



Elaboration du PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

Pièce 2

Projet de territoire – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version du 12 juin 2018



Le Défi p.4

Le Projet p.6

LE REGARD AUJOURD'HUI

Cœur de France constitue un espace structurant et rayonnant sur un large territoire à tonalité rurale du Sud Cher.

Le territoire bénéficie d'une excellence économique reconnue et structurée dans la filière « tradition-luxe et de pointe » et une économie présentielle développée.

Cependant, le territoire Cœur de France est impacté par des phénomènes sociodémographiques à l'image du Sud Cher (vieillesse, perte de population) qui interpellent sa trajectoire, affectent les fondements du modèle de développement qui font la particularité de Cœur de France.

LE DEFI POUR DEMAIN

Conforter et renforcer l'attractivité de Cœur de France pour amplifier le rayonnement du bassin de vie et la réalité économique du territoire sur le Sud Cher.

Prendre appui sur une dynamique économique élargie et un cadre de vie recherché pour renouer avec un développement résidentiel dans un environnement et un paysage préservés et authentiques.

LE PROJET

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

Le territoire Cœur de France se positionne comme un territoire rural, ouvert et connecté aux dynamiques à l'œuvre sur le Sud – Cher.

Le territoire valorise sa reconnaissance et sa réputation dans les filières de l'excellence industrielle. Il s'affirme comme un pôle d'emploi et un bassin d'innovation pour consolider sa position de territoire économiquement pérenne et s'inscrire dans une logique d'équilibre territorial et de proximité.

- ▶ Il renforce **ses activités économiques de pointe, d'excellence industrielle et artisanale** dans les domaines de la joaillerie, de l'or, de la céramique, de l'imprimerie...
- ▶ Il déploie **des capacités d'accueil et de création d'activités économiques supports et connexes** pour conforter sa fonction de bassin d'emploi et de bassin économique.
- ▶ Il s'appuie sur un **espace rural productif** en complémentarité avec le pôle urbain Cœur de France.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.1

Maintenir une économie agricole et forestière dynamique et une économie diffuse en milieu rural.

1.2

Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.

1.3

Valoriser l'économie du bien-vivre.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.1

Maintenir une économie agricole et forestière dynamique, une économie diffuse en milieu rural.

Intégrer les activités économiques primaires (élevage, culture et polyculture, bois) et favoriser les activités de transformation pour accompagner la filière agricole et forestière du territoire Cœur de France.

La stratégie économique du territoire intègre pleinement les activités économiques primaires (culture, élevage, polyculture, bois) et vise le développement des activités de transformation. Il s'agit également d'accompagner la démarche engagée au travers du Pôle d'Excellence Rurale élevage sur le territoire.

L'accompagnement de la **filière agricole** répond à une volonté de maintenir une économie traditionnelle structurante de l'espace rural Cœur de France, et une économie porteuse de débouchés locaux et nationaux.

- ▶ **Les prairies, les herbages et les espaces de culture sont préservés** par la **limitation de la consommation foncière** et par un développement des urbanisations dans une logique de moindre impact pour les sièges d'exploitation.
- ▶ **Les sièges d'exploitation agricole bénéficient de capacités de développement suffisantes.**
- ▶ **Les nouvelles constructions agricoles**, les besoins liés à une modernisation de l'activité agricole, l'adaptation aux nouvelles orientations technicoéconomiques **sont soutenus et accompagnés.**
- ▶ **Dans les tissus bâtis constitués, la pérennité des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles est assurée** par l'application du principe de réciprocité dans les périmètres sanitaires.

- ▶ **Les besoins de diversification économique des sièges d'exploitation sont encouragés** : accueil à la ferme, vente-directe, maraîchage, circuits-courts, approvisionnement local, production d'énergie (méthanisation, solaire, biomasse, etc.).

Au même titre que la filière agricole, **la filière bois s'inscrit dans la stratégie économique du projet de territoire** Cœur de France au travers :

- ▶ **du renforcement des activités et des entreprises de l'ensemble de la filière bois** et de sa professionnalisation.
- ▶ **de l'anticipation des besoins de foncier des entreprises** de la filière bois.
- ▶ **de l'usage et de la valorisation du bois dans les aménagements et les projets locaux** : valorisation bois-énergie, construction, conception architecturale, etc.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.1

Maintenir une économie agricole et forestière dynamique, une économie diffuse en milieu rural.

Déployer les infrastructures numériques comme support fondamental de la stratégie de développement économique, mais aussi pour être un territoire rural compétitif et attractif du Sud Cher.

Conjointement avec les dispositions définies par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Cher (SDAN), **Cœur de France appuie le déploiement des réseaux de communication de dernière génération** afin de répondre aux enjeux d'attractivité du territoire.

Le développement des communications électroniques est recherché afin de répondre aux enjeux d'attractivité résidentielle, économique et touristique.

Il s'agit d'améliorer l'offre en télécommunication sur l'ensemble des communes rurales et sur le pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval pour faciliter, améliorer le quotidien des habitants et des actifs (limiter les besoins en déplacements physiques et carbonés), réduire les inégalités d'accès, rompre l'isolement des personnes peu ou difficilement mobiles.

Le projet de territoire Cœur de France accompagne le déploiement de la montée en débit du réseau internet pour tous :

- ▶ Privilégier le développement du très haut débit par fibre optique **plus particulièrement pour les zones d'activités économiques** (artisanales, industrielles et mixtes), **les équipements publics** (établissements scolaires, formation, administration, infrastructures ludo-culturelles, ...).
- ▶ **Répondre aux évolutions des modes de vie et des besoins, accompagner une nouvelle approche des mobilités en milieu rural** (télé médecine, e-administration, télétravail, e-tourisme, e-formation, e-tourisme,...).
- ▶ Mobiliser des techniques alternatives permettant la montée en débit dans les zones contraintes ou peu peuplées.

Les projets d'urbanisation et les aménagements futurs prévoient dès leur conception les conditions d'équipement numériques.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.2

Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.

Valoriser la position stratégique de carrefour du Sud Cher et la bonne connectivité du territoire aux axes routiers Nord-Sud (A71) en lien avec les agglomérations voisines (Bourges – Montluçon).

Les points de connexion routiers et les sites économiques de Cœur de France sont un atout. Leur fonction de vitrine économique, leur bonne accessibilité sont valorisées au bénéfice d'activités économiques spécifiques qui s'inscrivent dans les réseaux nationaux et internationaux et qui s'appuient sur les échanges et les flux de circulation.

► Sur le pôle urbain Saint-Amand-Montrond – ORVAL

- **Le Parc d'activités "de l'Autoroute"** est mobilisé afin de proposer des capacités foncières et immobilières pour l'accueil d'activités économiques associées à la petite logistique et aux activités industrielles pourvoyeuses d'emplois. Sa bonne accessibilité et sa desserte depuis l'A71 (accès autoroutier), la proximité des D925-D300 renforcent la lisibilité et l'attractivité économique de Cœur de France sur le Sud Cher et sur l'axe A71 - RCEA.
- **Le Parc d'activité de la Cité de l'Or bénéficie de capacités foncières** pour :
 - poursuivre l'accueil d'activités associées aux technologies liées à la création de l'artisanat d'art (bijouterie et joaillerie) :
 - confirmer la position de 3^{ème} pôle national de l'Or,
 - développer des capacités d'accueil économique adaptées aux besoins d'accompagnement des traditions et savoir-faire industriels, à leur innovation et à leur développement.

- **La zone d'activité des Carmes** est à vocation d'accueil des activités artisanales, industrielles et de services.
- Les autres zones d'activités existantes sur Saint-Amand-Montrond conservent leur vocation économique.
- **Les zones d'activités d'Orval**, en complémentarité, avec celles de Saint-Amand-Montrond, renforcent le rayonnement économique du territoire.

► Sur les communes hors pôle urbain

- **Les sites économiques existants situés en dehors du pôle urbain** (Bouzais, Bruère-Allichamps, Charenton-du-Cher, Colombiers, Drevant, Saint-Pierre-les-Etieux, Bouzais, Nozières) sont accompagnés pour poursuivre l'accueil d'activités et maintenir un potentiel d'emploi en milieu rural.
- **Sur le pôle urbain et l'ensemble du territoire, les friches industrielles et artisanales sont réinvesties** pour éviter la dégradation paysagère des zones d'activités économiques, favoriser le recyclage foncier maintenir l'attractivité économique Cœur de France vis-à-vis des porteurs de projet et des investisseurs.

► A l'échelle intercommunale

- Le projet de territoire de Cœur de France participe et contribue au développement et au rayonnement du Pôle d'Excellence des Métiers d'Art (PERMA) en accompagnant les besoins du réseau actif d'artisans d'Art sur le territoire.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.2

Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.

Développer une offre foncière économique qualifiée et qualifiante

La programmation économique en Cœur de France s'inscrit dans une stratégie de renforcement et d'ouverture économique du territoire, d'une attractivité renouvelée auprès de la population active.

En matière de programmation de foncier à vocation économique, les besoins nouveaux sont estimés à environ +/- 70 hectares en extension (hors fonciers des zones d'activités existantes partiellement occupées ou non aménagées).

- Les besoins fonciers à vocation économique sont programmés et ventilés en réponse, notamment, aux besoins de confortement et de développement des parcs économiques du Pôle urbain Saint-Amand-Montrond – Orval :
 - environ 18 hectares pour le parc d'activités économiques de l'Autoroute,
 - environ 20 hectares pour la zone d'activités économiques des Carmes.
- Des besoins plus ponctuels dans villages et les villages bourgs, pour l'accueil d'une économie diffuse, d'artisans à leur domicile ou sur de petites parcelles dans les enveloppes bâties des bourgs et (hors besoins fonciers liés au développement des sièges agricoles et à leur création).

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.2

Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.

Valoriser la position stratégique de carrefour du Sud Cher et la bonne connectivité du territoire aux axes routiers Nord-Sud (A71) en lien avec les agglomérations voisines (Bourges et Montluçon).

Cœur de France anticipe le projet de LGV POCL (Paris – Orléans – Clermont-Ferrand – Lyon) et d'une nouvelle gare TGV à Bourges. Le projet de territoire s'appuie également sur la modernisation de la ligne ferroviaire Bourges-Montluçon pour bénéficier d'une attractivité et d'une accessibilité améliorées tant sur le plan des mobilités individuelles que des mobilités économiques et touristiques.

► **Le quartier de la gare Saint-Amand-Montrond – Orval constitue une porte d'entrée** économique, résidentielle et touristique en proposant des services liés aux flux des usagers par une offre de pôle gare améliorée (intermodalités, informations touristiques, services aux voyageurs...).

► **Le renforcement de l'accessibilité à la gare SNCF Gare Saint-Amand-Montrond – Orval** vise également l'aménagement d'un espace urbain attractif. L'enjeu est de proposer une meilleure complémentarité des mobilités et des différents modes de déplacements sur le secteur gare (transport à la demande, co-voiturage, parc à vélos sécurisé, liaisons douces, etc.).

► **Les itinéraires piétonniers et doux, les espaces publics** depuis le pôle gare SNCF vers le Pôle Urbain (centre historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond, centre d'Orval) sont requalifiés (pacification, sécurisation).

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.2

Renforcer et accompagner la réalité économique du territoire.

Appuyer le rayonnement commercial de Cœur de France en définissant les modalités d'une attractivité commerciale structurée et d'une offre de proximité.

► **Le pôle Saint-Amand-Montrond – Orval conforte sa position de premier pôle commercial du Sud Cher**

L'offre commerciale et de services en Cœur de France s'organise en appui :

- du **centre-ville historique et commerçant de Saint-Amand-Montrond**. Le maintien d'une offre commerciale attractive et diversifiée, la résorption de la vacance commerciale prennent appui sur les propres atouts du centre ancien : diversité de l'offre de commerces et de services, valorisation du patrimoine architectural et urbain, capacité d'attractivité touristique et de loisirs, offre Café Hôtel Restaurant (CHR)...
- de **l'offre commerciale d'Orval** qui constitue le second pôle commercial de Cœur de France. Le développement de son offre est envisagé de façon complémentaire à celui de Saint-Amand-Montrond.
- **Les zones commerciales périphériques Charles de Gaulle et Henriette à Saint-Amand-Montrond, les surfaces commerciales (GMS) d'Orval** sont complémentaires et non concurrentielles aux centres commerçants de Saint-Amand-Montrond et d'Orval.

► **Charenton-du-Cher et Bruère-Allichamps constituent des pôles-support en appui du Pôle urbain.**

- Leur offre en commerces et services répond à des achats du quotidien liés à leur position sur des axes routiers stratégiques et fréquentés (route de Bourges et RD 951) qui assurent un maillage à l'échelle de Cœur de France.
- **En complémentarité et en équilibre de cette organisation, les communes rurales de Cœur de France accueillent et proposent une offre en commerces et services de proximité.**
- Cette offre prend place au sein des enveloppes bâties villageoises existantes et dans le cadre d'équipements proportionnés à leur rôle dans l'armature du territoire et à leur vocation touristique et récréative.

Axe 1

Valoriser un territoire de savoir-faire et l'innovation pour amplifier les dynamiques économiques locales.

1.3

Valoriser l'économie du bien-vivre.

Capitaliser sur une offre médicale complète et de qualité organisée sur le Pôle urbain pour répondre aux besoins et aux attentes de santé en milieu rural, pour développer une économie du bien-vivre et du bien-être.





Cœur de France confirme sa vocation et sa fonction de Pôle de Santé dont le rayonnement et l'attractivité dépassent les simples limites de l'intercommunalité. A travers son projet de territoire, Cœur de France s'engage à :

- ▶ **Poursuivre sa stratégie en matière de santé** pour répondre aux besoins en développement et en restructuration du Centre Hospitalier de Saint-Amand-Montrond, proposer une offre médicale et un accueil de qualité et facilité (médecine générale, maternité, gériatrie, Alzheimer...).
- ▶ **Consolider les partenariats engagés avec les établissements de santé privés et publics** (clinique, laboratoire d'analyses...).
- ▶ **Assurer l'attractivité Cœur de France en direction des professionnels de la santé** en proposant une offre structurée sur le Pôle urbain (maison de la Santé de SAM, cabinet médical d'Orval...).
- ▶ **Renforcer le niveau et l'offre de services à la personne** pour accompagner la présence d'une économie et d'équipements du bien-vivre et de la santé.



▶ **Accompagner la mise en place d'une stratégie sénior** (maintien et accueil) sur le territoire en proposant un cadre et un environnement de vie sécurisant et adapté, en particulier par :

- une offre de santé, de technologie de l'innovation et de la communication, de sécurité, de services à la personne,
- un maintien d'une offre commerciale et d'équipements attractive, d'une offre en transport collectif sur le pôle urbain,
- une offre en logements adaptés pour les séniors dépendants et non dépendants (développement d'une offre neuve spécifique et adaptation du parc de logements existants...),
- une offre en loisirs et en récréation adaptée au public sénior (vie associative, tiers-lieux, équipements, activités et lieux intergénérationnels...)



Développement d'un tissu économique, commerciale et de services diversifié et complémentaire

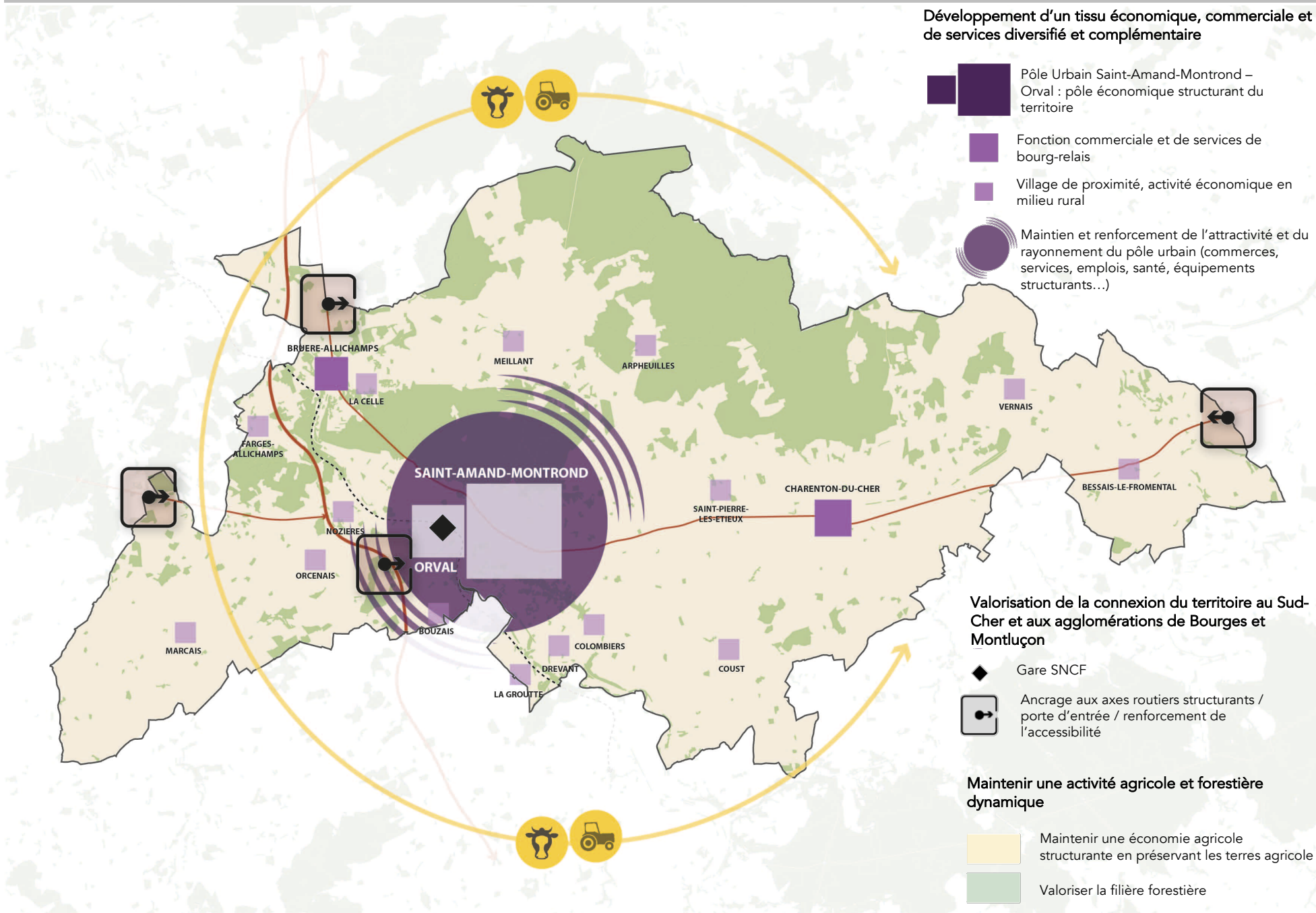
-  Pôle Urbain Saint-Amand-Montrond – Orval : pôle économique structurant du territoire
-  Fonction commerciale et de services de bourg-relais
-  Village de proximité, activité économique en milieu rural
-  Maintien et renforcement de l'attractivité et du rayonnement du pôle urbain (commerces, services, emplois, santé, équipements structurants...)

Valorisation de la connexion du territoire au Sud-Cher et aux agglomérations de Bourges et Montluçon

-  Gare SNCF
-  Ancre aux axes routiers structurants / porte d'entrée / renforcement de l'accessibilité

Maintenir une activité agricole et forestière dynamique

-  Maintenir une économie agricole structurante en préservant les terres agricoles
-  Valoriser la filière forestière



Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

Le territoire Cœur de France

- ▶ renforce sa réalité et sa dynamique économique au bénéfice d'une nouvelle attractivité démographique.
- ▶ renoue avec une attractivité résidentielle. Il développe une stratégie de diversification de l'offre en logements en lien avec cette nouvelle attractivité.
- ▶ valorise les composantes de son identité bâtie patrimoniale.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.1

Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.

2.2

Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire.

2.3

Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.1

Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.

Renforcer l'offre urbaine supérieure, maintenir sa qualité et sa diversité pour qu'elle bénéficie à l'ensemble des communes de Cœur de France et aux territoires voisins.

Pour organiser ses conditions d'accueil et développement, Cœur de France s'appuie sur une organisation équilibrée de son territoire. Le choix de **conforter à la fois l'armature du Pôle urbain et la vitalité de chaque commune** est une réponse aux besoins et aux attentes de solidarité, de proximité des habitants et des usagers du territoire.

L'offre prend appui sur un Pôle urbain fort et structurant.

► **Saint-Amand-Montrond et Orval** forment le Pôle urbain qui organise le territoire et contribue à la lisibilité, à la réalité et à l'attractivité de Cœur de France.

Le développement de l'offre résidentielle, de l'offre de services et d'équipements est porté par le Pôle urbain Saint-Amand-Montrond - Orval. Il s'agit de consolider le rayonnement et l'attractivité de Cœur de France et de contribuer au maintien de l'équilibre interne du territoire :

- plus grande proximité entre emplois, habitat, commerces et services,
- maîtrise des besoins en déplacements, réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- intégration sociale des habitants.

Pour répondre au maintien d'une campagne vivante et dynamique, un réseau de bourgs et de villages de proximité animent Cœur de France.

- Deux villages-bourgs, **Charenton-du-Cher et Bruère-Allichamps**, portent des fonctions d'intérêt intercommunal et confortent leur fonction de pôle de proximité rurale. Ils accompagnent le développement d'une offre de proximité (services, commerces...) et d'une offre résidentielle.
- **Les villages de proximité** poursuivent un objectif d'accueil de services et de commerces en lien avec leur développement résidentiel et leurs capacités d'accueil.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.1

Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.

Pour organiser les meilleures conditions d'accueil résidentiel, Cœur de France développe une politique des mobilités en s'appuyant sur une organisation équilibrée du territoire.

Cœur de France poursuit et développe sa politique locale des mobilités et de la mise en réseau du territoire.

- ▶ Le **renforcement de l'accessibilité à la gare SNCF Orval – Saint-Amand-Montrond** : complémentarité des mobilités et des différents modes de déplacements sur le secteur gare (transport à la demande, transports en commun, co-voiturage, parc à vélos sécurisé, liaisons douces, etc.).
- ▶ La constitution d'un **réseau d'aires de co-voiturage et de rabattement aux abords** des grands axes routiers et aux portes du territoire.
- ▶ L'organisation du développement résidentiel de façon hiérarchisée et dans une logique de renforcement de l'armature territoriale des communes répond à une **logique de proximité** et de diminution des besoins en déplacements carbonés.
- ▶ La **réduction des distances des déplacements quotidiens** par le développement d'une offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs, l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services, des points de passage de la navette Pépita (transport urbain collectif),...
- ▶ Le **déploiement des technologies de l'information et de la communication** rend plus confortable les déplacements quotidiens, occasionnels et touristiques (diffusion de l'information, données en temps réel, optimisation des correspondances,...).

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.1

Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.

Penser la qualité des paysages bâtis de demain pour maintenir l'attractivité du cadre de vie en Cœur de France (1/2).

Le projet de Cœur de France se fixe comme ambition la non banalisation de son environnement, le maintien de la qualité de ses paysages bâtis existants et des nouveaux paysages bâtis, tout particulièrement sur le pôle urbain, aux abords des villages, des parcs économiques et commerciaux et le long des grands axes routiers.

- ▶ Les **communes de Cœur de France renforcent la qualité de leurs paysages**, en inscrivant de façon privilégiée le développement résidentiel et économique dans les enveloppes bâties existantes et en les articulant au mieux avec les tissus bâtis en place.
- ▶ Les **nouvelles urbanisations s'inscrivent dans le grand paysage** et dans le paysage d'approche. La perception et les vues qualitatives sur la lisière des villages et du Pôle urbain Saint-Amand-Montrond-Orval sont maintenues, remises en état par la préservation d'une ceinture agricole et naturelle.
- ▶ Les **opérations bâties réinterprètent les typologies du patrimoine bâti ancien** dans les nouveaux projets de construction (volumétrie, orientation, implantation, couleurs et matériaux, transition avec l'espace public...).

Les qualités bâties et architecturales du Pôle urbain et des villages sont renforcées par :

- ▶ **l'adaptation des bâtis anciens, des constructions énergivores et des bâtis vacants** pour satisfaire aux besoins en logements, répondre aux nouveaux modes d'habiter, aux besoins de confort et de maîtrise de l'énergie.
- ▶ la **réhabilitation patrimoniale dans les villages et les bourgs, dans le centre-ville ancien de Saint-Amand-Montrond et d'Orval** est encouragée dans le respect des sites et des paysages bâtis, de la qualité des paysages, de l'esprit et de l'histoire des lieux, de l'environnement bâti, de l'architecture rurale et agricole traditionnelle...
- ▶ le **renouvellement ponctuel des tissus bâtis** de moindre intérêt patrimonial et difficilement mutables en l'état (ruine, constructions avec nombreux désordres...) constitue une réponse à l'amélioration de l'habitat.
- ▶ les **opérations d'urbanisme durable** contribuent à la reconquête qualitative des espaces bâtis en Cœur de France et participent à une nouvelle image et à une attractivité résidentielle : les projets d'éco-quartiers, d'éco-hameaux constituent des modèles d'urbanisme à développer en Cœur de France.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.1

Une armature territoriale support d'attractivité et garante de la qualité du cadre de vie.

Penser la qualité des paysages bâtis de demain pour maintenir l'attractivité du cadre de vie en Cœur de France (2/2).

La bonne insertion des bâtiments agricoles et de leurs abords participent à la qualité des paysages en Cœur de France.

L'agriculture et son développement contribuent à la qualité des paysages ruraux locaux.

- ▶ **Les nouvelles constructions agricoles nécessaires aux exigences de modernisation et d'adaptation** (extension des bâtiments, nouvelles stabulations, hangars, création de nouveaux sièges d'exploitation, logement du chef d'exploitation) **sont réalisées en intégrant autant que faire se peut les enjeux d'exposition et de sensibilité paysagère**, de **qualité architecturale** et **environnementale** (implantation à proximité des silhouettes bâties existantes, visibilité lointaine, maintien dans le prolongement des silhouettes bâties, maintien des hauts de relief dégagés, inscription dans la pente, volumes, matériaux, couleurs).
- ▶ **Le changement de destination des bâtiments agricoles** et des parcelles attenantes (sites non fonctionnels pour une reprise ou une installation) est intégré afin de ne pas multiplier les friches bâties agricoles et de maintenir un patrimoine bâti rural vivant et valorisé.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.2

Une attractivité résidentielle renouvelée à l'échelle de tout le territoire.

Organiser une offre résidentielle qui accompagne le développement et l'équilibre de Cœur de France en répondant aux besoins de tous les habitants.

L'évolution de l'offre résidentielle en Cœur de France doit demeurer attractive et s'inscrire en faveur d'une mixité sociale et générationnelle. Elle doit également contribuer, à renforcer les qualités énergétiques et environnementales du bâti, à maintenir les qualités architecturales et paysagères.

La politique de l'habitat en Cœur de France prend place dans une démarche intercommunale spatialisée en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine générationnelle et sociale.

- ▶ Une **attractivité résidentielle retrouvée** par une nouvelle offre de logements neufs et réhabilités qui correspond aux besoins diversifiés des jeunes, des familles et des publics spécifiques notamment le **maintien du 3ème âge** sur le territoire et **l'accueil des jeunes seniors à une échelle nationale**.
- ▶ Un **réinvestissement prioritaire des logements vacants** pour une offre tout public et publics spécifiques. Cette politique de remobilisation des logements est nécessaire au maintien des vitalités villageoises et du centre-ancien du Pôle urbain.

- ▶ Une **offre pour les ménages aux ressources contraintes en priorité sur le Pôle urbain** en lien avec les services, les commerces et équipements (accès gare, formation, emplois) et un renforcement de l'offre pour les seniors sur le pôle (commerces, services, équipements, santé...).
- ▶ L'accueil des gens du voyage en Cœur de France est organisé préférentiellement sur le Pôle urbain.

Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.3

Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.

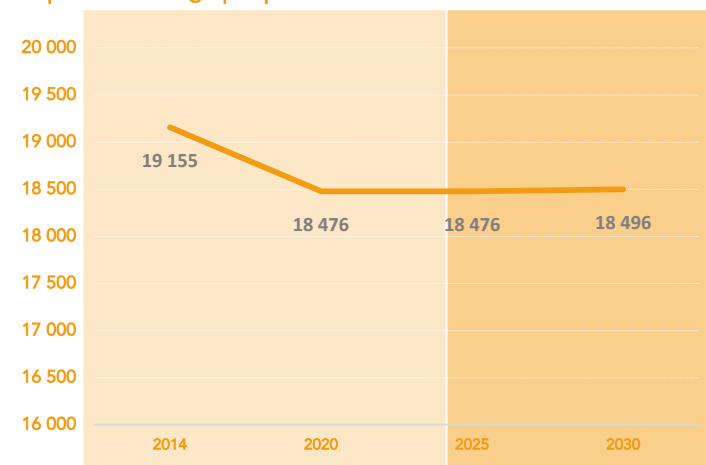
Développer une offre résidentielle qui accompagne le développement démographique de Cœur de France.

Cœur de France porte une programmation résidentielle progressive qui respecte le rythme d'évolution et l'équilibre du territoire et des communes. La politique de l'habitat en Cœur de France prend place dans une démarche intercommunale en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine générationnelle et sociale.

- ▶ Le Projet Cœur de France, à horizon 2030, se fixe un **objectif démographique raisonné** qui tient compte du fort investissement de l'intercommunalité dans le renouvellement de l'attractivité de son territoire.
- ▶ L'objectif démographique retenu repose sur **une évolution en deux temps en cohérence avec le projet et la trajectoire de Cœur de France** : une période d'inflexion de la décroissance démographique suivi d'une période de stabilisation.
- ▶ A terme, cette hypothèse démographique tend vers un poids de population **de +/- 18 500 habitants à horizon 2030**.
- ▶ Dans le cadre de l'hypothèse d'évolution de population à horizon 2030, le desserrement des ménages créera des besoins en nouveaux logements malgré une stabilisation de la population. **Ces besoins en nouveaux logements sont estimés à +/- 30 - 35 logements par an**.

Les objectifs et les actions de programmation en logement sont présentés dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H

Perspective démographique en Cœur de France à horizon 2030



Axe 2

Renforcer un cadre de vie rural attractif qui prend appui sur un pôle urbain affirmé et une campagne vivante.

2.3

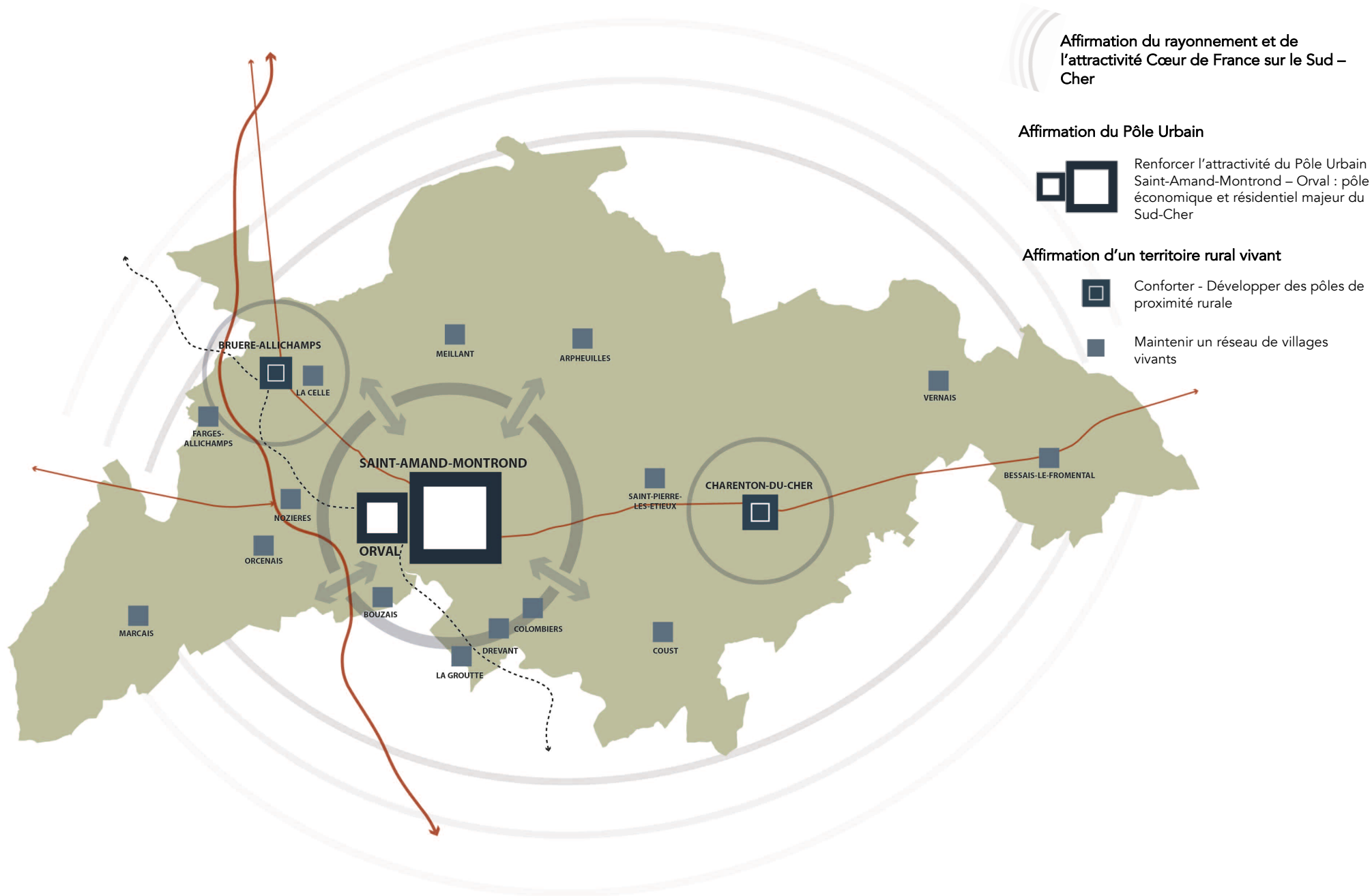
Une offre résidentielle qui accompagne le développement du territoire.

Développer une offre résidentielle qui accompagne le développement démographique de Cœur de France.

Cœur de France à travers ses objectifs de programmation résidentielle recherche une efficacité foncière en contenant ses besoins fonciers résidentiels sur la période 2018-2030 en réponse aux enjeux de préservation de l'économie agricole, de la fonctionnalité écologique des milieux, de la protection et valorisation des paysages :

- +/- 35 hectares de foncier en extension sont mobilisables pour des opérations mixtes à dominante résidentielle.

L'offre en logements sur la période 2018-2030 mobilise un large volant de logements vacants. Les orientations et les actions de réduction de la vacance des logements est développée dans le cadre du volet habitat du PLUi à travers le Plan d'Orientations et d'Actions (POA).



Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

La présence de l'eau, des boisements et des paysages de bocage, la diversité des ambiances paysagères, le patrimoine naturel et architectural, la richesse culturelle font de Cœur de France un territoire de vie et un territoire touristique remarquable, apprécié et recherché.

Le territoire Cœur de France

- ▶ s'appuie sur sa réalité et son potentiel touristique,
- ▶ conforte la qualité des espaces et du cadre de vie à travers une préservation et une valorisation de la trame verte et bleue,
- ▶ valorise les composantes de son identité paysagère rurale.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.1

Etre la Porte touristique du Sud Cher et du Berry.

3.2

Valoriser les ressources énergétiques locales pour innover.

3.3

Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.1

Etre la Porte touristique du Sud Cher et du Berry.

Valoriser la position géographique et la « carte » Nature et Tranquillité pour ancrer Cœur de France comme LA destination touristique du Sud Cher et du Berry (1/2).

La création d'un office de tourisme intercommunal est une réponse à une gouvernance claire et une organisation structurée : il valorise les bouquets d'activités touristiques proposées en Cœur de France.

Pour affirmer et conforter sa vocation touristique à destination locale, régionale et nationale, la stratégie Cœur de France **s'articule autour de trois offres touristiques : Patrimoine et Culture, Eau et Activités associées, Nature et Environnement.**

Cette offre s'organise et se structure à partir des **sites remarquables et des attracteurs** qui assurent le rayonnement touristique, récréatif, culturel et de loisirs de Cœur de France :

- ▶ L'**abbaye de Noirlac**, son projet de restructuration et l'aménagement d'un jardin pour l'abbaye,
- ▶ Le **canal de Berry** dont la vocation d'accueil d'activités liées à la navigation est complétée par des activités d'itinérances touristiques liées au vélo,
- ▶ Le **site du lac de Virlay** (pêche, base d'activités nautiques, randonnées...), la base de loisirs **de Goule** (plage de baignade, base nautique,...), le centre aquatique **Balnéor** (centre aquatique et de détente),

- ▶ Le **chemin de randonnée Meillant - forêt de Tronçais** via le lac de Virlay et le canal de Berry,
- ▶ La **Cité de l'Or** (espace muséographique, interactif et ludique autour de l'histoire de l'or et des métiers de la orfèvrerie-bijouterie).
- ▶ Les **patrimoines bâtis anciens** (château de Meillant, forteresse de Montrond, théâtre et amphithéâtre de Drevant, oppidum des Marettes « Camp de César », borne militaire Centre de la France, patrimoines religieux, centre historique de Saint-Amand-Montrond et qualité patrimoniale et architecturale des centres-villages et des écarts bâtis...),
- ▶ L'**offre de proximité Nature** : randonnées et promenades, Géocaching, pêche, forêt, campagne...

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.1

Etre la Porte
touristique du Sud
Cher et du Berry.

Valoriser la position géographique et la « carte » Nature et Tranquillité pour ancrer « Cœur de France » comme LA destination touristique du Sud Cher et du Berry (2/2).

- ▶ L'association entre les sites remarquables et les attracteurs touristiques les plus importants, les politiques locales culturelles et de loisirs assurent également une **offre touristique diffuse qui anime et bénéficie à l'ensemble des communes – et donc des habitants** – de Cœur de France (diversité de l'offre en hébergement touristique en milieu rural, restauration, événements culturels et festifs, manifestations culturelles, patrimoine rural et architectural local).
- ▶ Les **coopérations sont recherchées** avec les sites touristiques régionaux et départementaux (promotion...).
- ▶ Le **rayonnement touristique à destination locale, nationale et européenne** (court et moyen séjours) prend appui sur une **offre hôtelière complète et attractive**. Elle répond à toutes les attentes (hôtellerie de plein air, gîtes et chambres d'hôtes, hôtels) et aux différentes clientèles (loisirs et affaires cf. développement économique). Le projet de golf sur Saint-Amand-Montrond renforcera à terme l'offre récréative et sportive.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.1

Etre La Porte
touristique du Sud
Cher et du Berry.

Une armature paysagère qui contribue à la qualité de vie et à l'attractivité du territoire.

Le projet de Cœur de France porte une ambition forte pour la protection, la valorisation des paysages naturels et du grand paysage.

- ▶ Une politique de **gestion et de valorisation des paysages et des sites emblématiques de Cœur de France** (Canal de Berry, abbaye de Noirlac, camp de César, butte de Montrond et ses abords, vallée du Cher...).
- ▶ Les **terres agricoles, naturelles et boisées conservent leur valeur économique et éco-paysagère en freinant l'artificialisation des sols**. L'atteinte d'un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers répond à des objectifs de plus grande efficacité foncière, de moindre fragmentation du foncier (maintien de la valeur paysagère des lieux, conservation des fonctionnalités agricole et écologique), et de résorption de la vacance de la vacance des logements.
- ▶ La **protection et le renforcement du paysage bocager sont soutenus par le maintien de l'élevage et la mise en place d'une filière de valorisation du bois bocager**. L'utilité de l'arbre, la conservation d'un maillage bocager fonctionnel, d'une végétation ripisylve participent, au-delà de l'identité paysagère rurale et agricole de Cœur de France, à l'insertion paysagère des espaces bâtis dans le grand paysage, à la lutte contre l'érosion, au maintien de la biodiversité et de la fonctionnalité des continuités écologiques.
- ▶ Les **lisières de la forêt de Meillant et de la clairière de Meillant forment un paysage immuable et emblématique**. La qualité éco-paysagère est à préserver notamment par la gestion des lisières, le maintien de la silhouette villageoise en cœur de clairière agricole et la conservation du caractère agri-naturelle de la clairière.
- ▶ **La protection de l'unité paysagère du coteau de Saint-Amand-Montrond** cherche le maintien de son caractère boisé et agricole emblématique, de son fonction de marqueur paysager du territoire (maintien des vues dégagées vers et depuis le coteau, préservation de la trame bocagère, préservation de l'urbanisation diffuse et isolée).
- ▶ **La préservation de la trame bocagère et des paysages agricoles** des bocages du Boischaud et d'Embouche et du Grand Bocage.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.2

Valoriser les ressources énergétiques locales pour innover.

Promouvoir les énergies renouvelables en Cœur de France en lien avec le développement des filières locales existantes, et les potentiels de production à venir dans une logique de protection du cadre de vie et du potentiel touristique

Si le territoire ne valorise pas l'énergie éolienne pour des raisons de protection patrimoniale et paysagère, le projet de territoire Cœur de France **encourage le développement des filières d'avenir présentant un réel potentiel** :

- ▶ **Bois-bocager-Energie** en lien avec les nombreux boisements et les secteurs bocagers du territoire. La filière bois-bocager-Energie permet de répondre localement aux besoins de chauffage collectif, industriel et individuel et des équipements publics. La valorisation du bois-Energie contribue à l'entretien du paysage, des bois et du bocage. Le développement d'une filière bois-bocager-énergie contribue à la préservation de la trame verte de Cœur de France (gestion durable et pérenne des haies pour une valorisation d'une filière bois bocager viable, réseau de chaleur bois..).
- ▶ **Energies solaires** : Le projet de territoire valorise les gisements solaires en encourageant et accompagnant le développement des énergies solaires sous formes de projets individuels et d'intérêt collectif.
- ▶ **La méthanisation**. L'importance de l'élevage en Cœur de France constitue un moteur de développement de la filière méthanisation pour produire localement de l'énergie renouvelable, du biométhane... Le projet de territoire Cœur de France encourage les projets locaux.

Les énergies renouvelables et de récupérations (ENR&R), les productions énergétiques individuelles sont mobilisées dans les opérations d'urbanisme, de renouvellement urbain, dans les tissus bâtis existants lorsque cela est compatible avec les objectifs de préservation des qualités architecturales et patrimoniales du bâti.

La mise en oeuvre d'une architecture et d'un urbanisme durables a recours à des matériaux novateurs, à des modes constructifs innovants et durables dans les opérations de réhabilitation, de construction et de renouvellement.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.3

Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

Maintenir et renforcer la qualité des espaces, du cadre de vie et du potentiel touristique à travers une préservation et une valorisation de la Trame Verte et Bleue.

Cœur de France reconnaît la valeur de son maillage écologique et sa fonctionnalité. Conscient de sa responsabilité, le territoire protège son potentiel écologique et définit une Trame Verte et Bleue en cohérence avec les territoires voisins au regard des enjeux de protection de la biodiversité et de maintien des liaisons écologiques aux échelles départementale et régionale.

Les options de développement retenues dans le cadre du projet de territoire (cf. axes 1 & 2) sont définies pour ne pas accentuer la pression sur l'environnement, maintenir un territoire fonctionnel sur le plan environnemental et attractif pour les acteurs et les usagers du territoire.

Pour valoriser le patrimoine biologique et assurer la continuité des fonctions naturelles du territoire, la Trame Verte et Bleue sur le territoire Cœur de France prend appui sur :

- ▶ **Les sites sensibles et ses secteurs de haut potentiel écologique**, qui constituent les grands réservoirs de biodiversité (bois Meillant et bois d'Arpheuilles).
- ▶ **Un réseau d'espaces agri-naturels et de zones humides qui favorisent les connexions entre les réservoirs de biodiversité** pour le déplacement et la reproduction des espèces, la diversité génétique, la continuité écologique des cours d'eau... (le Cher et le lac de Virlay notamment, bois de Meillant).

Le projet de territoire contribue à un enrichissement de la biodiversité dans toutes les communes par :

- ▶ **L'insertion des connexions écologiques** au sein des tissus urbains du Pôle urbain Saint-Amand-Montrond – Orval, par une valorisation des traversées urbaines de la Marmande, du Cher et du Canal de Berry sur le plan paysager et environnemental.
- ▶ **La préservation et le maintien de ceintures éco-paysagères péri-villageoises** et d'espaces naturels villageois sur les communes rurales.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.3

Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances sonores pour que les développements et les aménagements soient adaptés en conséquence, pour maintenir et renforcer l'attractivité de Cœur de France.

L'ambition est de **ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances afin de proposer un environnement et un cadre de vie sains et sereins.**

- ▶ Plusieurs communes du territoire présentent une sensibilité aux mouvements naturels des terrains (érosion des berges à Nozières, glissement à Saint-Amand-Montrond, risques d'effondrement sur les communes de Meillant retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble du territoire). Ces sensibilités sont prises en compte en veillant à :
 - éviter les développements dans les zones vulnérables aux mouvements naturels de terrain.
 - intégrer la sensibilité du sol et du sous-sol dans les aménagements envisagés dans les zones à enjeux plus faibles (retrait-gonflement d'argile).

- ▶ Le projet de territoire intègre et anticipe les risques d'inondation par remontée de nappe, le risque de rupture de barrage (Farges-Allichamps, Bruère-Allichamps, Nozières, Orval, Saint-Amand-Montrond, Colombiers, Drevant, La Groutte, Coust, Charenton-du-Cher, Vernais, Bessais-le-Fromental).

- ▶ Huit communes de Cœur de France sont concernées par le risque lié au Transports de Matières Dangereuses. Les nuisances et les risques potentiels sont encadrés en limitant les développements le long des axes et des infrastructures de transports de matières dangereuses.

Axe 3

Amplifier un capital récréatif, culturel et patrimonial pour affirmer Cœur de France comme un espace touristique et loisirs du Sud-Cher.

3.3

Conforter la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

Des ressources en eau qui participent au développement du territoire dans le temps

La ressource en eau est à ménager pour que les habitants et les usagers du territoire puisse en bénéficier durablement.

La gestion optimale de la ressource en eau se traduit selon les deux axes suivants.

- ▶ **La reconquête qualitative des fonctionnements hydrographiques est conduite pour assurer une meilleure disponibilité de la ressource, et répondre à l'exercice des activités humaines.** La qualité et la fonctionnalité de la ressource hydrographique est assurée par le bon fonctionnement des trames bleues, la préservation des zones humides, la préservation de la maille bocagère, la gestion agricole et notamment des effluents agricoles (stabulation, élevage), la performance du réseau d'assainissement et des stations d'épuration ...

▶ **L'attractivité résidentielle et économique de Cœur de France dépend aussi de la capacité du territoire à assurer les besoins en eau potable.** La disponibilité de la ressource à long terme pour satisfaire les besoins humains est :

- sécurisée par une mise en continuité de l'approvisionnement et la sécurisation qualitative et quantitative (interconnexion des réseaux d'alimentation en eau potable).
- maîtrisée par une réduction de la consommation et une meilleure gestion des besoins.
- améliorée par la performance des réseaux et la minimisation des extensions de réseaux (urbanisme plus compact, confortement des villages,...).

