont fortement exposées à la concurrence, en particulier dans un contexte socio-économique fragile.

□ L'économie marchande et industrielle, locomotive du territoire, susceptible de constituer un effet de levier économique :

- Ce secteur propose 292 emplois au lieu de travail en 2016 soit 26% des emplois ;
- La caractéristique première est l'importance du secteur marchand et industriel, secteur qui expose particulièrement le territoire à la concurrence interrégionale ;
- S'agissant de petites structures entrepreneuriales, (seules deux entreprises sont de taille moyenne), les salaires distribués sont inférieurs aux moyennes nationales de chaque métier.

1. L'économie

4

PRÉSENTATION DU MODÈLE DU TERRITOIRE

□ L'économie de la santé, un secteur en expansion :

- Le secteur de la santé est composé de 193 actifs ;
- Le secteur de la santé trouve sa stabilité, voire une croissance prévisible, à travers le poids de la population, mais surtout la proportion croissante de la population vieillissante (accueil de la dépendance).

□ L'économie publique, un socle de stabilité vis-à-vis de toutes les composantes de la consommation (commerces, services, logements...) :

- L'économie publique est composée de 91 actifs.
- Le secteur public, malgré ses effectifs en retrait par rapport aux secteurs marchands, conserve un rôle régulateur à travers sa masse salariale et la stabilité de ses emplois.

□ Les économies agricoles, d'utilités et d'énergies renouvelables, interconnectés :

- Le secteur de l'agriculture est composé de 173 actifs (indépendants ou salariés) ;
- Le secteur des utilities est composé de 4 actifs ;
- Le secteur des énergies renouvelables est composé de 42 actifs.

PLUSIEURS TYPES D'ÉCONOMIES QUI INTERAGISSENT ENTRE ELLES ET AVEC D'AUTRES THÉMATIQUES (DÉMOGRAPHIE...).

Organisation sectorielle de l'économie du territoire en 2016

1119

actifs en 2016 au sein du territoire

ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

325 actifs (29%)

ÉCONOMIE MARCHANDE ET INDUSTRIELLE

292 actifs (26%)

ÉCONOMIE DE LA SANTÉ

193 actifs (17,3%)

ÉCONOMIE AGRICOLE

173 actifs (15,5%)

ÉCONOMIE PUBLIQUE

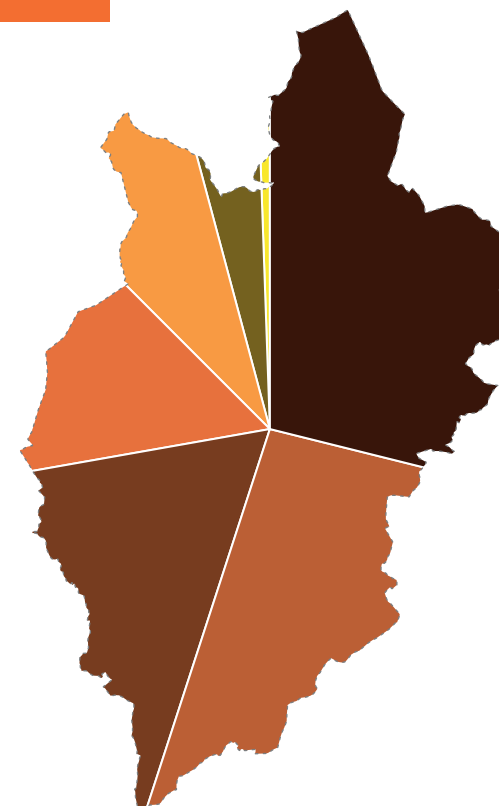
91 actifs (8%)

ÉNERGIES RENOUVELABLES

42 actifs (3,8%)

ÉCONOMIE D'UTILITÉS

4 actifs (0,4%)



1. L'économie

5

L'ÉCONOMIE MARCHANDE ET INDUSTRIELLE

RÉPARTITION DE L'APPAREIL MARCHAND ET INDUSTRIEL DU TERRITOIRE

□ Ceaulmont, puissance du territoire en ce qui concerne l'économie marchande et industrielle :

- La commune propose 121 emplois dans le secteur marchand et industriel soit 10% des emplois totaux du territoire ;
- 3 entreprises (construction, transport routier...) proposent plus de 30 emplois.

□ Eguzon-Chantôme, deuxième pôle d'économie marchande et industrielle :

- La commune propose 77 emplois dans le secteur marchand et industriel soit 9% des emplois totaux du territoire ;
- Une seule entreprise propose un nombre d'emploi important : une entreprise agro-alimentaire qui possède 25 emplois soit 32% de l'emploi dans le secteur marchand et industriel à Eguzon-Chantôme.

□ Badecon-le-Pin, Bazaiges et Chavin dans une moindre mesure, des pôles marchands et industriels relais :

- Les communes proposent respectivement 33, 27 et 13 emplois ;
- Bazaiges propose quant à elle une entreprise avec au maximum 25 emplois. Cette dernière est orientée vers le transport routier.

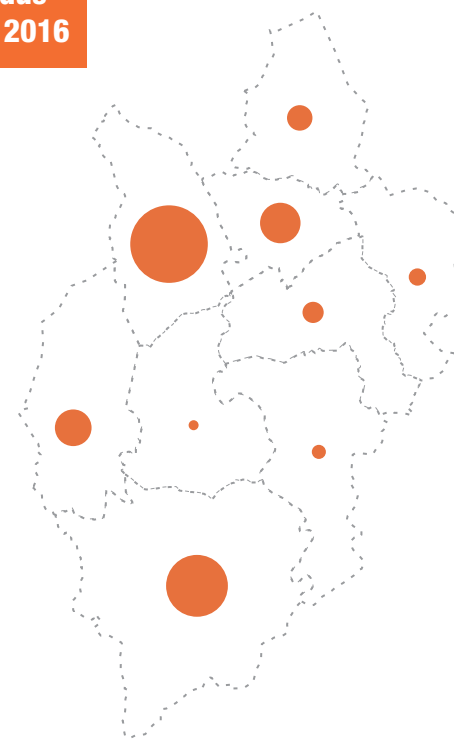
2 PÔLES D'EMPLOIS EN 2016 POUR L'ÉCONOMIE MARCHANDE ET INDUSTRIELLE SUR LE TERRITOIRE.

Économie marchande et industrielle à l'échelle INTRA en 2016

292

actifs en 2016 liés à l'économie marchande et industrielle

NOMBRE D'ACTIFS



1. L'économie

6

L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE

RÉPARTITION DE L'APPAREIL PRÉSENTIEL DU TERRITOIRE

□ Eguzon, pôle du territoire en ce qui concerne l'économie présente en particulier dans le secteur alimentaire :

- La commune propose 158 emplois dans le secteur présentiel. Là encore, le supermarché est l'établissement qui propose le plus d'emplois (24% de l'emploi).

□ L'artisanat lié au bâtiment, une activité répartie de façon cohérente sur l'ensemble du territoire :

- L'artisanat est une activité présente sur l'ensemble du territoire ;
- Pour les communes rurales, il s'agit de la majeure partie des emplois présents proposés ;
- Ce sont de petites structures qui permettent de répondre aux besoins des habitants du territoire.

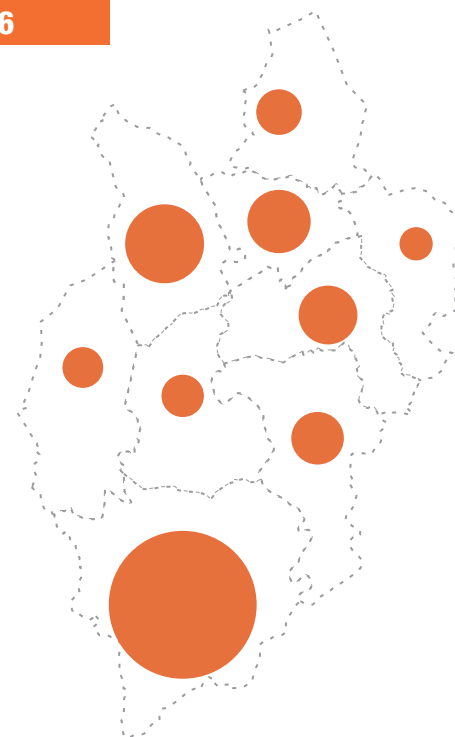
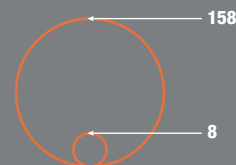
LES SUPERMARCHÉS PRINCIPAUX POURVOYEURS D'EMPLOIS DU TERRITOIRE.

L'ARTISANAT LIÉ AU SECTEUR DU BÂTIMENT : UNE ACTIVITÉ INCONTOURNABLE PRÉSENTE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES.

Actifs induits par l'économie présente à l'échelle INTRA territoriale en 2016

325
actifs en 2016 liés à l'économie présente

NOMBRE D'ACTIFS



1. L'économie

7

L'ÉCONOMIE DE LA SANTÉ

RÉPARTITION DE L'ÉCONOMIE DE LA SANTÉ SUR LE TERRITOIRE

□ Eguzon-Chantôme, un pôle de santé :

- La commune propose 131 emplois ;
- Cela s'explique par la présence d'EHPAD qui proposent de nombreux emplois mais il est important de souligner que ces deux communes ont également sur leurs territoires des professions libérales (médecins, infirmiers et dentistes).

□ Badecon-le-Pin, un pôle d'équilibre pour la gestion du vieillissement et de la dépendance :

- La commune est dotée d'une structure dédiée à la gestion du vieillissement ;
- A l'inverse de d'Eguzon-chantôme, elle ne dispose pas d'une offre médicale de proximité significative (médecins).

□ Des communes dépendantes des pôles de santé du territoire :

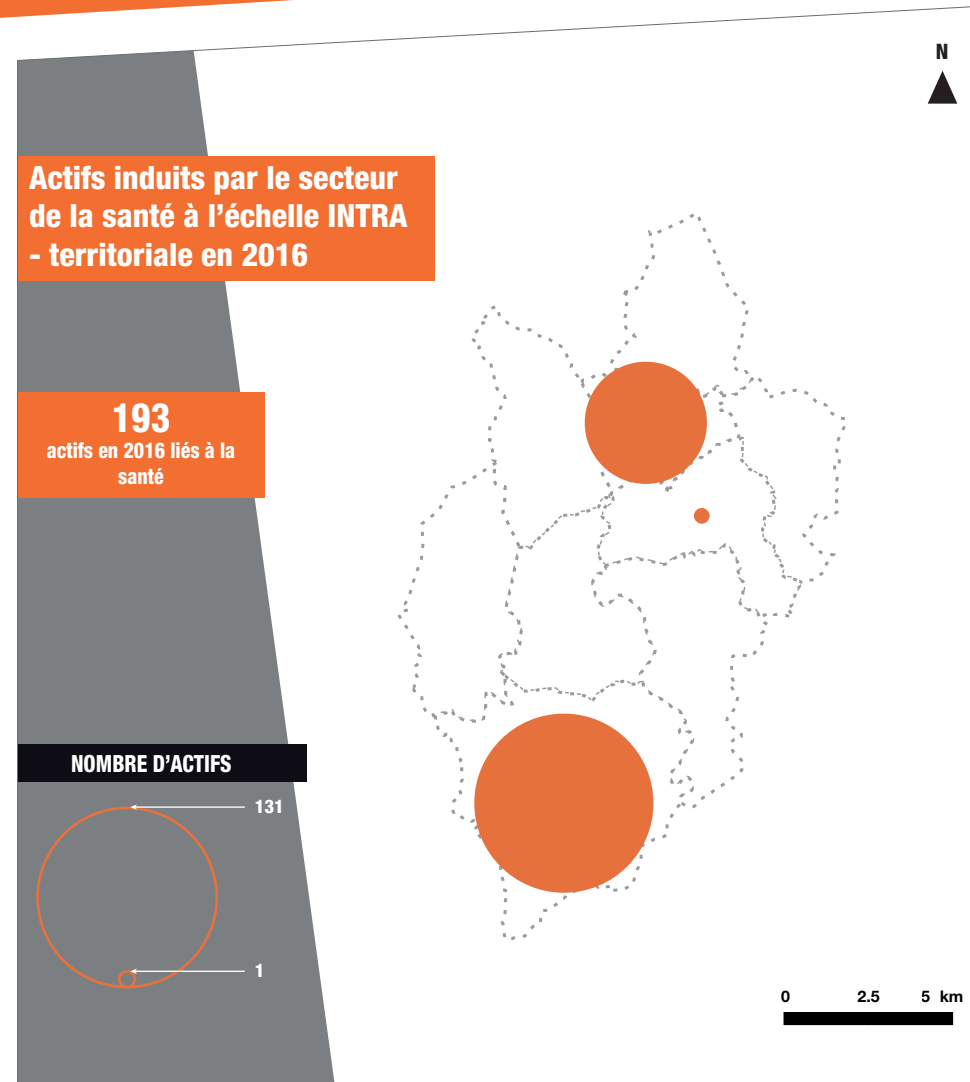
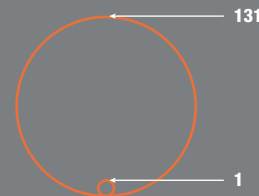
- Cette structuration s'inscrit dans une démarche de fonctionnalité des territoires c'est pourquoi il n'est pas anormal de ne pas recenser des emplois liés à la santé sur l'ensemble des communes ;
- Toutefois, ces communes sont dépendantes des pôles de santé du territoire. Comme vu précédemment le secteur est, comme de nombreux territoires, confronté aux problématiques de désertification. Le maintien des emplois présents dans les pôles de santé est donc un enjeu primordial.

2 COMMUNES QUI REGROUPENT 99% DES EMPLOIS EN 2016 DE L'ÉCONOMIE DE SANTÉ.

Actifs induits par le secteur de la santé à l'échelle INTRA - territoriale en 2016

193
actifs en 2016 liés à la santé

NOMBRE D'ACTIFS



1. L'économie

8

L'ÉCONOMIE DU SECTEUR PUBLIC

RÉPARTITION DE L'ÉCONOMIE DU SECTEUR PUBLIC DU TERRITOIRE

□ Eguzon-Chantôme, un pôle d'équilibre :

- Cette commune propose respectivement 60 emplois ;
- La présence de collège est l'élément majeur qui permet d'assurer un nombre d'emplois supérieur sur cette commune (53%).

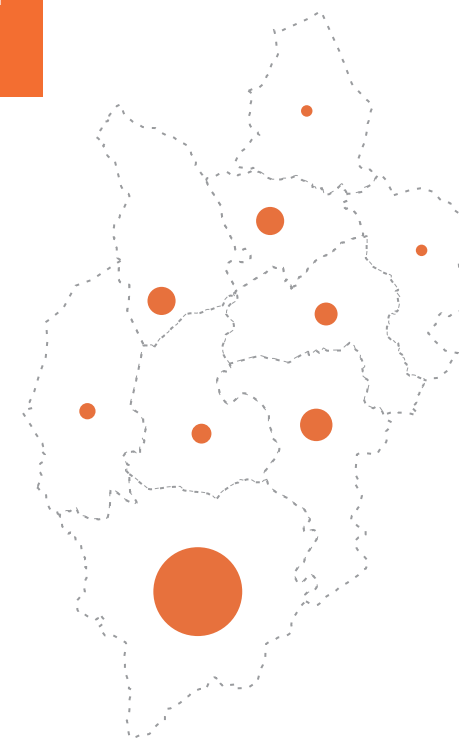
□ Des communes rurales avec peu d'emplois publics :

- Ces communes proposent entre 1 et 8 emplois ;
- Ces emplois sont souvent municipaux ;
- Comme pour le domaine de la santé cette structuration s'inscrit dans une démarche de fonctionnalité des territoires c'est pourquoi il n'est pas anormal de recenser peu d'emplois ;
- Ces communes sont dépendantes des pôles scolaires du territoire. Le maintien des emplois présents dans les pôles scolaires est donc un enjeu pour l'ensemble du territoire.

Actifs induits par le secteur public à l'échelle INTRA - territoriale en 2016

91
actifs en 2016 liés au secteur public

NOMBRE D'ACTIFS



1. L'économie

9

L'ÉCONOMIE DES UTILITÉS

RÉPARTITION DE L'ÉCONOMIE DES UTILITÉS DU TERRITOIRE

□ Peu voire pas d'économie dite d'utilité sur le territoire :

- Ces communes proposent entre 1 et 3 emplois ;
- Les besoins en utilités comme vu précédemment, sont dépendants de la demande et des besoins de la population et des autres secteurs économiques ;
- Pour les petites communes rurales qui composent le territoire, l'économie des utilités est prise en charge par l'économie publique puisque ce sont les agents municipaux qui se chargent de l'entretien des équipements ;
- Comme pour la santé ou l'économie publique, certaines communes sont dépendantes des pôles et micro-pôles du territoire notamment pour le secteur de la Poste. Le maintien des emplois présents dans les pôles est donc un enjeu pour l'ensemble du territoire.

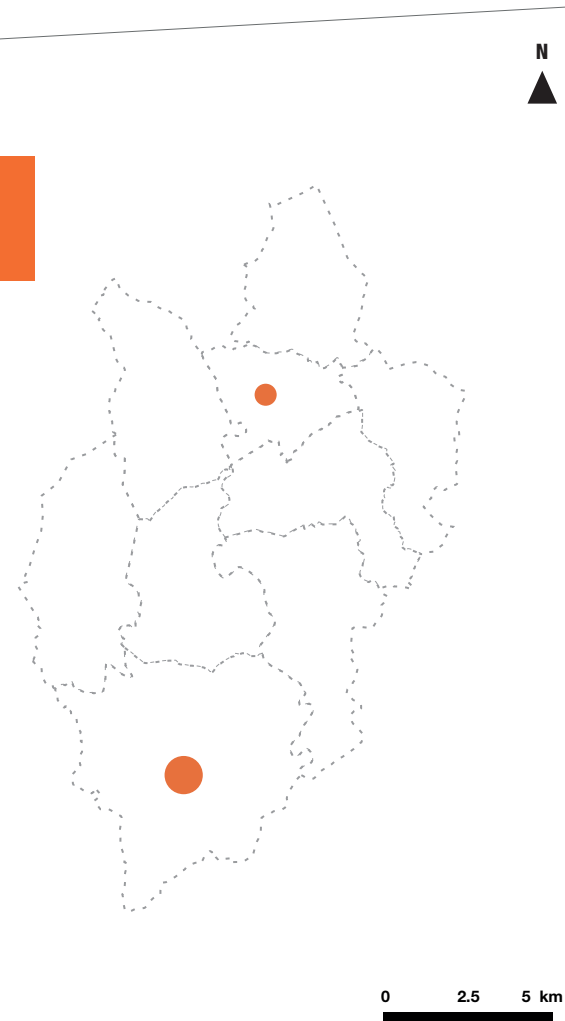
Actifs induits par le secteur des utilités à l'échelle INTRA - territoriale en 2016

4

actifs en 2016 liés au secteur des utilités

NOMBRE D'ACTIFS

3
1



1. L'économie

10

L'ÉCONOMIE DES ÉNERGIES

RÉPARTITION DE L'APPAREIL ÉCONOMIQUE DES ÉNERGIES DU TERRITOIRE

□ La distribution d'énergies dominée par la commune de Cuzion :

- La commune propose 31 emplois dans le secteur de la production d'énergies ;
- La totalité de ces emplois est générée par l'entreprise EDF ;
- Le maintien de cette entreprise sur le territoire est un enjeu.

□ L'économie des énergies renouvelables est présent sur le territoire mais reste faible :

- Seuls 6 actifs travaillent dans le secteur ;
- Le peu d'actifs dans le secteur ne signifie pas que le territoire ne comprend pas beaucoup de projets renouvelables mais la plupart des initiatives étant privées, elles ne génèrent pas d'emplois.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES EST UN ENJEU POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE.

Actifs induits par le secteur des énergies à l'échelle INTRA-territoriale en 2016

6

actifs en 2016 liés aux énergies renouvelables

36

actifs en 2016 liés à la distribution d'énergies

CATÉGORIES

● Énergies renouvelables

● Distribution

NOMBRE D'ACTIFS

31

1



1. L'économie

11

L'ÉCONOMIE AGRICOLE ET FORESTIÈRE

RÉPARTITION DE L'APPAREIL AGRICOLE ET FORESTIER DU TERRITOIRE

- L'économie agricole profondément ancrée sur la majeure partie du territoire :
 - Toutes les communes possèdent une activité agricole sur leur territoire.
 - Certaines communes ont 50% de leurs actifs compris dans l'économie agricole.
- Badecon-le-Pin, Chavin et Bazaiges, des communes où le poids de l'activité agricole sur l'emploi est le moins prégnant :
 - Ces communes proposent moins de 15 actifs ;
 - La superficie de ces communes peut expliquer en grande partie le peu d'actifs présents.

- L'économie forestière est peu représentée :
 - Des effectifs faibles (entre 1 et 2) représentés par les communes de Ceaulmont, Baraize, Cuzion et Eguzon-Chantôme.

Actifs induits par l'économie agricole et forestière à l'échelle INTRA - territoriale en 2016

168

actifs en 2016 liés à l'activité agricole

5

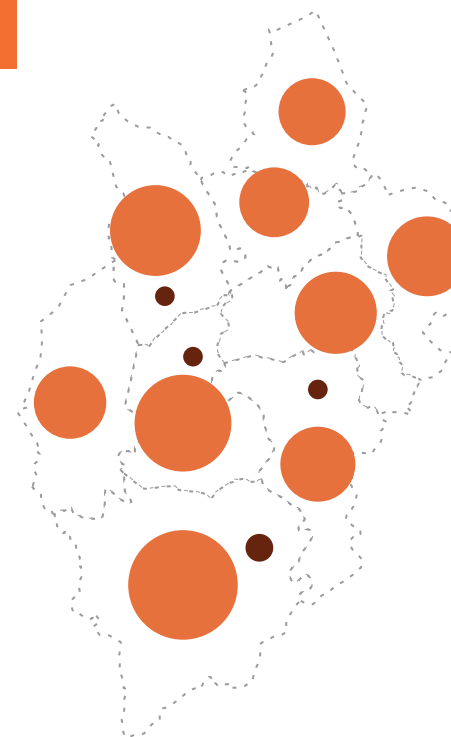
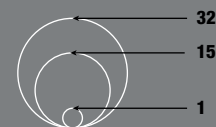
actifs en 2016 liés à l'activité forestière

CATÉGORIES

● Activité agricole

● Activité forestière

NOMBRE D'ACTIFS



0 2.5 5 km

1. L'économie

12

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

A. LES ZAE

Objectifs :

Étudier la répartition et la taille des zones d'activités économiques au sein du territoire permet de :

- identifier les besoins en foncier pour le développement des zones d'activités existantes ;
- déterminer si de nouvelles créations sont nécessaires ;
- de définir une stratégie de localisation et spécialisation économique.

Organisation des zones du territoire :

- Sur l'intercommunalité, on recense 36 zones d'activités économiques communautaires.
- Ces zones sont localisées à proximité des axes routiers structurants du territoire ainsi que les villes-centres telles que Eguzon-Chantôme et Argenton-sur-Creuse.
- Le pays Val de Creuse - Val d'Anglin a réalisé une étude de ces ZAE en 2018

: au final, 12 ZAE ont été retenues comme d'intérêt communautaire sur le territoire du SCoT.

Nombre de zones	36
Surface brute (ha)	447,8
Estimation surface non aménagée (ha)	68,43
Surface de parcelles construites (%)	29 %
Surface de parcelles non construites (%)	71 %

Source : Recensement des zones d'activités dans le département de l'Indre 2014

DE NOMBREUSES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES AVEC ENCORE DE GRANDES CAPACITÉS POUR LE DÉVELOPPEMENT FUTUR

Zones d'activités en 2014 à l'échelle intra-territoriale

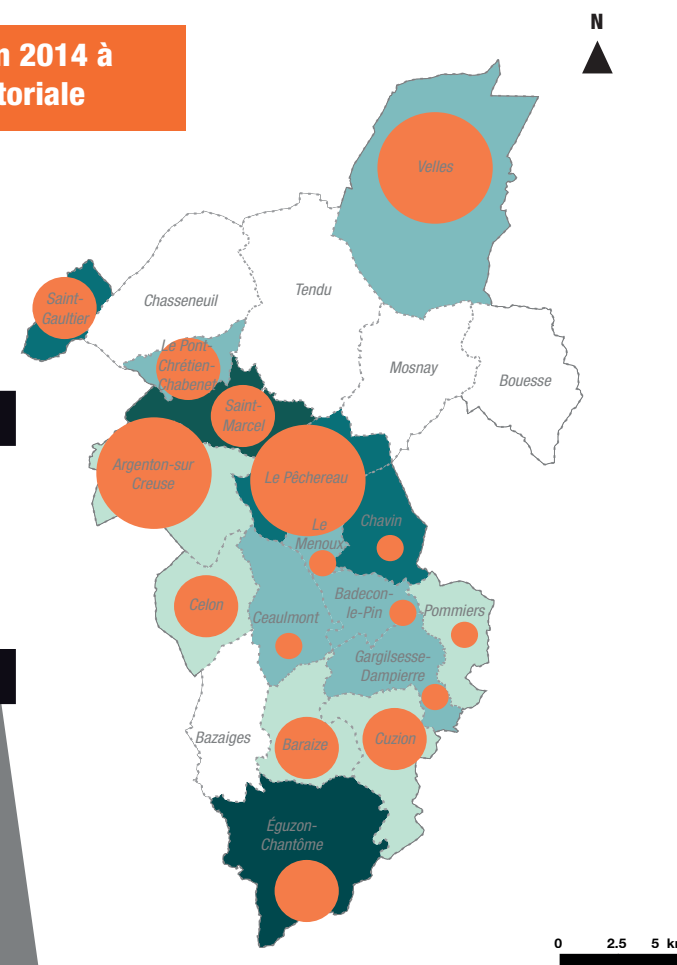
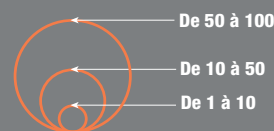
36

zones d'intérêt communautaire en 2014

NOMBRE DE ZONE PAR COMMUNE



SURFACE DES ZONES PAR COMMUNE (HA)



1. L'économie

12

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

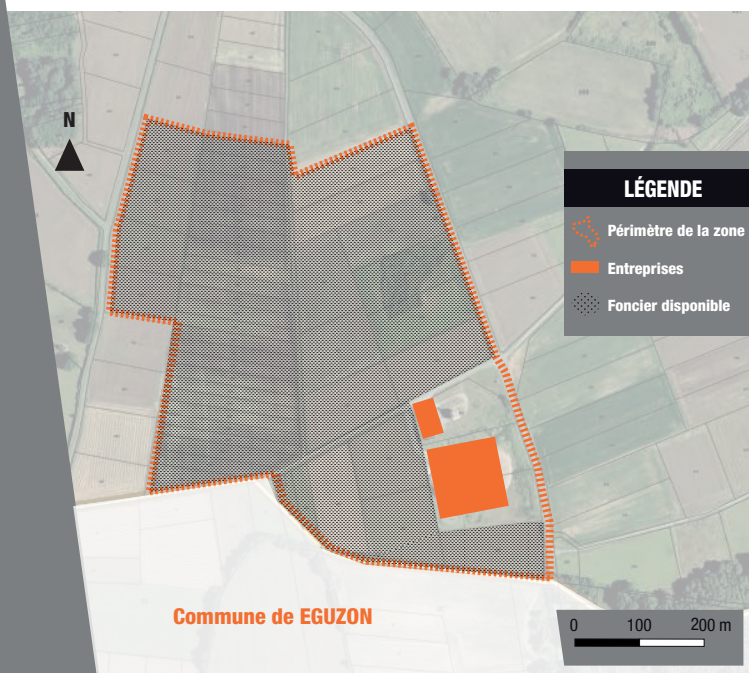
Zone d'activités économiques de Baraize

CHIFFRES CLÉS :

- 23 hectares.
- 16 hectares disponibles.
- 2 entreprises.
- 1 emploi.

ÉLÉMENTS CLÉS :

- Une zone en discontinuité urbaine et une desserte peu efficiente.
- Des potentialités de développement (projet photovoltaïque).



Zone d'activités économiques de Ceaulmont

CHIFFRES CLÉS :

- 4,5 hectares.
- 3 lots disponibles.
- 2 entreprises.
- 30 à 50 emplois.

ÉLÉMENTS CLÉS :

- Une zone desservie par un axe structurant (D913).
- Des potentialités de développement à étudier.



1. L'économie

12

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

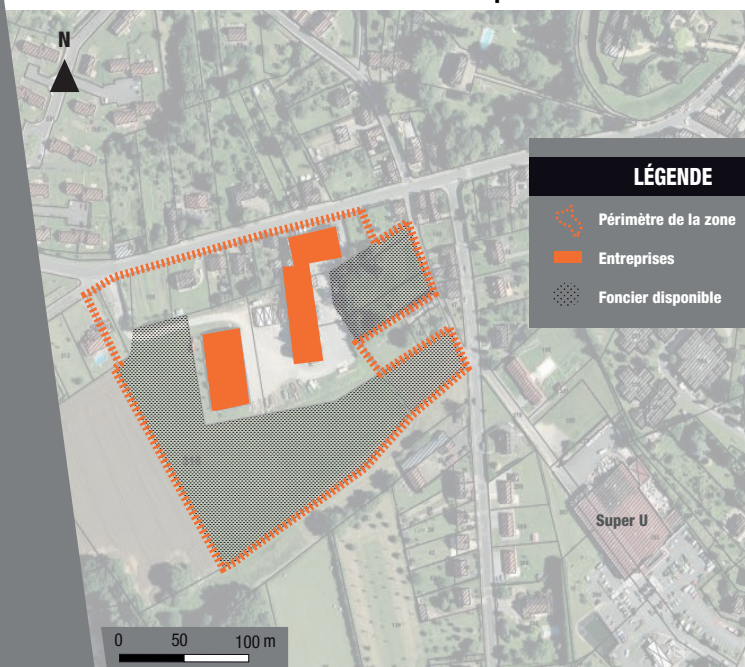
Zone d'activités économiques d'Eguzon-Chantôme

CHIFFRES CLÉS :

- 3 hectares.
- 1,8 hectares disponibles.
- 1 entreprise.
- 12 emplois.

ÉLÉMENTS CLÉS :

- Une zone dans le tissu urbain et une desserte efficace.
- Une entreprise structurante et polarisante.
- Du foncier disponible.



Les Beauregards

Zone d'activités économiques d'Eguzon-Chantôme

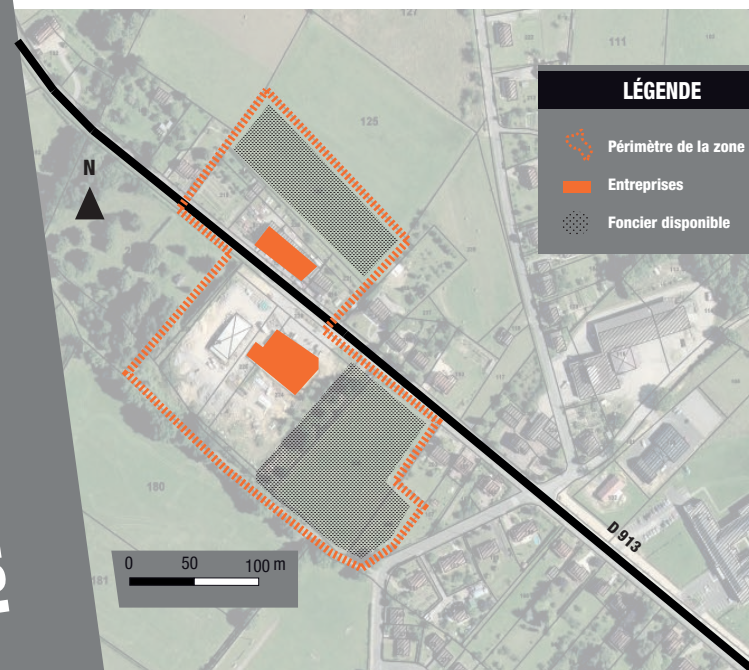
CHIFFRES CLÉS :

- 3,7 hectares.
- 1,7 hectares disponibles.
- 2 entreprises.
- 8 emplois.

ÉLÉMENTS CLÉS :

- Une position géographique stratégique.
- Des potentialités de développement à étudier.
- Du foncier disponible.

Terre de l'étang du moulin



1. L'économie

12

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

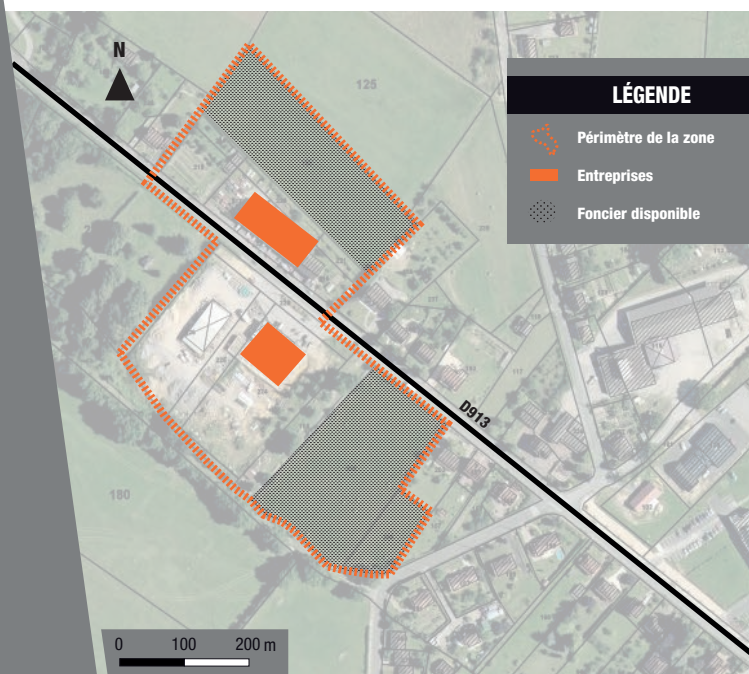
Zone d'activités économiques d'Eguzon-Chantôme

CHIFFRES CLÉS :

- 3,5 hectares.
- 2 entreprises.
- 8 emplois.

ÉLÉMENTS CLÉS :

- Une zone desservie par un axe structurant (D913).
- Du foncier disponible.



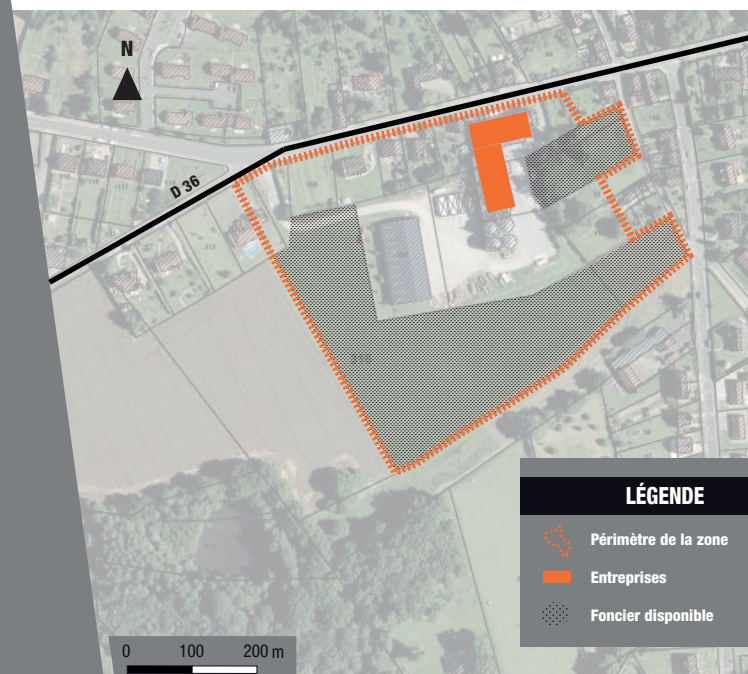
Zone d'activités économiques d'Eguzon-Chantôme

CHIFFRES CLÉS :

- 3 hectares.
- 1 entreprise.

ÉLÉMENTS CLÉS :

- Une zone desservie par un axe structurant (D36).



1. L'économie

12

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

Zone d'activités économiques d'Eguzon-Chantôme

CHIFFRES CLÉS :

- 13,5 hectares.
- 9,5 hectares disponibles.
- 7 entreprises.
- 50 emplois.

ÉLÉMENTS CLÉS :

- Une position géographique stratégique.
- Des potentialités de développement à étudier.
- Du foncier disponible.

LE PECHOVET



LÉGENDE

- Périmètre de la zone
- Entreprises
- Foncier disponible

1. L'économie

12

LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

C. BILAN

- L'analyse des zones d'activités économiques du territoire révèle que le développement économique a été bien pensé puisque les zones sont globalement implantées de façon stratégique le long des axes routiers structurants et sur les villes-centres (Argenton-sur-Creuse, Éguzon-Chantôme).
- La partie Sud du territoire réserve globalement de petites surfaces dédiées à l'activité. Près de la moitié des zones fait moins de 2 hectares. La zone consacrant le plus de surface est celle du Péchovet (23 ha) à Baraize, aujourd'hui prévue pour l'installation d'un parc photovoltaïque au sol.
- La partie Nord du territoire, quant à elle, réserve des zones importantes dédiées à l'activité. 9 communes sur 12 disposent de zones d'activité dont 7 zones ont des surfaces inférieures à 20 ha, aménagées ou non.
- Plusieurs communes disposent de zones non encore aménagées (Badecon-le-Pin, Celon).
- Le Pêchereau est la commune qui réserve la plus grande surface aux activités. C'est elle également qui obtient le ratio surface activité/nombre d'habitants de l'EPCI le plus élevé devant Argenton-sur-Creuse et Velles.

**DES DISPONIBILITÉS
FONCIÈRES ENCORE
IMPORTANTES**

**LA QUESTION DU RÉEMPLOI
DES FRICHES À SE POSER.**



2. Le tourisme

1

QUELQUES DÉFINITIONS...

Le camping

Le camping rassemble les aires naturelles de camping, les campings à la ferme et les aires de services ou bornes de camping-cars.

Hôtellerie

L'hôtellerie se décompose en hôtels classés et non-classés, depuis l'arrêté du 14 février 1986, répartis en 6 catégories de 0 étoile à 4 étoiles luxe (4*L).

Villages vacances

Un village de vacances est tout ensemble d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation globale à caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances et de loisirs, selon un prix forfaitaire comportant la fourniture de repas ou de moyens individuels pour les préparer et l'usage d'équipements collectifs permettant des activités de loisirs sportifs et culturels. Un village de vacances peut être composé de natures d'hébergement variées : appartement, gîte, chambre, emplacement (type camping).

Gîtes ruraux et meublés de tourisme

Il y a plusieurs catégories en ce qui concerne les gîtes ruraux et les meublés de tourisme. Il y a les gîtes classés tourisme dont les labellisés Gîtes de France, les labellisés Clévacances, les accueils paysans ou encore les hameaux de gîtes labellisés Gîtes de France et les classés tourisme mais non-labellisés.

Résidence de tourisme

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

Chambres d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant, prévues pour accueillir des touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées avec le petit déjeuner et pouvant être assorties de prestations.

2. Le tourisme

2

L'OFFRE TOURISTIQUE

OBJECTIFS

Travailler sur la répartition de l'offre touristique va permettre :

- de déterminer les dynamiques du territoire parmi les CdC qui l'entourent ;
- d'évaluer le potentiel touristique du territoire d'études par rapport aux territoires environnants.

A. L'OFFRE TOURISTIQUE GLOBALE

□ Le Parc Naturel de la Brenne, une offre touristique à forte notoriété :

- Un espace naturel identifié : Le Parc Naturel Régional de la Brenne ;
- Une richesse environnementale de qualité et spécifique ;
- Un tourisme «vert» orienté vers des activités de pleine nature ;
- Un élément structurant : La Creuse.

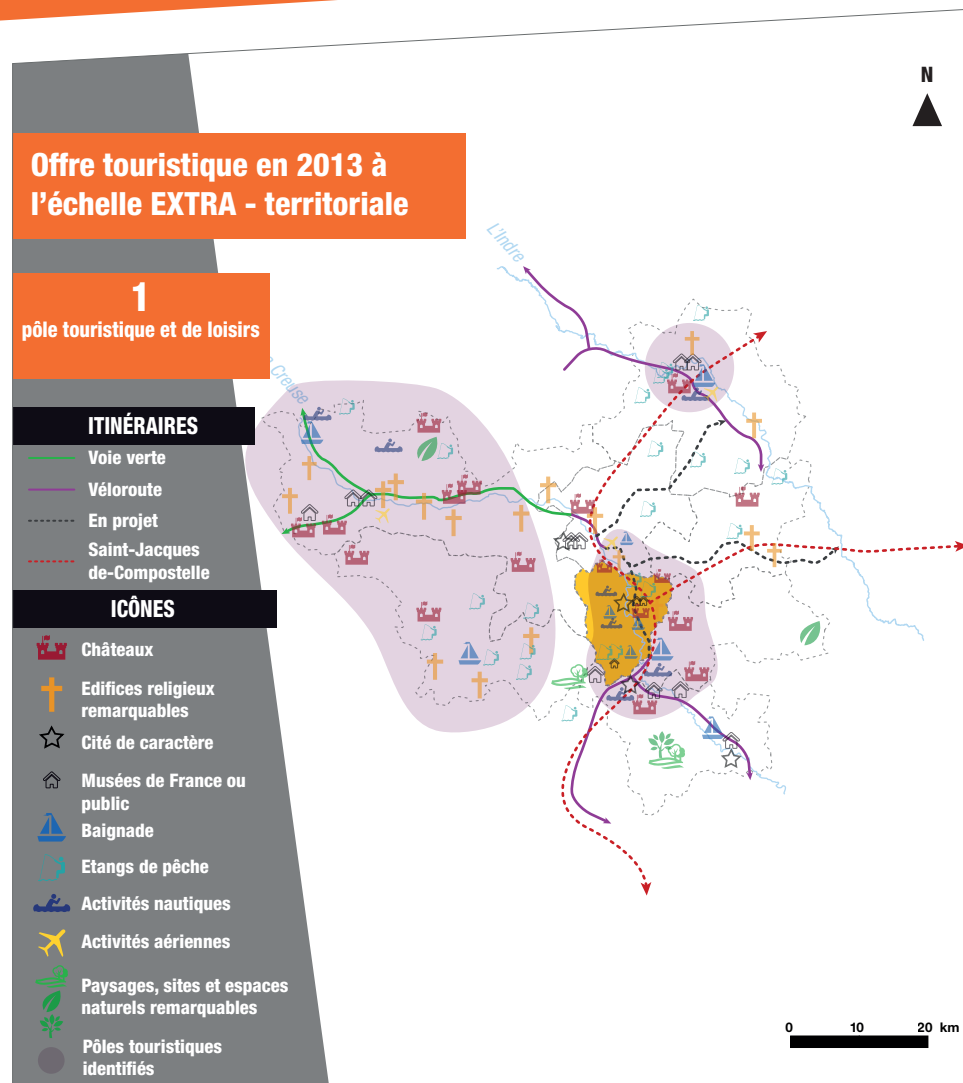
□ Un pôle urbain structurant : Châteauroux :

- Un tourisme éclectique : architectural, de loisir, culturel (George Sand)... ;
- Un élément structurant : l'Indre.

□ Un pôle touristique et de loisirs d'importance : le Pays d'Eguzon-Val-de-Creuse :

- Un patrimoine historique de qualité impulsé notamment par le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle ;
- Une offre en loisirs importante associée aux activités nautiques et aquatiques ;
- Deux éléments structurants du territoire : La Creuse et le Lac d'Éguzon-Chantôme.

**UNE OFFRE TOURISTIQUE
ORIENTÉE VERS LE
TOURISME «VERT»**



2. Le tourisme

2

L'OFFRE TOURISTIQUE

B. LES SITES D'ENVERGURES

□ Un pôle touristique d'importance structuré autour de la Creuse :

- Le Musée de la Vallée de la Creuse situé à Éguzon-Chantôme reçoit plus de 7500 visiteurs par an. Après un tassement en 2012 avec 4185 visiteurs, ce site retrouve un nouveau souffle en 2013 avec +89,7% de visiteurs.
- Un site d'envergure à forte notoriété est également à proximité du territoire : La forteresse de Crozant. Cette proximité permet une complémentarité entre ces deux sites (même thématique mais approche différente).

□ Des sites d'envergures principalement représentés par les musées :

- 4 sites d'envergures recevant plus de 7000 visiteurs sont caractérisés par des musées.
- Le site le plus visité est un site gratuit et associé à une image de marque : la maison du Parc Naturel Régional de la Brenne.

**UN TERRITOIRE STRUCTURÉ
AUTOUR DE LA CREUSE.**

Sites d'envergures en 2013 à l'échelle EXTRA - territoriale

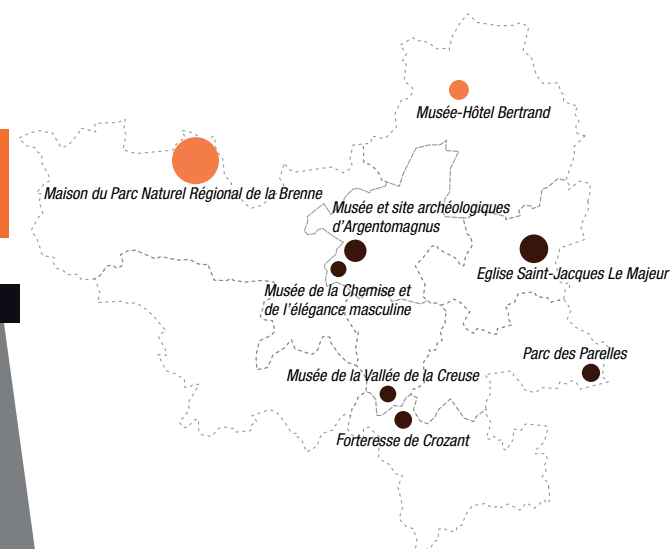
1
site payant recevant plus de
7500 visiteurs en 2013

SITES

■ Sites payants

■ Sites gratuits

63034
5766



2. Le tourisme

2

L'OFFRE TOURISTIQUE

C. L'OFFRE TOURISTIQUE DÉTAILLÉE DU TERRITOIRE

□ Une offre touristique et de loisirs structurée autour de la Creuse :

- Les communes d'Éguzon-Chantôme, Baraize, Cuzion, Gargilles-Dampierre, Badecon-le-Pin et Ceaulmont bénéficient d'une certaine notoriété par le biais de la Creuse et des points d'eau.
- Ces éléments permettent diverses pratiques nautiques et aquatiques : canoë, baignade, pêche...
- Éguzon-Chantôme possède un site culturel d'envergure avec le musée de la Vallée de la Creuse.

□ Gargilles-Dampierre : un village de caractère disposant d'une certaine notoriété :

- Cette commune possède le label Les plus beaux villages de France, lui donnant une image de marque ;
- Elle possède un patrimoine architectural de qualité participant au cadre de vie

et s'inscrit dans un contexte naturel emblématique.

□ Les autres communes bénéficient de richesses patrimoniales et/ou naturelles ponctuelles :

- On peut noter la présence de plusieurs châteaux sur le territoire : la Prune-au-Pot à Ceaulmont, Gargilles, Châteaubrun et le château de Bonnu à Cuzion, Eguzon ainsi que le Châtelier à Pommiers.

Offres touristiques et de loisirs à l'échelle INTRA - territoriale

Une offre organisée autour d'une richesse naturelle :

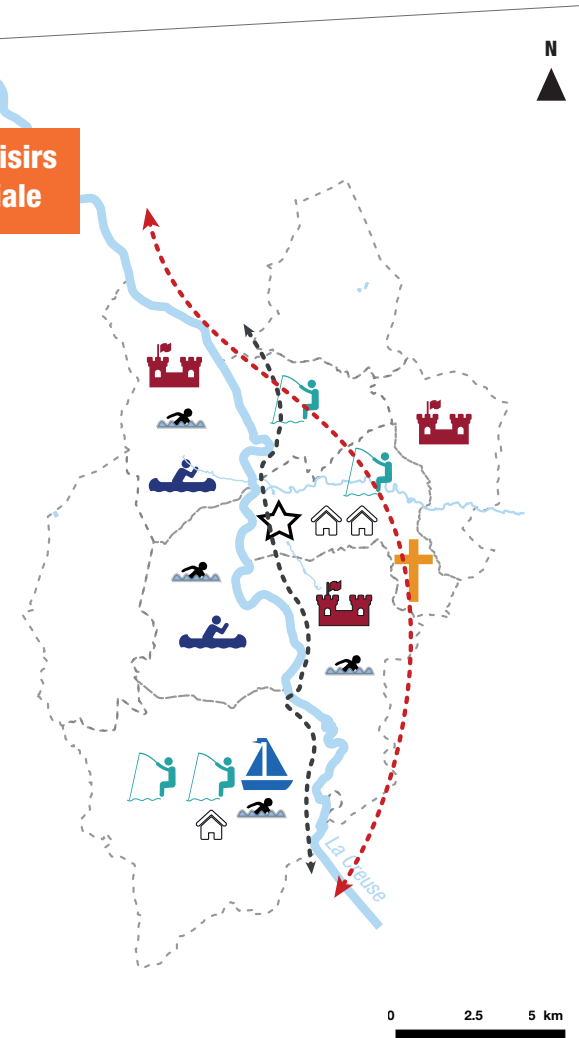
LA CREUSE

ITINÉRAIRES

- En projet
- Saint-Jacques de-Compostelle

ICÔNES

- Châteaux
- Edifices religieux remarquables
- Cité de caractère
- Musées de France ou public
- Baignade
- Etangs de pêche
- Activités nautiques
- Base nautique d'envergure



2. Le tourisme

2

L'OFFRE TOURISTIQUE

D. LE PATRIMOINE MATÉRIEL ET IMMATÉRIEL

□ La vallée des peintres :

- Haut lieu de l'impressionnisme et de la peinture en plein air, le SUD du territoire se situe au coeur de l'air d'influence de la vallée des peintres ;
- Elle impulse une dynamique touristique au territoire de rayonnement départemental, métropolitain et international ;
- Héritage culturel de la présence de grands peintres du XIXème et du XXème siècle (Monet, Guillaumin,...), elle suscite encore aujourd'hui un engouement touristique ;
- Des expositions de peintures impressionnistes sont abritées au Château de Gargilles-Dampierre ;
- Des points de vue jalonnent la vallée de la Creuse où il est possible d'admirer le panorama, notamment au niveau de la Boucle du Pin, située sur la commune de Badecon-le-Pin.

□ La vallée de la Creuse :

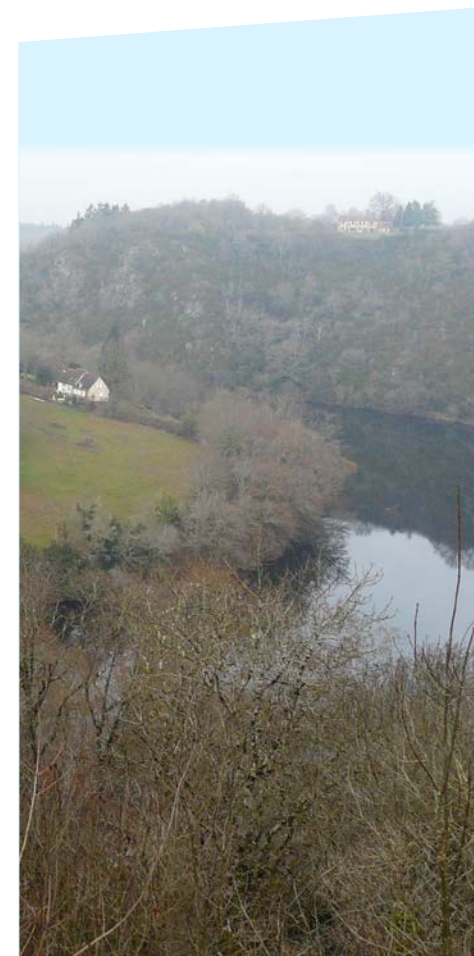
- Un élément structurant majeur de l'offre touristique sur le territoire ;
- Un pôle touristique support de l'offre de loisirs pour la pratique de sports de nature (randonnées, VTT, pêche, etc) ;
- Un couloir touristique pour les activités nautiques et aquatiques notamment dû à la présence du lac de Chambon sur la commune d'Eguzon-Chantôme.

□ Les labels touristiques :

- Ils permettent de donner un signe simple, clair et distinctif ;
- Ce sont des marqueurs touristiques de l'offre qui donnent une visibilité au territoire ;
- Des outils de développement économique et de valorisation du patrimoine ;
- Eguzon-Chantôme, labellisé station verte et village étape ;
- Gargilles-Dampierre, labellisé parmi Les Plus Beaux Villages de France.



**UN TERRITOIRE SITUÉ
DANS UNE ZONE
D'INFLUENCE TOURISTIQUE
DÉPARTEMENTALE,
MÉTROPOLITAINE ET
INTERNATIONALE**



2. Le tourisme

3

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

OBJECTIFS

Mener une analyse comparative des capacités d'hébergements permet :

- d'identifier si l'offre est suffisante par rapport au CdC environnantes ;
- caractériser les différentes dynamiques du territoire pour identifier les potentiels de développement.

A. L'OFFRE GLOBALE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE

□ La Communauté d'Agglomération Castelroussin, une offre en hébergement des plus importantes :

- 2307 lits proposés sur la CA ;
- Le pôle urbain de Châteauroux et les axes structurants drainant des flux économiques et des voyageurs. L'hébergement est donc principalement associé à un tourisme d'affaire représenté par l'hôtellerie (75%) et caractérisé par des séjours courts.

□ La CdC Brenne-Val-de-Creuse, la CdC Pays d'Agenton, la CdC Pays-d'Eguzon-Val-de-Creuse et la CdC Pays-Dunois, une offre en hébergement moyenne :

- Une offre en hébergement allant de 1000 à 1500 lits proposés ;
- La CdC d'Eguzon-Val-de-Creuse propose 1204 lits sur son territoire.
- Des offres structurées autour des pôles urbains, des axes structurants ou encore impulsées par des sites touristiques attractifs : Parc Naturel Régional, cité de caractère, points d'eau, rivière...
- Des hébergements essentiellement caractérisés par du camping. Cet hébergement est souvent associé à un tourisme vert et de loisirs.
- La CdC d'Eguzon-Val-de-Creuse possède 72,5% de ses lits en camping. On dénombre 17% d'hébergement collectif complété par de nombreux autres types d'hébergements.

□ Les autres CdC, une offre en hébergement éclectique :

- Une offre en hébergements regroupant moins de 1000 lits ;
- Un hébergement orienté vers les gîtes qui est représentatif d'une offre peu structurée.

Hébergements en 2013 à l'échelle EXTRA - territoriale

PART DE LIT PAR TERRITOIRE

- Moins de 10%
- 10% à 15%
- Plus de 15%

AIRE DE CAMPING-CAR

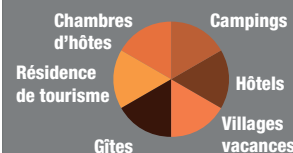


NOMBRE DE LITS

2307

378

RÉPARTITION



0 10 20 km

2. Le tourisme

3

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

B. L'OFFRE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

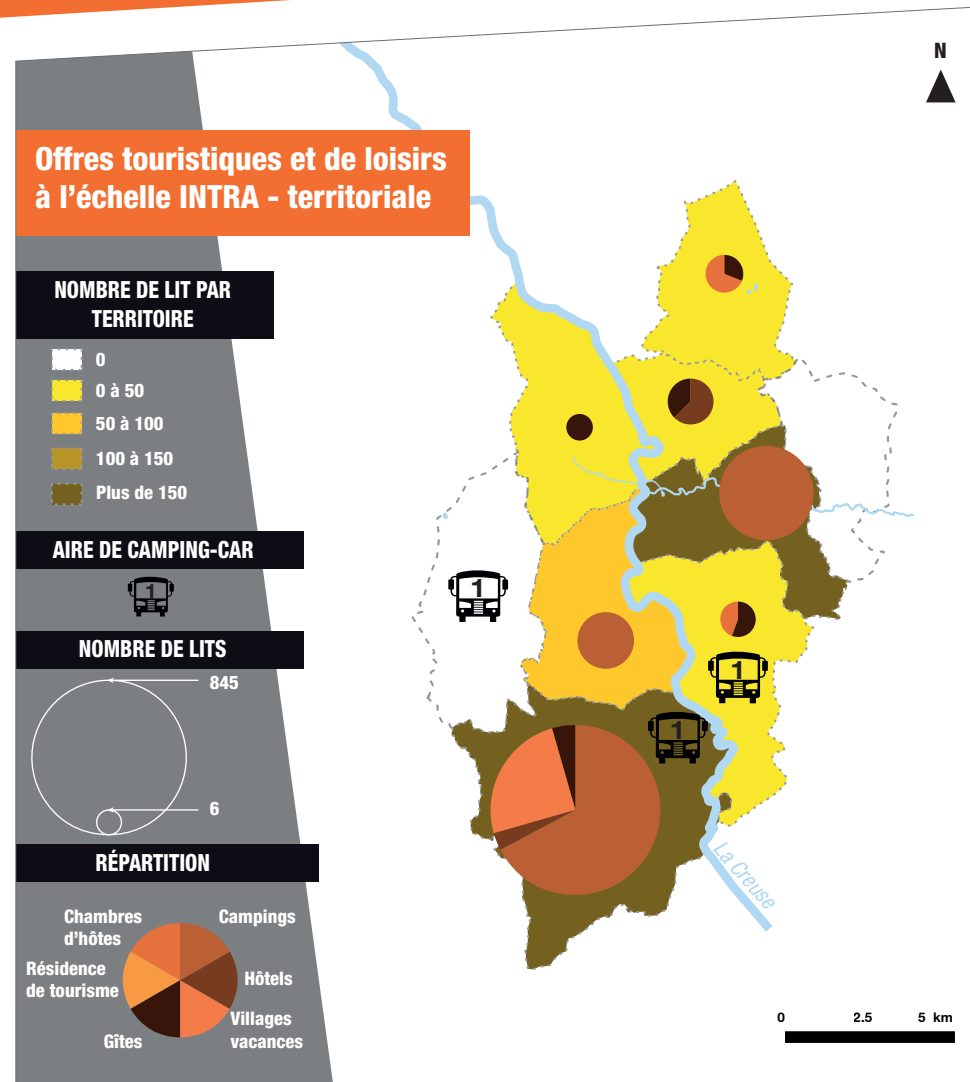
□ Eguzon-Chantôme, commune attractive :

- Eguzon-Chantôme possède l'offre la plus importante avec 845 lits ;
- Elle possède une offre diversifiée mais majoritairement représentée par le camping avec 65% de ses lits.
- Elle a la particularité de posséder un hébergement collectif de type Village Vacances (210 lits) ce qui lui donne une plus-value.

□ Des communes bénéficiant d'une offre en hébergement touristique diversifiée mais moins structurée :

- Toutes les communes du territoire possèdent une offre en hébergement mis à part Bazaiges et Pommiers.
- Une majorité de l'offre est représentée par l'hébergement en camping et en gîtes ruraux.
- Une offre structurée autour de la Creuse, à proximité des sites touristiques attractifs : points d'eau, rivière, cité de caractère...

**UNE OFFRE EN CAMPING
REPRÉSENTANT 72,5% SUR
LE TERRITOIRE**



2. Le tourisme

4

GESTION DU TOURISME

□ Eguzon-Chantône et Gargilles-Dampierre, pourvues d'un Office de Tourisme :

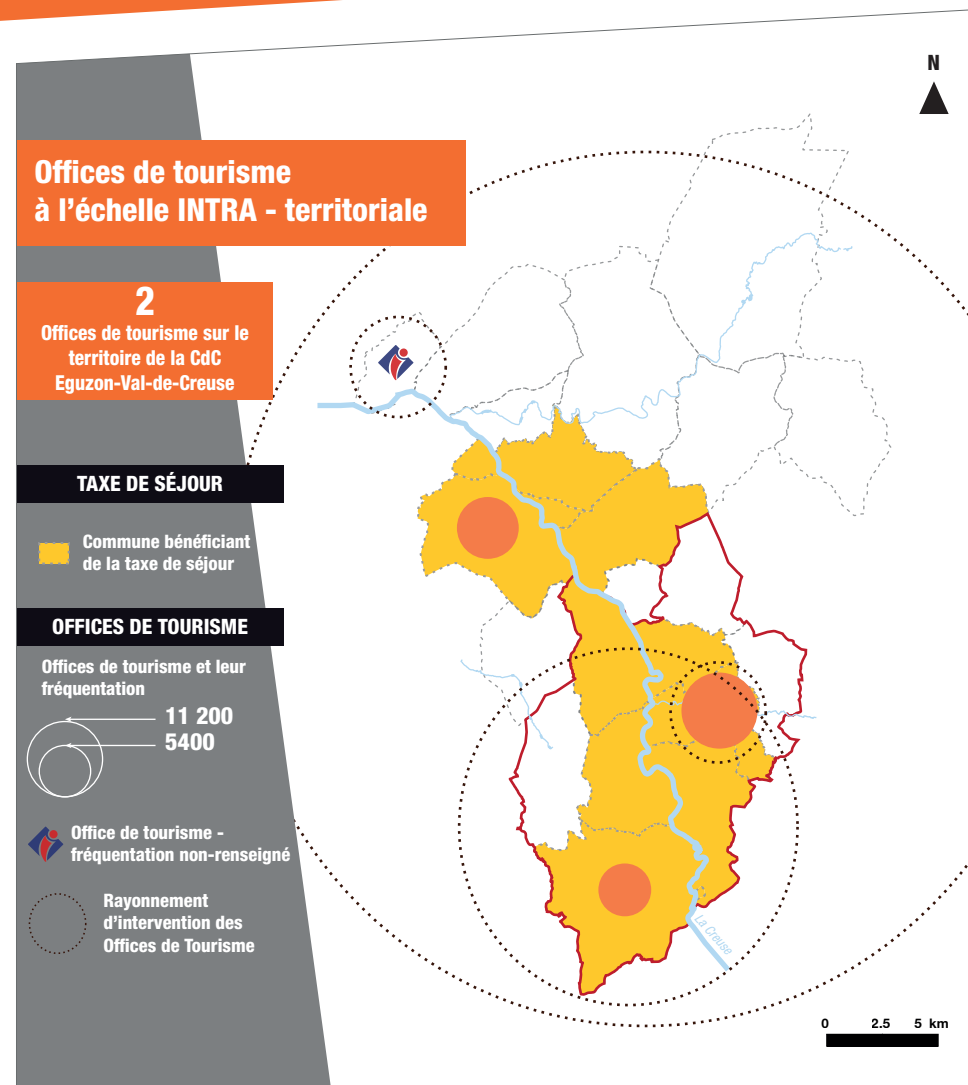
- Des offices de tourisme permettant l'accueil et le développement touristique principalement dans les pôles attractifs ;
- L'office de tourisme d'Eguzon-Chantône permet la promotion touristique sur l'ensemble de la CdC, appuyé par l'OT d'Argenton-sur-Creuse (qui possède un rayonnement d'intervention plus important) ;
- l'OT de Gargilles-Dampierre à la spécificité d'accueillir le plus de touristes.

□ Des communes bénéficiant d'une taxe de séjour, une ressource afin d'améliorer l'attractivité touristique :

- Les communes bénéficiant de la taxe de séjour sont structurées autour de la Creuse ;
- Cette donnée est à mettre en corrélation avec l'offre et l'hébergement touristique et identifie le centre du territoire comme un espace à grandes dynamiques touristiques.



Source : 6t 2016



3. L'agriculture

1

QUELQUES DÉFINITIONS

Quelques définitions...

• Activité agricole

Selon les modalités de l'article L.311-1 du code rural «sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ...».

• Surface Agricole Utile (SAU)

La Surface Agricole Utile est communément nommée SAU.

Selon l'INSEE :

«La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères,

cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...)».

• Surface Agricole Utile moyenne

Il s'agit de la Surface Agricole Utile par exploitation agricole.

• Recensement agricole (RA)

Le recensement de l'agriculture concerne toutes les exploitations agricoles, y compris les plus petites. Il est réalisé par le Ministère de l'agriculture, de l'agroalimentaire et de la forêt. Les dernières données du RA datent de 2010 et certaines peuvent être partielles car soumises au secret statistique.

• Les exploitations sociétaires

Les entreprises sociétaires peuvent prendre plusieurs formes :

- GAEC (Groupement agricole d'exploitation

en commun)

- EARL (Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée)
- SARL (Société Agricole à Responsabilité Limitée)
- SCEA (Société Civile d'Exploitation Agricole)
- GIE (Groupement d'Intérêt Économique)

Il s'agit d'exploitations dirigées par plusieurs chefs d'exploitations (regroupement d'exploitations).

• Appellation d'Origine Protégée

L'Appellation d'Origine Protégée est communément nommée AOP.

Il s'agit d'un label officiel français identifiant un produit dont les étapes de fabrication (production et transformation) sont réalisées dans une même zone géographique et selon un savoir-faire reconnu.

• Appellation d'Origine Contrôlée

L'Appellation d'Origine Contrôlée est communément nommée AOC.

Les appellations d'origine contrôlée identifient un produit, l'authenticité et la typicité de son origine géographique.

• Indication Géographique Protégée

L'Indication géographique protégée (IGP) identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique.

L'IGP s'applique aux secteurs agricoles, agroalimentaires et viticoles.

• Orientation technico-économique des exploitations (OTEX)

C'est une classification des exploitations selon leur spécialisation et leur taille économique.

3. L'agriculture

2

ANALYSE DE LA SURFACE AGRICOLE UTILE (SAU)

OBJECTIFS

Travailler sur la place de l'agriculture sur le territoire va permettre :

- d'analyser les dynamiques agricoles par rapport aux territoires environnants ;
- de comprendre le fonctionnement et les pratiques de l'activité agricole sur le territoire d'études ;
- d'identifier les principaux enjeux de préservation et de développement de l'activité.

Note : Pour chaque exploitation, la SAU est affectée à la commune du siège de l'exploitation agricole, mais une exploitation peut déclarer des terres éclatées sur plusieurs communes. La SAU des exploitations des communes littorales ne correspond donc pas à la SAU des communes littorales.

MACRO-ANALYSE DE LA SAU

L'agriculture est une activité majeure du territoire. Le contexte de crise que connaît actuellement le secteur agricole n'épargne pas le territoire. En effet, on constate un recul progressif de l'activité, tant en termes d'exploitations que de population agricole.

□ Une perte de SAU marquée autour des principaux pôles urbains :

- Une SAU déjà faible, couplée à une évolution négative importante sur Argenton-sur-Creuse, Le Pêchereau, Saint-Marcel et Saint-Gaultier ;
- Cette tendance se retrouve également sur Eguzon-Chantôme.

□ Une partie centrale, à dominante agricole, en gain de SAU :

- Un territoire central en évolution positive dominée par les communes de Celon, Badecon-le-Pin, Le Menoux et Baraize ;
- Une SAU globalement importante sur ce territoire témoignant d'une activité agricole importante.

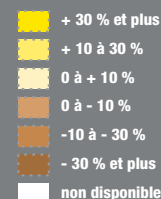
UN MONDE AGRICOLE DOMINANT EN EXPANSION SUR LES TERRITOIRES RURAUX ET FRAGILES, ET UNE AGRICULTURE EN NET REGUL SUR ET À PROXIMITÉ DES PÔLES URBAINS.

Evolution de la SAU entre 1988 et 2010 à l'échelle EXTRA - territoriale

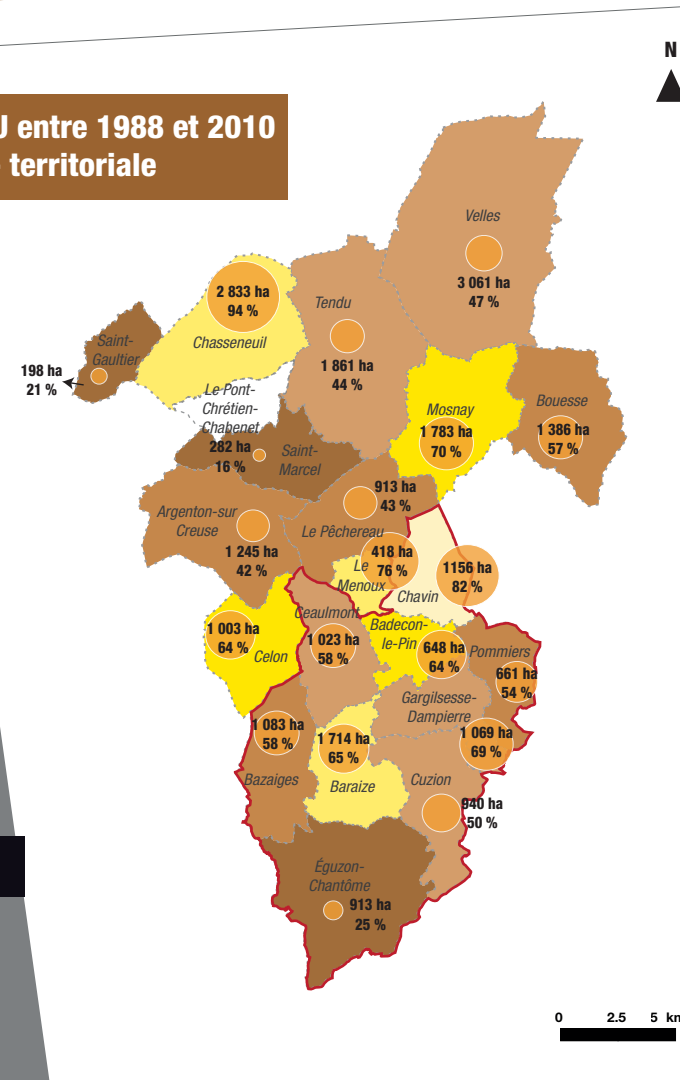
9 207
ha de SAU en 2010
sur le PLUi

58 %
part de la SAU
en 2010 sur le PLUi

Taux d'évolution de la SAU entre 1988 et 2010



Part de la SAU par territoire en 2010



3. L'agriculture

3

RELATION ENTRE SAU ET EXPLOITATIONS

ANALYSE MACRO-TERRITORIALE

Des exploitations en forte diminution :

- Sur tous les territoires à l'échelle macro-territoriale, le recul du nombre d'exploitations est d'importance : en moyenne on note une diminution de 58 % des exploitations entre 1988 et 2010 ;
- Une baisse du nombre des exploitations plus forte sur le territoire (majoritairement au delà de - 60 % entre 1988 et 2010) ;

Une SAU à mettre en parallèle avec le nombre d'exploitations expliquant l'orientation technico-économique des territoires :

- Sur le territoire d'études, on constate une plus faible superficie moyenne de SAU par exploitations et un nombre d'exploitations important. Cela traduit une orientation technico-économique principalement tournée vers l'élevage ;
- La CdC Pays d'Argenton est davantage tournée vers la polyculture et polyélevage.



UN DECLIN DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE REPRENANT LES TENDANCES NATIONALES, MAIS DE MANIÈRE PLUS MARQUÉE.

UN TERRITOIRE PRINCIPALEMENT ORIENTÉ VERS L'ÉLEVAGE BOVIN.

Relation entre SAU moyenne et nombre d'exploitations entre 1988 et 2010 à l'échelle EXTRA - territoriale

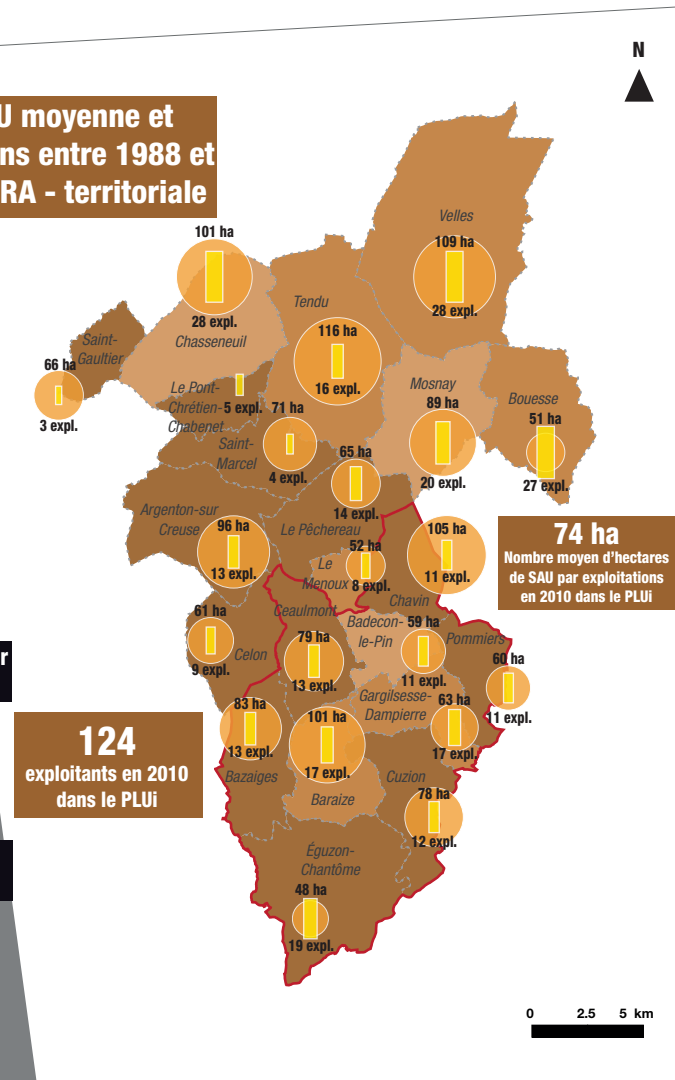
Taux d'évolution du nombre d'exploitations entre 1988 et 2010

- moins de -40%
- de -40 % à -60 %
- au delà de -60%

Superficie moyenne de SAU par exploitations en 2010



Nombre d'exploitation par territoire en 2010



124 exploitants en 2010 dans le PLUi

74 ha
Nombre moyen d'hectares de SAU par exploitations en 2010 dans le PLUi

3. L'agriculture

4

LES PRODUCTIONS AGRICOLES

A. ANALYSE MACRO-TERRITORIALE DES CULTURES

□ Les céréales : principale culture du Département de l'Indre :

- Les céréales sont majoritaires sur le département et représentent 43 % des cultures de l'Indre.

□ Un territoire singulier principalement axé sur l'élevage :

- Sur le territoire d'études, la production végétale principale est les prairies et fourrages, témoignant d'un paysage de bocage (85 % au global) ;
- Cette sur-représentation des prairies induit un rôle majeur de la part de la profession agricole dans le maintien des paysages : zone herbagère parcourue de nombreux cours d'eau et d'un réseau dense de haie ;

□ Evolution des types de cultures entre 2000 et 2010 sur les deux Communautés de Communes du territoire :

- CdC Argenton :
 - céréales = -8,59 %
 - oléoprotéagineux = +16,08 %
 - prairies/fourrages = +9,73 %
- CdC Eguzon :
 - céréales = +13,86 %
 - oléoprotéagineux = -31,82 %
 - prairies/fourrages = +2,79 %

**DES PRAIRIES/FOUR-
RAGES MAJORITAIRES
TÉMOIGNANT D'UNE
ACTIVITÉ D'ÉLEVAGE
IMPORTANTE.**

Cultures agricoles en 2010 à l'échelle EXTRA - territoriale

9 893
ha de cultures en 2010
dans le PLUi

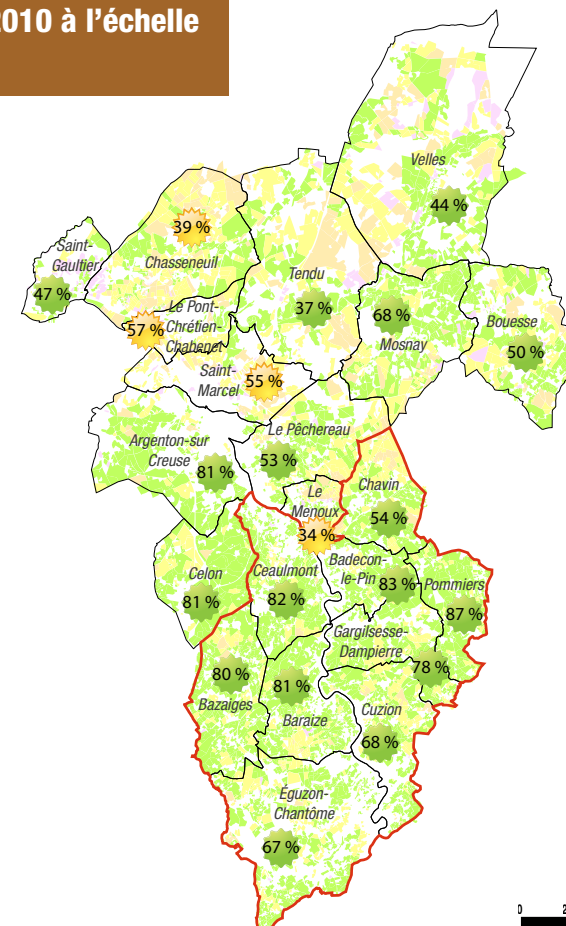
85 %
de prairies/fourrages
en 2010 dans le PLUi

Types de cultures en 2010

- Céréales
- Oléoprotéagineux
- Prairies et fourrages
- Autres

Types de cultures majoritaires en superficie

- Céréales
- Oléoprotéagineux
- Prairies et fourrages
- Autres



3. L'agriculture

4

LES PRODUCTIONS AGRICOLES

B. ANALYSE MACRO-TERRITORIALE DES CHEPTELS

Des cheptels en évolution positive :

- Sur l'ensemble des territoires, la taille des cheptels est en évolution positive ;
- Une évolution plus marquée sur le territoire d'études (+ 14 %).

Une prédominance de l'élevage bovin :

- Pour l'ensemble des territoires, les cheptels sont principalement orientés vers le bovin viande, avec la présence de bovin mixte ;
- On retrouve également quelques élevages de caprins, ovins et volailles dans des proportions bien inférieures.

Des différences notables à échelle extra-territoriale :

- Bien que l'évolution du territoire globalement soit positive, on constate tout de même de fortes baisses de cheptels à 3 endroits :
 - au NORD-EST entre -20 à -50% sur Velles et Bouesse,

- dans le centre, atteignant entre -50 à -80% sur Saint-Marcel et Le Menoux,
- au SUD de 0 à -20% autour d'Eguzon-Chantôme.

- Ces baisses sont compensées par une augmentation localisée sur :

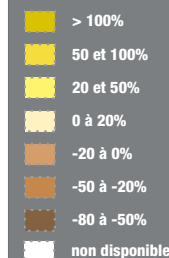
- Chasseneuil, Tendu et Mosnay dans la partie NORD (aux alentours de + 50%) ;
- Celon, Badecon-le-Pin et alentours peuvent monter jusqu'à plus de 100%.

- A noter que la commune de Baraize comprend le plus grand contingent de cheptel en terme de volume.

UNE FILIALE BOVINE DOMINANTE ET EN PLEINE EXPANSION.

Evolution des Cheptels entre 1988 et 2010 à l'échelle EXTRA - territoriale

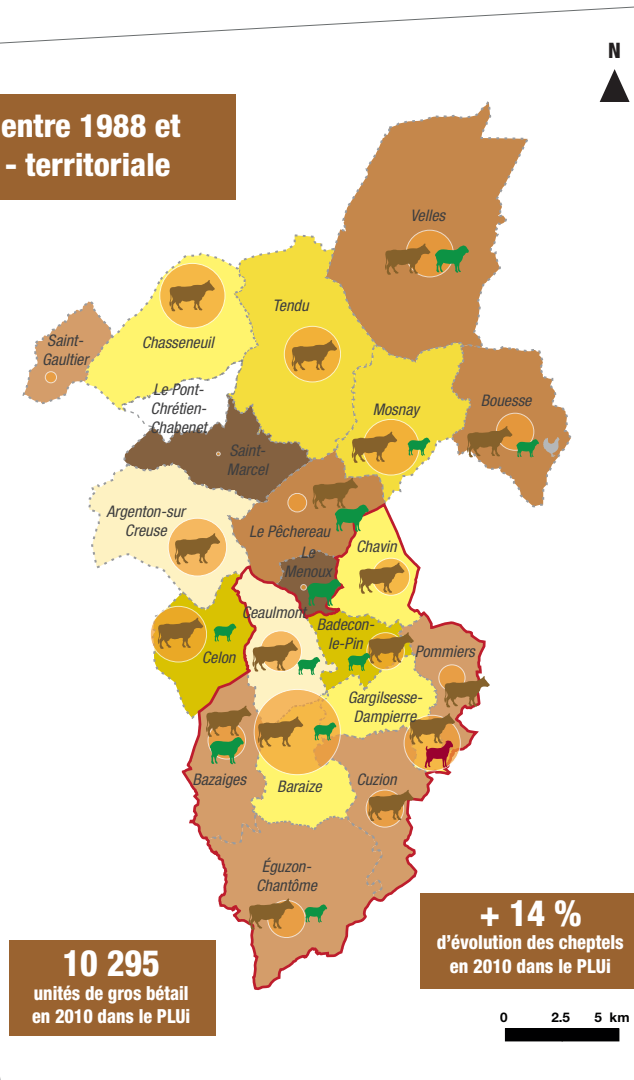
Taux d'évolution des cheptels entre 1988 et 2010



Taille des cheptels en unités de gros bétail par territoire en 2010



Principaux cheptels par territoire en 2010



3. L'agriculture

5

PORTRAIT SOCIAL DES EXPLOITANTS

MACRO-ANALYSE DE L'EXPLOITANT TYPE

Un secret statistique bloquant :

- Sur certaines communes, le secret statistique peut biaiser les évolutions entrevues à échelle macro-territoriale. L'analyse suivante ne sera donc pas exhaustive, mais permet de donner une tendance sur le territoire.

Une moyenne d'âge des chefs d'exploitation élevée :

- La tranche d'âge majoritaire des chefs d'exploitation est celle des 60 ans et plus sur le territoire d'études.

Un renouvellement de génération préoccupant à l'avenir :

- Un différentiel entre les + de 60 ans et les - de 40 ans important est observé (de l'ordre de 1 pour 2).

Une SAU exploitée majoritairement par les 40 - 60 ans :

- Bien que non majoritaire, cette classe

d'âge exploite la plus grande surface de SAU (32 %).

- A l'inverse les 60 ans et plus n'exploitent que 11,5 % de la SAU.

Une SAU potentiellement mutable à proche échéance :

- Les 60 ans et plus étant en fin de carrière, il est intéressant de voir l'impact que pourrait avoir la fin d'activité de ces exploitations à l'avenir.
- 2 communes sur le territoire d'études semblent nécessiter une attention toute particulière : Badecon-le-Pin et Baraize. (+ de 25 % de SAU des 60 ans et plus).

LA QUESTION DU MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ (OU DES SUCCESSIONS) SENSIBLE.

Âge des chefs d'exploitations en 2010 à l'échelle EXTRA - territoriale

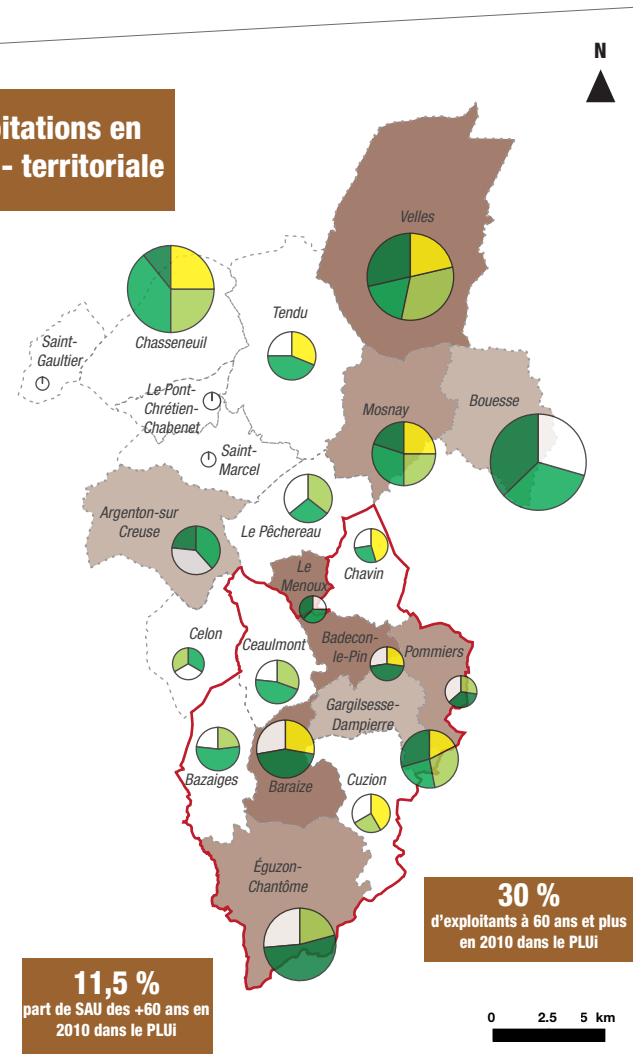
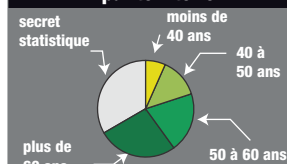
Pourcentage de la SAU des exploitants de + de 60 ans en 2010 par territoire



Nombre d'exploitants en 2010 par territoire



Âge des exploitants en 2010 par territoire



3. L'agriculture

6

POTENTIELS AGRONOMIQUE ET ÉCONOMIQUE DES SOLS

LE POTENTIEL AGRONOMIQUE DES SOLS

□ Carte du potentiel agronomique des sols :

- La Chambre d'Agriculture de l'Indre, en relation avec l'INRA, a mis en place une cartographie de tous les sols agricoles sur le département. Ces travaux permettent aujourd'hui d'avoir une très bonne connaissance des sols, pour mieux raisonner et adapter les pratiques agronomiques, maîtriser le potentiel de production, comprendre les fonctionnements hydrauliques des bassins versants ou le rôle des sols dans la genèse des paysages ruraux.

□ Comparatif à l'échelle du département :

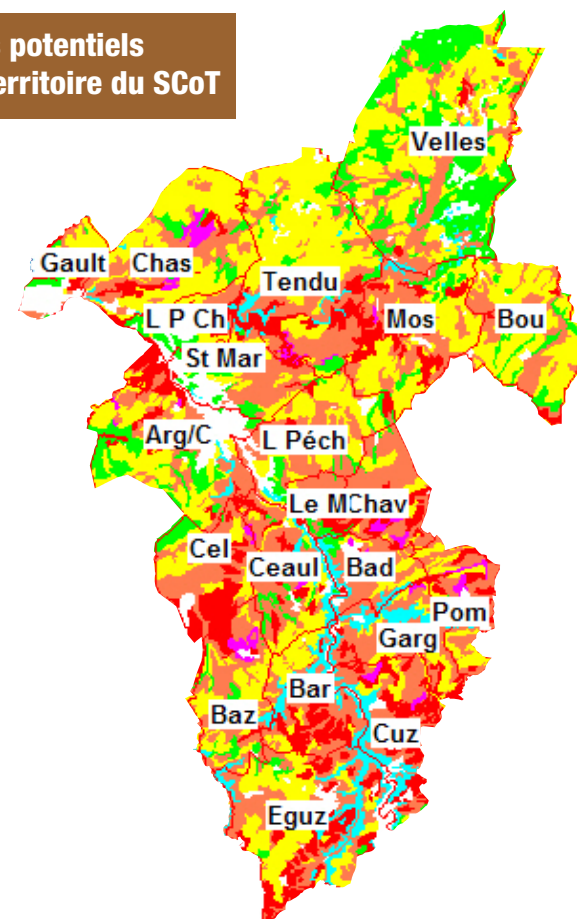
- Comparativement au reste du département, le potentiel agronomique du Pays d'Argenton et d'Eguzon est dans la norme moyenne avec quelques communes à fort potentiel.

□ A l'intérieur du territoire du Pays d'Argenton et d'Eguzon :

- Cette carte fait ressortir sur le territoire :
 - un potentiel agronomique globalement moyen sur l'ensemble du territoire,
 - Une disparité NORD/SUD : le NORD avec un potentiel majoritairement faible à moyen / le SUD plutôt bon à très bon.

**UN OUTIL SUR LEQUEL
S'APPUYER POUR TENTER
DE LIMITER LES PERTES DES
TERRES À BON POTENTIEL.**

Cartographie des potentiels agronomiques sur le territoire du SCoT



Sources : extrait de la carte pédologique de l'INRA/CA36 de mai 2006

3. L'agriculture

7

DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

□ Les différents types de diversification :

En agriculture, la diversification désigne la mise en place au sein d'une exploitation d'une production ou activité nouvelle en complément des productions classiques de l'exploitation. Elle permet à l'exploitant d'avoir un complément de revenu, de s'adapter à la demande sociale, d'avoir une meilleure maîtrise des aléas de production mais également de valoriser son patrimoine.

- Deux grands types de diversification peuvent être identifiés :

- En lien avec la production agricole: l'objectif est souvent de maîtriser la production jusqu'au produit final (activités de transformation) voire à sa distribution (activités de commercialisation), dans l'optique de conserver au sein de l'exploitation une plus grande part de la valeur ajoutée. L'objectif peut également être une diversification vers des productions spécifiques (miel, fruits et légumes, escargots, volailles),
- Sans liens avec la production agri-

cole : la diversification s'oriente vers des missions de prestataires de services à vocation touristique (gîtes, visite de ferme, camping à la ferme) ou de loisirs (location de salles, ferme pédagogique, activité traiteur, activités sportives).

- Il existe deux grands types de profils d'exploitations diversifiées :

- Dans le cadre d'une reprise d'une exploitation familiale traditionnelle, avec une installation progressive d'ateliers de diversification ou d'activités de transformation ou de services,
 - Une installation hors cadre familial, après un parcours professionnel, dans des structures plus petites et directement dans des structures diversifiées.
- La diversification agricole vient souvent de l'extérieur. En effet, elle est plus particulièrement portée par un public non agricole mais aussi par des migrants extérieurs à la région. L'accueil de nouvelles populations devient alors également un enjeu pour la

diversification de l'agriculture.

□ Les enjeux et perspectives de la diversification agricole :

- D'un point de vue économique, ces activités de diversification permettent aux agriculteurs de s'éloigner des circuits traditionnels de commercialisation. Le développement de circuit-court, vente directe, marché de producteur permet une meilleure valorisation des productions et une plus forte valeur ajoutée ;
- La diversification entraîne un plus grand ancrage territorial des activités en créant une synergie avec l'environnement urbain ou périurbain qui l'entoure. Les activités diversifiées sont souvent sources d'un véritable lien entre villes et campagnes (relation avec le bassin de consommation) ;
- La diversification peut constituer un outil pour compenser les pertes de surfaces, en renforçant les revenus d'une exploitation disposant d'un potentiel de foncier en diminution ;
- D'un point de vue environnemental, et dans une optique de développement

durable, ces activités disposent d'atouts car elles sont généralement associées à des modes de production durables mais aussi car les débouchés sont souvent locaux ;

- Néanmoins, les contraintes s'avèrent souvent trop fortes pour se lancer dans la diversification. Un manque de temps, de savoir-faire, des réglementations contraignantes, une forte irrégularité sont les principaux freins recensés par les agriculteurs déjà installés.

**UN CONTEXTE FAVORABLE
POUR LE DÉVELOPPEMENT
DE LA DIVERSIFICATION.**

3. L'agriculture

8

LES SIGNES DE QUALITÉ DE L'AGRICULTURE

□ Agriculture biologique :

- En France on compte 5 signes officiels d'identification de la qualité et de l'origine :

- l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) ou Appellation d'Origine Protégée (AOP) garantit une qualité résultant d'un terroir,
- l'Indication Géographique Protégée garantit un lien entre un produit et son territoire,
- la Spécialité Traditionnelle Garantie assure un produit traditionnel,
- le Label Rouge garantit un produit de qualité supérieure,
- l'Agriculture Biologique garantit une qualité attachée à un mode de production respectueux de l'environnement et du bien-être animal.

- Sur le territoire d'études, l'agriculture biologique est très peu représentée :

- 2 exploitations engagées sur la production de culture en 2015 d'après

l'agence nationale sur l'agriculture biologique, localisées sur Baraize ;

- aucune exploitation d'élevage engagée en 2015.

- Rappelons les objectifs du Grenelle de l'environnement d'atteindre 20% des surfaces dédiées à l'agriculture biologique d'ici 2020 au niveau national. Le département de l'Indre, bien qu'en progression depuis ces dernières années, reste à la traîne sur ce mode de production : 141 exploitations en 2015 engagées représentant une surface certifiée et en conversion de seulement 2,5 % de SAU ;

- L'OTEX des exploitations et le prix des céréales sur les marchés mondiaux n'incitent pas les agriculteurs à faire évoluer leur mode de production. Les enjeux environnementaux pourraient bien bouleverser la donne à court terme.

□ Les appellations et labels de qualité :

- La commune de Chavin est couverte

par l'Appellation d'Origine Contrôlée : Valençay fromages de chèvres.

- Concernant les Indications Géographiques Protégées, on en dénombre 124 sur le territoire dont l'Agneau ou le Veau du Limousin, les Volailles du Berry ainsi que multitudes de vins du Val de Loire ;

- Aucun Label Rouge ni Spécialité Traditionnelle Garantie n'est présent.



PAS DE SIGNE DE QUALITÉ RÉELLEMENT SIGNIFICATIF.



3. L'agriculture

9

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

A. LES ENJEUX DE PRÉSERVATION DU MONDE AGRICOLE

□ Éléments principaux :

L'agriculture a un rôle économique, social et environnemental. Pour cela, l'agriculture a besoin de préserver sur le long terme son capital de production et, plus particulièrement le foncier agricole. La terre étant une ressource non renouvelable, l'allocation des espaces doit être repensée pour pouvoir répondre à ce besoin.

Le projet d'urbanisme, dans ces objectifs de développement durable, doit intégrer et assurer la protection des terres agricoles pour leur potentiel agronomique et biologique, donc économique, en les préservant de l'urbanisation et des pressions foncières, nuisibles à leur exploitation et à leur pérennité.

Les enjeux de développement durable s'expriment à travers le respect des objectifs suivants, qu'il est important de traduire dans le projet de la collectivité :

- donner une visibilité sur le moyen-long terme,
- pérenniser le foncier et son accessibilité,
- limiter le mitage et l'enclavement,
- utiliser de façon économe l'espace,
- préserver les terres agricoles en limitant leur morcellement afin de permettre l'exploitation rationnelle,
- préserver la biodiversité,
- respecter le cycle de l'eau notamment pour garantir une qualité de l'eau adaptée aux usages actuels et futurs,
- prendre en compte le rôle des espaces agricoles dans la prévention des risques.

□ Quelques axes forts en terme de développement urbain destinés à limiter la consommation des terres agricoles :

- Quantifier les besoins préalables pour une extension en adéquation.
- Justifier des ouvertures à l'urbanisation après avoir recherché les solutions permettant de mobiliser le potentiel de renouvellement urbain et de densification.
- Organiser le développement autour des centralités. L'extension des hameaux et des écarts en dehors de leur périmètre constitué doit être limitée et justifiée, afin de privilégier le développement du bourg.
- Promouvoir le renouvellement urbain et utiliser les espaces urbains libres avant d'étendre l'urbanisation sur de nouveaux espaces (logements vacants, dents creuses, friches urbaines, etc.).
- Promouvoir des formes d'habitat plus denses (échancier prévisionnel d'ouverture des zones à urbaniser, Orientations d'Aménagement et de Programmation).
- Parcs d'activités : étude de faisabilité amont pour quantifier les besoins. Etude sur le taux de remplissage. Etude sur les formes d'aménagement des parkings.
- Trouver des systèmes de compensation en cas de projet consommateur d'espaces en partenariat avec les OPA (Organismes Professionnels Agricoles).
- Favoriser la concertation pour aboutir à un projet partagé.

**POSER LES BASES
D'UN DÉVELOPPEMENT
RAISONNÉ ET ENRAYER LA
CONSOMMATION EXCESSIVE
D'ESPACES AGRICOLES.**

3. L'agriculture

9

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

B. INTÉGRATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

□ Dans les Plan Locaux d'Urbanisme :

- Le rapport de présentation : un diagnostic agricole détaillé reconnaît et prospectif permet d'identifier les menaces et les enjeux de préservation du potentiel agricole et le maintien des exploitations pérennes ;
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : il représente une des pièces centrales du PLU de par le projet politique qu'il exprime. Une définition des objectifs et des moyens pour préserver une activité agricole pérenne dans un contexte général de gestion économe des espaces doit clairement y être faite. Ce document pose le fondement du règlement ;
 - Le règlement écrit/graphique : l'ensemble des surfaces agricoles répertoriées sur le territoire ont vocation à être incluses dans une zone Agricole au sens du code de l'urbanisme :
- Dans les PLU(i), au titre de l'article R151-22, «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles»,
 - Aussi, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
 - La rédaction d'un règlement adapté à l'activité agricole doit être mise en œuvre, fondée sur les orientations du PADD permettant aux exploitants de faire évoluer leur activité pour assurer leur pérennité,
 - A noter que dans ces zones Agricoles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Le règlement devra préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

**LES ACTIVITÉS AGRICOLES
ONT VOCATION À ÊTRE
IDENTIFIÉES EN ZONE
AGRICOLE.**

**PRÉVOIR UN RÈGLEMENT
ADAPTÉ POUR CHACUNE
DES ACTIVITÉS AGRICOLES.**

3. L'agriculture

9

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

C. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITÉS D'ÉLEVAGE

□ Deux régimes d'élevage :

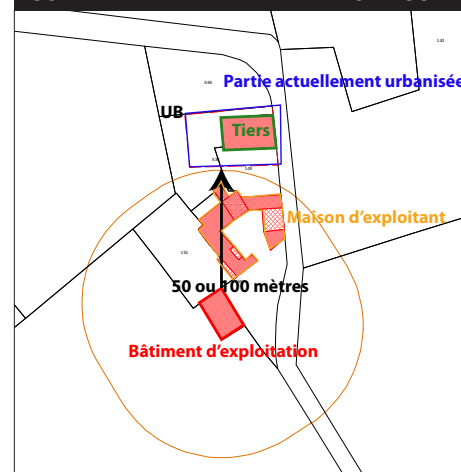
- Les activités d'élevage génèrent des interactions avec le voisinage liées aux diverses activités qui sont exercées (élevage, stockage avec ventilation, déplacements avec engins volumineux, etc.). Un élevage relève de l'un des deux régimes suivants, en fonction de l'effectif maximum d'animaux présents :
 - le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), dépendant des services de l'Agence Régionale de Santé,
 - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), répartis en 4 régimes (déclaration, déclaration avec contrôle périodique, enregistrement et autorisation) dépendant des services préfectoraux et leur gestion de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP).

□ Règles de réciprocité et d'éloignement :

- Chaque élevage doit respecter un certain nombre de règles techniques au titre de la protection de l'environnement et notamment des distances minimales d'implantation vis-à-vis des habitations en fonction de leur statut :
 - 50 mètres pour les installations classées sous le régime du Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
 - 100 mètres pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les modalités de l'article L111-3 du code rural définissent les conditions de distance à appliquer entre tiers et activités agricoles générant des périmètres entravant la construction des terrains ;
- Ces régimes soumettent des distances minimales. Dans le cadre du SCoT, les élus ont la possibilité d'instaurer des distances supérieures pour éviter de compromettre le développement des exploitations ou encore créer un espace

tampon afin de limiter les contentieux avec les tiers. Cette protection peut également être instaurée pour les exploitations qui n'ont pas d'élevage (cas des céréaliers) et qui ne bénéficient d'aucune protection réglementaire alors qu'elles peuvent produire, elles aussi, des nuisances et / ou risques pour la sécurité (incendie).

SCHÉMA DE PÉRIMÈTRE DE RÉCIPROCITÉ



ÉVITER LES EXTENSIONS D'URBANISATION PROCHE DES BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE.

3. L'agriculture

9

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Types d'élevage	Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D)	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement			
		Installation classée soumise à déclaration	Installation classée soumise à déclaration avec contrôle périodique	Installation classée soumise à enregistrement	Installation classée soumise à autorisation
Veaux de boucherie et/ou de bovins à l'engraissement	Inférieur à 50	50 à 200	201 à 400	Non concerné	plus de 400
Vaches laitières	Inférieur à 50	50 à 100	101 à 150	151 à 200	plus de 200
Vaches allaitantes	Inférieur à 100	100 et plus	Non concerné	Non concerné	Non concerné
Volailles (en animaux équivalents)	50 à 4999	5 000 à 20000	20000 à 30000	Non concerné	Plus de 30000
Lapins	50 à 2999 animaux sevrés	3000 à 20000 animaux sevrés	Non concerné	Non concerné	Plus de 20000 animaux sevrés
Porcs (en animaux équivalents)	Inférieur à 50	50 à 450	Non concerné	Non concerné	Plus de 450
Chiens (établissements d'élevage, vente, transit, garde, fourrières, etc.)	Non concerné	10 à 50 animaux sevrés	Non concerné	Non concerné	Plus de 50 animaux sevrés
Moutons, chèvres, chevaux	Quelque soit l'effectif	Non concerné	Non concerné	Non concerné	Non concerné

	Implantation des bâtiments d'élevage*	Implantation des bâtiments d'élevage et des annexes**
	R.S.D	I.C.P.E
Habitations des tiers et zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers	> 50 mètres pour tous les élevages sauf : > 25 mètres pour élevages de 50 à 500 volailles et lapins > 100 mètres pour porcherie sur lisier quelque soit l'effectif	> 100 mètres (sauf pour les logements de fonction liés à l'exploitation agricole et les gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance)
Zones de loisirs (terrains de sports)	> 50 mètres	> 100 mètres
Etablissements recevant du public (campings)	> 50 mètres (sauf pour le camping à la ferme)	> 100 mètres (sauf pour le camping à la ferme)
Cours d'eau, rivières	> 35 mètres	> 35 mètres
Puits	> 35 mètres	> 35 mètres
Captage d'eau potable	> 35 mètres	> 35 mètres
Sites d'aquaculture	> 500 mètres	> 500 mètres
Lieux de baignade et plages	> 200 mètres	> 200 mètres

*On entend par bâtiment d'élevage : « locaux d'élevage, locaux de quarantaine, couloirs de circulation des animaux, aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, quais d'embarquement des élevages porcins, enclos des élevages en plein air.

** On entend par annexes : «bâtiments de stockage de paille et de fourrage, silos, installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents (fumière, fosse à purin, fosse à lisier), aires d'ensilage, salle de traite.

3. L'agriculture

9

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

D. L'ÉPANDAGE

Il existe deux réglementations différentes en fonction du statut des matières organiques. Le cas qui nous intéresse est celui des matières organiques ayant un statut de déchet. Le second cas est plus spécifique et ne sera pas détaillé ici, il s'agit des matières organiques qui ont le statut de produit (transformation du déchet en matière fertilisante).

L'épandage de matières organiques classées comme déchets implique le respect de la réglementation sur l'épandage contrôlé et relève du Ministère de l'écologie et du développement durable.

Il existe deux type de déchets :

- Effluents d'élevage et d'industries agroalimentaires non soumis à la loi sur les ICPE et donc soumis au Règlement Sanitaire Départemental. L'épandage est alors permis (plan d'épandage non obligatoire)

- Boues des stations d'épuration urbaines et effluents des industries agroalimentaires et des élevages soumis à la loi sur les ICPE (autorisation ou déclaration). Le plan d'épandage est ici obligatoire.

DISTANCES VIS À VIS D'HABITATION DE TIERS	
Effluents d'élevage ICPE	
Type d'effluent	Distance ou délais d'enfouissement
Composts	10m (rapidement)
Fumiers compacts	50m (24h)
Fumiers de volailles et autres fumiers non compacts	50m (12h)
Lisiers et purins	15m si injection directe dans le sol (immédiat)
	50 si rampe (12h)
	100 (24h)
Effluents avec traitement des odeurs	50m (24h)
Autres cas non listés ci-dessus	100 (24h)

Effluents d'élevage soumis au RSD et produits normalisés	
Type d'effluent	Distance ou délais d'enfouissement
Lisiers, purins	100m 50m si désodorisant 50m (enfouir rapidement)
Fumiers de toutes catégorie animale et autres déjections solides	100m

DISTANCES VIS À VIS DE L'ENVIRONNEMENT		
	Effluents d'élevage ICPE	Effluents d'élevage soumis au RSD et produits normalisés
Puits, forages, captages d'eau potable	50m	35m
Cours d'eau et plans d'eau	35m	35m
Lieux de baignade	200m	200m
Zones piscicoles et conchylicoles	500m	200m

Ce point est à prendre en compte lors de l'élaboration du document d'urbanisme, car le maintien, voir le développement de certaines exploitations est directement lié à leurs possibilités d'épandage.

LA RÉDUCTION DE SURFACE D'ÉPANDAGE PEUT REMETTRE EN CAUSE CERTAINES DYNAMIQUES D'ENTREPRISE

3. L'agriculture

9

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

E. LES DÉPLACEMENTS AGRICOLES

La question de la mobilité est centrale pour les exploitations agricoles. Les difficultés d'utilisation des routes et chemins communaux et d'accès aux parcelles peuvent provoquer un allongement du temps de parcours et un enclavement des parcelles. Pour autant, rapprocher les zones d'habitats et les activités agricoles peut provoquer des conflits d'usages sur les routes et des conflits de voisinage (épandages, etc.).

□ Réglementation et gabarits (code de la route, arrêté du 4 mai 2006) :

- La circulation du matériel agricole est réglementée en fonction de la longueur et de la largeur du matériel ;
- Jusqu'à 25 m de longueur et 4,5 m de largeur, les convois agricoles ne sont pas assimilés à des convois exceptionnels. Les aménagements routiers doivent faciliter la circulation d'engins de ce gabarit ;

- Cependant, les aménagements routiers, qui visent à assurer la sécurité des automobilistes et des piétons, peuvent entraver les circulations agricoles du fait d'une conception ne prenant pas en compte le gabarit des outils utilisés en agriculture ;
- A noter que la circulation agricole sur les aménagements routiers inadaptés entrave la fluidité du trafic et peut engendrer une prise de risque de la part des autres usagers de la route (doublement sans visibilité, etc.).



□ Les circulations agricoles à prendre en compte dans les projets d'aménagements :

- Pour exercer pleinement leur activité, les agriculteurs doivent pouvoir se déplacer

entre leurs différents lieux de travail : siège d'exploitation, parcelles, coopératives, etc. ;

- Les automobilistes ne sont pas les seuls utilisateurs des routes. Les agriculteurs les empruntent aussi avec leur matériel ;
- Il convient dès lors de penser aux déplacements agricoles dans les futurs projets d'aménagements mais aussi, à échelle locale lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, d'identifier les points noirs de circulations agricoles.

□ Des solutions alternatives possibles :

- Sur la page suivante, on retrouve quelques exemples à éviter et à privilégier lors de mise en place d'aménagements routiers pour une meilleure prise en compte du déplacement agricole.



**SÉCURITÉ DES
UTILISATEURS, LIBRE
CIRCULATION DES
AGRICULTEURS... QUELS
COMPROMIS ?**

3. L'agriculture

9

LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Aménagements routiers gênants

Solutions alternatives

VOIE TROP ÉTROITE

Les convois agricoles franciliens sont des ensembles qui peuvent atteindre une largeur de 4,2 m et une longueur de 22 m. Au-delà de 4,5 m de largeur et 25 m de longueur, leur circulation sur la route n'est pas interdite mais elle doit respecter la réglementation des convois exceptionnels.

► **Recommandations :**
Des voies d'une largeur minimale de 4,5 m pour permettre la circulation des engins agricoles.

TERRE-PLEIN CENTRAL

Un terre-plein central qui réduit la voie à moins de 4,5 m de largeur oblige l'agriculteur à gravir l'ouvrage.

► **Recommandations :**
Une hauteur de terre-plein franchissable (6 cm selon la norme NF P 98-340/ CN) ; des bordures non anguleuses mais biseautées/à pans coupés ; des éléments centraux franchissables (attention aux panneaux fixes, plots, jardinières...).



ENTRÉES ET SORTIES DE CHAMPS

Une entrée/sortie de champs (ou de chemin rural) perpendiculaire à la route peut obliger l'agriculteur à couper les deux voies de circulation lorsqu'il s'engage.

► **Recommandations :**
Des entrées/sorties d'au minimum 8 m grâce à des accotements élargis en veillant, dès la conception, au busage du fossé et à la protection des têtes d'aqueduc.



! La dégradation du matériel agricole du fait d'aménagements routiers inadéquats (pincements des pneumatiques, bris de phares...) accentue le risque d'accident de la route.

POSITIONNEMENT DU MOBILIER URBAIN

Le positionnement du mobilier urbain peut avoir pour conséquence la réduction de la voirie à une largeur inférieure à 4,5 m, empêchant alors la circulation de certains engins agricoles.

► **Recommandations :**
Ne pas installer le mobilier urbain trop proche de la voie ; lorsque le mobilier urbain est installé de part et d'autre de la voie, opter pour un positionnement en décalé (et non en face à face). Le stationnement des véhicules peut également réduire la largeur des voies, voire entraver les entrées et sorties de fermes. Le marquage au sol des places de parking devra prendre en compte ce paramètre.



LIMITATION DE TONNAGE

L'activité de production agricole nécessite la circulation des engins agricoles, mais également de poids lourds se rendant sur les exploitations pour les besoins de cette activité.

► **Recommandations :**
Les arrêtés de limitation de tonnage doivent prendre en compte ces circulations. La signalétique «sauf engins agricoles» est trop restrictive ; il est conseillé de la remplacer par «sauf desserte locale».

! Des voies trop étroites augmentent le risque de collision lors du croisement des engins agricoles avec d'autres usagers de la route.

GIRATOIRES

Les ensembles agricoles ont des rayons de giration importants, notamment les moissonneuses batteuses qui ont une direction arrière.

► **Recommandations :**
Des giratoires qui respectent les caractéristiques minimales suivantes : un rayon extérieur de 15 m, une largeur annulaire de 8 m, une sur-largeur franchissable de 1,5 m et des largeurs d'entrées de 4 m sans courbes excessives (d'après le guide SETRA «Aménagement des carrefours interurbains sur les routes principales», 1998).



HAUTEUR MINIMALE DES PONTS, LIGNES ÉLECTRIQUES ET TÉLÉPHONIQUES - HAUTEUR D'ÉLAGAGE

► **Recommandations :**
Dans la mesure où des lignes traversant des routes ou des entrées de fermes ne peuvent être enterrées, prévoir une hauteur minimale de 6 m, la hauteur maximale des engins agricoles étant de 5 m.
Les ponts seront conçus avec le souci d'autoriser une hauteur de passage de 5 m.
Les bois bordant les routes devront être élagués à une hauteur minimale de 5 m à l'aplomb de la chaussée.

RALENTISSEURS

Les ralentisseurs type «dos d'âne» peuvent endommager les systèmes hydrauliques et les bras de force des engins agricoles attelés.

► **Recommandations :**
Des coussins berlinois ou des plateaux traversant (dans le respect du guide technique CERTU pour leur longueur et l'angulation des rampes d'accès) qui représentent moins de risque de casse pour les matériels portés.

ACCOTEMENTS ET GLISSIÈRES DE SÉCURITÉ

Les longs linéaires de glissière de sécurité, ou l'absence d'accotements stabilisés, ne permettent pas aux gabarits larges de se décaler en cas de croisement ou de dépassement par d'autres usagers (sous condition que la visibilité le permette) et limitent ainsi la fluidité du trafic.

► **Recommandations :**
Des accotements stabilisés larges (environ 1 m), sans mobilier urbain ; prévoir autant que possible des zones d'interruption dans les longs linéaires de glissière de sécurité.



CHICANES

Deux chicanes trop proches empêchent le passage d'un convoi agricole (type tracteur + remorque).

► **Recommandations :**
Distance minimale entre deux chicanes opposées : 20 m (données DDEA 78) ; si la distance est inférieure, ou si la largeur de la voie est inférieure à 3,2 m les chicanes devront être franchissables.
Comme pour les terre-pleins centraux, il faudra également veiller au positionnement du mobilier urbain.

DES SOLUTIONS
TECHNIQUES POUR FAIRE
COHABITER LES USAGES.

4. La filière forestière

1

DÉFINITIONS

Quelques définitions...

Bois d'industrie

Bois destiné aux emplois industriels tels que la papeterie, les panneaux, etc.

Bois d'œuvre

Bois servant aux usages nobles comme la charpente, la menuiserie...

Bosquet

Territoire occupant une superficie supérieure ou égale à 5 ares et inférieure à 50 ares avec un couvert arboré de plus de 40%.

Cépée

Ensemble de rejets se développant sur la souche d'un arbre coupé (recépée).

Débardage

Opération ayant pour but de transporter les bois abattus de leur lieu d'exploitation à un emplacement de stockage ou de chargement, cette opération fait de plus en plus appel à des outils spécialisés : les débardeurs.

Exploitation forestière

Désigne l'abattage et le débardage de bois lors d'une récolte de bois.

Forêts

Territoire occupant une superficie d'au moins 50 ares avec des arbres pouvant atteindre une hauteur supérieure à 5 mètres à maturité in situ, un couvert boisé de plus de 10% et une largeur moyenne d'au moins 20 mètres. Elle n'inclut pas les terrains boisés dont l'utilisation prédominante du sol est agricole ou urbaine.

Gestion durable

Gestion et utilisation des forêts d'une manière et à une intensité telles qu'elles maintiennent leur biodiversité, leur productivité, leur capacité de régénération, leur vitalité et leur potentiel de satisfaire maintenant et dans le futur, les fonctions écologiques, économiques et sociales pertinentes, au niveau local, national et global, sans causer de dommage à d'autres écosystèmes.

Peuplements forestiers

Un peuplement forestier est une population d'arbres caractérisée par une structure et une composition homogènes sur un espace déterminé. Il est le résultat des facteurs naturels et de la sylviculture passée. Un peuplement est une unité forestière que l'on peut décrire et cartographier. Il fait l'objet d'un traitement sylvicole spécifique.

Peuplements monospécifiques

Peuplements pour lesquels une essence représente plus des trois-quarts du couvert des arbres.

Sylvoécorégion

Zone géographique suffisamment vaste à l'intérieur de laquelle la combinaison des valeurs prises par les facteurs déterminant la production forestière ou la répartition des habitats forestiers est originale. Il existe en France métropolitaine 86 sylvoécorégions. Elles sont regroupées en onze grandes régions écologiques.

4. La filière forestière

2

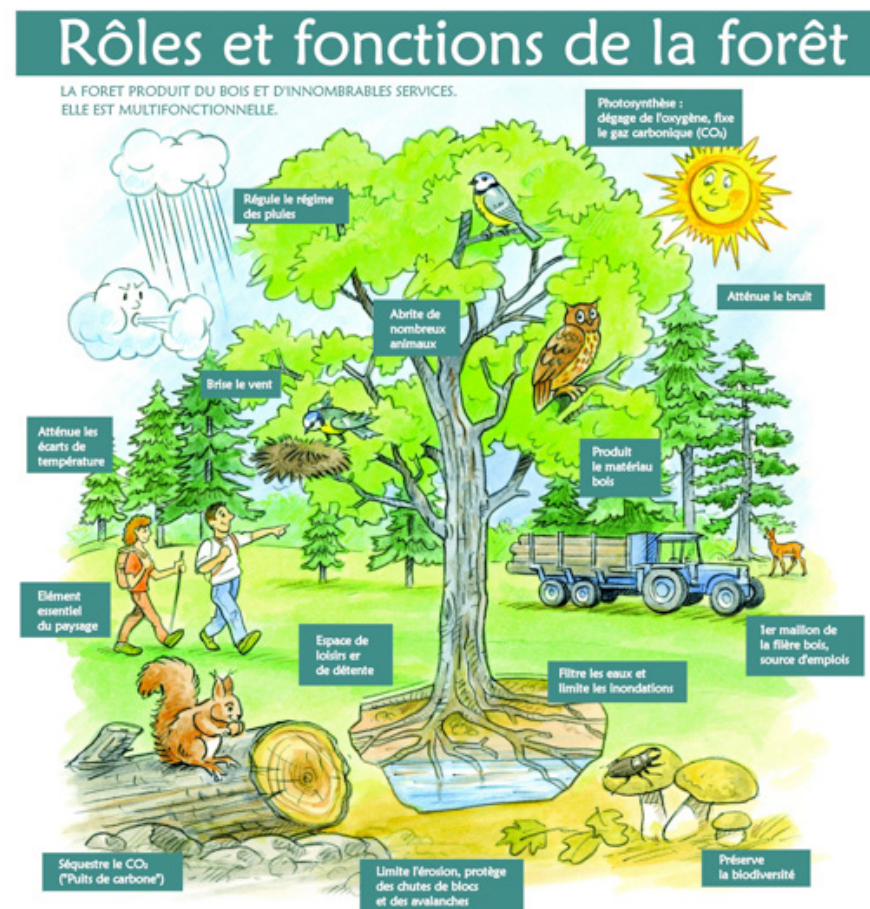
ANALYSE DE LA COUVERTURE FORESTIÈRE

La forêt est un élément très présent au sein du territoire SCoT. Bien plus qu'une simple composante du paysage, la forêt est un espace cultivé (sylviculture), représentant une ressource locale, durable, génératrice d'activités sur ce territoire rural.

□ La multifonctionnalité de la forêt :

La forêt rend de nombreux services à la société. En plus des fonctions économiques (rôle de production de bois) et sociales (accueil du public notamment), la forêt joue un rôle majeur pour :

- Capturer le CO_2 (1 m^3 de bois stocke environ 1 tonne de CO_2) ;
- Héberger des espèces animales et végétales variées ;
- Lutter contre l'érosion et les glissements de terrain ;
- Capturer et filtrer l'eau potable.



4. La filière forestière

2

ANALYSE DE LA COUVERTURE FORESTIÈRE

A. LES SYLVOÉCORÉGIONS

Territoire qui connaît plusieurs influences.

□ La Brenne :

- Cette région naturelle est une région au climat doux, qui résulte de dépôts de sables et argiles sidérolithiques provenant de l'érosion du Massif Central venus recouvrir le substrat calcaire du Jurassique ;
- Les sols ont une texture à dominante argileuse ou limoneuse ;
- La Brenne se caractérise par la présence d'étangs, de bois et de prairies. ;
- Sur le territoire sont observés deux sous-unités : la Petite Brenne et la Queue de Brenne. La Petite Brenne, peu représentée se caractérise par la présence de nombreux bois, la Queue de Brenne, quant à elle, se caractérise par la présence importante de cultures et un développement urbain non négligeable.
- La Brenne se répartie à l'OUEST du ter-

ritoire, entre Azay-le-Ferron, Bélâbre et la rivière Indre à l'EST ;

- Sur le territoire du SCoT, cette unité paysagère s'étudie sur l'extrême NORD du territoire. On note une influence de cette dernière sur la commune d'Argenton-sur-Creuse ;

□ Boischaut Méridional et Champagne berrichonne :

- C'est une région naturelle au climat continental atténué ;
- il s'agit d'un ensemble de plateaux calcaires du Jurassique dont dérivent des sols argilo-calcaires qui ont été recouverts de sables et argiles divers résultant de l'érosion du Massif Central ;
- La texture des sols étant à dominante limoneuse ou argileuse, la moitié des sols, profonds, présentent des signes d'engorgement temporaire, au moins en profondeur ;
- Le Boischaut Méridional s'étend des limites départementales de la Vienne à l'OUEST et du Cher à l'EST. Les pôles représentatifs du Boischaut méridional sont d'OUEST en EST : Saint-Benoît-

du-Sault, Argenton-sur-Creuse, Neuvy-Saint-Sépulchre et La Châtre ;

- Sur le territoire du SCoT, cette unité paysagère s'observe sur une large partie SUD. La limite identifiée étant les abords de la rivière Bouzanne.
- Cette unité paysagère se caractérise par la présence de bocage lié à l'élevage bovin notamment des Charolaises et un habitat agricole éclaté.
- Deux sous-unités sont identifiées sur le territoire : le Pays des Ormes et le Pays des Châtaigniers. Ces appellations n'ont pas de représentation flagrante sur le territoire. Le premier se caractérise par un maillage bocager plus dense, serpenté de rivières alors que le deuxième est représenté par de plus grandes parcelles cultivées et vallonnées.

□ La Vallée de la Creuse :

- La Vallée de la Creuse s'étend depuis la limite administrative avec la Creuse au SUD jusqu'à la limite administrative de la Vienne à l'OUEST, effectuant un arc de cercle d'Eguzon-Chantôme à Le Blanc ;
- Sur le territoire du SCoT, cette unité

paysagère s'observe du NORD au SUD du territoire entre Eguzon-Chantôme et Saint-Gaultier ;

- Mise à part son statut propre d'unité paysagère, c'est également un élément identitaire du territoire générant un patrimoine naturel et architectural important ainsi que des retombées économiques non-négligeables (barrages hydro-électriques, tourisme...)
- La Vallée de la Creuse se caractérise par la présence de vallées et de gorges encaissées. D'Eguzon-Chantôme à Badecon-le-Pin, sa vallée est encaissée et dominée par des falaises et coteaux d'environ 100 mètres. Cette traversée est ponctuée par les retenues de barrages et se prolonge dans un ensemble de gorges rocheuses. Au niveau du Pêchereau, la rivière s'élargit et s'écoule entre plaines et collines jusqu'à Le Blanc.

4. La filière forestière

2

ANALYSE DE LA COUVERTURE FORESTIÈRE

B. OCCUPATION DU SOL

□ Les espaces boisés :

- On remarque la présence de formations boisées de tailles plus ou moins importantes ;
- Ils sont principalement localisés le long des cours d'eau et au NORD du territoire ;
- La surface occupée par les boisements représente 18,8% de la superficie du territoire avec 8 411,6 ha.

□ Un intérêt écologique :

- Ce sont des réservoirs considérables de biodiversité ;
- Ils abritent une faune et une flore spécifiques en fonction de leur état, de leur vitalité et de la façon dont ils sont gérés ou protégés.

□ La typologie des boisements à l'échelle du SCoT :

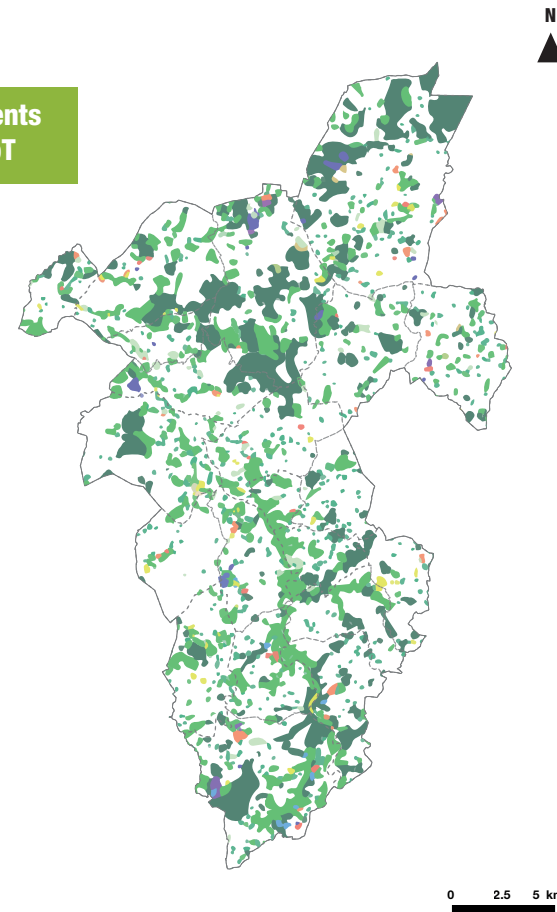
- Les forêts de feuillus sont les peuplements les plus représentés, ils sont généralement monospécifiques (forêt composée d'une seule essence d'arbres) ;
- On constate la prédominance des forêts de chênes et de hêtres notamment le long des cours d'eau ;
- Les forêts de résineux sont peu présentes sur le territoire. Elles se localisent à Velles, Tendu, Ceaulmont, Saint-Marcel et Éguzon-Chantôme ;
- Les espèces de ces boisements sont des Epicéas communs (*Picea abies*) ou des Sapins de douglas (*Pseudotsuga menziesii*) ;
- Des landes sont également présentes mais en très faible quantité (Tendu et Velles). Ce sont des terres non cultivables couvertes de bruyères, de genêts, de fougères ou encore de genévriers.

Répartition des boisements sur le territoire du SCoT

Une prédominance des forêts de chênes et de hêtres

TYPOLOGIE DES BOISEMENTS

- Forêt fermée sans couvert arboré
- Forêt de chêne
- Forêt de hêtre pur
- Forêt fermée de feuillus purs
- Forêt fermée de conifères
- Forêt ouverte de conifères
- Forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Forêt ouverte de feuillus purs
- Landes
- Formation herbacée



4. La filière forestière

2

ANALYSE DE LA COUVERTURE FORESTIÈRE

C. LA GESTION DE LA FORÊT

□ La gestion des espaces forestiers :

- Sur le territoire du SCoT la forêt, les bois et les bosquets sont bien représentés avec une surface totale d'environ 10 386 ha, soit 23% du territoire ;
- Les forêts privées sont majoritaires, avec environ 4400 ha de boisements couverts par un document de gestion agréé (dont 3 608 ha concernés par un Plan Simple de Gestion), contre 324 ha de forêts gérées par l'ONF.

D. L'ÉVOLUTION DES BOISEMENTS

□ Les causes de l'évolution des boisements :

- Que ce soit le déboisement ou le reboisement, l'évolution entraîne de nombreux changements pour les milieux concernés ;
- Le reboisement vient essentiellement

d'une perte de l'activité agricole, avec une diminution des prairies sur les pentes et l'abandon des landes ;

- Le reboisement a un effet positif sur les milieux (extension des lieux d'habitat, zones de déplacement plus grandes pour les espèces...).

□ Les effets de cette évolution :

- Ces forêts sont, pour la plupart, exploitées par l'Homme ce qui induit souvent des plantations monospécifiques, constituant un frein pour la diversité biologique des milieux.
- Ces exploitations engendrent un morcellement des continuités écologiques car elles induisent des changements brutaux sur les milieux, avec les coupes rases ;
- Le déboisement a lui, pour conséquence, la destruction des milieux et des continuités écologiques ;
- Il a également un fort impact sur le paysage.

□ L'évolution du territoire :

- Les boisements sont à préserver, pour leur rôle dans les continuités écologiques ;
- D'après le comparatif des photos aériennes des années 50 et de 2014, le territoire a vu certains de ces boisements les plus massifs se développer.

- On remarque également que de petites parcelles se sont boisées, on parle alors de boisements en timbre-poste.
- Ce sont généralement des boisements destinés à l'exploitation sylvicole.



4. La filière forestière

3

RISQUES ET NUISANCES

A. RISQUES DE TEMPÊTE

□ Le risque de tempête :

- Les tempêtes ou forts coups de vent (à partir de 72km/h) peuvent entraîner des effets directs (destructions des bâtiments, équipements, bétails, cultures...) mais aussi indirects (inondations locales, feux de forêts, pollutions, coupures d'électricité...).
- Le département de l'Indre a été touché dans son ensemble par 3 tempêtes depuis 1982: la tempête de 1982, celle de l'hiver 1999 et enfin la tempête de février 2010.
- Sa position relativement éloignée de la côte atlantique lui permet d'être moins sujette à ces catastrophes naturelles.

4. La filière forestière

4

LES OUTILS DE LA GESTION DURABLE

A. LES PRINCIPES DE GESTION DURABLE

La gestion durable des boisements doit garantir leur diversité biologique, leur productivité et leur capacité de renouvellement et s'appuie sur différents documents encadrés par le Code Forestier qui apportent cette garantie. Ces plans sont agréés par le Centre Régional de la Propriété Forestière, conformément au Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS), lui-même approuvé par l'État.

On reconnaît trois fonctions à la forêt :

- Une fonction économique (production de bois) ;
- Une fonction environnementale (biodiversité, paysage, protection de l'eau, stockage du CO₂, lutte contre l'érosion des sols...) ;
- Une fonction sociale (accueil du public, loisirs, emplois ruraux).

La gestion forestière est encadrée par la politique forestière qui prend en compte ces trois fonctions en vue d'un développement

durable.

B. LES OUTILS POUR LA GESTION DURABLE DES FORÊTS

Le Code Forestier fixe les règles qui garantissent la gestion durable des forêts. Au niveau régional, le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) établit pour la forêt privée le cadre des objectifs et des sylvicultures possibles. Le Code Forestier encadre et réglemente l'élaboration de documents de gestion durable des forêts qui sont considérés comme une garantie de gestion durable. En forêt privée, il s'agit du Règlement Type de Gestion (RTG), du Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles (CBPS) et du Plan Simple de Gestion (PSG).

□ Schéma Régional de Gestion Sylvicole :

- C'est un document cadre auquel doivent se conformer tous les documents de gestion en forêt privée (PSG, RTG, CBPS). Il fixe les grandes orientations pour valoriser les fonctions de la forêt. Il est incontournable pour tout sylviculteur, notamment pour élaborer un Plan

Simple de Gestion ;

- Il comprend trois tomes pour connaître, décrire et orienter sa forêt.

□ Plan Simple de Gestion :

- Outil de prévision et de suivi de la gestion forestière issu de la loi du 6 août 1963 ;
- C'est un document de gestion qui permet d'organiser les coupes et travaux sur les parcelles forestières pour les 10 à 20 ans à venir. Il est obligatoire pour toutes les forêts de plus de 25 ha, «volontaire» pour les forêts de 10 à 25 ha. Il constitue un véritable guide pour les propriétaires ;
- Ce sont les CRPF qui dans chaque région, sont chargés d'instruire et agréer ces documents de gestion ;
- A défaut de présentation ou d'agrément d'un PSG, les forêts sont soumises au Régime Spécial d'Autorisation Administrative de Coupe (R.S.A.A.C.). Dès lors, toute coupe de bois (en dehors des coupes de bois de feu pour l'autoconsommation) doit faire l'objet d'une auto-

risation préalable de l'administration.

4. La filière forestière

5

LA PRISE EN COMPTE DE LA FILIÈRE BOIS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

B. LE STOCKAGE DES BOIS

- Les vraies places de dépôt de bois sont rares sur le territoire ;
- En termes d'aménagement, il s'agit de prévoir des emplacements pour les places de dépôt, les chemins de débarquement et les routes forestières pour faciliter la circulation des camions.

C. L'ACCESSIBILITÉ AUX FORÊTS

☐ Maintenir l'accès à la forêt pour sa gestion et son exploitation :

- Les documents d'urbanisme doivent intégrer les dessertes afin de permettre un accès dans de bonnes conditions aux massifs ;
- Les accès aux forêts doivent rester ouverts et adaptés aux gabarits des camions et engins forestiers ;
- La forêt n'échappe pas à la mécanisation et les engins utilisés par les forestiers pour couper et débarker les bois mesurent environ 2,5 mètres de large et pèsent environ 12 tonnes à vide ;
- Pour le transport routier des bois, les camions chargés mesurent facilement 21,75 jusqu'à 25 mètres de long (convois exceptionnels, etc). Leur poids total roulant est autorisé jusqu'à 57 tonnes ;
- En terme d'aménagement, il est important de prendre en compte la création ou l'amélioration des routes et pistes forestières ou places de dépôts et de

retournement afin de favoriser la valorisation économique des forêts.

☐ Permettre l'installation d'entreprises forestières :

- Des entreprises forestières peuvent souhaiter installer leurs activités (tri des bois, façonnage du bois-énergie en bûches ou plaquettes forestières) à proximité des massifs boisés ;
- Il est important d'évaluer, le cas échéant la possibilité d'implanter ces activités forestières sur le territoire.



VI. ACCESSIBILITÉ, ÉQUIPEMENTS ET SERVICES **////////////////////**



1. Accessibilité

1

ANALYSE DE L'EFFICACITÉ DES AXES DE COMMUNICATION

OBJECTIFS

Analyser l'efficacité, la fréquentation et l'usage des principaux réseaux routiers du territoire va permettre :

- de saisir le fonctionnement de ce territoire;
- de cerner l'évolution des flux sur ces axes;
- de comprendre les jeux d'interpolation des territoires.

INFLUENCE DE L'A20 SUR LE TERRITOIRE

□ L' A20 colonne vertébrale du territoire :

- L' A20 a profondément modifié la perception du territoire et la façon de le parcourir ;
- Cet axe permet une circulation rapide des flux humains, économiques et marchands entre les pôles du macro-territoire.

□ Des temps de trajets reflètent de l'efficacité de l'autoroute A20 :

- Une profonde mutation des distances-

temps via cet axe ;

- un rapprochement majeur de certains pôles comme Limoges et un éloignement sensible de pôles tel que Poitiers ; En effet, à distance égale à vol d'oiseau, il faut deux fois plus de temps pour rallier Poitiers que Limoges ;
- De même, si Tours est géographiquement plus proche qu'Orléans de 40km. Orléans est au final plus proche de 35 minutes ;
- Les communications EST-OUEST restent difficiles et peu efficaces.

□ Un axe qui conditionne un bassin de vie:

- Cet axe permet aux actifs de résider plus loin de leurs lieux de travail ;
- L'autoroute est une composante majeure de la péri-urbanisation.

L'A20 RELOCALISE LE TERRITOIRE AU COEUR DU PAYS ET CONDITIONNE LES HABITUDES DE VIE

Modification des distances-temps par l'A20

Réseau routier

Réseau autoroutier

Distance exprimée en kilomètres à vol d'oiseau

Bourges
88 km

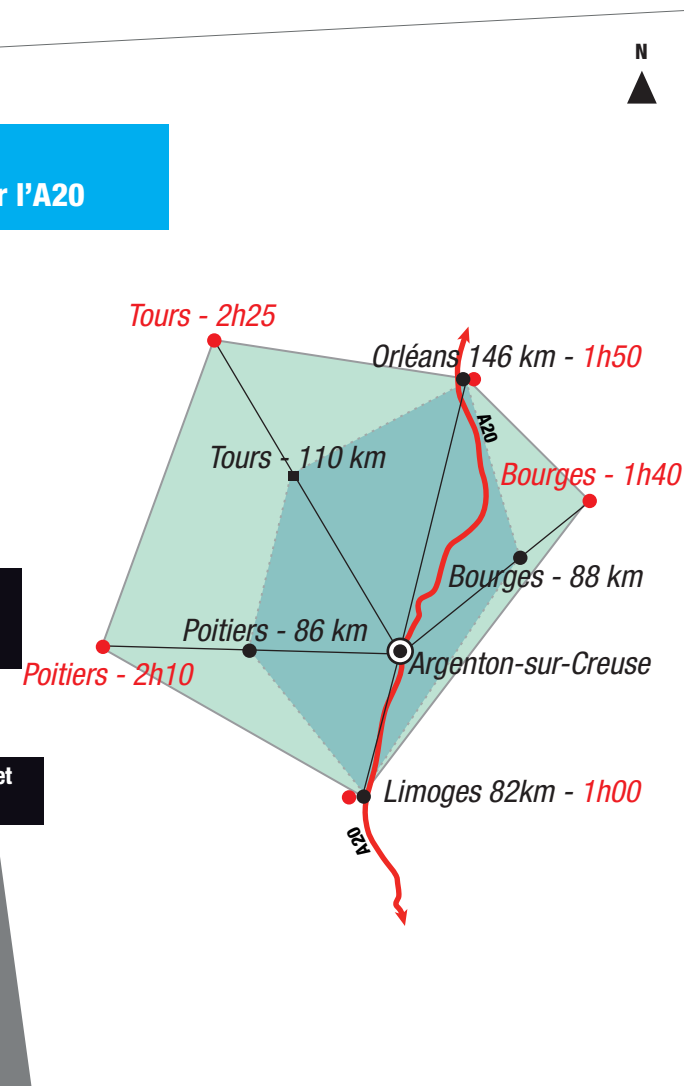
Distance - temps exprimée en heures via le réseau routier principal

Poitiers
2h25

Matérialisation des distances et des distances-temps

SPHÈRE DE DISTANCES

SPHÈRE DE TEMPS



1. Accessibilité

2

ANALYSES DES AXES DE COMMUNICATION STRUCTURANTS

A. FRÉQUENTATION DES AXES MAJEURS

□ Une desserte efficiente fortement conditionnée par la présence de l'autoroute A20 :

- L'axe majeur que représente l'autoroute A20 permet d'une part les migrations pendulaires sur un large territoire, mais aussi une efficacité dans les échanges commerciaux à différentes échelles (régionale, nationale et internationale).

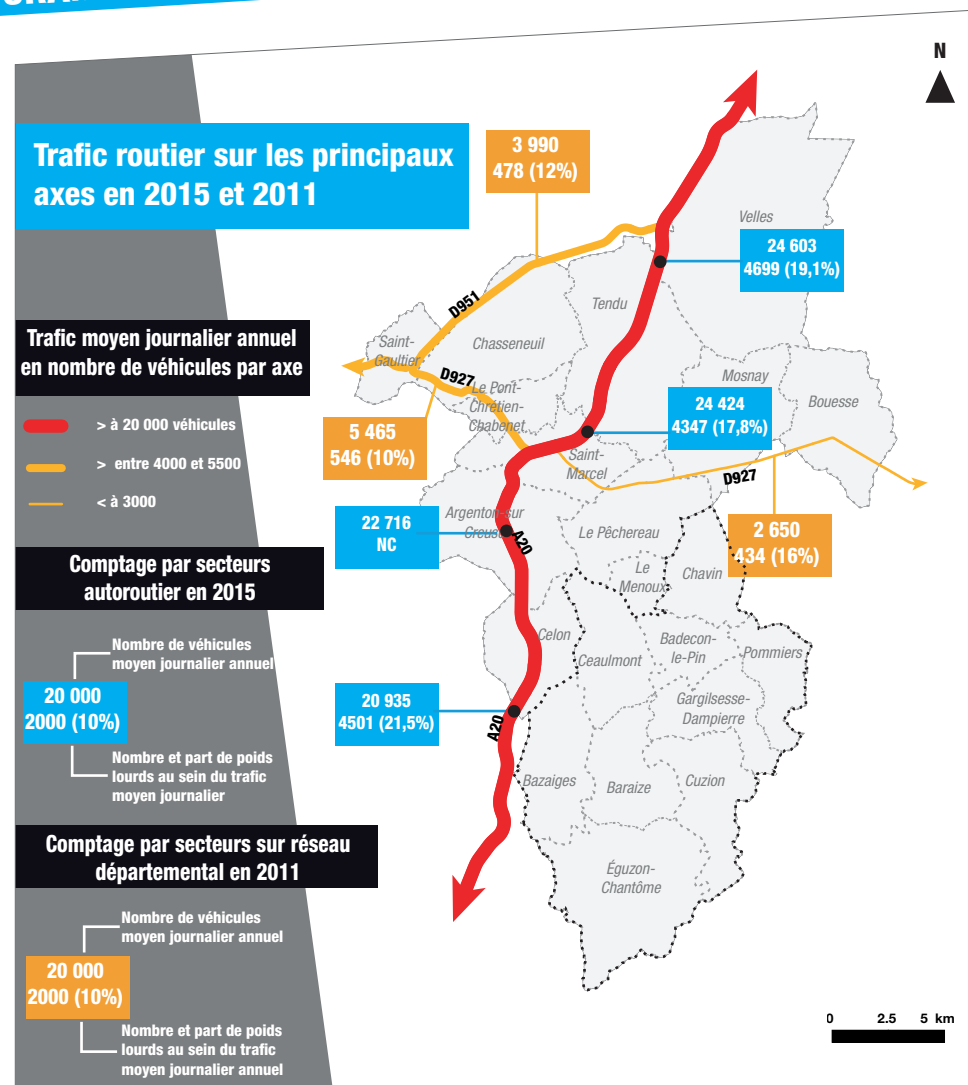
□ Une pression grandissante sur l'autoroute A20 :

- En 2015, sur les points de comptage des tronçons autoroutiers, en moyenne 23 168 véhicules/jour circulent. En 2009 ce chiffre était de 20 990. Soit une hausse de 10% du trafic sur ce même tronçon en l'espace de seulement 6 ans (+1,6% / an).
- La part des poids lourds empruntant l'autoroute sur la même période est stable.

□ Un déséquilibre entre la desserte NORD-SUD et EST-OUEST :

- Le territoire est caractérisé par une facilité à circuler dans le sens NORD-SUD. En revanche seuls des axes à double circulation permettent de rallier les territoires situés à l'EST et à l'OUEST comme les pôles de Poitiers ou de Le Blanc ;
- Les trajets NORD-SUD s'effectuent en véhicules légers à des moyennes de 1,36km/minute. En revanche, les trajets EST-OUEST s'effectuent à une moyenne de 0,76km/minute.

L'A20 UN AXE VITAL, CONNAISSANT UNE HAUSSE CONSTANTE DE LA CIRCULATION



1. Accessibilité

2

ANALYSES DES AXES DE COMMUNICATION STRUCTURANTS

B. L'USAGE DE LA VOITURE

Analyser l'usage des modes de transports permet :

- de déterminer leur efficacité ou inefficacité en fonction des besoins des habitants;
- d'identifier le degré de dépendance des habitants à la voiture.

□ Une hégémonie du transport individuel automobile au sein du territoire :

- Un territoire rural impliquant de couvrir des distances importantes pour rejoindre son lieu de travail ;
- Une quasi absence des transports en commun.

□ Une logique fortement présente au sein du territoire :

- 86% des ménages du territoire SCoT A-E sont équipés d'au moins une voiture contre 88,1 pour le territoire d'études.
- 40,5% des ménages possèdent au moins deux voitures sur le territoire SCoT contre 42,3 pour le territoire d'études.

□ Une dépendance à la voiture due :

- La force d'attraction de l'A20 qui influence fortement le projet de vie des nouveaux arrivants (possibilité d'accéder à des pôles d'emplois plus lointains).
- Environ 82% des habitants du territoire d'études utilisent leurs voitures pour se rendre sur leurs lieux de travail.

□ Cette dépendance à la voiture implique :

- Une réflexion sur le stationnement au sein des futures zones de développement ;
- Une prise en compte des capacités des réseaux routiers et des accès aux zones de développements futurs ;
- Une réflexion sur les modes de transports alternatifs.

LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE ENGENDRENT UN FORT ANCRAGE DE LA VOITURE DANS LES HABITUDES DE VIE.

Utilisation de la voiture au sein du territoire

79%

des indiens utilisent leurs voitures pour aller travailler

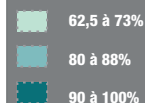
84%

des habitants du territoire SCoT utilisent leurs voitures pour aller travailler

82,54%

des habitants du territoire PLUi utilisent leurs voitures pour aller travailler

Part d'actifs occupés utilisant leurs voitures pour aller travailler



ANALYSES DES AXES DE COMMUNICATION STRUCTURANTS

350

1. Accessibilité

3

LES MODES DE TRANSPORTS EN COMMUN

OBJECTIFS

Analyser les modes de transports en commun au sein du territoire va permettre :

- de pointer des atouts ou des faiblesses à l'accueil de nouveaux arrivants ;
- analyser son degré de connexion avec les pôles environnants ;
- comprendre les habitudes de déplacements des habitants du territoire ;
- isoler les besoins et enjeux du territoire vis-à-vis des modes de déplacements.

A. LE CO-VOITURAGE

□ Un territoire péri-urbain polarisé, propice à la pratique du co-voiturage :

- Absence d'aire de co-voiturage matérialisée malgré la présence de nœuds autoroutiers sur le territoire du SCoT A-E ;
- Absence d'aire de covoiturage aux grands carrefours de RD ou de communes connaissant de fortes migrations pendulaires vers un ou deux pôles com-

muns (Éguzon-Chantôme par exemple) ;

- La structuration de cette pratique de mutualisation des transports individuels est un enjeu fort au vu du nombre d'actifs qui, quotidiennement, partent vers des pôles d'emplois. Ainsi, plus de 1100 actifs empruntent quotidiennement l'autoroute A20 ou la RN 920 afin rejoindre leurs lieux de travail à Châteauroux depuis le territoire du SCoT ;
- Cette pratique s'enracine pour l'heure par le biais d'aires de co-voiturage spontanées (places publiques, parkings de grandes surfaces...).

ABSENCE D'AIRE DE CO-VOITURAGE MATÉRIALISÉE AU SEIN D'UN TERRITOIRE POTENTIELLEMENT PROPICE À CES ÉQUIPEMENTS.

Pratique du co-voiturage sur le territoire

Réseau routier principal du territoire

- Réseau autoroutier
- Réseau routier principal
- Réseau routier secondaire
- Nœuds autoroutiers

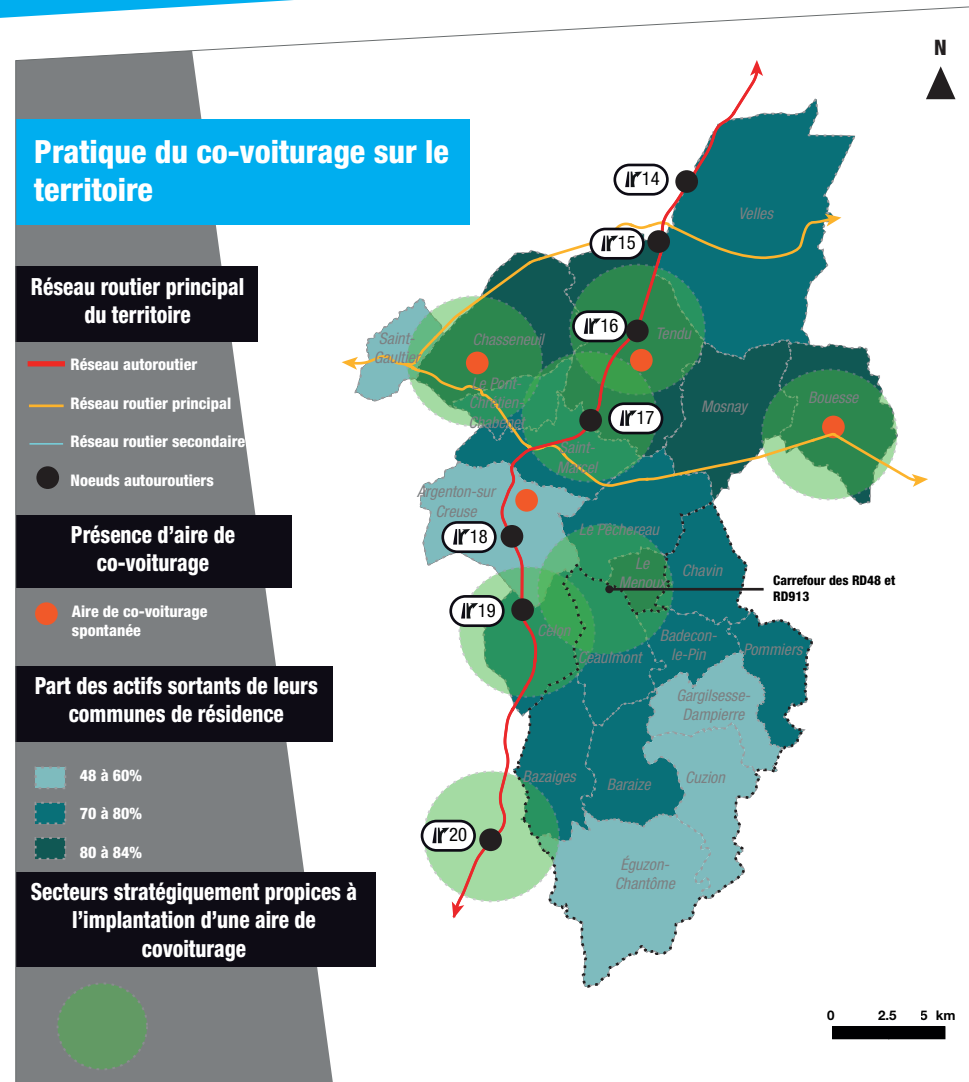
Présence d'aire de co-voiturage

- Aire de co-voiturage spontanée

Part des actifs sortants de leurs communes de résidence

- 48 à 60%
- 70 à 80%
- 80 à 84%

Secteurs stratégiquement propices à l'implantation d'une aire de covoiturage



1. Accessibilité

3

LES MODES DE TRANSPORTS EN COMMUN

B. LE TRANSPORT EN BUS

□ Une offre de transports en autocars faible :

- Présence de 2 lignes de bus à la demande :

/// Ligne J : 2 arrêts obligatoires (Argenton-sur-Creuse et Eguzon-Chantôme),

/// Ligne K : 3 arrêts obligatoires (Cuzion, Eguzon-Chantôme et Argenton),

□ Une offre de transports peu adaptée aux actifs désirants se rendre à Châteauroux :

- Selon la commune de résidence des actifs occupés, il peut leur être impossible de rallier la métropole castelroussine en bus.
- Une offre plus en adéquation avec un public scolaire.

UN RÉSEAU DE BUS PEU EFFICIENT ET PERTINENT POUR DES ACTIFS DÉSIREUX DE SE PASSER DE LEUR VÉHICULE.

Offre de transport en bus réseau l'Aile Bleue en 2016

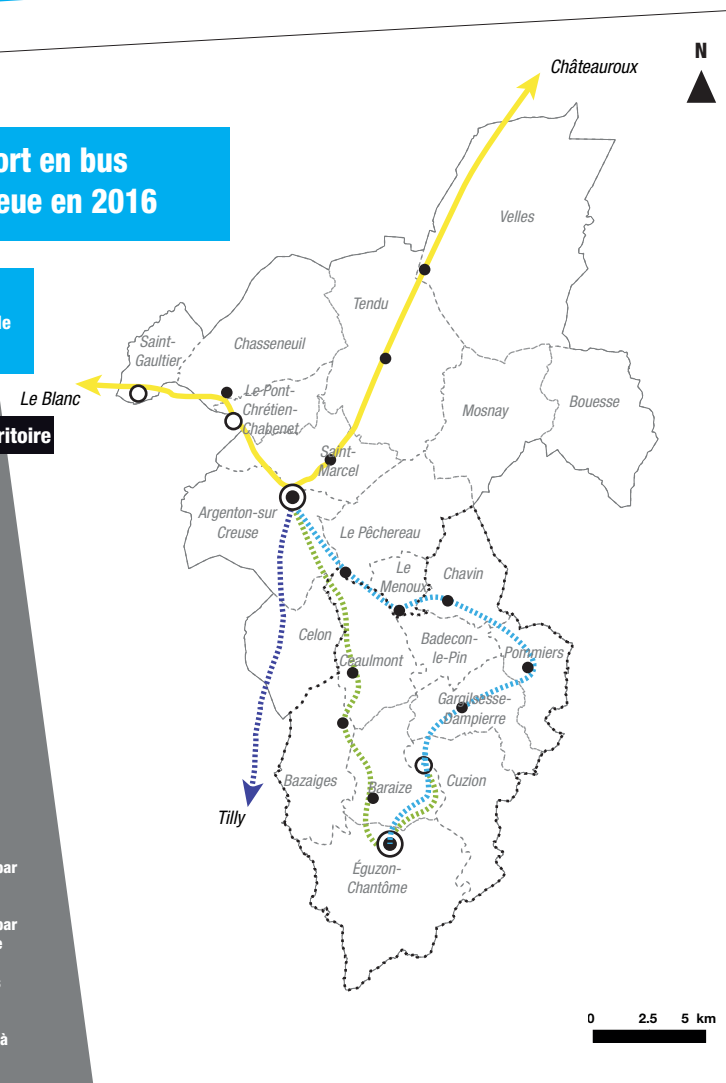
2

Lignes de bus desservant le territoire du PLUi

Lignes desservant le territoire

- Ligne J
Argenton-sur-Creuse
> Eguzon Chantôme
- Ligne K
Cuzion
> Argenton-sur-Creuse
- Ligne L
Tilly
> Lignac
> Argentonsur-Creuse
- Ligne N
Ingrandes
> Le Blanc
> Argenton-sur-Creuse
> Châteauroux

- Communes desservies par des arrêts quotidiens
- Communes desservies par des arrêts à la demande
- Lignes départementales fixes et à la demande
- Lignes départementales à la demande



1. Accessibilité

3

LES MODES DE TRANSPORTS EN COMMUN

C. LE TRANSPORT FERROVIAIRE

□ **Présence d'une ligne nationale structurante (POLT : Paris, Orléans, Limoges, Toulouse) :**

- Le territoire est entièrement traversé du NORD au SUD par la ligne de chemin de fer du POLT (Paris, Orléans, Limoges, Toulouse) ;

- Deux types de gares sont présentes sur le territoire :

/// Celles accueillant les trains Intercités et TER, à savoir Argenton-sur-Creuse et Éguzon-Chantôme.

/// Celles accueillant uniquement les TER, à savoir Chabenet et Luant. Cette dernière n'est pas localisée sur le territoire SCoT A-E. Cependant sa proximité immédiate lui confère un intérêt pour le territoire et ses habitants,

/// La fermeture de la ligne Château-roux/Loches en 2011 qui permettait de rallier Tours a sensiblement déséquilibré les échanges vers l'EST, déjà fragiles.

□ **Une connexion efficace à la région parisienne :**

- Quotidiennement, 7 trains Intercités font halte en Gare d'Eguzon et d'Argenton sur-Creuse en direction de la gare de Paris Austerlitz. Ces gares permettent aussi de rallier Châteauroux via le réseau TER avec 16 trains quotidiens (8 vers Paris-Orléans, 8 vers Limoges-Toulouse). Les horaires de ces derniers se révèlent être adaptés aux besoins des actifs.

**LA LIGNE POLT PERMET
UNE OFFRE ACCEPTABLE,
SANS VOYAGE À GRANDE
VITESSE.**

Chemins de fer et temps d'accès aux gares du territoire

3
gares présentes sur le territoire SCoT

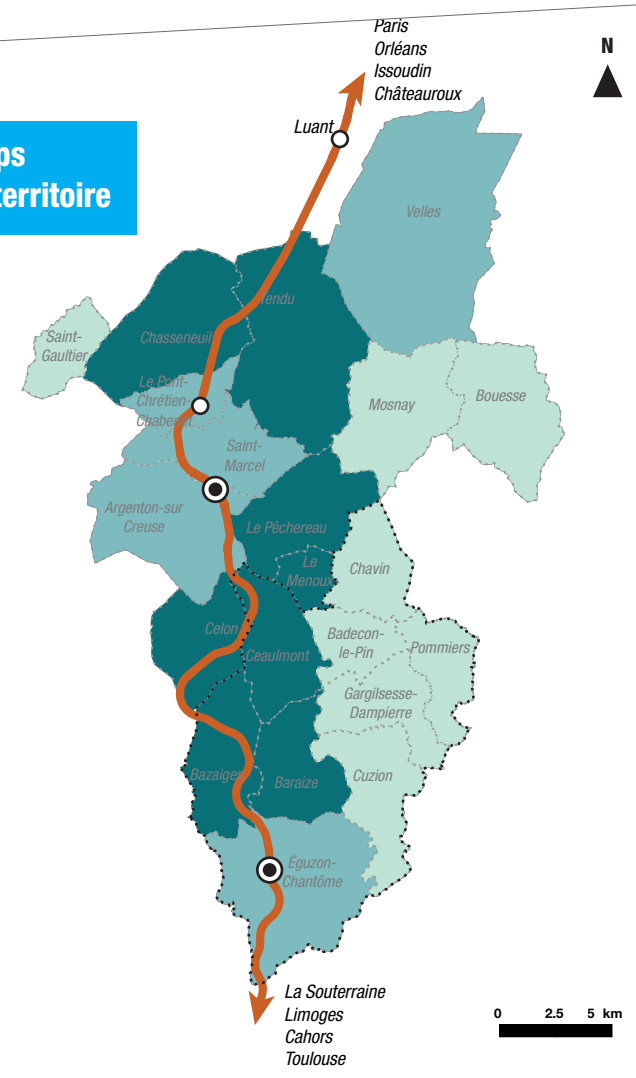
1
gare présente sur le territoire PLUi

Lignes desservant le territoire

- Ligne nationale SNCF
- Gares SNCF desservies par les lignes CORAIL et TER
- Gares SNCF desservies par les lignes TER

Temps d'accès à la gare la plus proche par commune

- ≤ 5 minutes
- entre 5 et 10 minutes
- > à 10 minutes



1. Accessibilité

3

LES MODES DE TRANSPORTS EN COMMUN

D. TRANSPORT AÉROPORTUAIRE

Un équipement castelroussin sous exploité au vu de sa dimension :

- L'agglomération de Châteauroux possède un aéroport en mesure d'accueillir de gros porteurs, cependant l'activité de ce dernier est très faible ;
- Très peu de fret (< 3000 tonnes en 2015) ;
- Très peu de voyageurs : 5387 en 2015, répartis comme tel : 4028 voyageurs au national et 1359 à l'international ;
- Une forte activité de formation des pilotes européens et de démantèlement d'aéronefs usagés ;
- Un aéroport peu tourné vers le transport et peu connecté au réseaux national et international.

Peu d'équipements structurants à proximité immédiate:

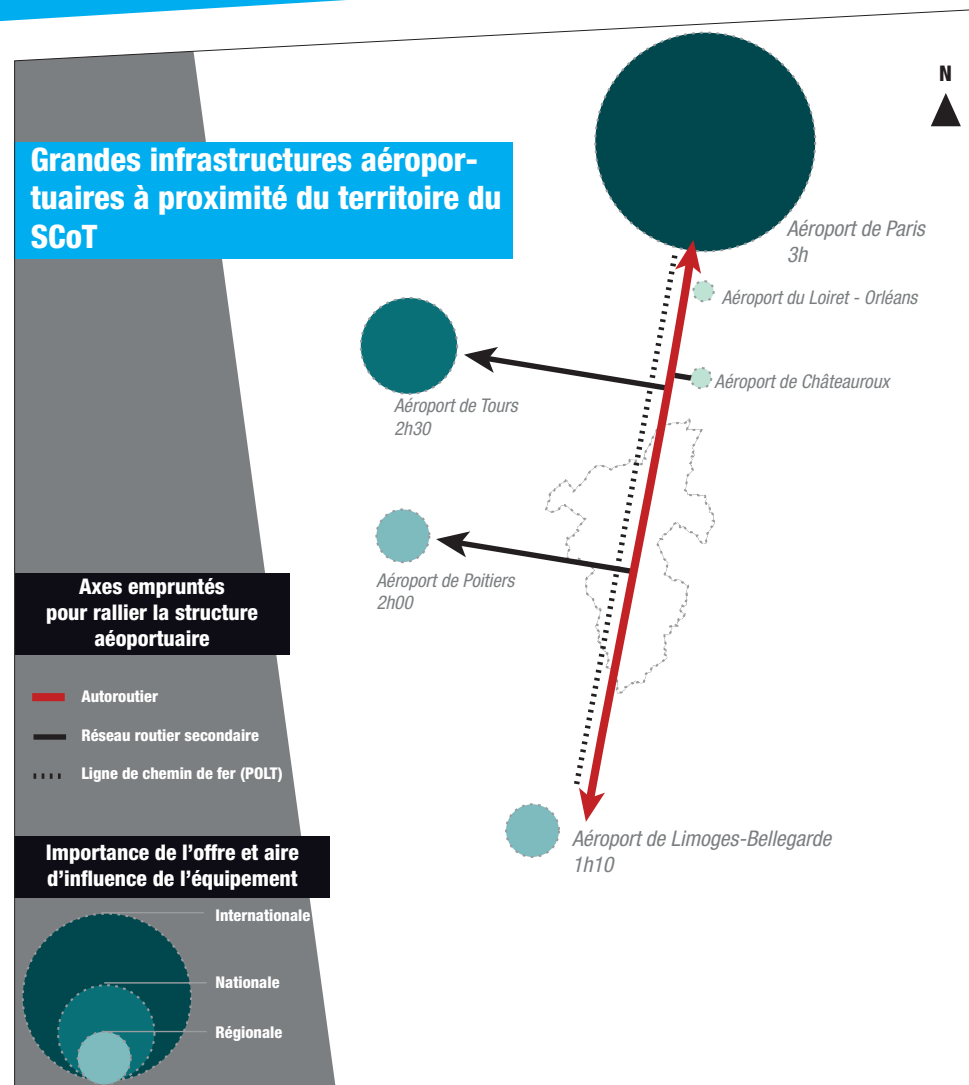
- Seul l'aéroport de Limoges-Bellegarde situé à 1h10 propose une première offre intéressante d'ordre régionale. En

2015, 292 607 voyageurs ont transité par cet aéroport ;

- Les aéroports de Poitiers et Tours pourraient être intéressants de par leurs offres. Cependant, les écarts entre les distances temps de ces derniers et les aéroports de Paris sont trop faibles pour qu'ils se démarquent.
- Pour les vols low-cost, Limoges est également géographiquement bien placée, les aéroports low cost de Paris étant Beauvais-Tillé au NORD et Vaty à l'EST de Paris.

UNE OFFRE AÉROPORTUAIRE FORTEMENT DOMINÉE PAR LES AÉROPORTS DE PARIS ET DE LIMOGES.

Grandes infrastructures aéroportuaires à proximité du territoire du SCoT



1. Accessibilité

4

L'ACCESSIBILITÉ AU NUMÉRIQUE

PRÉAMBULE

Les routes permettent de désenclaver les territoires mais l'accessibilité n'est pas seulement physique. Aujourd'hui, l'accessibilité est aussi numérique avec la place grandissante des technologies de l'information et de la communication (TIC).

Un territoire non connecté au réseau Internet a moins de chance d'accueillir et de garder ses habitants qu'un territoire connecté.

Internet est indispensable pour certains commerces et services (sphère tertiaire), pour l'apprentissage numérique à l'école, pour l'e-administration et pour les particuliers...

Les mesures suivantes émanent de l'observatoire THD. Ces mesures officielles peuvent parfois différer de la réalité

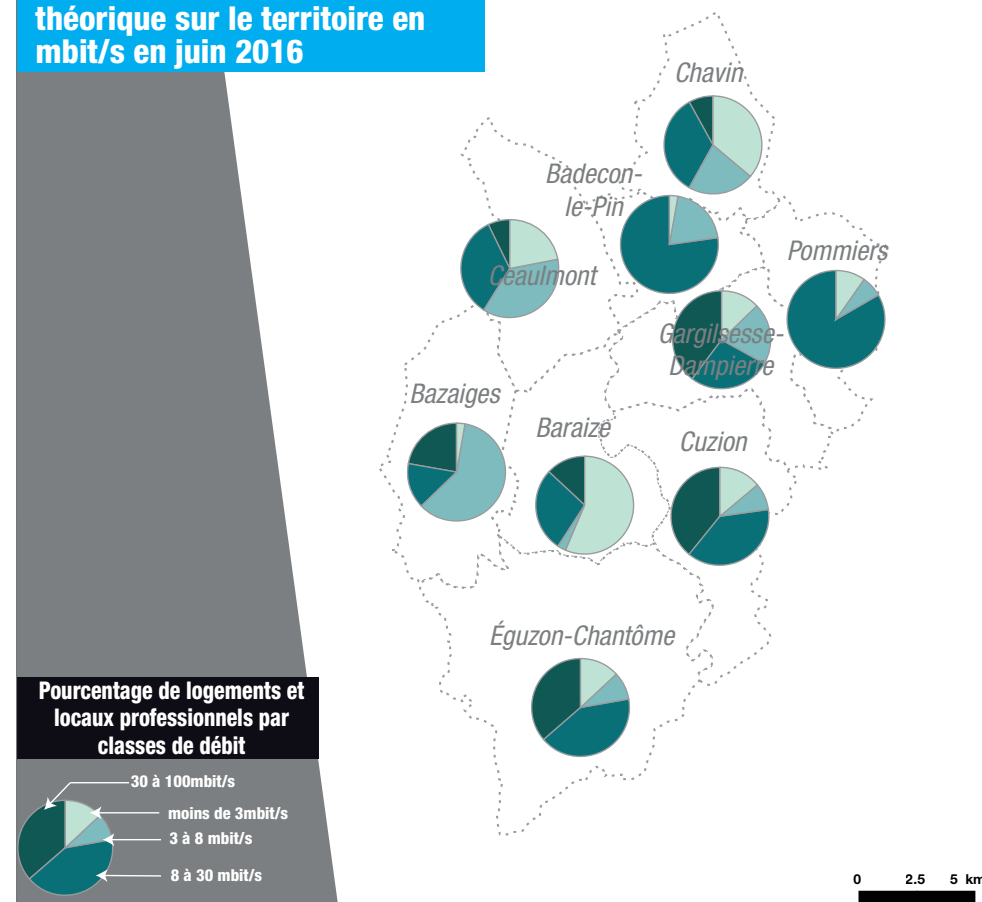
ANALYSE MICRO-TERRITORIALE

Un accès inégal au haut débit :

- Éguzon-Chantôme, Gargillesse-Dampierre, Cuzion ainsi que Pommiers possèdent des débits théoriques satisfaisants.
- En revanche, Baraize, Ceaulmont et Chavin se trouvent être les moins bien lotis avec une faible part de logements profitant de très haut débits.
- Aujourd'hui, il n'y a pas de zones non éligibles au haut-débit sur le territoire.

**LA PART DES FOYERS
COUVERTS PAR DES DÉBITS
INFÉRIEURS À 3MBIT/S
RESTE ÉLEVÉE SUR
CERTAINES COMMUNES**

Débit de connexion internet théorique sur le territoire en mbit/s en juin 2016



2. Les équipements

1

LES AIRES D'ATTRACTION DES GRANDS ÉQUIPEMENTS

□ Un accès aux grands équipements garanti par une convergence de facteurs :

- Trois pôles garantissent l'accès aux équipements polarisants : Châteauroux, Argenton-sur-Creuse et La Souterraine ;
- Leurs emplacements sont fortement stratégiques : au NORD, au centre et au SUD du territoire ;
- Ces pôles sont tous reliés par l'autoroute A20.

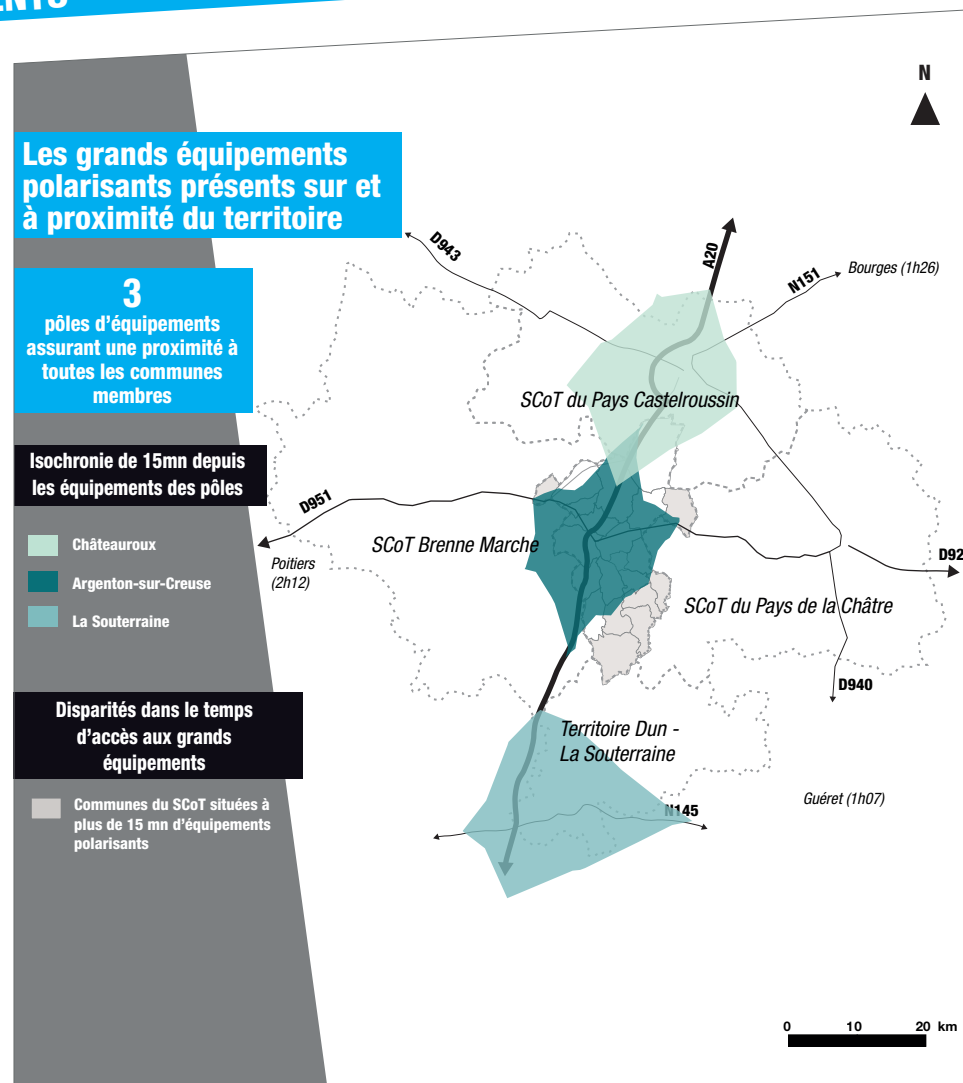
□ Un accès garanti par une convergence de facteurs :

- Une disparité dans les temps d'accès engendrée par le tracé de l'A20 un peu excentré à l'OUEST du territoire du SCoT ;
- Une grande partie des communes du territoire du SCoT Argenton-Eguzon se trouvent être localisées à une distance temps égale ou inférieure à 15 minutes en voiture ;
- Toutes les communes peuvent accéder en 20 minutes aux équipements sportifs et culturels ;

□ Si les densités d'équipements diminuent en s'éloignant des grands pôles, les temps d'accès, eux, augmentent :

- Le territoire est situé entre les deux pôles castelroussin et limougeaud. De ce fait, les pôles d'équilibres localisés entre ces deux grands pôles, proposent des installations de tailles en adéquation avec leur fonction.

**DES TEMPS D'ACCÈS
RAISONNABLES, DANS UN
TERRITOIRE FAÇONNÉ
PAR L'A20.**



2. Les équipements

2

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

PRÉAMBULE

Les équipements, leurs proximités et leurs facilités d'accès font partie intégrante des aménités offertes par un territoire. De fait, ils peuvent être considérés comme des facteurs de localisation pour de nouveaux arrivants. Selon un rapport du ministère des sports datant de 2012 portant sur l'accès aux équipements sportifs structurants depuis des communes rurales, 46,9% de ces communes mettaient moins de 10mn et 38% entre 15 et 20 minutes pour accéder à un de ces équipements.

A. ANALYSE MACRO-TERRITORIALE

Quelles infrastructures polarisent les territoires et leurs habitants ?

- On peut noter les centres aquarécratifs, les piscines plus modestes, les patinoires, les complexes sportifs rassemblant diverses salles spécialisées (dojo, escalade, tennis couverts).
- Châteauroux, Argenton-sur-Creuse et La Souterraine captent l'essentiel des flux vers ces équipements. Les offres de

la Châtre et de Le Blanc ne parviennent pas à contrebalancer un éloignement plus important.

Des équipements qualitatifs récents et en projet :

- Châteauroux possède 2 piscines, et un centre aquarécratif qui doit ouvrir en 2019. Une patinoire a été inaugurée en 2015 ;
- Argenton-sur-Creuse possède un centre aquarécratif et tout un complexe sportif récent ;
- La Souterraine possède un centre aquarécratif très récent.

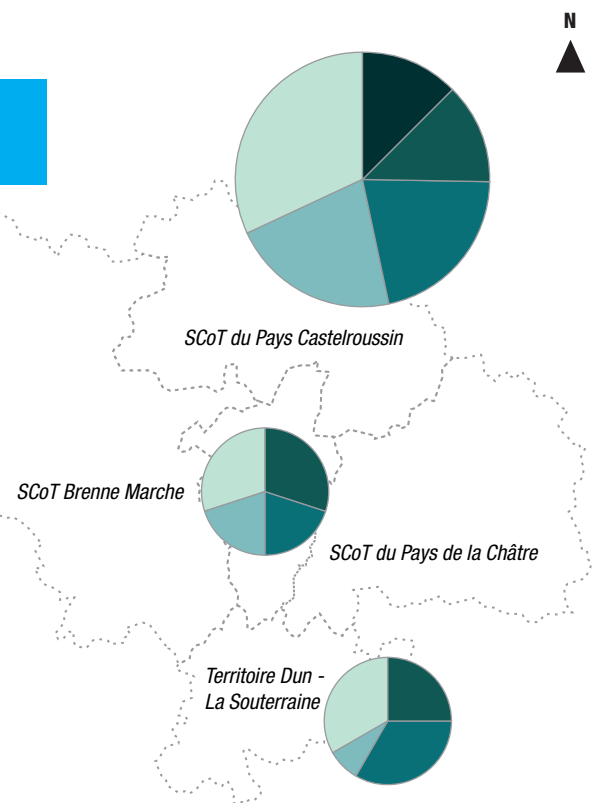
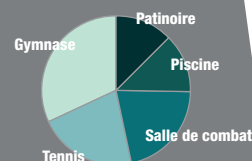
UNE OFFRE COMPLÈTE OFFERTE PAR CHÂTEAURoux, SOUTENUE PAR ARGENTON ET LA SOUTERRAINE.

Équipements sportifs présents et leur pouvoir d'attraction

3

pôles sportifs assurant une proximité à toutes les communes membres

Composition de l'offre d'équipements sportifs majeurs selon leur attractivité



0 10 20 km

2. Les équipements

2

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

B. ANALYSE MICRO-TERRITORIALE

□ Proximité d'équipements sportifs qualitatifs localisés sur la commune d'Argenton-sur-Creuse :

- Le pôle argentonnois revêt un rôle fort au sein du territoire en offrant une grande diversité d'équipements.
- 6 stades, 3 gymnases, 3 courts de tennis couverts et 4 extérieurs, 7 salles d'activités spécialisées, 1 salle de musculation, 1 salle de gymnastique avec 1 mur d'escalade, 3 salles d'évolution, 1 salle de tennis de table, 1 dojo avec 2 tatamis, 1 halle polyvalente, 1 centre aquatique avec 4 bassins, 1 espace sauna, 1 mini-golf, 2 terrains moto et VTT, 1 pôle athlétisme et des sentiers de randonnée balisés ;
- Une grande partie de ces équipements sont rassemblés au sein du complexe sportif des Marais.

□ Un premier pôle argentonnois conforté par le pôle éguzonnais :

- Le pôle éguzonnais offre un équilibre en terme d'équipement pur mais revêt aussi une importance en terme de pôle relais géographique ;
- La commune d'Éguzon-Chantôme propose un stade de football, un gymnase, trois courts de tennis ainsi qu'une base nautique ;
- Il permet aux communes du SUD-EST du territoire SCoT d'approcher plus rapidement des installations sportives.

□ Des équipements, support du tissu associatif :

- Posséder des installations sportives est une condition *sine qua non* pour accueillir des associations sportives qui dynamisent le territoire et réunissent les habitants.

DEUX PÔLES SPORTIFS PRÉSENTS SUR UN TERRITOIRE PEU ÉTENDU.

Installations sportives présentes sur le territoire

3

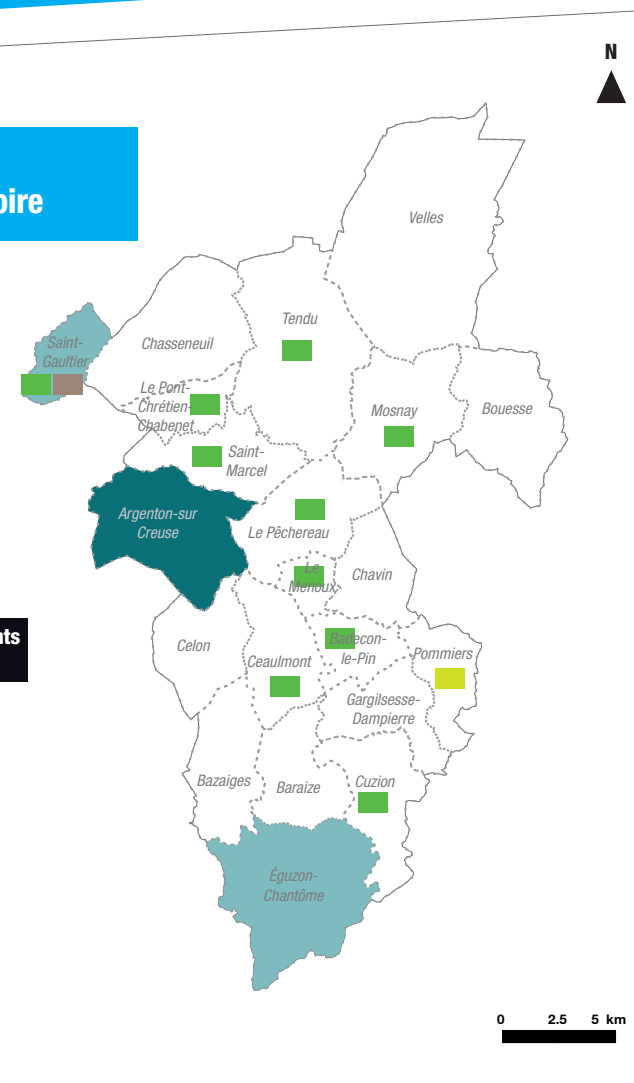
offres relais présentes sur le territoire SCoT

Différents équipements présents

- Stade
- Tennis
- Mur d'escalade

Pôles sportifs d'équilibre polarisants à l'échelle territoriale

- Rayonnement départemental
- Rayonnement intercommunal



2. Les équipements

3

LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

PRÉAMBULE

Les équipements culturels se déclinent à différentes échelles. Certains sont des grands équipements nationaux voire internationaux. Cependant il peut tout aussi bien s'agir d'une bibliothèque de proximité. L'implantation et l'attractivité de ces équipements doivent donc être étudiées à des échelles différentes en fonction de leurs destinations.

A. ANALYSE MACRO-TERRITORIALE

Quelles infrastructures polarisent les territoires et leurs habitants :

- Les principaux flux vers des équipements culturels sont dus à la présence de salles d'importantes capacités en mesure d'assurer des spectacles d'artistes nationaux et internationaux.

Des équipements d'envergure également distribués par rapport au territoire SCot A-E :

- Les salles parisiennes, desservies par l'A20 ainsi que par le POLT bénéficient d'un rayonnement international ;

- Limoges et Orléans disposent toutes deux de Zénith de taille comparable (respectivement 7000 et 6000 places).
- Bourges et Poitiers possèdent des salles de capacité équivalente 1100 à 1500 places.

Une offre castelroussine bien dimensionnée et localisée :

- Stratégiquement très bien localisée entre Limoges Orléans et directement connectée à une sortie de l'A20, la salle de concert MACH 36 est un atout pour le territoire.
- Une capacité d'accueil de 3500 personnes qui en fait une salle en mesure de rayonner sur les départements limitrophes.

MACH 36, UNE SALLE À LA CAPACITÉ D'ACCUEIL ET À LA LOCALISATION PERTINENTE À L'ÉCHELLE INTER-DÉPARTEMENTALE.

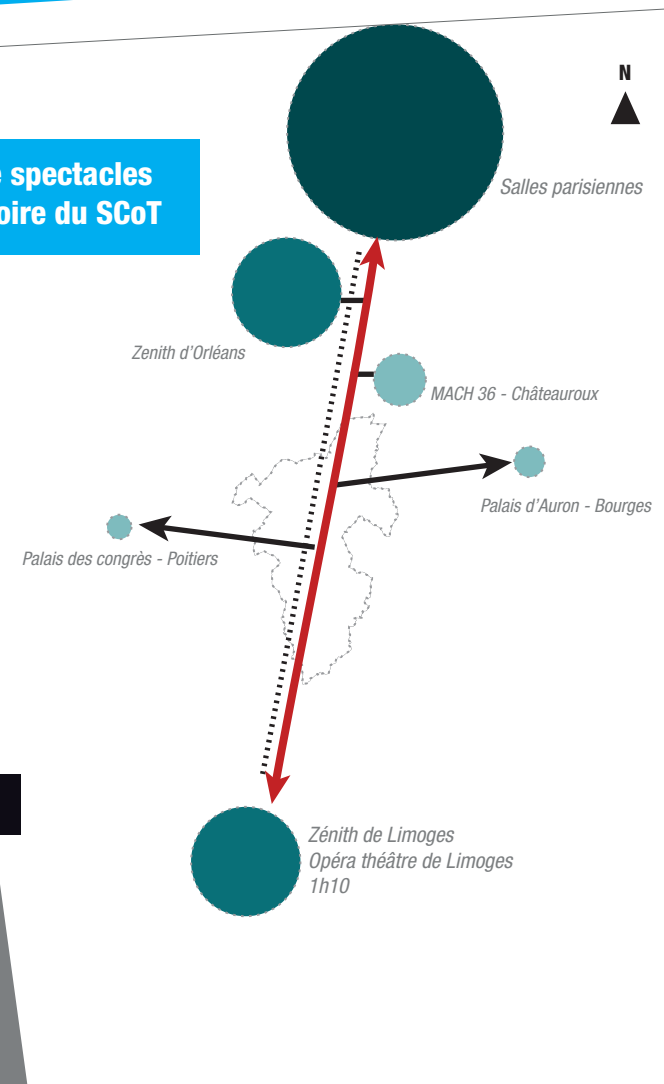
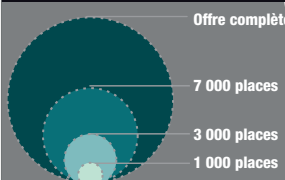
Principales salles de spectacles à proximité du territoire du SCot

MACH 36
Une offre d'équilibre géographiquement ainsi qu'en capacité d'accueil

Axes empruntés pour rallier la structure

- Autoroutier
- Réseau routier secondaire
- Ligne de chemin de fer (POLT)

Importance de l'offre



2. Les équipements

3

LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

B. ANALYSE MICRO-TERRITORIALE

□ Une offre de proximité sur le territoire d'études :

- Les communes de Bazaiges, Cuzion, Pommiers, Badecon-le-Pin et Éguzon-Chantôme possèdent toutes une bibliothèque. Celle d'Éguzon-Chantôme dispose de l'offre la plus conséquente.
- De manière périodique, le cinémobile passe à Éguzon-Chantôme

□ Une proximité d'équipements culturels localisés sur la commune d'Argenton-sur-Creuse et sur la CdC du Pays d'Argenton-sur-Creuse :

- A l'instar de la plupart des équipements, le pôle argentonnois revêt un rôle fort au sein du territoire en offrant des équipements culturels ;
- L'offre en équipements culturels est relativement diversifiée (Théâtre, cinéma récemment rénové, bibliothèque intercommunale...);

□ Un réseau de maisons d'associations :

- Le tissu associatif est une composante majeure d'un territoire, qui plus est, rural. Il permet le maintien du lien social et de vie sur un territoire. La mise à disposition de salles polyvalentes leurs étant destinées est donc primordiale ;
- On compte trois maisons d'associations sur le territoire.

□ Une offre étoffée par la cité sostranienne :

- La Souterraine propose notamment un cinéma, une médiathèque ainsi qu'un théâtre ;
- Fréquenter les équipements de La Souterraine peut se révéler intéressant pour les habitants du territoire d'études.

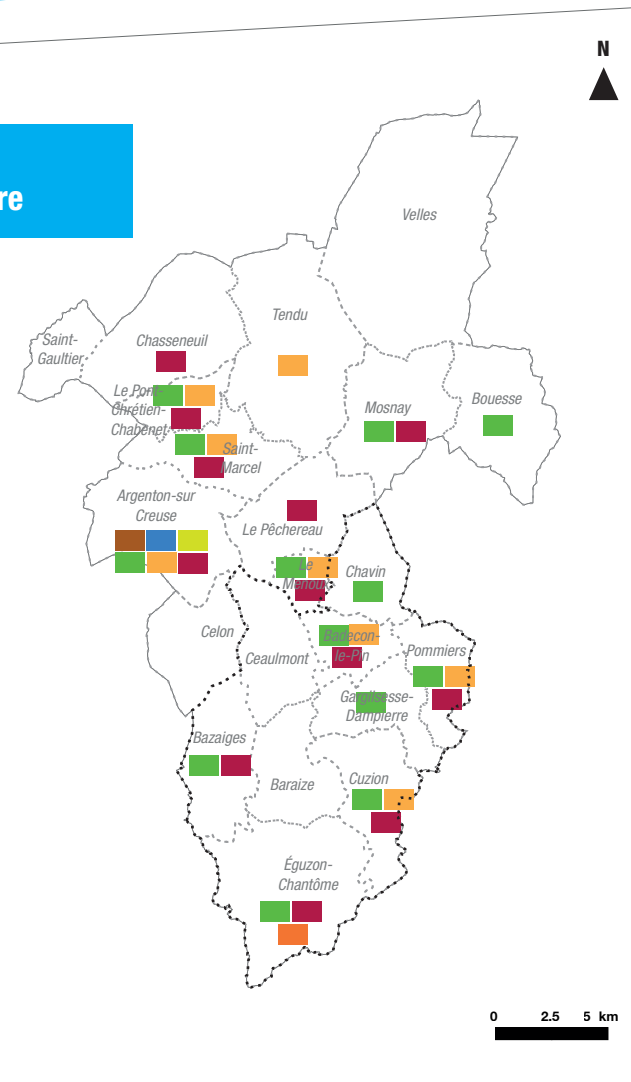
UNE OFFRE FAIBLE SUR LE TERRITOIRE PLUI, MAIS FORTEMENT ÉTOFFÉE PAR ARGENTON-SUR-CREUSE, CHÂTEAUROUX ET LA SOUTERRAINE

Équipements culturels présents sur le territoire

Une offre de proximité apportée par Argenton-sur-Creuse

Différents équipements présents

- Médiathèque
- Théâtre
- Cinéma
- Cinémobile
- Salle des fêtes
- Maison des associations
- Bibliothèque



2. Les équipements

4

LES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX

A. ANALYSE MACRO-TERRITORIALE

□ Une absence de grands pôles sur le territoire du SCoT A-E :

- Argenton-sur-Creuse et sa 1^{ère} couronne (Le Pêchereau et Saint-Marcel) constitue l'essentiel de l'offre commerciale du territoire du SCoT A-E avec une soixantaine de commerces dont 6 grandes surfaces. Cette offre peut donc répondre aux besoins immédiats des habitants du territoire.
- Si Éguzon n'offre que peu de commerces (9), la commune possède en revanche une grande surface à même de répondre aux besoins courants. Les Eguzonnais, pour des besoins plus spécifiques peuvent aussi se rendre à La Souterraine.

□ Proximité du pôle commercial castelroussin :

- Châteauroux et sa première couronne concentre 421 magasins dont 23 grandes surfaces. Une offre en centre-ville mais aussi en proche périphérie avec la présence d'activités commerciales CAP SUD située sur la commune

de Saint-Maur au SUD de Châteauroux ;

- Sur les 421 magasins, on trouve notamment 302 commerces spécialisés non alimentaires. Une offre satisfaisante pour le territoire.

□ Une offre complétée par Limoges :

- Limoges et sa 1^{ère} couronne comprend 1024 magasins, dont 48 grandes surfaces et 744 commerces spécialisés non-alimentaires. Localisée à environ une heure d'Argenton-sur-Creuse, l'agglomération Limougeaude peut répondre ponctuellement à des besoins plus précis.

□ Des pôles EST/OUEST peu attractifs :

- La Châtre et Le Blanc possèdent des offres commerciales équivalentes à Argenton-sur-Creuse, mais leurs accès est plus long. Ces pôles ne revêtent pas un attrait stratégique pour le territoire.

UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ COMPLÉTÉE PAR LES PÔLES DE CHÂTEAUROUX ET LIMOGES.

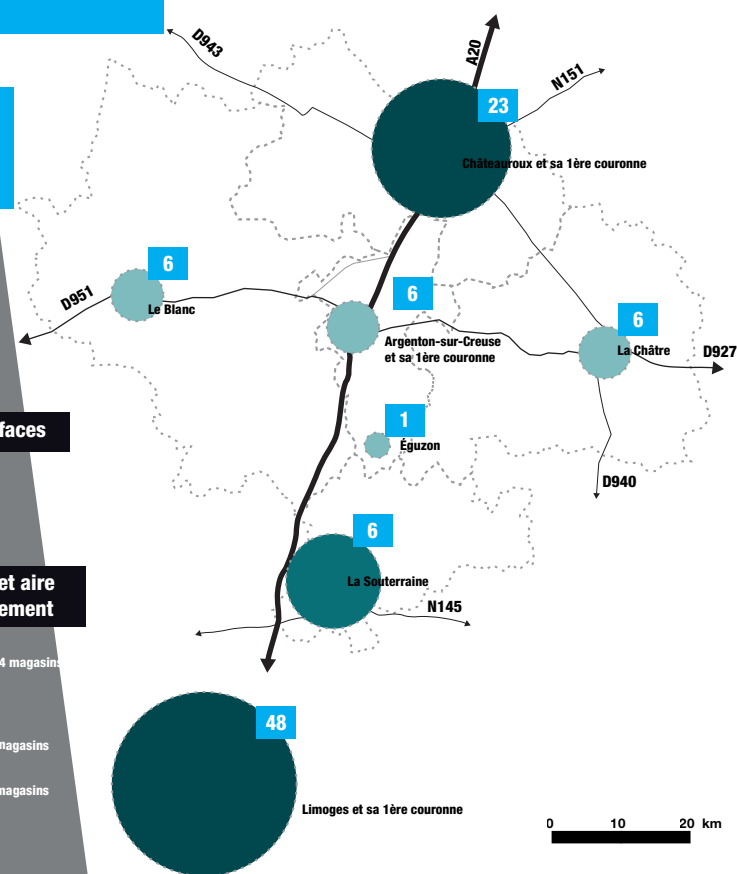
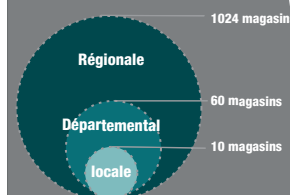
Pôles commerciaux structurants sur et à proximité du territoire

UN PÔLE CASTELROUSSIN PRÉDOMINANT

Nombre de grandes surfaces

6

Importance de l'offre et aire d'influence de l'équipement



2. Les équipements

4

LES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX

B. ANALYSE INTRA-TERRITORIALE

Des services indispensables en milieu rural :

- Certains services sont indispensables en milieu rural. Les habitants doivent être en mesure d'accéder rapidement à un débit de carburant, notamment dans un contexte de péri-urbanisation. De même, ils doivent pouvoir accéder à un distributeur de billets. Et enfin, l'accès aux produits de premières nécessité peut se faire par les grandes surfaces.
- Aujourd'hui la répartition de ces commerces sur le territoire (Argenton-sur-Creuse et sa première couronne au CENTRE-NORD, Saint-Gaultier à l'EST et Éguzon-Chantôme au SUD) permet à la grande majorité des habitants d'accéder à l'ensemble de ces biens en moins de 10 minutes. Les communes localisées sur la frange EST comme Pommiers sont plus éloignées avec des temps d'accès au panier compris entre 15 et 20 minutes de route.

Un équilibre assuré par la commune d'Éguzon-Chantôme :

- Si Éguzon-Chantôme constitue une offre incontournable sur le territoire PLUi, puisqu'elle est la seule commune à proposer une grande surface, un DAB et une station carburants ;

Argenton-sur-Creuse, pôle rural mais moteur indispensable au territoire :

- D'un point de vue commercial, Argenton-sur-Creuse et sa 1ère couronne (Le Pêcheureau et Saint-Marcel) forment un noyau urbain moteur pour le territoire. En effet, ce dernier concentre la majorité des grandes surfaces, DAB et stations carburants ;
- La commune d'Argenton-sur-Creuse avec une soixantaine de commerces s'affirme comme un pôle relais.

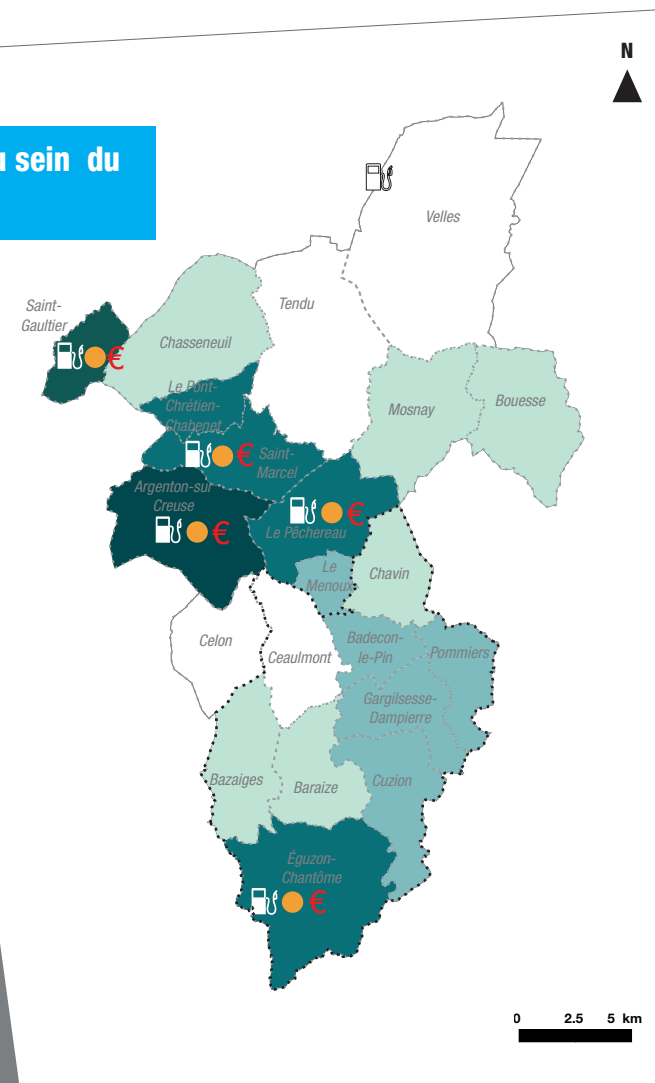
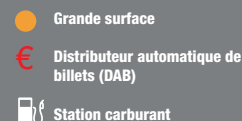
**UNE OFFRE COMMERCIALE
FORTEMENT CONCENTRÉE SUR
LE TERRITOIRE ARGENTONNAIS**

Offre commerciale au sein du territoire SCoT

Nombre de commerces présents sur la commune



Services structurants



2. Les équipements

5

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

PRÉAMBULE

Posséder une école est un atout indéniable pour une commune. Cet équipement étant un facteur de localisation.

ANALYSE MICRO-TERRITORIALE

□ Présence d'un groupe scolaire à Éguzon-Chantôme :

- La commune d'Éguzon-Chantôme abrite non seulement une école primaire (classes maternelles et élémentaires) accueillant 110 élèves, mais aussi un collège qui permet d'accueillir environ 160 élèves. Ce qui permet de constituer des classes comprenant de faibles effectifs (inférieurs à 25 élèves par classes).
- Pour poursuivre vers le lycée, les élèves doivent se tourner vers la commune d'Argenton-sur-Creuse.

□ De nombreuses communes en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) :

- De nombreuses communes possèdent de faibles effectifs d'élèves dans le degré primaire (classes maternelles et élémentaires).
- Maintenir les classes en milieu rural est un enjeu pour de nombreux territoire. A défaut de pouvoir maintenir des classes dans chaque commune le RPI permet une offre intermédiaire et de proximité.

□ Trois RPI actuellement en place :

- Bazaiges / Celon / Vigoux.
- Cuzion / Orsennes / Gargillesse-Dampierre, Saint-Plantaire / Pommiers.
- Badecon-le-Pin / Chavin, Le Menoux / Malicornay.

**UNE MAJORITÉ DE COMMUNES
EN RPI SUR LE TERRITOIRE DU
PLUI EGUZON-VAL-DE-CREUSE.
PRÉSENCE D'UNE «CITÉ
SCOLAIRE» À ÉGUZON-
CHANTÔME**

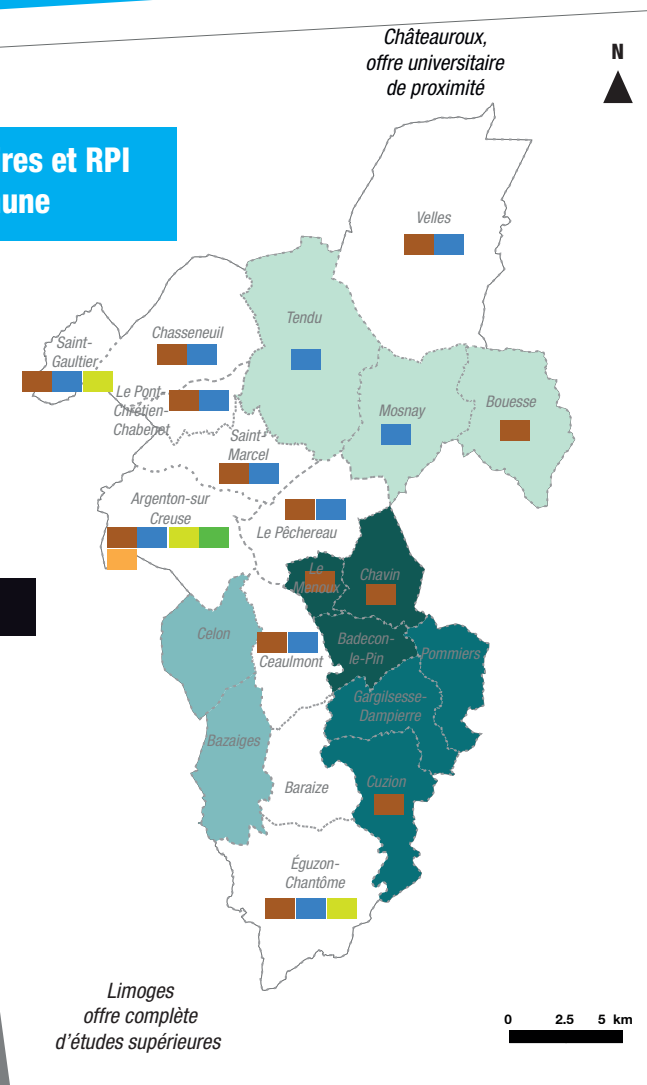
Établissements scolaires et RPI présents sur la commune

Établissements scolaires présents sur le territoire

- École maternelle
- École élémentaire
- Collège
- Lycée général
- Lycée professionnel

Regroupements pédagogiques intercommunaux en 2016

- Bouesse / Tendu / Mosnay
- Bazaiges / Celon / Vigoux
- Cuzion / Gargillesse-Dampierre / Orsennes / Saint-Plantaire / Pommiers
- Badecon-le-Pin / Chavin / Le Menoux / Malicornay



2. Les équipements

6

LES ÉQUIPEMENTS LIÉS À LA PETITE ENFANCE

PRÉAMBULE

Les structures d'accueil des enfants en bas-âges sont des équipements qui peuvent être considérés comme des facteurs de localisation. C'est à dire des équipements qui peuvent se révéler décisifs dans un choix d'installation pour de jeunes couples.

ANALYSE MICRO-TERRITORIALE

□ Une offre d'accueil limitée sur le territoire :

- Sur le territoire SCoT, l'essentiel de l'offre est concentré sur les deux communes d'Argenton-sur-Creuse et d'Éguzon-Chantôme.
- Un RAM (Relais d'Assistants Maternelles) est présent en centre-bourg d'Éguzon-Chantôme. Les services de garderies périscolaire et de centre de loisirs (ouvert durant les grandes et petites vacances).
- La commune d'Argenton-sur-Creuse possède un multi-accueil ainsi qu'un RAM. Le multi-accueil est ouvert du lundi au vendred

di avec une capacité d'accueil maximale de 34 enfants.

Le RAM quant à lui est ouvert le Mardi après-midi, le mercredi matin et le jeudi après-midi.

□ Châteauroux et sa première couronne doivent permettre l'accueil des enfants en bas-âges du territoire :

- L'étude des flux pendulaires sur le territoire a mis en exergue le fait que de nombreux jeunes actifs se rendent travailler au sein de la cité castelroussine. C'est donc assez logiquement qu'une partie des enfants en bas âges du territoire SCoT A-E doit être accueillie à Châteauroux.
- Polariser un large territoire sous-entend être en mesure de proposer ce genre de services.

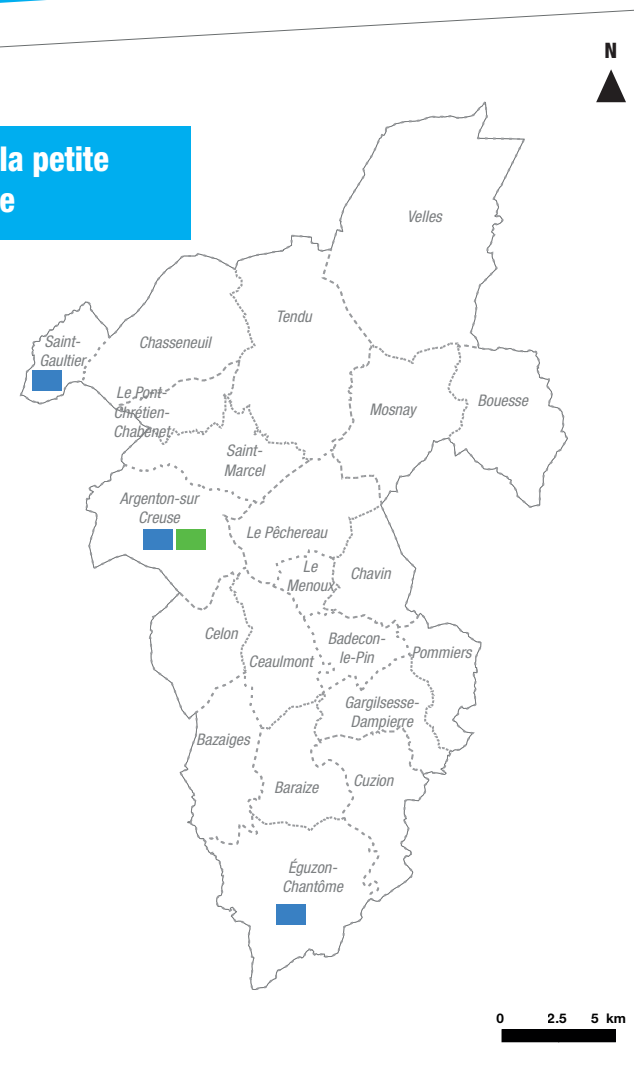
DES OFFRES FORTEMENT LOCALISÉES ET FORCEMENT SOUTENUES PAR CHÂTEAUROUX

Équipements dédiés à la petite enfance sur le territoire

UNE OFFRE STRUCTURELLE FAIBLE

Équipements liés à la petite enfance

- Relais Assistante Maternelle
- Multi-accueil



Réalisation : 6t 2016; Source : INSEE

2. Les équipements

7

LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

A. ANALYSE MACRO-TERRITORIALE

□ Un territoire dépourvu de centre hospitalier :

- Le territoire d'études est dépourvu de centre hospitalier. Cependant, une offre d'équilibre en médecins généralistes et spécialistes au sein de la maison de santé pluridisciplinaire d'Argenton-sur-Creuse.

□ Une distribution géographique harmonieuse des centres hospitaliers d'équilibre :

- Plusieurs communes proposent des centres hospitaliers d'équilibres dans un rayon de 30 à 45 minutes de route : La Souterraine, Le Blanc et La Châtre.

- Ces centres hospitaliers proposent des consultations externes de médecins spécialités (gynécologie, addictologie, cardiologie...). Ces hôpitaux composent, la plupart du temps, l'offre d'accueil en EHPAD de leurs territoires respectifs. L'hébergement médicalisé des personnes âgées est le

service le plus développé de ces structures hospitalières.

□ Limoges et Châteauroux proposent une offre de soins complète :

- Le centre hospitalier de Châteauroux possède de nombreux services spécialisés ainsi qu'un service d'urgence. Ce centre peut répondre à de nombreux besoins tout en restant à une échelle humaine pour les patients.
- Pour les cas nécessitant des soins très lourds ou des spécialités plus rares, le CHU de Limoges reste la structure hospitalière réellement polarisante de par une offre complète, la plus proche du territoire.

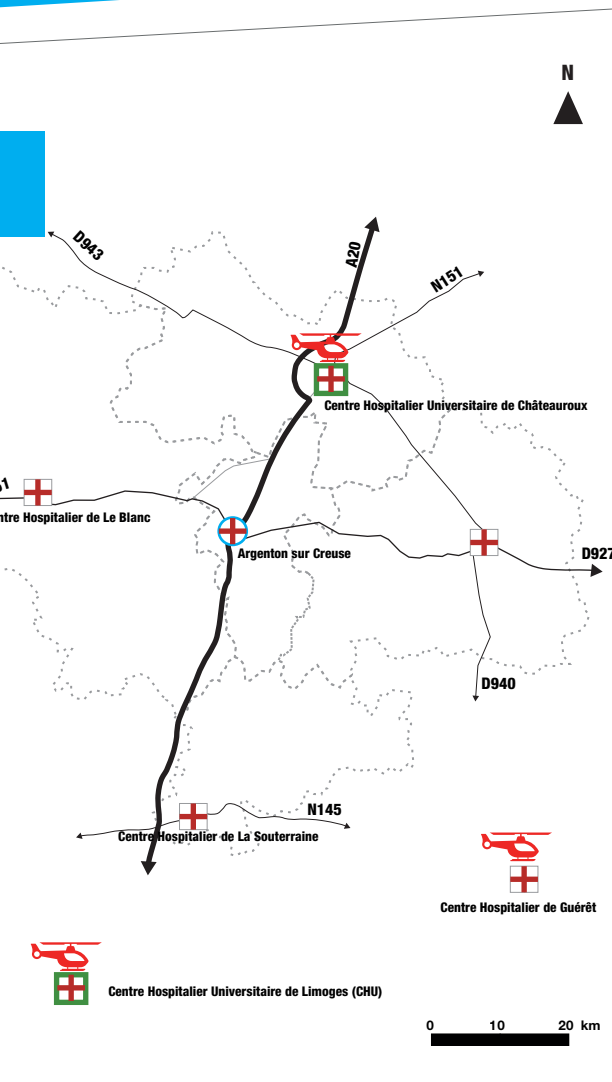
**LE CHU DE CHÂTEAUXROUX:
UNE STRUCTURE DE
PROXIMITÉ COMPLÈTE, À
ÉCHELLE HUMAINE**

Équipements de santé structurants

LE CHU DE CHÂTEAUXROUX
CONSTITUE UNE OFFRE
MÉDICALE DE PROXIMITÉ

Grands équipements de santé
présents sur le territoire et ceux
environnants :

- Centre hospitalier
- Centre hospitalier universitaire
- Service d'urgence
- Maison de santé pluridisciplinaire



2. Les équipements

7

LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

B. ANALYSE MICRO-TERRITORIALE

□ Une inégalité marquée dans l'accès aux soins sur le territoire :

- En dehors d'Argenton-sur-Creuse, l'offre médicale se révèle faible. Peu de médecins généralistes sont présents en dehors des pôles. Éguzon-Chantôme accueille les professionnels de santé indispensables : médecins généralistes, pharmaciens, kinésithérapeutes, podologue et dentiste. Le regroupement de ces professionnels de santé au sein d'une maison de santé est actuellement à l'étude.
- Les communes situées à l'EST du territoire (Pommiers, Chavin...) ont aussi la possibilité de se tourner vers les communes d'Orsennes, Cluis ou encore Neuvy-Saint-Sépulchre.
- Argenton-sur-Creuse : véritable pôle de santé au sein d'un «désert médical» :
- La commune d'Argenton-sur-Creuse se révèle être un véritable pôle de santé vis-à-vis du territoire environnant.

- Cette offre est composée par la maison de santé pluridisciplinaire. Cette dernière abrite un dermatologue, un diététicien, des infirmiers, des masseurs-kinésithérapeutes, des médecins généralistes, un orthophoniste, des pédicures-podologues, un psychologue, un tabacologue, une sage-femme... Etc.

- Cette offre riche est encore étoffée par les professionnels de santé présents sur la commune en dehors de la maison de santé. On peut notamment pointer la présence de trois dentistes et d'un pédiatre.

- Tous les professionnels de santé indispensables sont représentés hormis un ophtalmologue. Il faut aller à Châteauroux, à Le Blanc ou encore à Limoges pour en consulter un.

**ARGENTON-SUR-CREUSE,
VÉRITABLE PÔLE DE SANTÉ
POUR LE TERRITOIRE ET
CELUI ENVIRONNANT**

Professionnels de santé présents sur le territoire

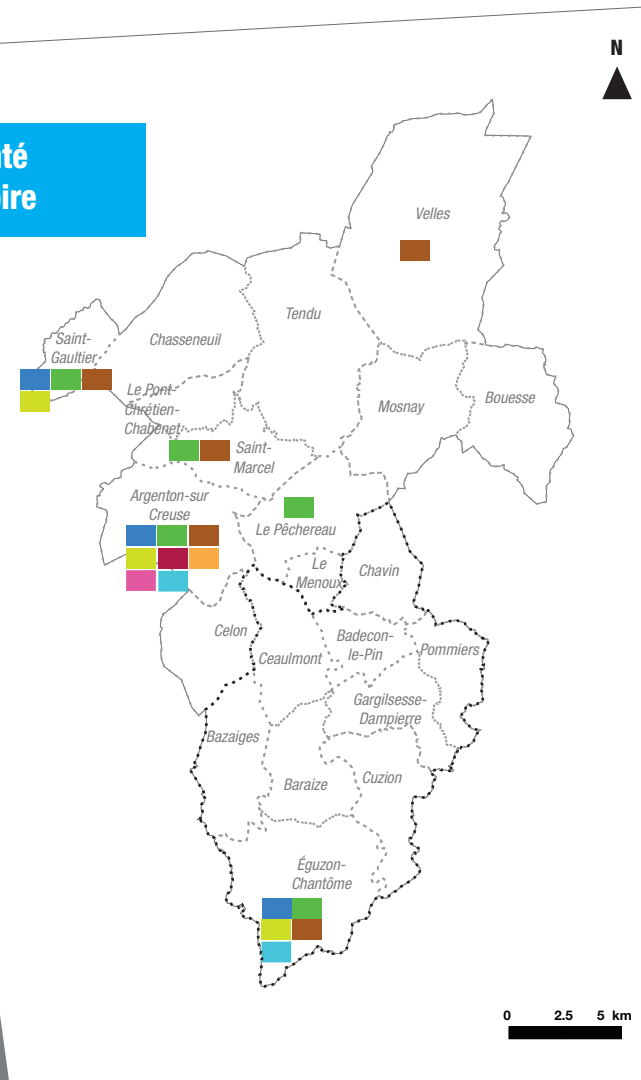
UNE OFFRE DE SPÉCIALISTES CONCENTRÉE À ARGENTON-SUR-CREUSE

Professionnels de santé de proximité

- Médecin généraliste
- Pharmacie

Principaux professionnels de santé spécialisés

- Kinésithérapeute
- Dentiste
- Dermatologue
- Diététicien
- Orthophoniste
- Podologue



2. Les équipements

8

ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ À DESTINATION DES PERSONNES ÂGÉES

PRÉAMBULE

Le bien vieillir est un enjeu pour de nombreux territoires, qu'ils soient ruraux ou non. On peut distinguer deux types de logements à destination des personnes âgées : les EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) et les EHPA (Établissement d'hébergement pour personnes âgées) c'est à dire pour des personnes non dépendantes.

Ce type de logement est de plus en plus recherché par des personnes âgées qui vieillissent en meilleure santé et ne sont pas dépendantes. Ces dernières recherchent une dimension d'habitat convivial.

ANALYSE MACRO-TERRITORIALE

□ Une réelle offre dans la prise en charge des personnes âgées :

- On peut noter la présence de structures d'hébergement des personnes âgées, qu'elles soient dépendantes ou non.
- Argenton-sur-Creuse, Chasseneuil, Ba-

decon-le-Pin, Éguzon-Chantôme et Saint-Gaultier proposent 465 hébergements, tous de types EHPAD (foyer médicalisé pour personnes âgées dépendantes).

- Les centres hospitaliers d'équilibre (Le Blanc, La Souterraine et La Châtre) constituent une offre d'hébergement en EHPAD complémentaire de proximité.
- Le Blanc, propose aussi 101 hébergements de type EHPA (non médicalisé).

□ Un pôle castelroussin regroupant une grande part de l'offre :

- Une offre importante de 528 places en EHPAD au sein de Châteauroux et sa première couronne.
- Une offre de logements de type EHPA peu développée (seulement 116 logements).

UNE FORTE OFFRE D'EHPAD, MAIS PEU DE LOGEMENTS DE TYPE EHPA

Équipements à destination des personnes âgées

UNE RÉELLE OFFRE SUR LE TERRITOIRE ET A PROXIMITÉ

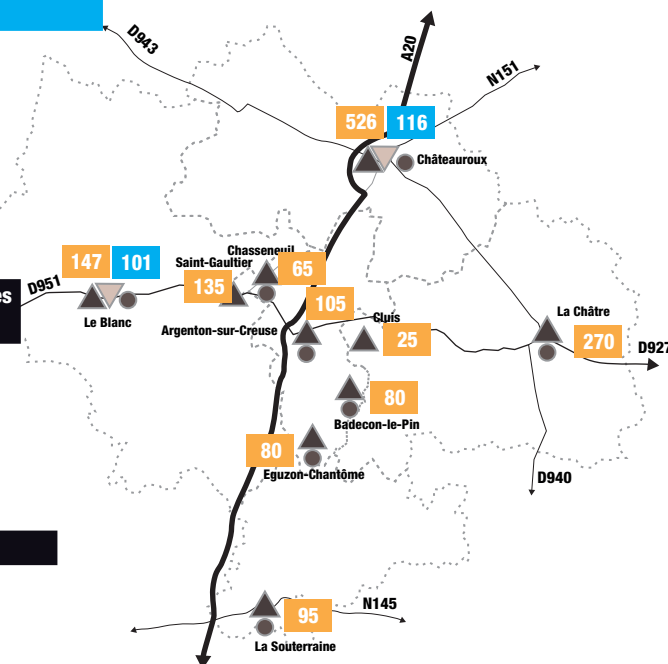
Équipements à destination des personnes âgées :

- ▲ EHPAD
- ▲ EHPA
- Unité Alzheimer

Nombre de lits disponibles :

105 Nombre de lits en EHPAD

105 Nombre de lits en EHPA



0 10 20 km

2. Les équipements

9

LES ÉQUIPEMENTS D'ASSAINISSEMENT

ANALYSE MICRO-TERRITORIALE

Il est nécessaire de s'interroger sur la capacité des réseaux existants ou encore l'aptitude des sols à accueillir de l'urbanisation nouvelle. Connaître l'état du réseau d'assainissement d'une commune est primordial pour envisager les futures zones de développement urbain.

Les équipements existants doivent pouvoir recevoir les flux supplémentaires générés par les nouveaux habitants. Dans le cas contraire, la création ou l'agrandissement des équipements doivent être envisagés dans le document d'urbanisme.

□ Des systèmes d'assainissement conforme en équipement et en performance en 2016 :

- Le tableau montre que les équipements présents peuvent absorber encore des charges supplémentaires mais certains devront être adaptés par la suite comme à Cuzion.

**UNE MAJORITÉ
D'ÉQUIPEMENTS EN
DESSOUS DE 50 % DE
CAPACITÉS SUR LE
TERRITOIRE.**

**DES MESURES
D'ADAPTATION SONT À
PRÉVOIR POUR CERTAINES
INSTALLATIONS.**

Commune	Capacité en EH	Charges entrantes en EH	Taux de remplissage
Baraize	-	-	-
Bazaiges	-	-	-
Ceaulmont	-	-	-
Chavin	-	-	-
Cuzion	300 EH	29 EH	10 %
	140 EH	155 EH	110 %
	160 EH	68 EH	42 %
	170 EH	53 EH	31 %
Éguzon-Chantôme	1 933 EH	1 096 EH	47 %
	1 000 EH	224 EH	22 %
	160 EH	-	-
Gargillesse-Dampierre	100 EH	15 EH	15 %
	100 EH	-	-
	1 080 EH	629 EH	58 %
Badecon-le-Pin	600 EH	-	-
Pommiers	400 EH	46 EH	11 %

The background is a light gray map of a city. A road with a dashed line runs from the top left towards the bottom center. A solid black horizontal bar is at the top of the page. The title 'VII. ANALYSE DE L'HABITAT' is in large, bold, black capital letters. Below the title is a row of 20 slanted black bars.

VII. ANALYSE DE L'HABITAT

////////////////////

1. Le parc de logements

1

QUELQUES DÉFINITIONS

• **Une résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.

Les résidences principales peuvent-être occupées de la façon suivante :

- la propriété (copropriétaires et accédants à la propriété compris) ;
- la location (s'applique aux ménages acquittant un loyer) ;
- la gratuité (on parle de personnes hébergées à titre gratuit par de la famille, amis, employeurs).

Il faut noter que depuis 2004 et le recensement rénové, les ménages usufruitiers de leur résidence principale sont considérés comme propriétaires. Ils étaient considérés comme logés gratuitement dans les recensements précédents.

• **Une résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

• **L'effet de prix** est un mécanisme observé lorsqu'un territoire est soumis à une pression foncière liée aux résidences secondaires. S'agissant de résidences supplémentaires à un patrimoine, les vendeurs tendent à augmenter sensiblement le niveau des prix de vente. Sous un effet de volume, le marché s'adapte et de façon mécanique répercute cette hausse de manière générale. Ainsi, toutes les transactions y compris celles liées aux résidences principales augmentent. Cette hausse des prix provoquée de façon artificielle contribue à tendre un marché.

• **Un logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précisée par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Source : INSEE

Le logement vacant, lorsqu'il est présent sur un territoire, doit faire l'objet d'une politique de ré-investissement particulière. Cependant, même à des niveaux très hauts, il ne peut être le levier stratégique du territoire de par l'aléa de sa mobilisation, du coût des travaux qu'il nécessite, et du manque de maîtrise des niveaux de prix sur le marché. Cependant, toute autre politique, pour réussir, devra intégrer cette réflexion et considérer son logement vacant

comme un stock de logements à mobiliser en fonction des opportunités.

• **Le desserrement des ménages** résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.

Source : Les marchés locaux du logement – Jean-Claude DRIANT -1995

Données utilisées:

Pour les deux dernières sous-parties, les chiffres utilisés sont tirés d'une étude de l'Observatoire de l'Habitat du département de l'Indre, disponibles sur le site internet de l'ADIL 36 (Association Départementale d'Information sur le Logement).

Ces données ne sont aujourd'hui non disponibles sur le département de la Creuse, c'est pourquoi certaines données se seront pas affichées pour le territoire de la CdC du Pays Dunois.

1. Le parc de logements

2

LES DONNÉES GÉNÉRALES

OBJECTIFS

Analyser le parc de logements permet de savoir si l'offre actuelle en logements correspond aux besoins des habitants.

A. MACRO STRUCTURATION DU PARC DE LOGEMENTS

Les territoires des CdC Brenne - Val de Creuse et du Pays d'Argenton:

- 2 territoires avec un nombre de logements conséquent, en lien avec leurs populations.

Le territoire d'études :

- Ce territoire connaît la plus forte proportion de résidences secondaires (28,7% de son parc de logements global).
- A contrario, son nombre de logements vacants est relativement faible, au regard des territoires qui l'entourent.

SUR LE TERRITOIRE D'ÉTUDES + DE 400 LOGEMENTS VACANTS ET + DE 1000 RÉSIDENCES SECONDAIRES.

Parc de logements en 2013 à l'échelle EXTRA - territoriale

136 789
logements en 2013
dans l'Indre

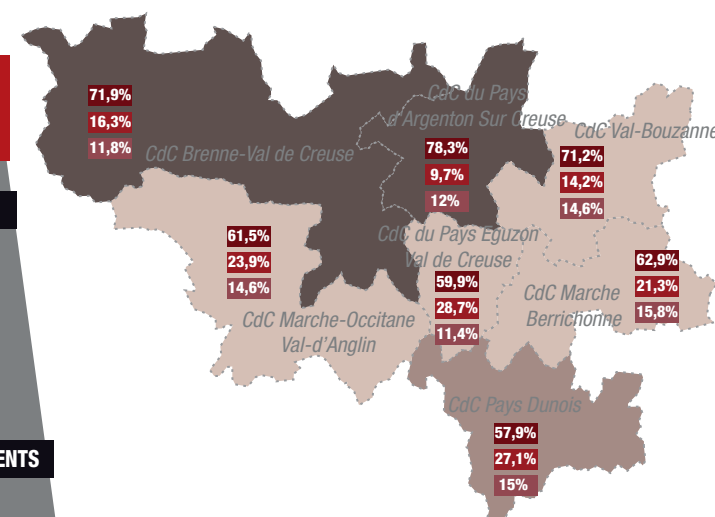
77,5%
de résidences principales
en 2013 dans l'Indre

NOMBRE DE LOGEMENTS

- 3 000 à 6 000
- 6 000 à 9 000
- 9 000 à 12 000

REPARTITION DES LOGEMENTS

- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Logements vacants



1. Le parc de logements

2

LES DONNÉES GÉNÉRALES

B. MICRO STRUCTURATION DU PARC DE LOGEMENTS

□ Les communes pôles forment les centralités du territoire :

- Près de 68% des logements sont regroupés sur 4 communes (Badecon-le-Pin, Ceaulmont, Cuzion et Éguzon-Chantôme) ;

□ Le territoire est globalement marqué par une forte part de résidences secondaires :

- 28,1% de résidences secondaires au total ;
- Les communes les plus concernées sont Badecon-le-Pin (29,2%), Cuzion (43%), Gargilles-Dampierre (36,9%), Éguzon-Chantôme (28%).

□ Un parc de logements vacants non négligeable :

- La commune concentrant le plus de logements vacants est Éguzon-Chantôme avec 154 logements délaissés ;
- Cependant en proportion, c'est la commune de Pommiers qui est la plus tou-

chée avec pas moins de 16% de son parc vacant, suivie de près par Baraize et Bazaiges.

UNE DOUBLE PROBLÉMATIQUE : LE LOGEMENT VACANT ET L'EFFET DE PRIX.

Parc de logements en 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

3710

logements en 2013 dans le périmètre d'études

60%

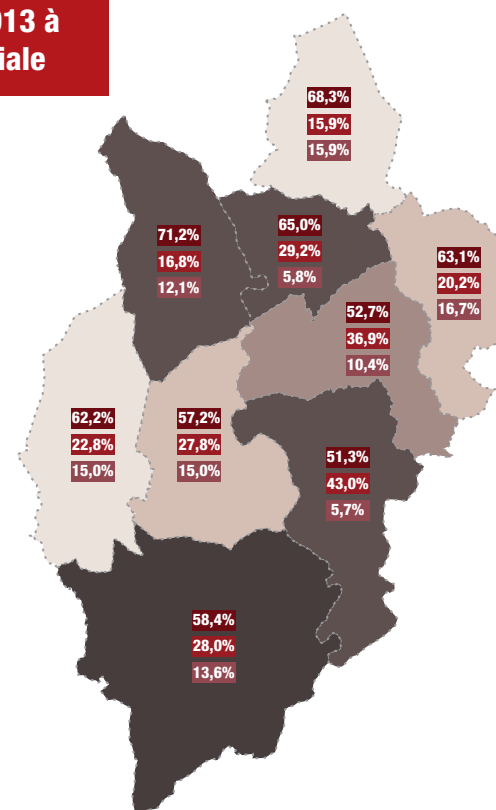
de résidences principales en 2013 dans le périmètre d'études

NOMBRE DE LOGEMENTS

100 à 200
200 à 300
300 à 400
400 à 500
1130

REPARTITION DES LOGEMENTS

■	Résidences principales
■	Résidences secondaires
■	Logements vacants



0 2.5km

1. Le parc de logements

3

L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

OBJECTIFS

Analyser l'évolution du parc de logements permet :

- d'appréhender les grandes dynamiques (croissance / rupture) du territoire à travers des phénomènes endogènes ou exogènes (crises, périurbanisation, mise en place de grands équipements...);
- d'établir des tendances sur les années à venir afin d'anticiper et répondre à la demande (quantité, qualité et localisation).

A. ÉVOLUTIONS COMPARÉES DES PARCS DE LOGEMENTS

□ Les CdC Brenne - Val de Creuse et du Pays d'Argenton, deux pôles dynamiques :

- Respectivement on observe 40% et 36,7% de logements supplémentaires entre 1968 et 2013.

□ Le territoire de la CdC du Pays d'Eguzon en troisième position :

- Bien qu'ayant le plus petit parc de

logements parmi les territoires qui l'entourent, la CdC du Pays d'Eguzon connaît la troisième plus forte évolution, avec 32,7% de logements supplémentaires.

□ De façon plus globale on note des tendances similaires :

- On peut noter sur l'ensemble des territoires un tassement sur les années 1990 et 1999 ;
- Des évolutions positives à mettre en lien avec le solde migratoire et la dynamique des ménages ;
- Une hausse des parcs régulière et douce. La question de la structuration de cette évolution entre résidences principales, secondaires et logements vacants se pose.

DES PRODUCTIONS DE LOGEMENTS TOUJOURS CROISSANTES.

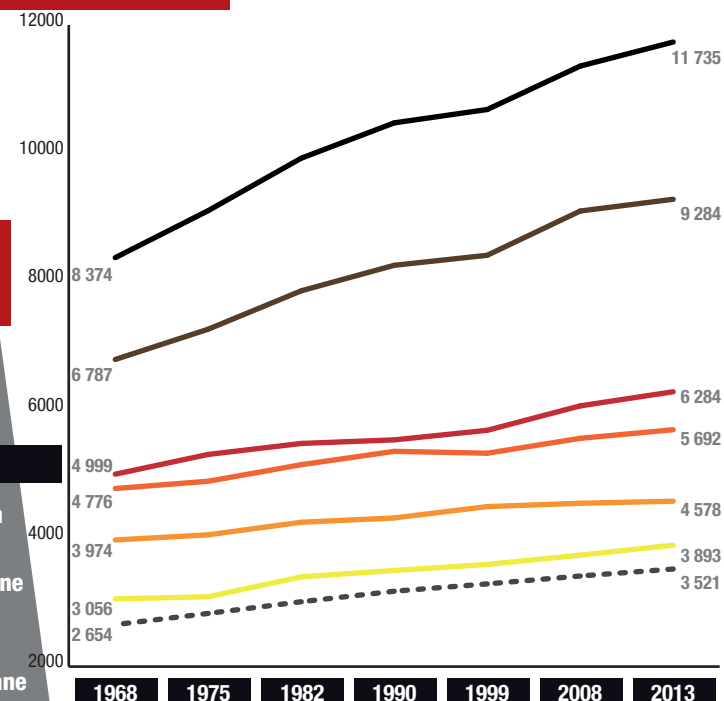
Évolution du parc de logements à l'échelle EXTRA - territoriale

867 logements supplémentaires entre 1968 et 2013

+ 32,6% logements sur le territoire de la CdC d'Eguzon - Val de Creuse

Territoires étudiés

- CdC Pays d'Eguzon - Val de Creuse
- CdC Val de Bouzanne
- CdC Marche Berrichonne
- CdC Marche Occitane
- CdC Pays Dunois
- CdC Pays Argenton
- CdC Brenne - Val de Creuse



1. Le parc de logements

3

L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

B. ÉVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE

□ Une offre de résidences principales en perte de vitesse :

- Il y a 20,3% de résidences principales supplémentaires sur le territoire depuis 1968 ;
- Après un regain de la dynamique entre 1990 et 2008, on observe une stagnation du parc (+6 logements en 5 ans).

□ Un territoire menacé par la vacance des logements :

- On note une hausse très importante entre 1968 et 1982 ;
- Le parc de logements vacants a ensuite diminué (-13%) ;
- Depuis 2008, on observe une reprise de ce parc avec 85 logements supplémentaires en 5 ans .

□ Un parc de résidences secondaires qui évolue peu :

- La dynamique des résidences secondaires reste très stable depuis 1990

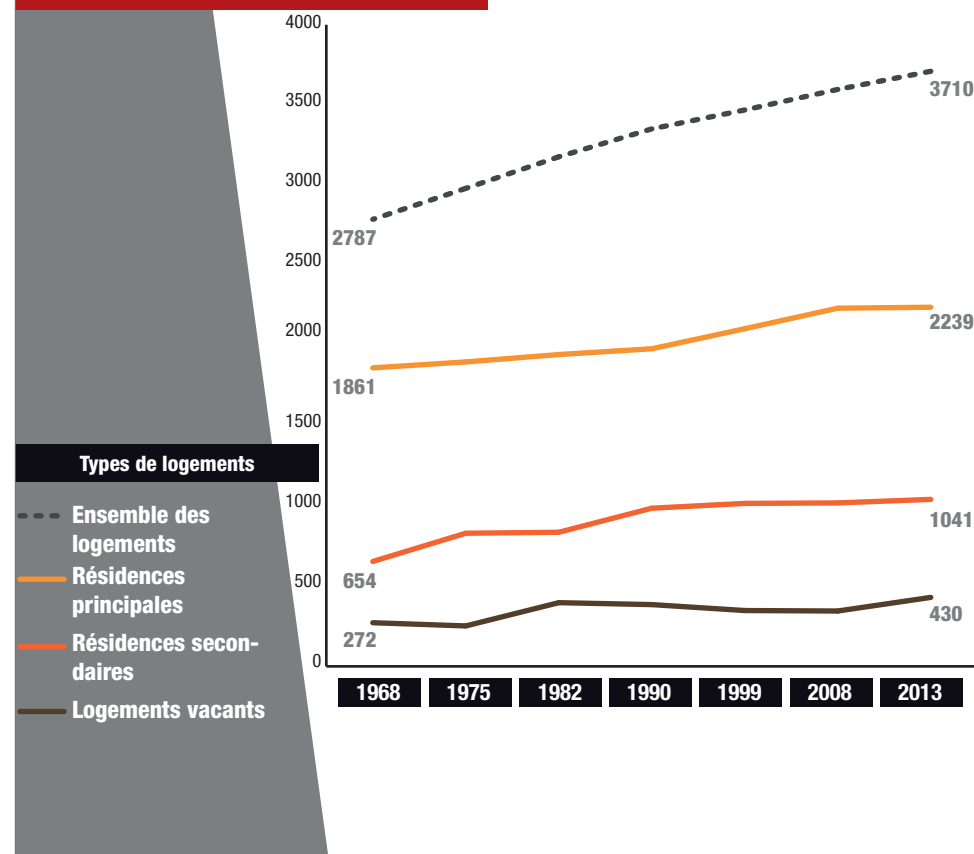
avec seulement 5,6 % de résidences supplémentaires.

- Cela diffère des années précédentes où le parc avait augmenté de 332 résidences soit une hausse de 50% entre 1968 et 1990.

UN PARC DE LOGEMENT DYNAMIQUE.

UN VOLUME DE LOGEMENTS VACANTS RELATIF MAIS AVEC UNE TRÈS FORTE TENDANCE À LA HAUSSE.

Évolution du parc de logements à l'échelle INTRA - territoriale



1. Le parc de logements

4

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

OBJECTIFS

Analyser l'évolution du parc des résidences principales à l'échelle extra-territoriale permet :

- de situer le territoire dans le contexte sectoriel plus large ;
- d'appréhender les grandes causes exogènes et endogènes des évolutions observées.

A. MACRO-ÉVOLUTIONS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

□ Une tendance globale en faveur des résidences principales.

- On observe une hausse des résidences malgré une diminution généralisée de la population, c'est le paradoxe programmatique. La production de logements dépend de deux facteurs : l'accueil de nouvelle population et le desserrement. Par conséquent il est possible de constater une augmentation du nombre de logement en dépit de la baisse ou d'une stagnation de population ;

- Les volumes de création de logements principaux sont très importants à l'EST et au NORD.

□ Le territoire de la CdC Val-Bouzanne :

- On observe une hausse de près de 12% des résidences principales avec un volume de plus de 287 logements principaux supplémentaires.

**LA CDC DU PAYS D'EGUZON,
UN TERRITOIRE EN
CROISSANCE AVEC
6,19% DE RÉSIDENCES
SUPPLÉMENTAIRES**

Evolution des résidences principales à l'échelle EXTRA - territoriale

6,13%
taux d'évolution entre
1999 et 2013 dans l'Indre

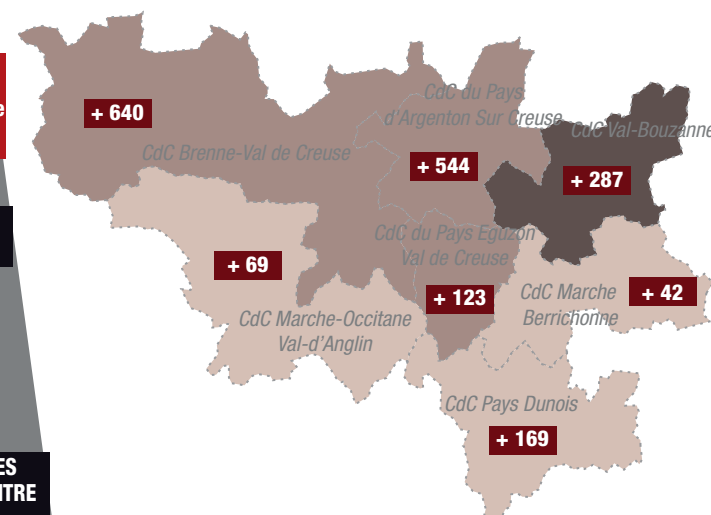
+ 6 506
résidences principales entre
1999 et 2013 dans l'Indre

TAUX D'ÉVOLUTION ENTRE
1999 et 2013

- De 0% à 5%
- De 5% à 10%
- De 10% à 15%

NOMBRE DE RÉSIDENCES
GAGNÉES OU PERDUES ENTRE
1999 et 2013

+ 123 Résidences principales



0 10 20 km

1. Le parc de logements

4

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

B. MICRO-ÉVOLUTIONS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

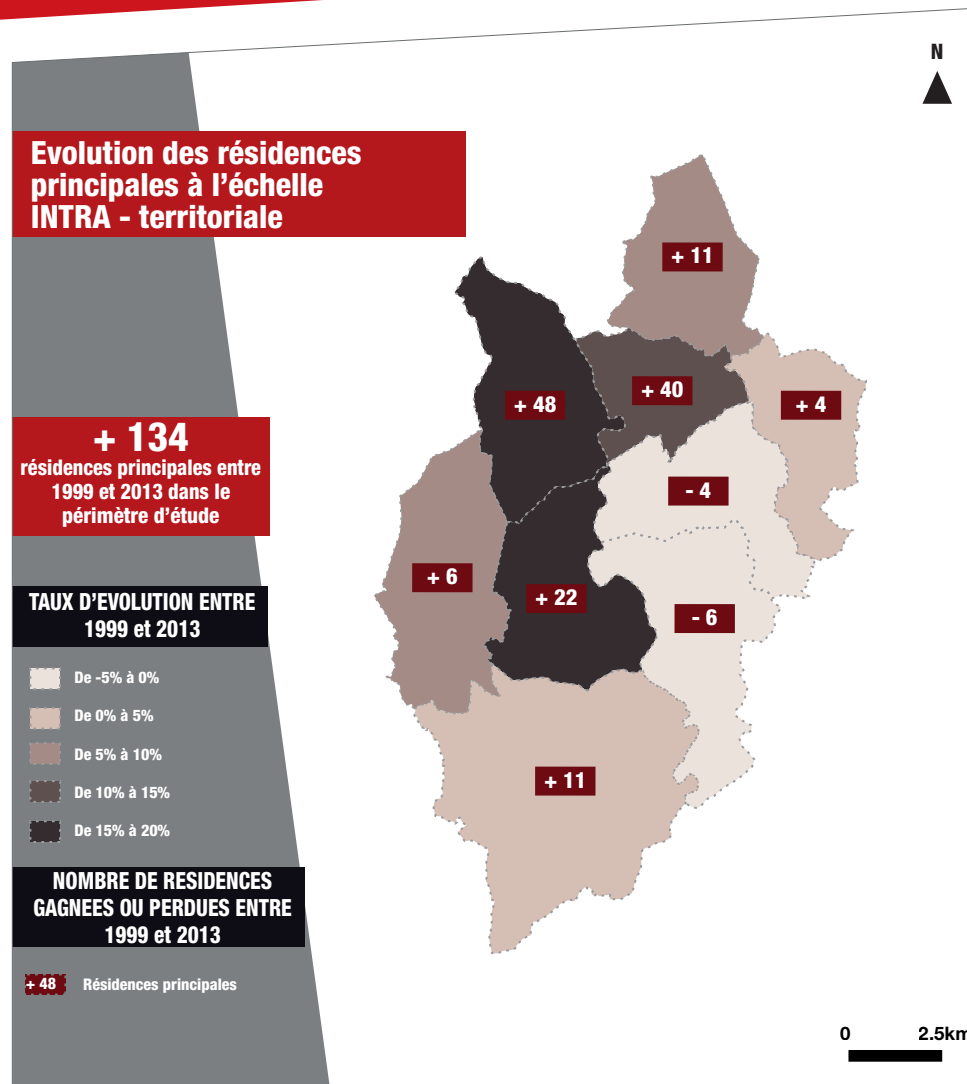
□ 3 communes du territoire très dynamiques (Badecon-le-Pin, Baraize et Ceaulmont) :

- Ces communes ont les dynamiques les plus importantes tant en terme de proportions que d'effectifs (respectivement +40, +22 et +48 résidences supplémentaires).

□ Des communes en perte d'attractivité (Cuzion et Gargillesse-Dampierre) :

- Ces diminutions de résidences principales sont relativement faibles (respectivement -6 et -4 résidences) mais ces tendances ne sont pas négligeables ;
- Les logements principaux peuvent dans ce cas-là passer en logements vacants et dans une moindre mesure en résidences secondaires.

UNE PRODUCTION D'ENVIRON 9 LOGEMENTS PAR AN SUR LE TERRITOIRE.



1. Le parc de logements

5

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

OBJECTIFS

Analyser l'évolution du parc des résidences secondaires à l'échelle extra-territoriale permet :

- de situer le territoire dans le contexte sectoriel plus large ;
- d'appréhender les caractéristiques de villégiature d'un territoire.

A. MACRO-ÉVOLUTIONS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

□ Des dynamiques divergentes en terme de résidences secondaires.

□ Deux territoires qui augmentent leurs parcs de logements secondaires :

- Le territoire de la CdC Marche Berrichonne imprime une dynamique positive et relativement importante au regard des autres territoires (+10,8% de résidences supplémentaires) ;
- Un possible risque d'effet de prix peut atteindre les territoires avec de fortes

hausse de résidences secondaires.

□ Des pertes de résidences secondaires sur les CdC Val-Bouzanne et Marche-Occitane :

- Les pertes sont très importantes notamment sur la CdC Val-Bouzanne (-133 résidences ;
- Le territoire de la CdC Marche-Occitane a une dynamique quasiment stable avec -23 logements secondaires sur 14 ans ;
- Ces pertes sont soit transformées en résidences principales, soit en logements vacants ;

□ Le territoire de la CdC du Pays d'Eguzon avec une dynamique stable :

- Une hausse de 4,1% des résidences secondaires soit 40 résidences supplémentaires entre 1999 et 2013.

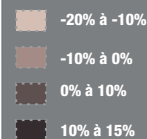
LA CDC DU PAYS D'EGUZON PEUT ÊTRE EXPOSÉE À L'EFFET DE PRIX.

Evolution des résidences secondaires à l'échelle EXTRA - territoriale

0,5%
taux d'évolution entre 1999 et 2013 dans l'Indre

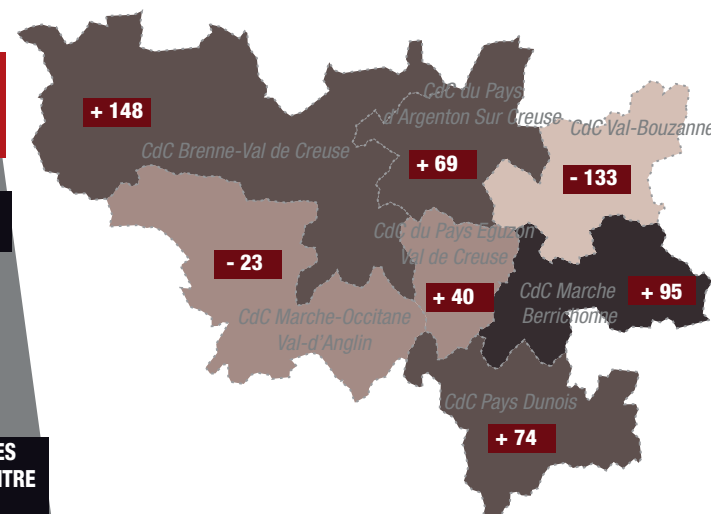
+ 71
résidences secondaires entre 1999 et 2013 dans l'Indre

TAUX D'ÉVOLUTION ENTRE 1999 et 2013



NOMBRE DE RÉSIDENCES GAGNÉES OU PERDUES ENTRE 1999 et 2013

+ 40 Résidences secondaires



0 10 20 km

1. Le parc de logements

5

LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

B. MICRO-ÉVOLUTIONS DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

❑ Deux communes englobent la moitié des résidences secondaires du territoire :

- Les communes de Cuzion et d'Eguzon-Chantome regroupent 49% du parc des logements secondaires sur le territoire d'études ;
- Ces communes ont cependant des dynamiques faibles (respectivement 3,2 et 0,7% de logements supplémentaires).

❑ La dynamique globale du territoire est impulsée par deux communes :

- Badecon-le-Pin et Gargillesse-Dampierre sont les communes qui connaissent la plus grande dynamique de ce type de logements.

❑ Un territoire hétérogène :

- Les autres communes du territoire ont une dynamique faible voire dégressive ;
- Les communes perdant des résidences secondaires sont Bazaiges, Chavin et

Pommiers (-9, -15 et -4 logements secondaires) ;

UN TERRITOIRE AVEC UN VOLUME D'HÉBERGEMENTS SECONDAIRES IMPORTANTS.

Evolution des résidences secondaires à l'échelle INTRA - territoriale

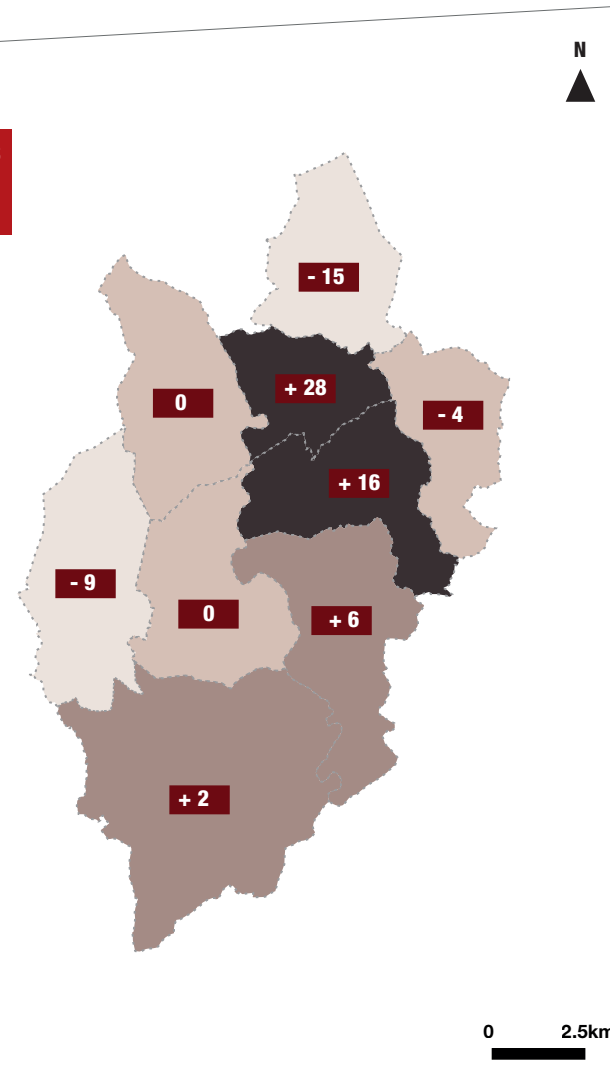
2,4%
est le taux d'évolution entre 1999 et 2013 sur le périmètre du PLUi

TAUX D'ÉVOLUTION ENTRE 1999 et 2013

- De -35 à -10%
- De -10% à 0%
- De 0% à 5%
- De 5% à 15%
- De 15% à 25%

NOMBRE DE RÉSIDENCES GAGNÉES OU PERDUES ENTRE 1999 et 2013

+ 68 Résidences secondaires



1. Le parc de logements

6

LES LOGEMENTS VACANTS

OBJECTIFS

Analyser l'évolution du parc des logements vacants à l'échelle extra-territoriale permet :

- de situer le territoire dans le contexte sectoriel plus large ;
- de caractériser l'étendue du problème lié au délaissement de certains bâtis pour pouvoir mener une véritable politique du logement sur le territoire.

A. MACRO-ÉVOLUTIONS DES LOGEMENTS VACANTS

Des territoires touchés de façon globale par une hausse de la vacance des logements :

- C'est une tendance générale dans les départements de l'Indre et de la Creuse ;
- Une véritable nécessité de comprendre les caractéristiques de cette vacance ;
- Les territoires doivent anticiper ce phénomène afin de le limiter, par la rénovation voire la déconstruction.

Le territoire de la CdC Marche Berrichonne, une dynamique inverse :

- Une baisse de -6,94% de logements vacants soit une diminution de 54 logements ;
- Cela peut s'expliquer par le réemploi de ces logements, de leur rénovation ou de leur destruction.

La CdC du Pays d'Éguzon relativement épargnée :

- On dénombre 400 logements vacants sur le territoire de la CdC Pays d'Eguzon ;
- Il s'agit du volume le plus faible sur les territoires d'études et de la plus petite proportion vis-à-vis du parc de logements global ;
- Les territoires limitrophes ont des dynamiques de plus de 60% (CdC du Pays Dunois).
- L'évolution du parc des logements vacants est tout de même à prendre en compte et à analyser.

Evolution des logements vacants à l'échelle EXTRA - territoriale

26,05%
taux d'évolution entre 1999 et 2013 dans l'Indre

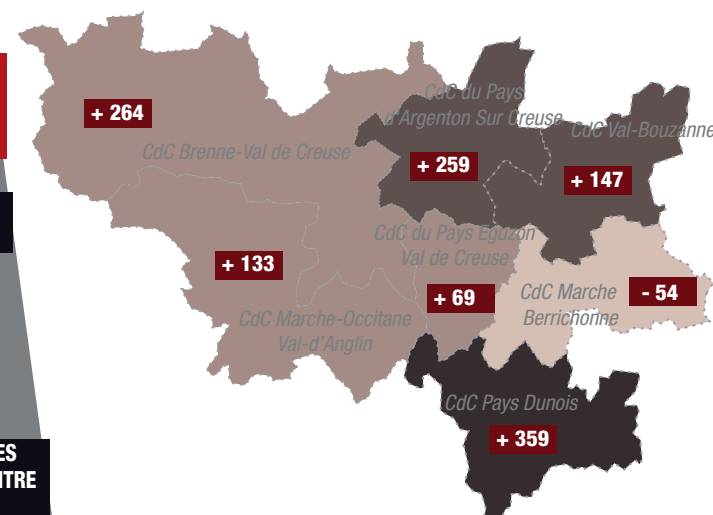
+ 4 327
résidences secondaires entre 1999 et 2013 dans l'Indre

TAUX D'ÉVOLUTION ENTRE 1999 et 2013

- Moins de 0%
- De 0 à 30%
- De 30 à 60%
- Plus de 60%

NOMBRE DE RESIDENCES GAGNÉES OU PERDUES ENTRE 1999 et 2013

+ 69 LOGEMENTS VACANTS



1. Le parc de logements

6

LES LOGEMENTS VACANTS

B. MICRO-ÉVOLUTIONS DES LOGEMENTS VACANTS

□ Eguzon-Chantôme, une commune fortement touchée :

- Une commune qui regroupe pas moins de 154 logements vacants (soit 36% des logements vacants du territoire) ;
- Une forte dynamique à la hausse (+37% de logements supplémentaires).

□ Des communes au NORD de plus en plus concernées :

- Si en terme d'effectifs les communes de Chavin, Gargilles-Dampierre et Pommiers ont un nombre de logements vacants peu élevé, elles connaissent les évolutions les plus fortes du territoire d'études (plus de 40% de logements supplémentaires).

□ Une commune se démarque, Cuzion :

- La commune de Cuzion se démarque par sa perte de logements vacants (-35 logements sur la période 1999-2013) ;
- Cette commune perdant également des

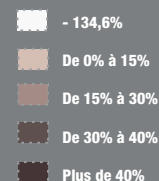
résidences principales, la perte de logements vacants relève plus de leur destruction plutôt que de leur rénovation.

DES COMMUNES EN PROIE À UNE FORTE VACANCE EN VOLUME ET EN DYNAMIQUE.

Evolution des logements vacants à l'échelle INTRA - territoriale

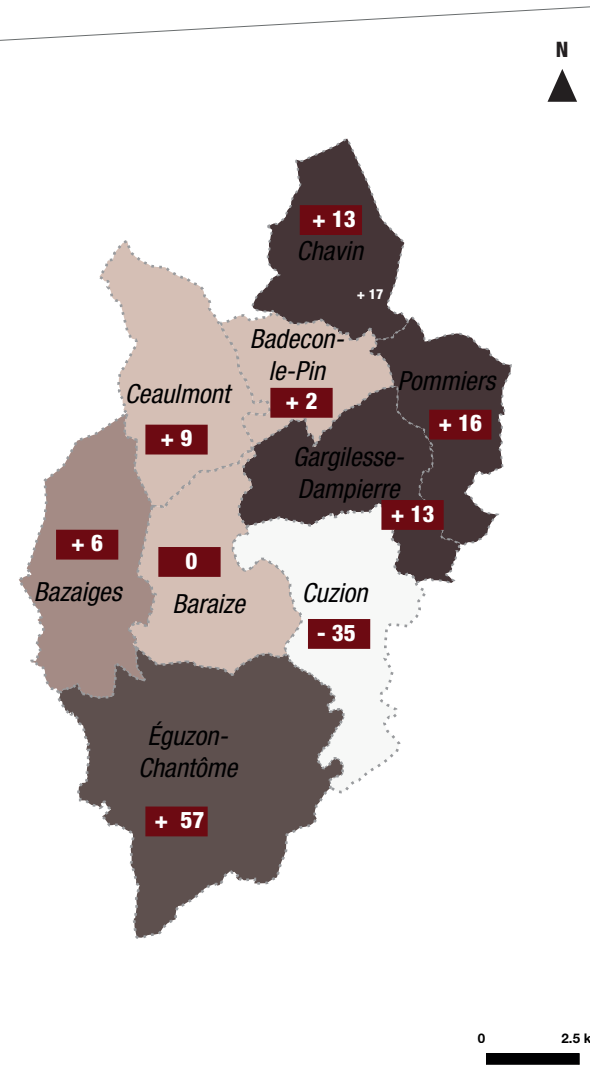
-134,6%
est le taux d'évolution entre 1999 et 2013 de Cuzion

TAUX D'ÉVOLUTION ENTRE 1999 et 2013



NOMBRE DE LOGEMENTS GAGNÉS OU PERDUS ENTRE 1999 et 2013

+13 Logements vacants



1. Le parc de logements

7

L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

OBJECTIFS

L'analyse de la durée des emménagements permet de :

- révéler le dynamisme du parc de logements et le renouvellement des nouveaux arrivants sur les territoires.

A. MACRO-ANALYSE DE L'EMMÉNAGEMENT

□ Des tendances similaires pour l'ensemble des territoires étudiés :

- Une forte part des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur les territoires ;
- Sur l'ensemble des territoires, on constate un tassement du nombre d'emménagements sur la période la plus récente (moins de 2 ans) ;

□ Les territoires des CdC de Brenne-Val de Creuse, du Pays d'Argenton et du Pays d'Eguzon :

- On note sur ces territoires une stabilisation voire une augmentation générale du nombre d'emménagements depuis la période 2 à 4 ans (intervalle de 2 ans) par rapport aux emménagements datant de 5 à 9 ans (intervalle 4 ans) ;
- Cela induit une certaine rotation des ménages.

UN TASSEMENT GÉNÉRAL DES EMMÉNAGEMENTS SUR LES 2 DERNIÈRES ANNÉES.

Evolution des résidences secondaires à l'échelle EXTRA - territoriale

0,5%
taux d'évolution entre 1999 et 2013 dans l'Indre

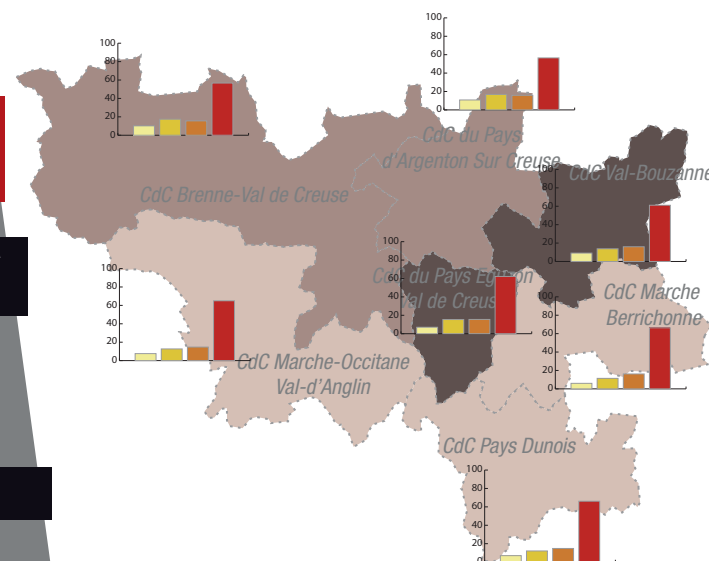
+ 71
résidences secondaires entre 1999 et 2013 dans l'Indre

TAUX D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 et 2013

- Moins de 0%
- De 0 à 2%
- De 2 % à 5%

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

- Moins de 2 ans
- De 2 à 4 ans
- De 5 à 9 ans
- 10 ans ou plus



1. Le parc de logements

7

L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

B. MICRO-ANALYSE DE L'EMMÉNAGEMENT

Des tendances similaires pour l'ensemble des territoires étudiés :

- Une forte part des ménages sont installés depuis plus de 10 ans sur les territoires (plus de la moitié des ménages pour toutes les communes) ;
- Cela induit que la population est ancrée sur son territoire et est vieillissante.

Des communes avec des dynamiques récentes soutenues :

- Pour l'ensemble des communes, le nombre d'emménagements de moins de 4 ans est supérieur à ceux datant de 5 à 9 ans (même intervalle d'étude) ;
- Ces effectifs passent du simple au double pour les communes de Baraize et de Chavin ;
- Cela révèle une certaine attractivité, corrélée au phénomène de périurbanisation d'Argenton-sur-Creuse ;

- On observe tout de même un tassement général des emménagements d'il y a moins de deux ans.

DES DYNAMIQUES VARIÉES SELON LES COMMUNES ET LES PHÉNOMÈNES DE PÉRIURBANISATION.

Répartition des résidences principales selon la date d'emménagement INTRA - territoriale

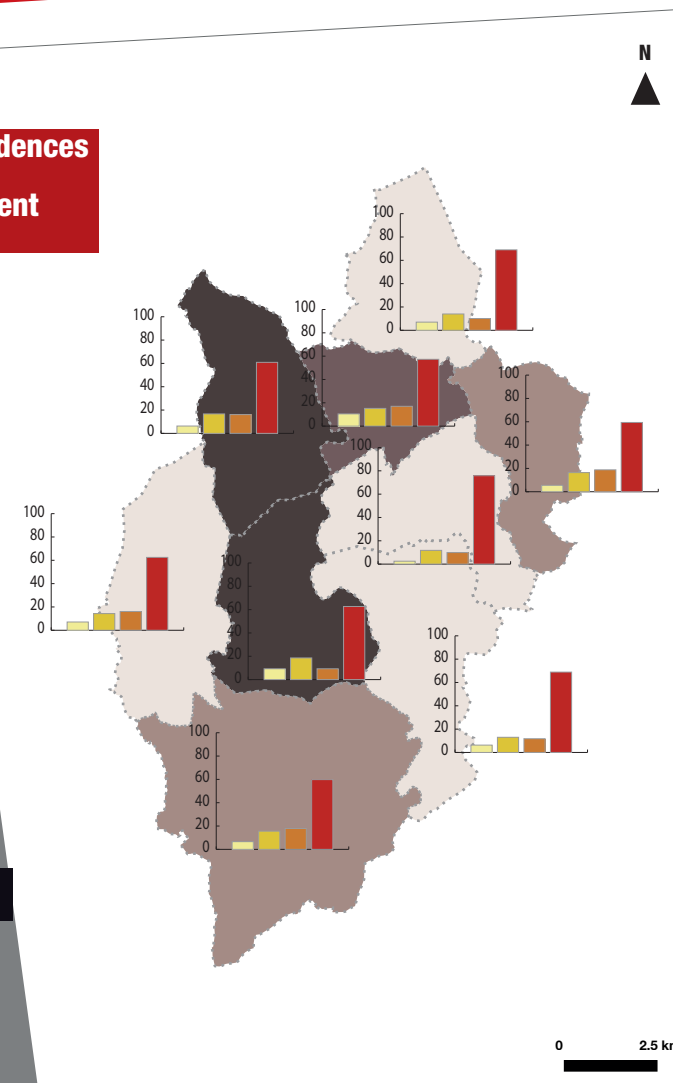
Des dynamiques d'emménagement variables selon les communes

TAUX D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1999 ET 2013

- Moins de -5%
- De -5% à 0%
- De 0% à 5%
- De 5% à 10%
- de 10% à 20%
- 43,9%

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

- Moins de 2 ans
- De 2 à 4 ans
- De 5 à 9 ans
- 10 ans ou plus



1. Le parc de logements

7

L'ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT

OBJECTIFS

Croiser les données de l'ancienneté des emménagements et de la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence des ménages permet de connaître le profil des nouveaux arrivants sur le territoire.

C. MICRO-ANALYSE SOCIALE DE L'EMMÉNAGEMENT

Un profil de population se tournant vers les ouvriers et employés :

- On dénombre 29,8% d'ouvriers et 21,3% d'employés pour les installations de moins de deux ans ;
- La présence de quelques entreprises et la tertiarisation de l'emploi sur le territoire expliquent cette tendance.

Des catégories qui fluctuent :

- Les cadres et professions intermédiaires ont des tendances très fluctuantes sur le territoire ;
- Les artisans ont été nombreux à emménager il y a 5 à 9 ans ;

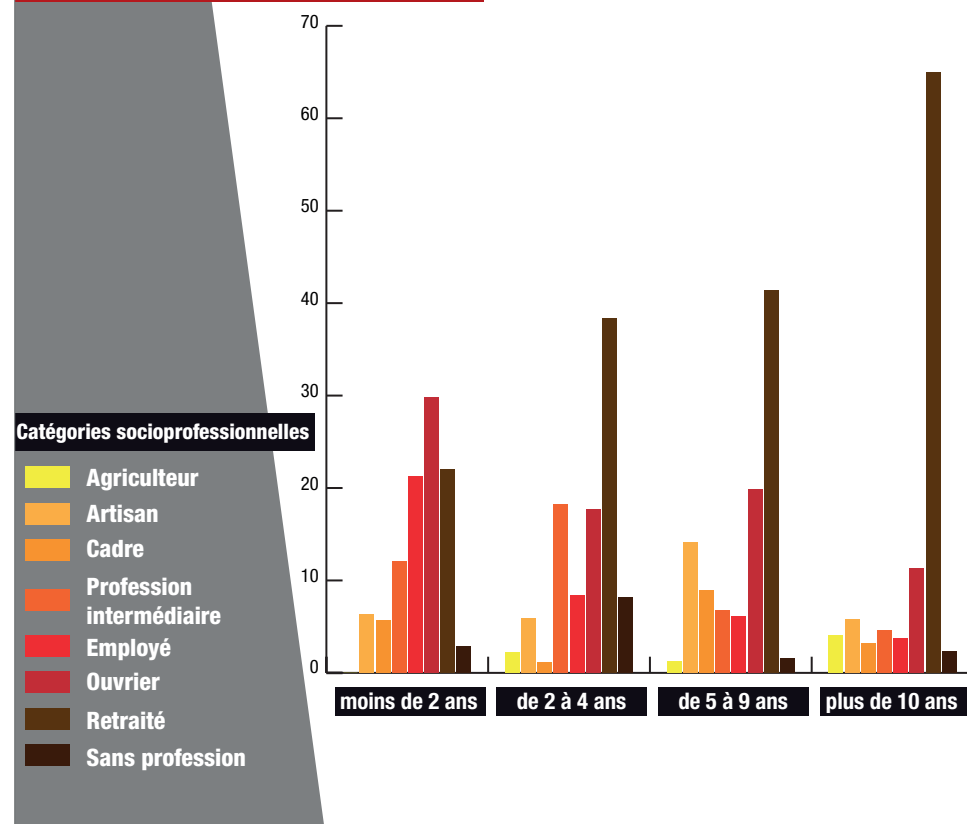
- Les professions intermédiaires ont également connu un pic d'arrivées il y a 2 à 4 ans.

Baisse des emménagements d'agriculteurs et des retraités :

- Concernant les agriculteurs, les difficultés économiques de la profession et les profonds changements agricoles (regroupements, mécanisation et électronique, chimie...) expliquent cette baisse.

**SUR UNE PÉRIODE RÉCENTE :
+ D'EMPLOYÉS, +
D'OUVRIERS, + DE
RETRAITÉS.
DES INDICATEURS DES
DIFFICULTÉS SOCIO-
ÉCONOMIQUES DU
TERRITOIRE.**

Catégories socioprofessionnelles selon l'ancienneté d'emménagement à l'échelle du territoire



1. Le parc de logements

8

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

OBJECTIFS

Analyser le statut d'occupation des résidences principales permet :

- d'appréhender l'offre en logements présente sur le territoire communal et de pouvoir l'adapter au contexte local;
- d'adapter une offre de services et d'équipements à une catégorie de population;
- d'orienter le développement futur afin d'opérer un ré-équilibrage.

A. MACRO-ANALYSE DU STATUT D'OCCUPATION

Des territoires aux fortes parts de propriétaires :

- On atteint jusqu'à 83,4% de résidences occupées par leurs propriétaires ;
- des parts de locataires bien en-deçà du taux départemental ;
- La rotation des ménages s'effectue principalement sur des ventes et peu sur du locatif. Ce système induit une faiblesse et peu mettre en péril la pérennité de

certain types d'équipements (jeunesse) et se traduire par le manque d'autres (séniorisation).

Les territoires des CdC du Pays d'Eguzon et Brenne-Val de Creuse :

- Ces deux territoires possèdent les plus forts taux de locataires (respectivement 29,4% et 28%) ;
- Ces deux territoires possèdent également les plus fortes parts d'appartements au sein de leur parc de logements (13,5% et 10,25% d'appartements).

LE LOGEMENT LOCATIF EST UN ÉLÉMENT PARTICIPANT AU RENOUVELLEMENT RAPIDE DE LA POPULATION.

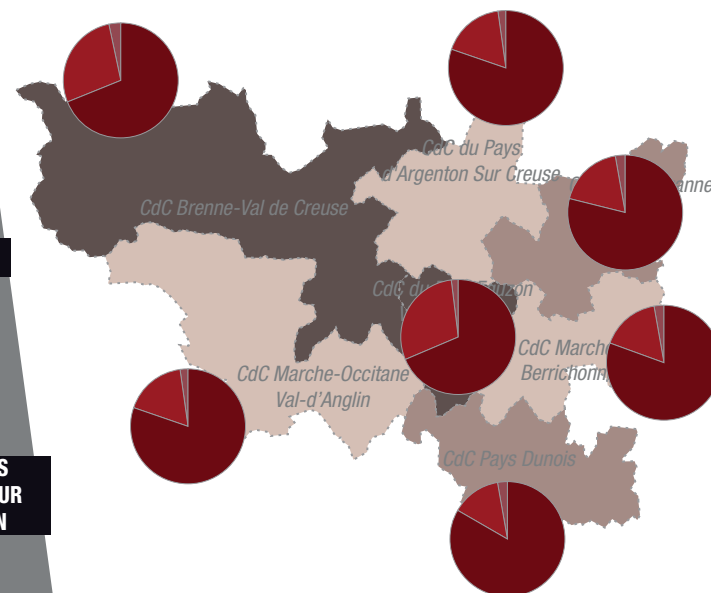
Statut d'occupation des résidences principales à l'échelle EXTRA - territoriale en 2013

30,3%
de locataires en 2013
dans l'Indre

PART DES APPARTEMENTS

- Moins de 4%
- De 4 à 10%
- De 10 à 20%

PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION



0 10 20 km

1. Le parc de logements

8

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

B. MICRO-ANALYSE DU STATUT D'OCCUPATION

□ Une grande tendance sur le territoire d'études :

- Une part majoritaire de propriétaires sur le territoire (plus des 3/4 des résidences principales).

□ La commune d'Éguzon-Chantôme centralise l'offre en logements locatifs :

- 44% des logements locatifs se situent à Eguzon-Chantôme, soit 167 logements;
- C'est la commune qui a d'ailleurs la plus forte part de locatif au sein de son parc de logements global (8,35% d'appartements).

□ Des besoins en logements locatifs peu marqués, révélateurs du profil rural des communes :

- On observe des parts peu importantes de locatif sur certaines communes couplées à des parts d'appartements très faibles ;
- Les besoins en locatif sont faibles sur le

territoire d'études ce qui correspond au profil de communes rurales.

□ Une nécessité de connaître les besoins pour adapter l'offre du parc :

- Proposer une offre locative permet d'assurer la rotation des ménages ;
- Proposer une offre éclectique en matière d'habitat pour répondre à des besoins multiples (pavillons, appartements, individuel groupé, collectif, logements sociaux, accession à la propriété, location, rénovation, construction...).

EGUZON-CHANTÔME A UNE OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PLUS IMPORTANTE.

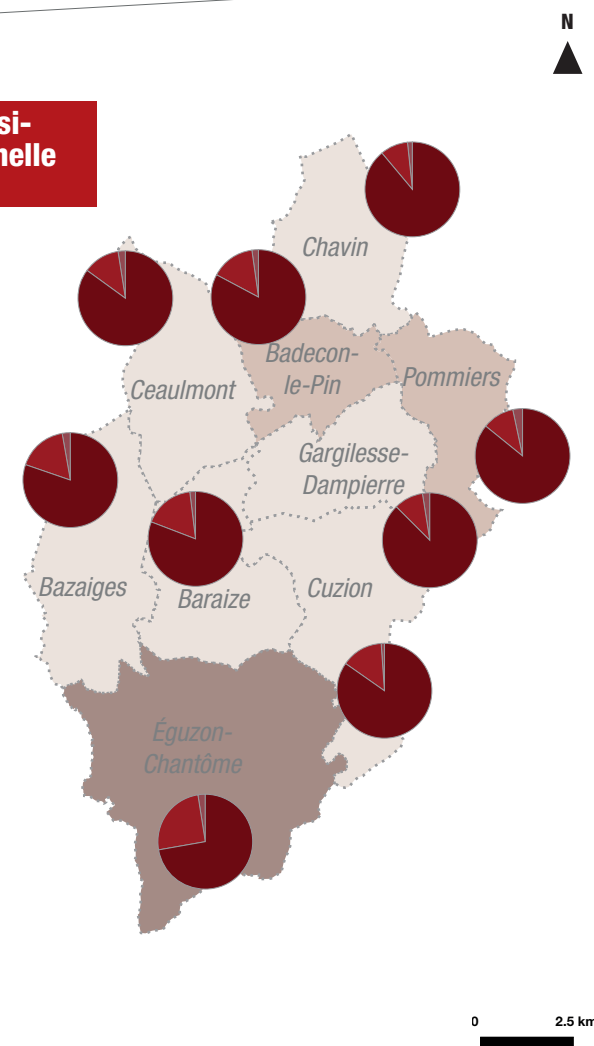
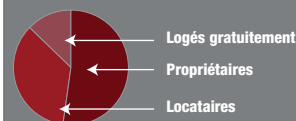
Statut d'occupation des résidences principales à l'échelle INTRA - territoriale

3,11%
d'appartements en 2013 sur le territoire d'études

PART DES APPARTEMENTS DANS LE PARC DE LOGEMENTS

- De 0% à 3%
- De 3% à 6%
- De 6% à 9%

PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION



1. Le parc de logements

8

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

OBJECTIFS

Croiser le type d'occupation des résidences principales selon l'ancienneté d'emménagement permet de connaître les tendances et besoins en logements.

C. ANCIENNETÉ ET STATUT D'OCCUPATION

□ Une inversion des tendances dans les modes d'occupation des logements :

- On observe une baisse significative des achats de logements depuis les 10 dernières années ;
- La part des installations dans du locatif prend le pas sur les achats ;
- Les tendances très récentes seront à analyser notamment avec la baisse des taux d'intérêts.

□ Diverses causes sont possibles :

- La difficulté d'accéder à la propriété, du fait du contexte économique ;
- La difficulté d'obtenir un terrain sur le

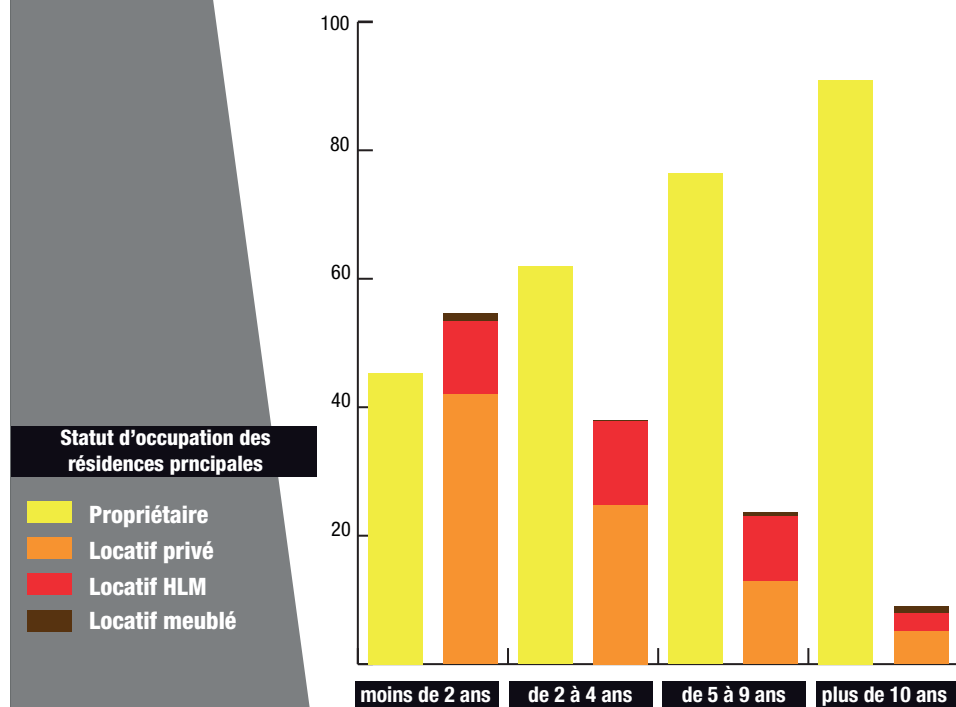
territoire (durcissement des lois, rétention foncière).

□ Il existe plusieurs formes d'opportunités locatives :

- La reconquête du logement vacant ou indécant par la rénovation de bâtis anciens ;
- La construction de nouveaux logements sur des terrains vierges ;
- Ces logements peuvent avoir diverses vocations: l'habitat classique, adapté, social, privé ou public.

CONNAÎTRE LES BESOINS RÉCENTS SUR LE TERRITOIRE POUR ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS.

Statut d'occupation selon l'ancienneté d'emménagement à l'échelle du territoire



1. Le parc de logements

8

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

D. MICRO-ANALYSE DU STATUT D'OCCUPATION

□ Une tendance globale en faveur du locatif mais des évolutions variées à une échelle plus fine.

□ Un modèle ancien partagé par l'ensemble des communes :

- Le territoire montre une antériorité de propriétaires très marquée et une évolution à la baisse au profit de la location au fur et à mesure des années ;
- La ruralité et ses modes d'habiter marquent l'histoire du territoire.
- La commune de Chavin fait exception avec une parité des locataires et propriétaires sur les emménagements de plus de 10 ans.

□ Des communes largement marquées par une tendance récente :

- On observe sur toutes les communes un rapprochement du nombre d'emménagements en locatif et d'accession à la propriété ;

- Les communes de Baraize, Bazaiges, Cuzion et Eguzon-Chantôme ont même vu leur nombre d'emménagements dans du locatif dépasser les achats.

**UN TERRITOIRE QUI TEND À
S'UNIFORMISER VERS UN
HABITUS PLUS URBAIN.**

Statut d'occupation selon l'ancienneté d'emménagement à l'échelle INTRA - territoriale

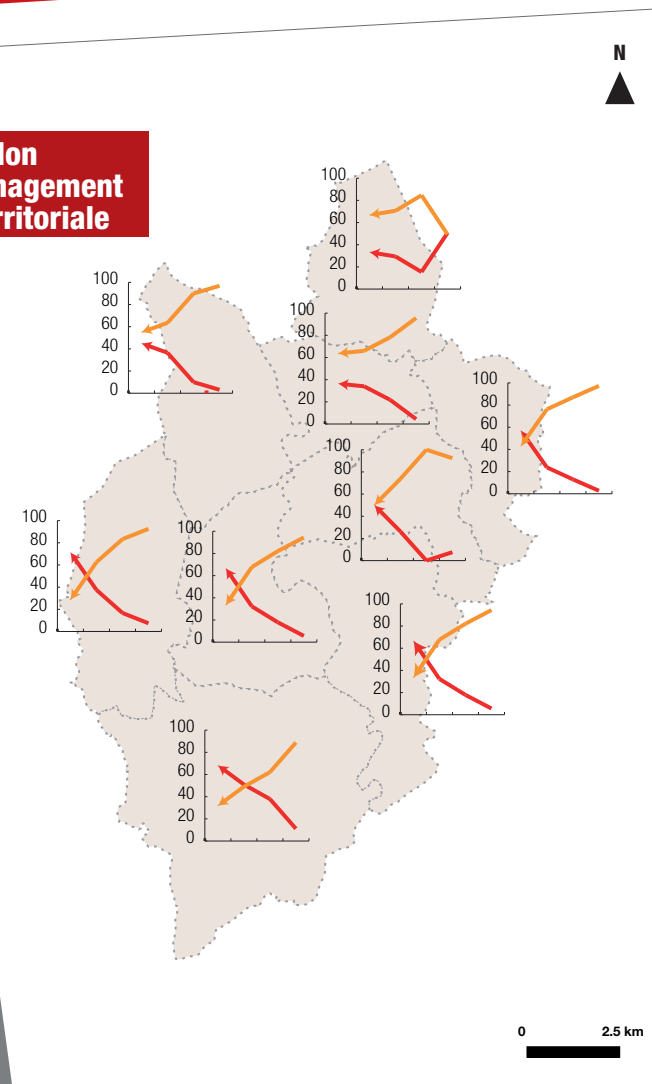
Des tendances hétérogènes selon les communes

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaires
Locataires

ANCIENNETÉ D'EMMENAGEMENT

Plus de 10 ans
De 5 à 9 ans
De 2 à 4 ans
Moins de 2 ans



1. Le parc de logements

8

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

OBJECTIFS

L'analyse de la typologie des logements permet de connaître les besoins et attentes de la population en terme de taille de logements.

E. MACRO-ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Une tendance globale en faveur des grands logements de 5 pièces et plus.

- C'est le profil caractéristique des logements des territoires ruraux et périurbains (grandes maisons familiales) ;
- Ces logements sont adaptés aux besoins et attentes des ménages composés de 3 et 4 membres ou plus ;
- La diminution de la taille des ménages pose la question de la potentielle inadaptation au marché actuel et futur.

Des petits logements peu nombreux :

- Les logements de 2 pièces sont très peu représentés sur les territoires. Ils peuvent être adaptés à des ménages de 1 ou 2 personnes.

- Les logements d'une pièce sont rares sur les territoires, mais ils correspondent à une demande niche peu développée sur ces secteurs d'étudiants ou de travailleurs détachés.

Une attention particulière à porter aux logements de 3 - 4 pièces :

- Ce sont des logements intermédiaires, adaptés aux ménages (familles monoparentales, primo-accédants,...) ;
- Ils représentent cumulés sur la majorité des territoires environ 50% de l'offre de logements.
- Le territoire de la CdC du Pays Dunois fait exception car ce sont les logements de 5 pièces et plus qui dominent avec 49,6% du parc global.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES IMPORTANTE MAIS QUI DOIT ENCORE SE DÉVELOPPER.

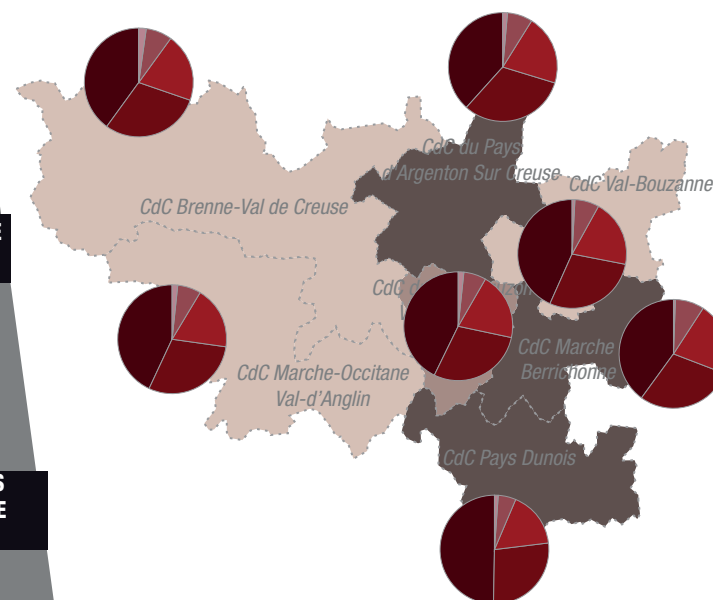
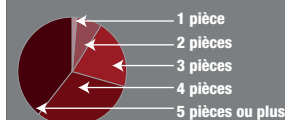
Typologie des logements à l'échelle EXTRA - territoriale en 2013

30,3%
de locataires en 2013
dans l'Indre

PART DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE

- Moins de 36%
- De 36 à 37%
- Plus de 37%

PART DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



0 10 20 km

1. Le parc de logements

8

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

F. MICRO-ANALYSE DE LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

□ Un nombre de studio faible voir nul sur certaines communes :

- Ce type de logements est peu demandé sur le territoire ;
- Il ne correspond pas forcément aux attentes des habitants de communes plus rurales.

□ Une adaptation des logements aux concentrations de petits ménages :

- Les petits logements d'1 ou 2 pièces peuvent être fonction de la part de petits ménages (1 personne).

□ Les logements intermédiaires de 3 et 4 pièces :

- Les logements intermédiaires de 3 et 4 pièces sont les plus nombreux sur certaines communes.
- Ils répondent mieux aux besoins des familles installées sur le territoire car de taille adaptée tout en étant accessibles aux primo-accédants.

□ Les grands logements de 5 pièces et plus reste majoritaires sur 3 communes :

- Sur les communes de Baraize, Bazaiges et Ceaulmont, les grands logements représentent encore plus de la moitié du parc de logements.

**UNE OFFRE ADAPTÉE
ÉVENTUELLEMENT A
RÉAJUSTER SUR LES 3 ET 4
PIÈCES.**

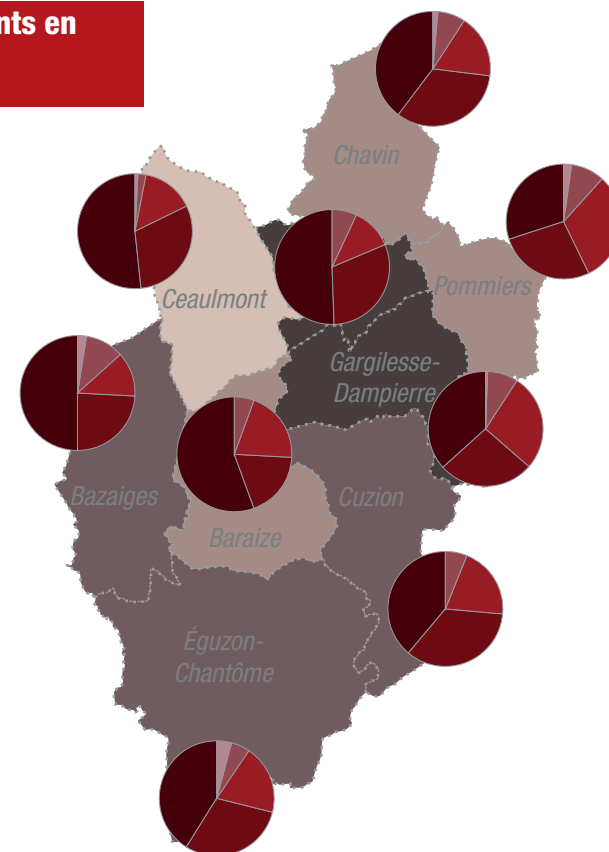
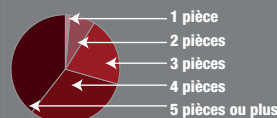
Typologie des logements en 2013 à l'échelle INTRA - territoriale

36,09%
des ménages sont
constitués d'une
personne seule dans le
territoire d'études

PART DES MÉNAGES D'UNE PERSONNE



PARTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES



1. Le parc de logements

8

LES CARACTÉRISTIQUES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

OBJECTIFS

Croiser les données du nombre de pièces des résidences principales avec l'ancienneté des emménagements permet de dégager les dynamiques sur le territoire et les attentes des nouveaux habitants en terme de typologie de logements.

G. ANCIENNETÉ ET TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

□ Les installations récentes se font en majorité dans les logements moyens :

- Sur les 2 dernières années, on constate que la majorité des emménagements se font dans des logements de 3 et 4 pièces.

□ Une utilisation à la hausse des moyens et petits logements :

- On constate également une augmentation régulière de l'emménagement dans des petits logements (1 et 2 pièces) ;
- Les petits logements sont souvent en location, ce qui permet également une rotation des ménages et donc des de-

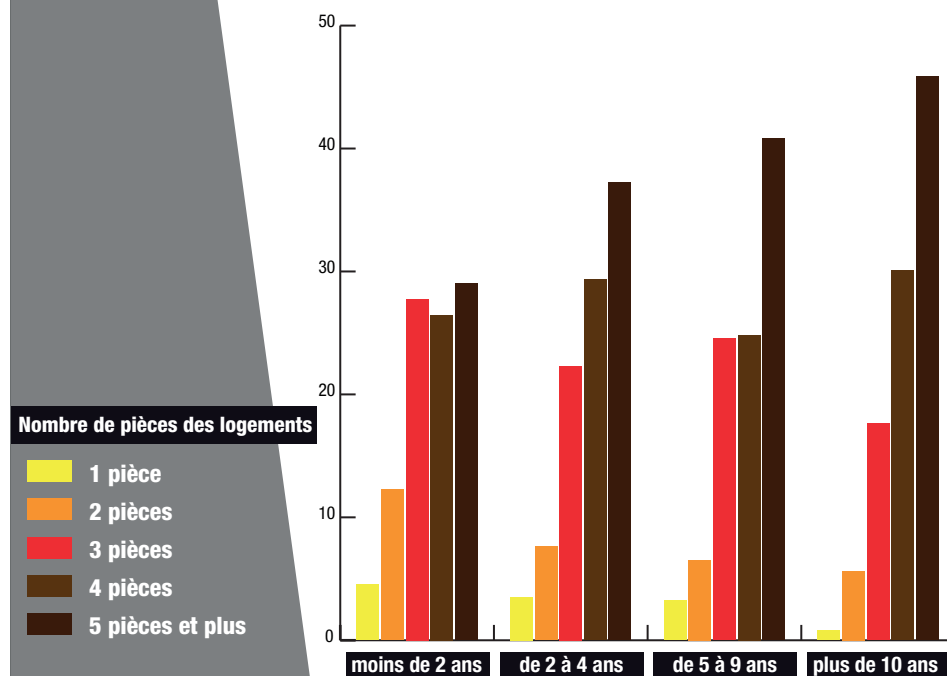
mandes constantes.

□ Diminution des installations dans les grands logements (5 pièces et plus) :

- Les grands logements sont en diminution constante sur les différentes périodes ;
- Le parc existant semble largement correspondre à la demande. De nombreux grands logements pourraient, dans les prochaines années revenir sur la marché (décès, dépendance...). Se pose alors la question de leur ré-habilitation notamment énergétique ;
- Le risque de vacance prochaine de ces logements est important.

ANTICIPER LE RISQUE DE VACANCE DES GRANDS LOGEMENTS.

Typologie des logements selon l'ancienneté d'emménagement à l'échelle du territoire



2. Fiscalité, foncier et bâti

1

LA FISCALITÉ LOCALE

CLÉS DE COMPRÉHENSION

Ces taxes sont calculées à partir de la valeur locative des biens (bien immobilier ou foncier) qui forme l'«assiette» de la taxe. Ces valeurs sont réparties en plusieurs catégories, selon la nature du bien ou l'utilisation du terrain (ainsi un terrain à bâtir aura une plus grande valeur qu'un terrain agricole). L'assiette de la taxe est ensuite multipliée par un taux fixé par les collectivités territoriales.

MICRO-ANALYSE DES TAUX APPLIQUÉS

□ Des taux dépendants des politiques appliquées, des compétences, du nombre d'équipements à entretenir, du poids de population...

□ Des taux de taxe d'habitation assez homogènes :

- Des taux globalement compris entre 10 et 15% mais avec quelques taux se démarquant sensiblement ;

- Une taxe peu élevée est synonyme d'atout pour le développement d'un parc de logements locatifs et l'installation de nouveaux ménages.

□ Des taux de taxe foncière bâtie assez homogènes :

- L'amplitude des taux appliqués est contenue (de 14,02 à 22,96%) ;
- Une taxe élevée peut être un frein, parfois volontaire, à une urbanisation trop forte et trop rapide ;
- Cette taxe permet de financer les équipements sur le territoire.

□ Des taux de taxe foncière non bâtie :

- Des taux très variables avec une forte amplitude sont observables sur le territoire (de 28,06 à 51,32%) ;
- C'est un levier pour participer à la régulation de la rétention foncière sur un territoire.

□ Une taxe additionnelle pour lutter contre la rétention foncière :

- La Communauté de Communes du Pays d'Éguzon s'est dotée d'une taxe additionnelle sur le foncier non bâti ;
- En synergie avec la taxe sur le foncier non bâti elle c'est un outil qui participe à enrayer la rétention foncière en imposant les terrains non construits.

□ Une taxe pour lutter contre les logements vacants :

- Une taxe d'habitation sur les logements vacants est appliquée à Baraize, Cuzion et Gargillesse-Dampierre ;
- Cette taxe est applicable sur les logements vacants depuis 2 ans ;
- Il s'agit de la même base d'imposition que la taxe d'habitation de la commune.

**UN BESOIN D'HARMONISER
LES TAUX AFIN DE LIMITER
LA CONCURRENCE AU SEIN
DU TERRITOIRE ENTRE LES
COMMUNES.**

2. Fiscalité, foncier et bâti

1

LA FISCALITÉ LOCALE

Taux des taxes locales en 2015 à l'échelle INTRA - territoriale

TAUX DE LA TAXE D'HABITATION

- 20% à 25%
- 10 à 20%
- 5 à 10%

TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE BÂTIE

- 20 à 25%
- 15 à 20%
- 10 à 15%

TAUX DE LA TAXE FONCIÈRE NON BÂTIE

- 45 à 55%
- 35 à 45%
- 25 à 35%

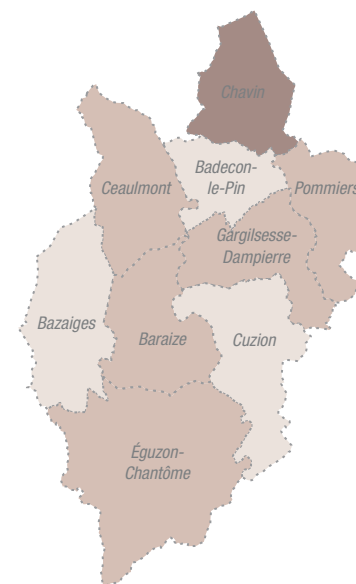
Taux des taxes d'habitation



Taux des taxes foncières bâties



Taux des taxes foncières non bâties



0 2.5 5 km

2. Fiscalité, foncier et bâti

2

LES DYNAMIQUES DU PARC FONCIER, IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION

OBJECTIFS

Cette approche permet de donner un faisceau d'indices sur la capacité du marché à répondre à une demande. Elle permet également de faire état des prix moyens pratiqués sur les territoires.

A. MACRO-ANALYSE DE LA DYNAMIQUE DU PARC FONCIER

□ Un nombre de terrain à la vente important sur l'ensemble des espaces :

- La CdC du Pays d'Argenton est celui qui propose le plus de terrains à la vente, la CdC Brenne - Val de Creuse (respectivement 97 et 82 terrains à vendre) ;
- L'ensemble des autres secteurs proposent sensiblement le même nombre de terrains (entre 17 et 28).

□ La consommation des espaces à la vente :

- On constate sur l'ensemble des territoires un tassement de la consommation sur les dernières années, les ventes se limitant à 1 ou 2 terrains par an.

□ Des prix de foncier relativement contenus :

- Trois territoires proposent des prix moyens de foncier entre 10 et 20€ le m², dont la CdC du Pays d'Eguzon.
- Seule la CdC du Pays d'Argenton propose des prix moyens plus élevés.

UNE DYNAMIQUE D'ACHAT DU FONCIER ASSEZ FAIBLE SUR LE TERRITOIRE.

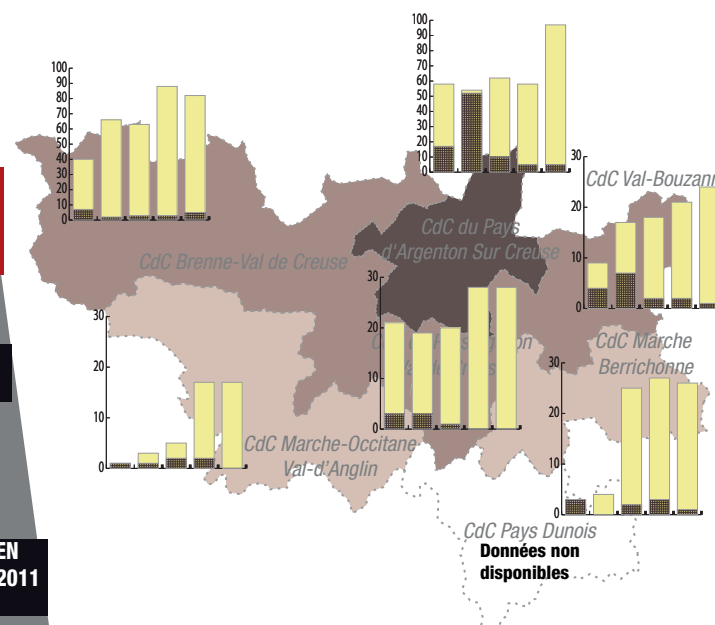
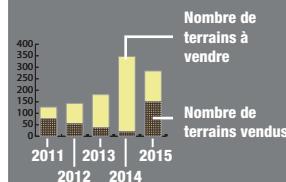
Dynamique du parc foncier à l'échelle EXTRA - territoriale entre 2011 et 2015

835 terrains à bâtir disponibles en 2015 dans l'Indre et 119 terrains vendus

PRIX MOYEN DU M² DES TERRAINS EN 2015

- Moins de 10 €
- 10 à 20 €
- 20 à 30 €

NOMBRE DE TERRAINS EN VENTE ET VENDUS ENTRE 2011 et 2015



2. Fiscalité, foncier et bâti

2

LES DYNAMIQUES DU PARC FONCIER, IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION

B. MICRO-ANALYSE DU PRIX MOYEN DU FONCIER

Des prix de fonciers variables :

- Cette carte représente seulement le coût des terrains situés en lotissement. Les communes où les données n'apparaissent pas proposent donc essentiellement des terrains individuels.

Des prix de fonciers variables :

- Les prix fixés pour les terrains en lotissement sont dépendants du contexte au sein duquel ils s'inscrivent (localisation, services à proximité, desserte, viabilisation de la zone...).
- Les prix moyens de fonciers influent sur les achats et rythmes de constructions sur les communes.

Le marché foncier une fonction exponentielle de la pression foncière :

- On constate que plus les communes produisent de logements, plus le prix des terrain est élevé ;

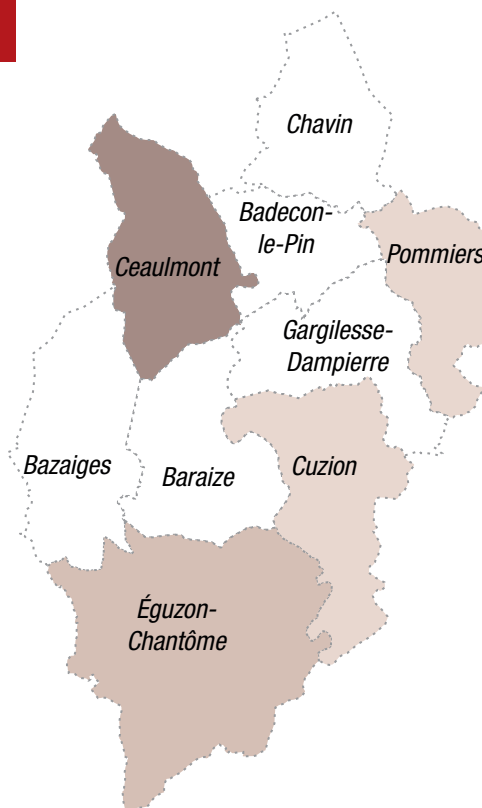
- Pour conserver des prix de marché cohérent, il est important de ne pas créer de la pénurie de foncier sur un territoire.

LE PLU(I) DEVRA INTÉGRER DANS SON PROJET LA MOBILISATION À COURT TERME ET UNE VÉRITABLE STRATÉGIE FONCIÈRE À PLUS LONG TERME POUR NE PAS DÉSORGANISER LE MARCHÉ.

Prix moyen du foncier à l'échelle INTRA - territoriale

PRIX MOYEN DU M² DES TERRAINS EN LOTISSEMENT EN 2016

- NC
- moins de 10 €
- 10 à 15 €
- 15 à 20 €



2. Fiscalité, foncier et bâti

2

LES DYNAMIQUES DU PARC FONCIER, IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION

C. MICRO-ANALYSE DU PRIX MOYEN DE L'IMMOBILIER

Ici aussi les prix de l'immobilier sont dépendants du contexte dans lequel s'inscrivent les logements (services présents, desserte...).

□ Un marché en moyenne légèrement inférieur à la moyenne départementale :

- Le territoire est en deçà des 1000€ moyens départementaux. Seule la commune de Gargilles-Dampierre possède un prix moyen supérieur à 1000€, la qualité architecturale, patrimoniale et touristique des lieux expliquant ce prix ;
- Les prix moyens observés sur le territoire sont également relativement homogènes, ce qui réduit la concurrence entre les communes pour l'installation de nouveaux habitants.

**DES PRIX IMMOBILIERS
RELATIVEMENT HOMOGÈNES
SUR LE TERRITOIRE**

Prix moyen de l'immobilier à l'échelle INTRA - territoriale

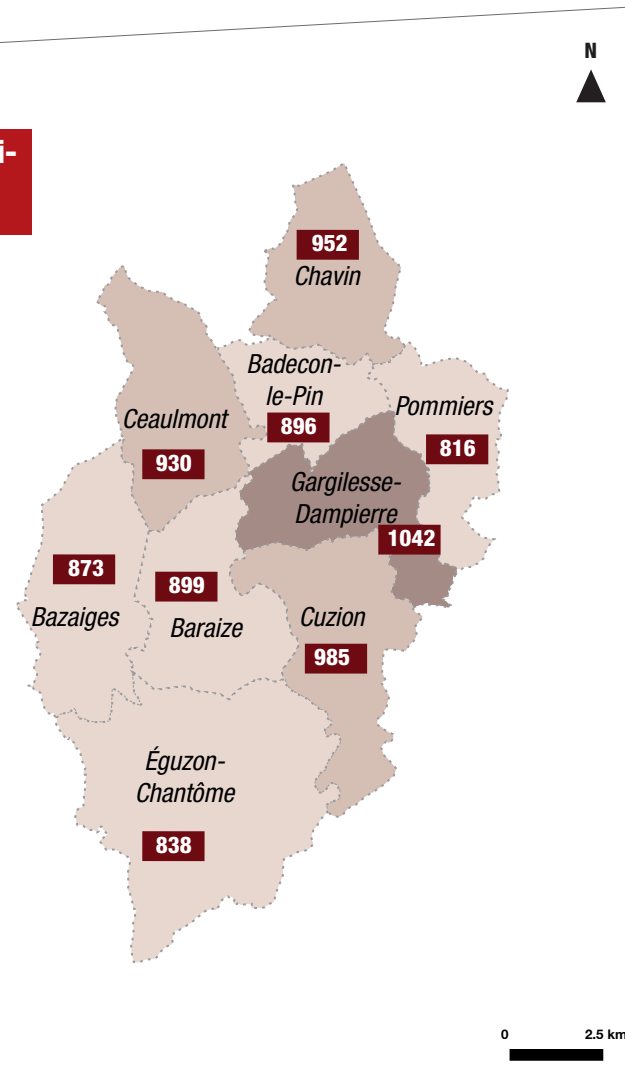
le prix moyen du m² est de
1000 €
dans le département de l'Indre en 2016

PRIX MOYEN DU M² DES BIENS IMMOBILIERS EN 2016

- 800 à 900 €
- 900 à 1000 €
- 1000 à 1100 €
- 1100 à 1350 €

PRIX MOYEN DU M² DES BIENS IMMOBILIERS EN 2016

838 Prix moyen



2. Fiscalité, foncier et bâti

2

DYNAMIQUES DU PARC FONCIER, IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION

D. MICRO-ANALYSE DYNAMIQUE DES PERMIS DÉLIVRÉS

□ Analyse des permis de construire :

- Le nombre de constructions de logement analysé ci-après est calculé à partir des permis de constructions autorisés pour de la nouvelle construction sur la période 2006-2015, soit sur les 10 dernières années ;
- Ne sont pas comptabilisées les changements de destination d'un bâtiment ou modification du bâti existant (extension, création d'un niveau supplémentaire, etc.).

□ Un rythme de construction de logement en net baisse :

- Sur le territoire, au global, 207 nouveaux logements ont été créés par de la construction nouvelle entre 2006 et 2015, soit une moyenne d'environ 21 logements par an ;
- Néanmoins, on constate une forte baisse au fil des années : 50 constructions en 2008 contre 4 en 2015 ;

- La commune d'Eguzon met en avant une dynamique plus intense avec 71 nouveaux logements par de la nouvelle construction ;
- A contrario, les communes de Bazaiges, Gargillesse-Dampierre, Chavin et Pommiers ont les dynamiques les plus faibles sur la période : moins de 10 créations.

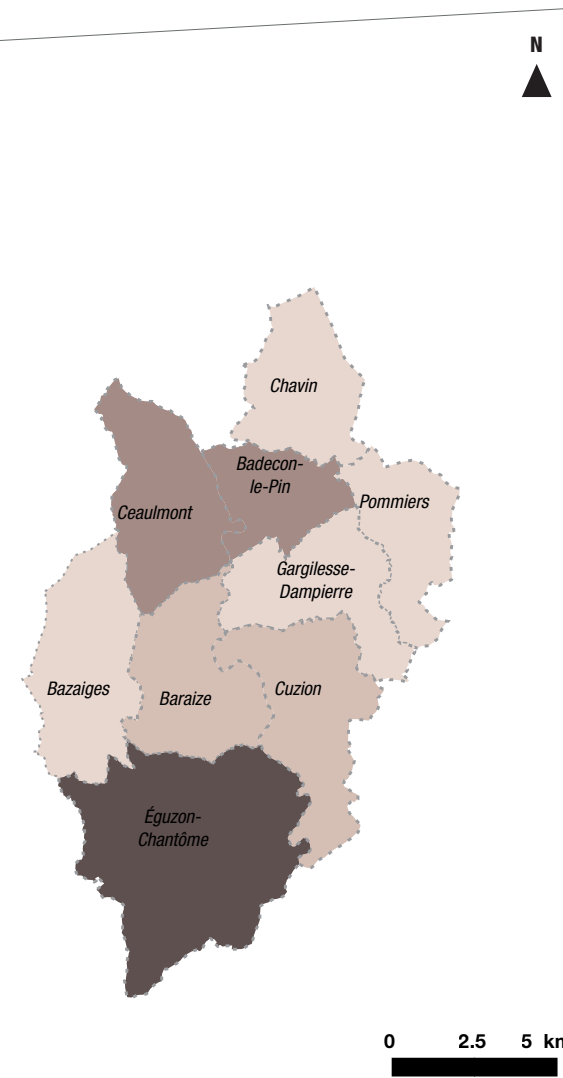
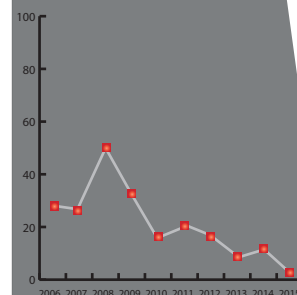
UNE DYNAMIQUE EN FORTE BAISSÉ AU FIL DES ANNÉES QUI N'ÉPARGNE AUCUNE COMMUNE.

Dynamique de construction de logements sur le territoire d'études

Nombre de création de logements par de la construction nouvelle par communes



Evolution du rythme de création de nouveaux logements par de la construction nouvelle par années



3. Accessibilité au logement

1

LE LOGEMENT SOCIAL

A. MACRO-ANALYSE DES CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

□ Une concentration des créations de logements autour de Châteauroux :

- Des services présents adaptés aux populations des logements sociaux ;
- A contrario, un grand nombre de logements retirés du parc.

□ Une baisse générale des créations de logements :

- Le département subit une diminution des financements ;
- La vacance des logements sociaux est importante, surtout sur les grands logements collectifs (T4 et T5) ;
- Seul le territoire du Pays A-E voit sont nombre de constructions assez stable.

□ Une nécessaire adaptation du parc de logements sociaux :

- On remarque des démolitions et ventes d'une grande part de logements en raison d'une baisse des besoins ;

- Des créations tournées vers des maisons individuelles d'une à trois pièces, répondant mieux aux besoins.

**UNE BAISSÉ GÉNÉRALE
DES CONSTRUCTIONS DE
LOGEMENTS SOCIAUX SAUF
SUR LE TERRITOIRE DU SCOT
DU PAYS D'ARGENTON ET
D'EGUZON.**

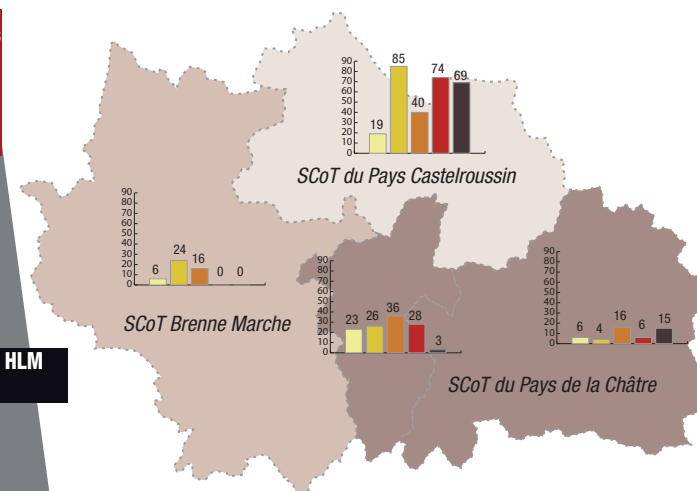
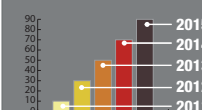
Dynamique de constructions de logements HLM

87 nouveaux logements
HLM dans l'Indre en 2015
pour **260** logements
retirés

Nombre de logements HLM retirés



Nombre de créations de logements HLM



3. Accessibilité au logement

1

LE LOGEMENT SOCIAL

B. MICRO-ANALYSE DES LOGEMENTS SOCIAUX

Un logement acquiert la qualification de logement social par la convention qui lie le bailleur social et l'État. Cette convention a pour principal objet d'ouvrir le droit au futur locataire de bénéficier de l'Allocation Personnalisée au Logement.

Il existe trois types de HLM :

- le PLS (prêt locatif social) est accessible aux revenus les plus aisés ;
- le PLUS (prêt locatif à usage social) est réservé aux demandeurs dont le plafond de revenus est médian ;
- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est accessible aux moins favorisés. Il propose les loyers les plus faibles, conséquence d'aides plus importantes à la construction.

Des logements sociaux concentrés sur 2 communes :

- Argenton-sur-Creuse regroupe 44,4 %

des logements sociaux du territoire, soit 500 logements ;

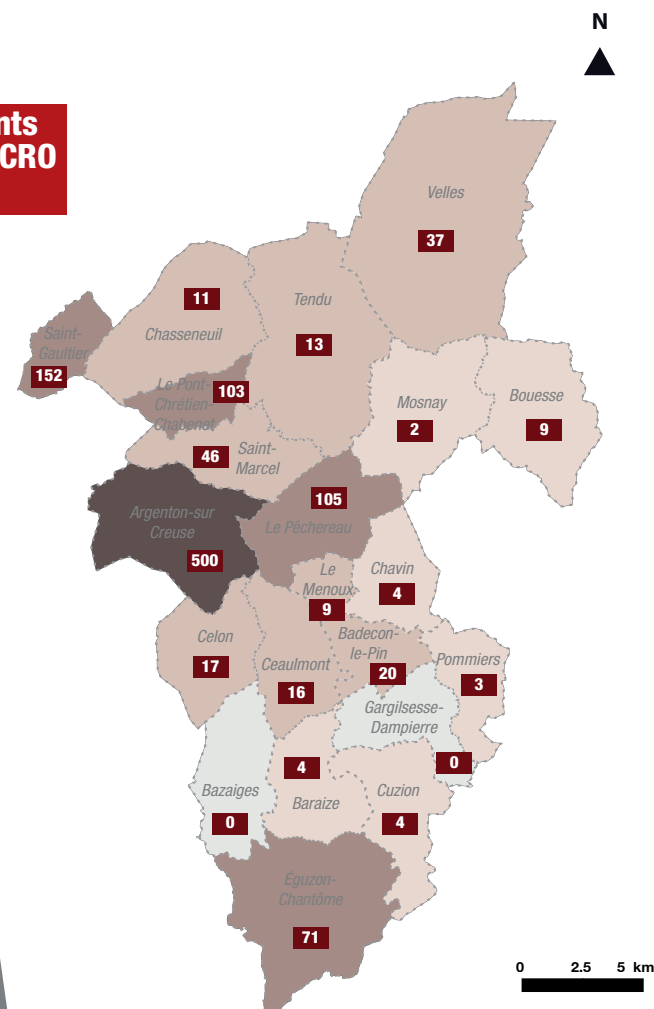
- Additionnés aux logements présents à Saint-Gaultier, c'est plus de la moitié des effectifs qui sont situés sur deux communes du SCoT.

**12% DE MÉNAGES SUR
LE TERRITOIRE ONT POUR
RÉSIDENCE PRINCIPALE UN
LOGEMENT SOCIAL**

Évolution des logements sociaux à l'échelle MICRO - territoriale en 2016

1 126
logements sociaux sur le territoire du SCoT en 2016

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2016



3. Accessibilité au logement

2

LE PRÊT À TAUX ZÉRO

CLÉS DE COMPRÉHENSION

□ Le prêt à taux zéro (PTZ) peut être accordé pour :

- Acheter un terrain et construire, acquérir un logement neuf ou un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux ;
- Acquérir et transformer un local (bureau, grange,...) en logement ;
- Acquérir et réhabiliter un logement ancien, à condition que le montant des travaux d'amélioration représente un certain du coût total de l'opération ;
- Acquérir un logement social existant.
- Financer une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location accession.

source : Adil 36

MACRO-ANALYSE DES PRÊTS ACCORDÉS

□ Un effondrement général des demandes depuis 2012 dû à la restriction d'attribution des financements.

□ Légère reprise sur les territoires des Prêts à Taux Zéro à partir de 2015 :

- Ce phénomène est notamment visible sur les territoires des CdC du Pays d'Argenton, Val-Bouzanne et Marche-Berichonne. Il correspond à des assouplissements des conditions d'éligibilité (plafonds de ressources, quotités de prêts...).

□ Le PTZ, un changement de paradigme :

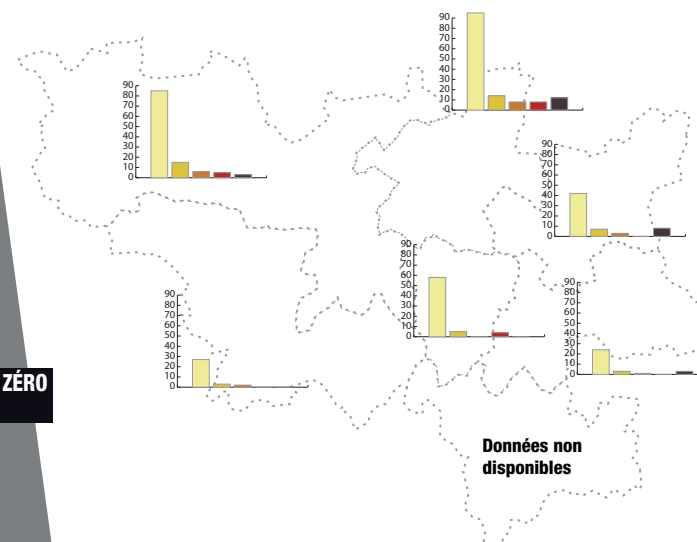
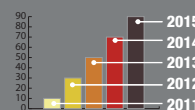
- Depuis le 2012, le PTZ est restreint aux logements neufs ;
- En 2014, devant le peu de dossiers de primo-accédants, l'éligibilité du PTZ à l'ancien avec travaux, comme avant 2012, est approuvée ;
- Ces décisions expliquent les fluctuations de volume des dossiers PTZ sur la période.

ON NOTE UNE LÉGÈRE REPRISE DES DOSSIERS PTZ.

Prêts à Taux Zéro attribués à l'échelle EXTRA-territoriale

150 Prêts à Taux Zéro dans l'Indre en 2015

NOMBRE DE PRÊT À TAUX ZÉRO ATTRIBUÉS



3. Accessibilité au logement

3

LES AIDES DE L'ANAH

A. MACRO-ANALYSE QUANTITATIVE DES AIDES DE L'ANAH

□ Des projets en baisse sur les dernières années ;

- On constate -31% de demandes par rapport à 2014 ;
- Les conditions de dotation des projets sont de plus en plus strictes.
- Sur le territoire de la CdC du Pays d'Eguzon, les attributions restent tout de même stables depuis 2011.

□ Des aides de l'ANAH tournées vers les propriétaires occupants leurs logements :

- Seuls 8 projets ont été financés pour des propriétaires bailleurs.

□ A cela s'ajoute un Programme d'Intérêt Général (PIG) sur le Pays Val de Creuse - Val d'Anglin et le Parc de Brenne... :

- Programme qui couvre la période 2013
- 2017 avec pour objectif l'amélioration de 227 logements.

□ ... et un Programme d'Intérêt Général en faveur de l'adaptabilité et mise aux normes des logements privés occupés par des personnes âgées ou handicapées :

- Programme qui couvre l'intégralité du département de l'Indre ;
- Il est opérationnel depuis 2014 jusqu'à 2019.

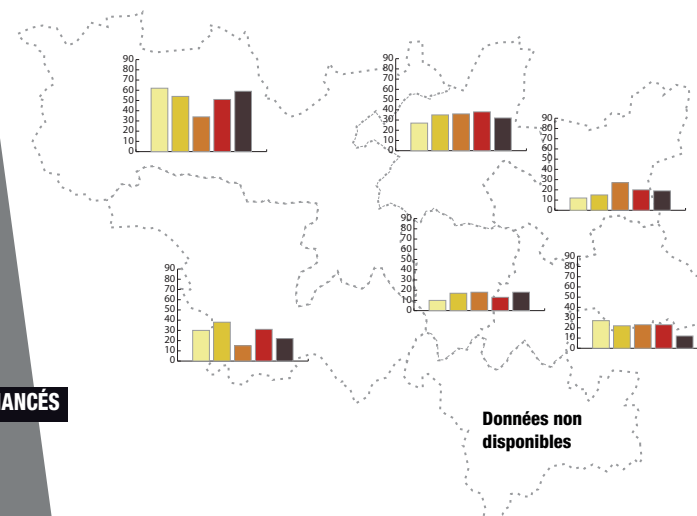
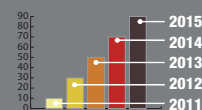
UN NOMBRE DE PROJETS EN BAISS

Aides de l'ANAH à l'échelle EXTRA-territoriale

505

projets financés dans l'Indre en 2015

NOMBRE DE PROJETS FINANCÉS



3. Accessibilité au logement

3

LES AIDES DE L'ANAH

B. MACRO-ANALYSE QUALITATIVE DES AIDES DE L'ANAH

□ Une large part des projets tournée vers l'économie énergétique des logements :

- Cette part représente 60 % des projets aidés du département ;
- Cette aide participe de façon indirecte à la lutte contre les logements vacants en permettant la rénovation énergétique de certains logements dont le coût d'utilisation énergétique aurait été rédhibitoire.

□ Un part non négligeable de projets dédiés à l'hébergement des personnes âgées ou à mobilité réduite :

- Ces travaux permettent de faire évoluer des logements classiques vers des logements adaptés ;
- C'est un outil qui permet le maintien des personnes âgées sur le territoire ;
- Il permet de transformer le parc de logements existants et ainsi d'anticiper le vieillissement de la population.

□ Une part minime de projets pour des logements insalubres :

- Ces projets représentent moins de 5% des projets financés ;
- Ces aides permettent la rénovation de bâtiments type granges, corps de ferme, logements vétustes.
- Seule la CdC du Pays d'Eguzon se démarque, avec 3 projets financés.

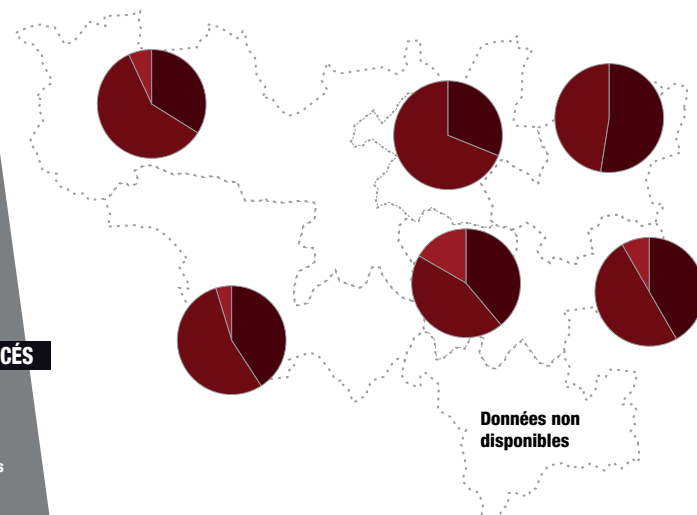
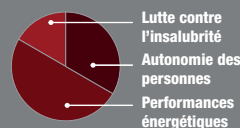
LES AIDES DE L'ANAH N'INFLUENT QUE PARTIELLEMENT LA PROBLÉMATIQUE DU LOGEMENT VACANT.

Projets aidés en 2015 à l'échelle EXTRA-territoriale

505

projets financés dans l'Indre en 2015

TYPE DE PROJETS FINANCÉS



0 10 20 km

