

# Le PLUi - H

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE FRANCE



### Qu'est-ce qu'un PLUi - H ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'habitat est un document de planification et d'urbanisme **commun** à l'ensemble des communes de Cœur de France. Il remplace les documents d'urbanisme communaux.

Il traduit le projet et la stratégie de développement et d'aménagement du territoire, pour les 10 à 15 ans à venir, à travers des orientations spatiales qui encadrent les projets d'aménagement et d'urbanisme.

Il joue également le rôle de Programme Local de l'Habitat, c'est-à-dire qu'il définit des objectifs spécifiques en matière d'habitat : gestion du parc public et privé, renouvellement urbain, opérations d'amélioration, mobilisation de logements vacants etc.

Tout comme les PLU communaux, **le PLUi est opposable aux demandes d'occupation du sol et d'autorisation d'urbanisme** (permis de construire, lotissements, etc.)

### La concertation avec les habitants du territoire

Le PLUi-H se construit avec l'ensemble des élus municipaux des communes du territoire de Cœur de France.

Son élaboration VOUS concerne tous en tant que citoyen parce qu'il détermine les grandes orientations du territoire, les projets d'équipements et de services. Mais aussi parce que vous pourriez avoir des projets de construction qui impliquent votre habitation, votre entreprise, etc.

Plusieurs moyens pour y prendre part : les outils de concertation ci-contre sont mis en place pour informer les habitants au jour le jour et les associer à la construction de notre projet de territoire.

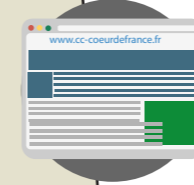
#### Les outils pour vous exprimer



Une **adresse mail** pour nous contacter :  
**contact@cc-coeurdefrance.fr**



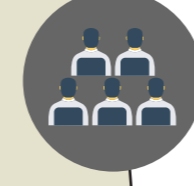
Un **registre de concertation** mis à disposition dans toutes les mairies du territoire et au siège de la Communauté de communes



Un espace dédié au PLUi sur le site internet  
**www.cc-coeurdefrance.fr**



Des « **Lettres du PLUi** » tout au long de la procédure



Des **réunions publiques** seront organisées en 2018

Réflexion sur la construction du projet de territoire et du PADD

Création des outils : OAP, zonage, règlement

Consultation des personnes publiques associées

débat sur le PADD

arrêt de projet

Enquête publique  
approbation

Diagnostic du territoire  
Enjeux

Projet de territoire  
(PADD)  
Programme d'Orientations  
et d'Actions (POA)

Outils  
réglementaires

Phase administrative

Fin 2017  
*nous en sommes ici*

été 2018

2019  
*application du PLUi*

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat



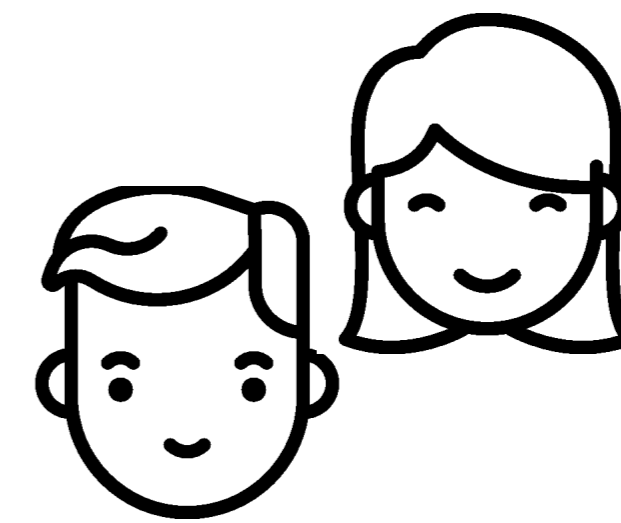
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE FRANCE

### Une population âgée qui reste sur le territoire

Entre 1975 et 2013, la population du territoire est passée de 21 900 habitants à près de 19 000 habitants. Cette tendance est conforme à l'évolution départementale, et reste plus faible que dans les communautés de communes voisines. Cette baisse de population cache cependant des disparités à l'échelle de la Communauté de communes : Saint-Amand-Montrond est la commune qui accuse la baisse la plus importante (1 138 habitants de moins sur la dernière période), alors que les communes situées en à sa périphérie ont vu leur population stagner.

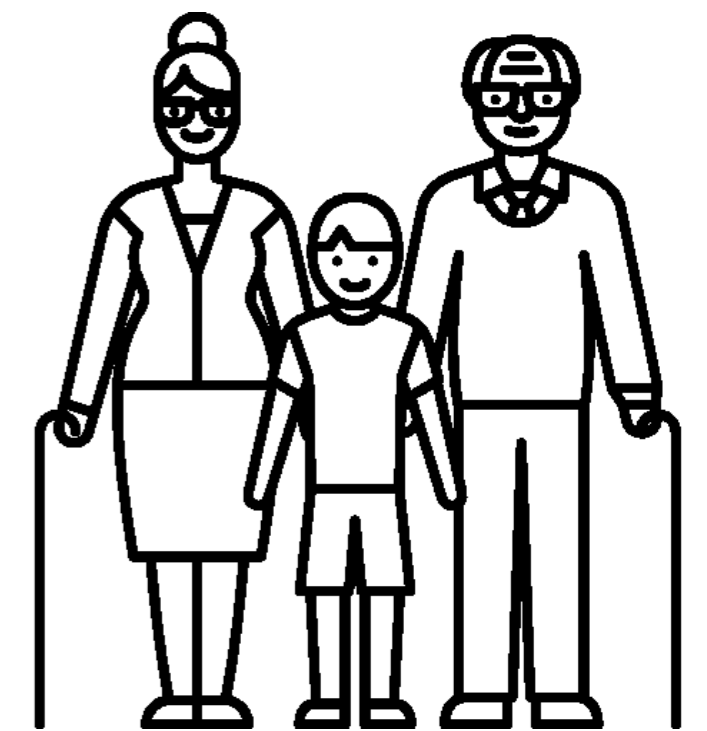
Ce sont principalement les étudiants, les jeunes actifs et les familles qui quittent le territoire. Cette tendance influe sur le solde naturel (moins de naissances) et le solde migratoire (départ de familles).

A l'inverse, on observe une augmentation du nombre de personnes âgées, que ce soit des jeunes retraités (+ 16%) ou des plus de 85 ans (+ 27%). Aujourd'hui, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 35% des habitants (30% en 2008). Cette évolution s'observe aussi au niveau départemental, avec 30% de personnes âgées en 2013.

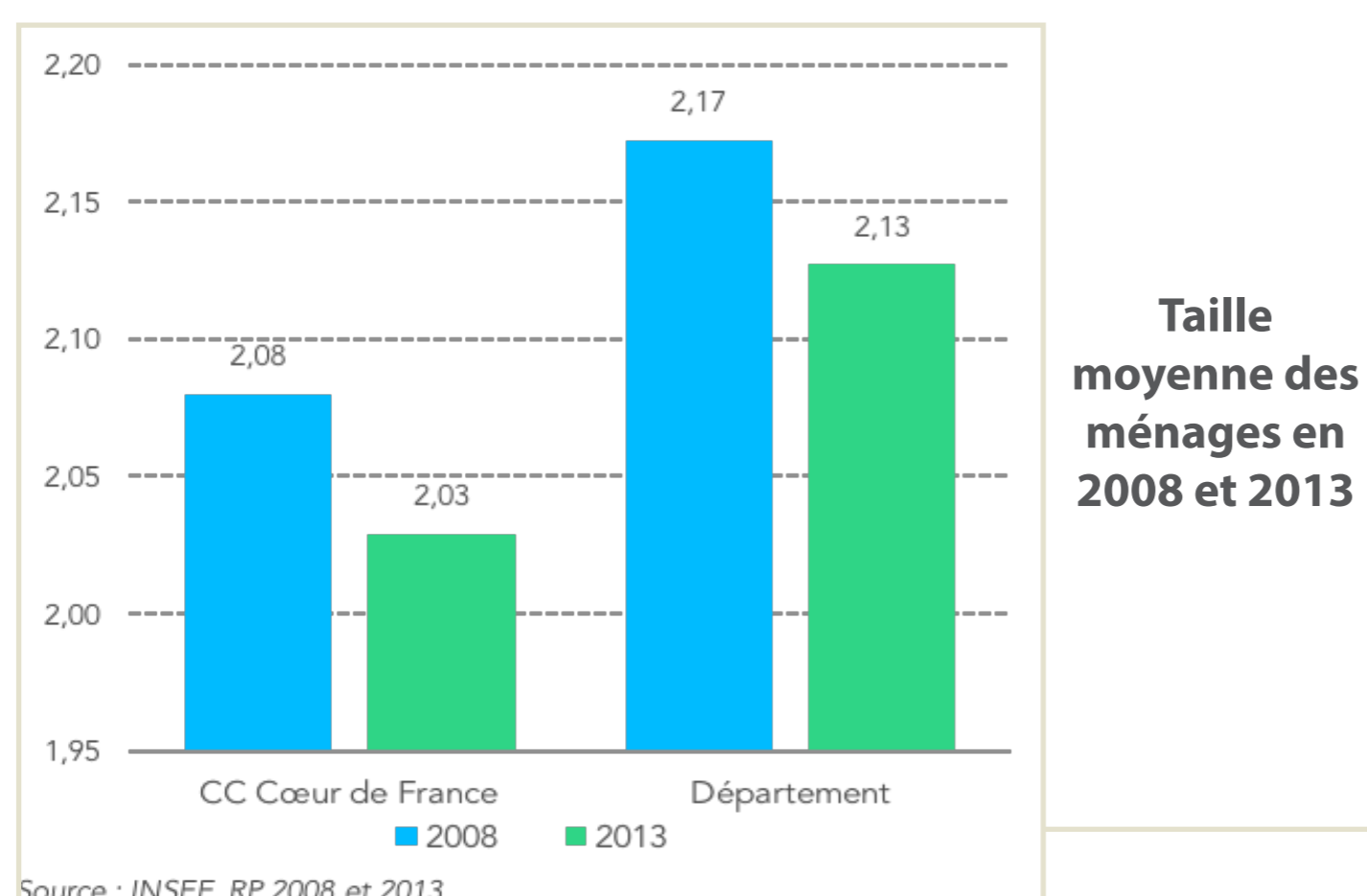


19 316 habitants

35% de plus de 60 ans  
+ 5% depuis 2008



### Une situation entraînant de nouveaux enjeux dans le domaine de l'habitat



En raison du vieillissement de la population et des changements de modèles familiaux, la taille des ménages a baissé ces dernières années : il y a donc moins de personnes par logement. Cette tendance s'observe sur la France entière, mais en raison d'une population plus âgée, Cœur de France est plus sensible au phénomène.

Le parc de logements est en grande partie ancien : 41% des logements sont construits avant 1975.

Enfin, la vacance des logements est en hausse de 40% sur le territoire, mais celle-ci se concentre particulièrement sur la commune de Saint-Amand-Montrond, avec une hausse de 50% de la vacance. Cette tendance s'observe également sur l'ensemble du département du Cher (10% d'augmentation).

#### ENJEU

- Comment adapter le parc de logements actuels aux évolutions de la population (vieillesse, diminution de la taille des ménages etc.), tout en contenant la vacance ?



17,5% de locataires dans le parc privé

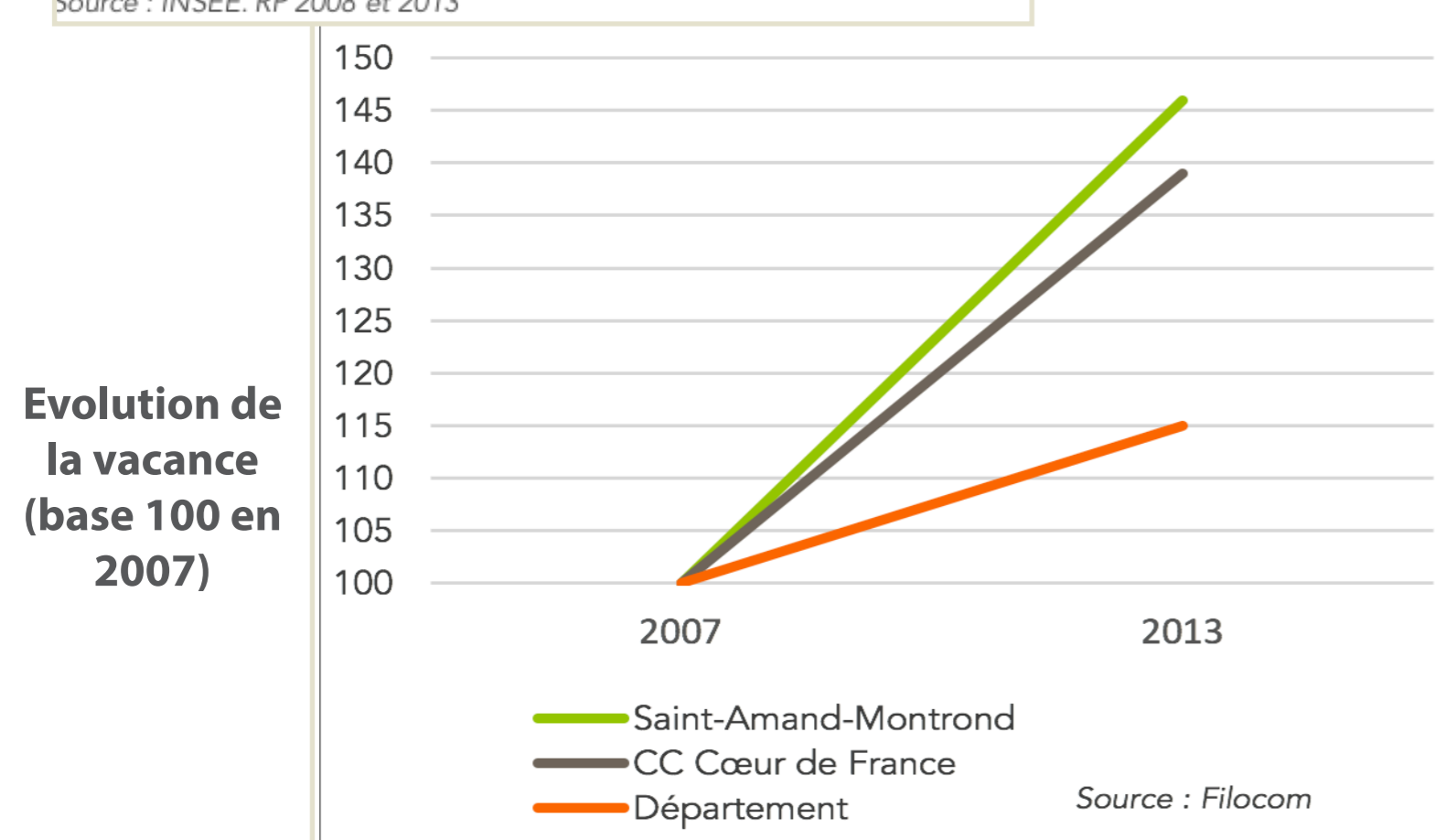
15,9% de locataires dans le parc social

62% de propriétaires



14,1%

Vacance des logements à l'échelle intercommunale



### Des interventions réalisées répondant à ces enjeux



L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Pays Berry Saint-Amandois a permis d'améliorer les logements privés, en particulier appartenant aux plus modestes. Ont été financés des travaux de réfection de façades et toitures, et des travaux d'amélioration thermique.

Un projet de renouvellement urbain a permis de rénover une partie du parc social de Saint-Amand-Montrond.



## Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat



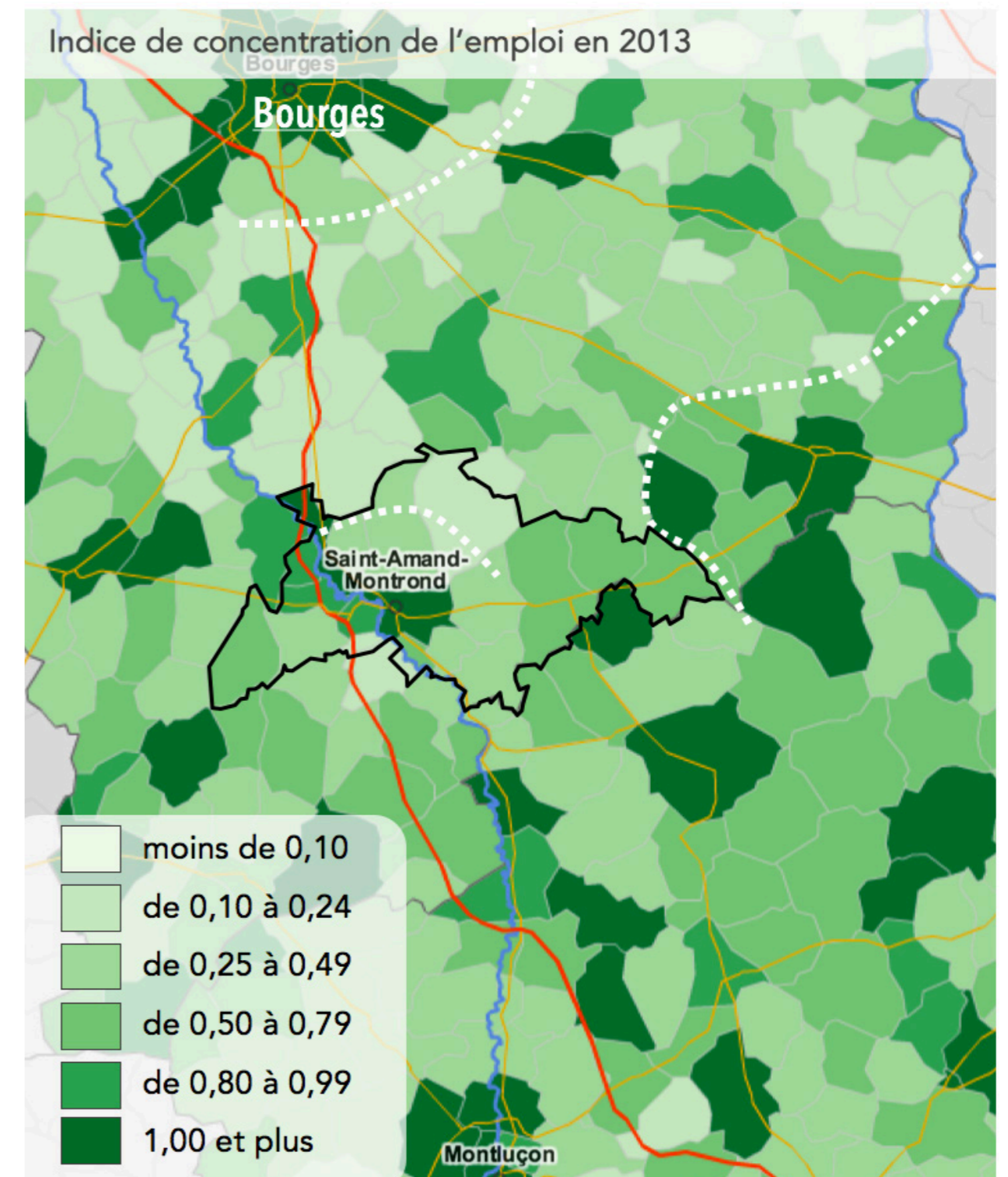
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE FRANCE

### Saint-Amand-Montrond, un pôle économique important



La commune de Saint-Amand-Montrond capitalise 74% des emplois de la Communauté de communes Cœur de France. La commune possède un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs habitant sur sa commune. On observe que la vitalité du territoire est directement fonction du climat économique amandois.

L'attractivité de ce pôle d'emplois dépasse les limites de la Communauté de communes, et celle-ci maintient son taux d'emploi par actif.



### Le secteur public, principal pourvoyeur d'activité



La Communauté de communes est une ancienne région industrielle, grâce à l'arrivée du canal de Berry et du chemin de fer au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, cet emploi industriel reste présent (papeterie, porcelaine etc.), mais est de moins en moins pourvoyeurs d'emplois. Entre 2008 et 2013, le nombre d'ouvriers a en effet été réduit de 321, soit la moitié des emplois détruits sur le territoire.

Aujourd'hui, les administrations publiques, l'enseignement et les secteurs de la santé et du social représentent 42% des emplois. Ce niveau est nettement plus élevé que sur l'ensemble de la région Centre-Val de Loire. Cette situation s'explique notamment par la présence d'un grand nombre d'équipements publics : lycée, hôpital, maisons de retraite...

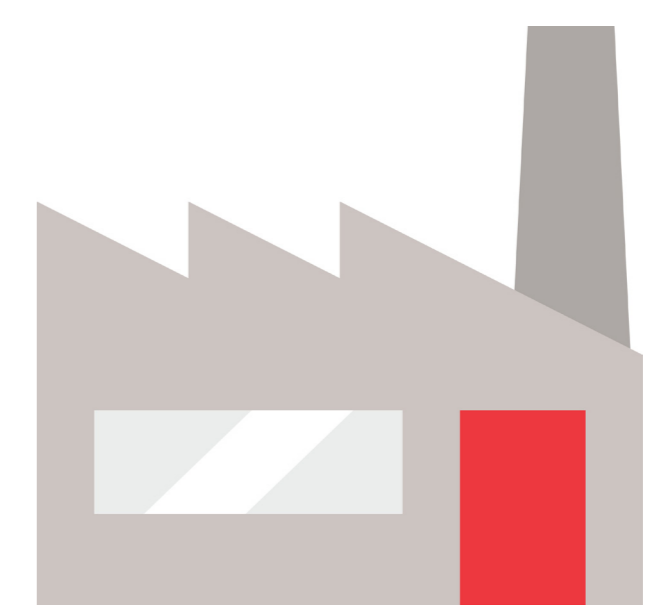
Plus généralement, le secteur tertiaire est le principal secteur d'activité sur la Communauté de communes, avec 75% des emplois occupés dans ce domaine.

#### ENJEUX

- Quelles sont les opportunités économiques spécifiques de Cœur de France ?
- Comment maintenir un secteur public pourvoyeur d'emplois malgré la diminution de la population ?



**1,13** emploi par actif résident en Cœur de France  
**42%** des emplois dans les secteurs public, santé, social  
**35%** d'employés



**-321** ouvriers entre 2008 et 2013

### Une spécificité du territoire : le Pôle d'Excellence Rural des Métiers d'Art



Le Pôle d'excellence Rural (PER) rassemble les acteurs artisans et industriels de Saint-Amand-Montrond dont l'objectif est de les mettre en réseau et d'améliorer leur efficacité et leur notoriété. On retrouve notamment la joaillerie, la maroquinerie, la tonnellerie, la ferronnerie d'art, la taille de pierre, la haute couture, l'ébénisterie et l'imprimerie.

Cette vitrine du territoire est située dans la Cité de l'Or, et possède une renommée nationale. Ainsi, Saint-Amand-Montrond est la troisième ville de création de bijoux en France, après Lyon et Paris.



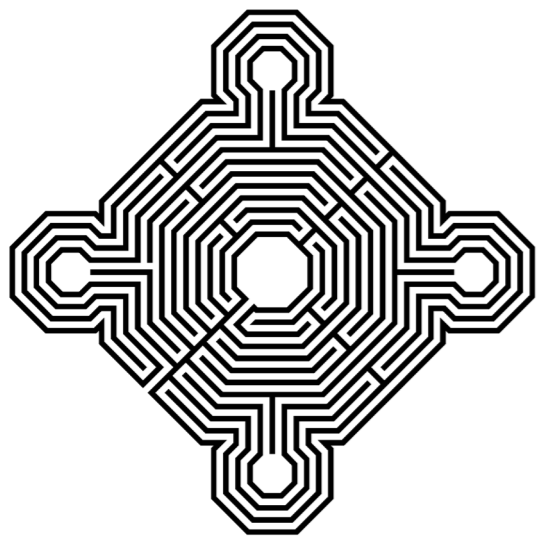
## Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE FRANCE

### Cœur de France, un territoire historique et patrimonial

14 des 19 communes du territoire sont concernées par la présence d'édifices inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques, ce qui représente 35 édifices (églises et chapelles, châteaux, maisons etc.) La grande majorité de ces monuments se situent le long de la vallée du Cher. D'autres bâtiments ne sont pas classés mais présentent une vraie qualité architecturale et patrimoniale, comme le moulin de Saint-Pierre les Etieux, le château d'Orcenais...



**35 monuments historiques**

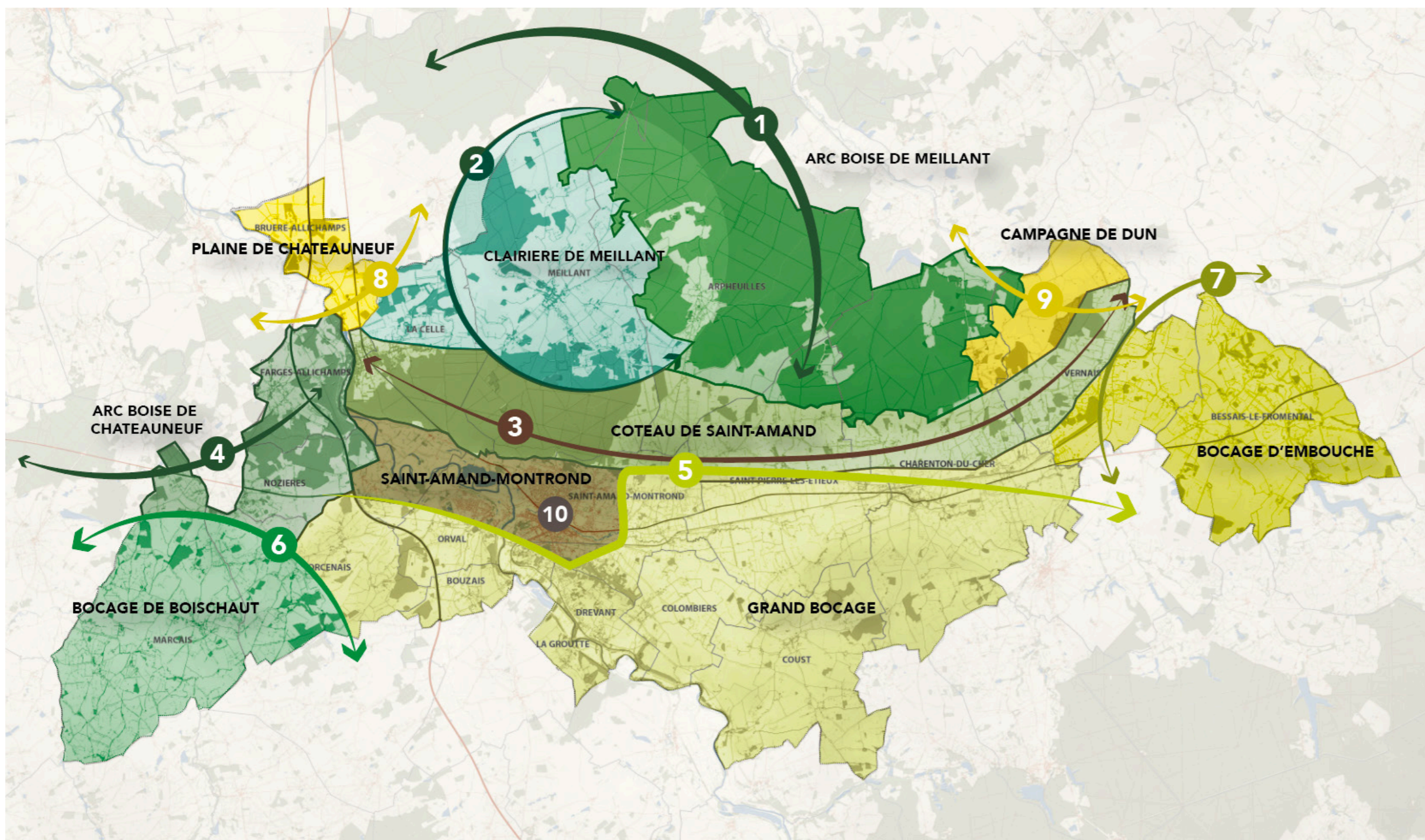
Le territoire est également riche d'un passé industriel qui a laissé des traces encore présentes : four à chaux de La Groutte, manufacture de porcelaine à Farges-Allichamps.

Enfin, plusieurs sites emblématiques sont protégés : la butte de Montrond, le jardin de l'abbaye de Noirlac, le Camp de César.

Tous ces éléments de patrimoine sont autant de potentiels touristiques au coeur d'une région Centre-Val de Loire très dynamique dans ce secteur. Cœur de France propose ainsi une large gamme d'hébergements : hôtels, campings, chambre d'hôtes.



### Un paysage varié entre bocages et forêts



Le territoire de Cœur de France se situe de part et d'autre de la vallée du Cher, au pied du coteau de Saint-Amand, lui-même longé par le canal de Berry et la Marmande. Ces éléments majeurs structurent le paysage de la Communauté de communes, composé d'un vaste arc boisé au sommet du coteau de Meillant et d'un espace bocager au sud de la Marmande et du canal. Cœur de France marque une transition entre la Champagne berrichonne et les Marches de l'Allier, offrant ainsi une riche variété de paysages.

Le bocage est l'élément traditionnel du paysage agricole, mais tend à être remplacé par de grands champs ouverts en raison des mutations de l'agriculture. Cette transformation est particulièrement visible aux franges nord-ouest du territoire.

#### ENJEUX

- Comment valoriser au mieux le potentiel touristique de cette richesse patrimoniale et paysagère ?
- Comment favoriser un urbanisme et une agriculture respectueux de cet environnement riche ?

### Une spécificité du territoire : le réseau hydrographique



Le réseau hydrographique est constitué de 3 éléments principaux. Le Cher structure le territoire sur l'axe nord-sud. La Marmande traverse Cœur de France d'est en ouest et se jette dans le Cher au niveau de Saint-Amand-Montrond.

Enfin, le Canal de Berry est un canal à vocation industrielle ouvert en 1830. C'est un élément de patrimoine historique propre au Berry, qui crée une identité paysagère au sein du territoire intercommunal. Une piste cyclable est en cours d'aménagement le long du canal, ainsi qu'un traitement paysager.

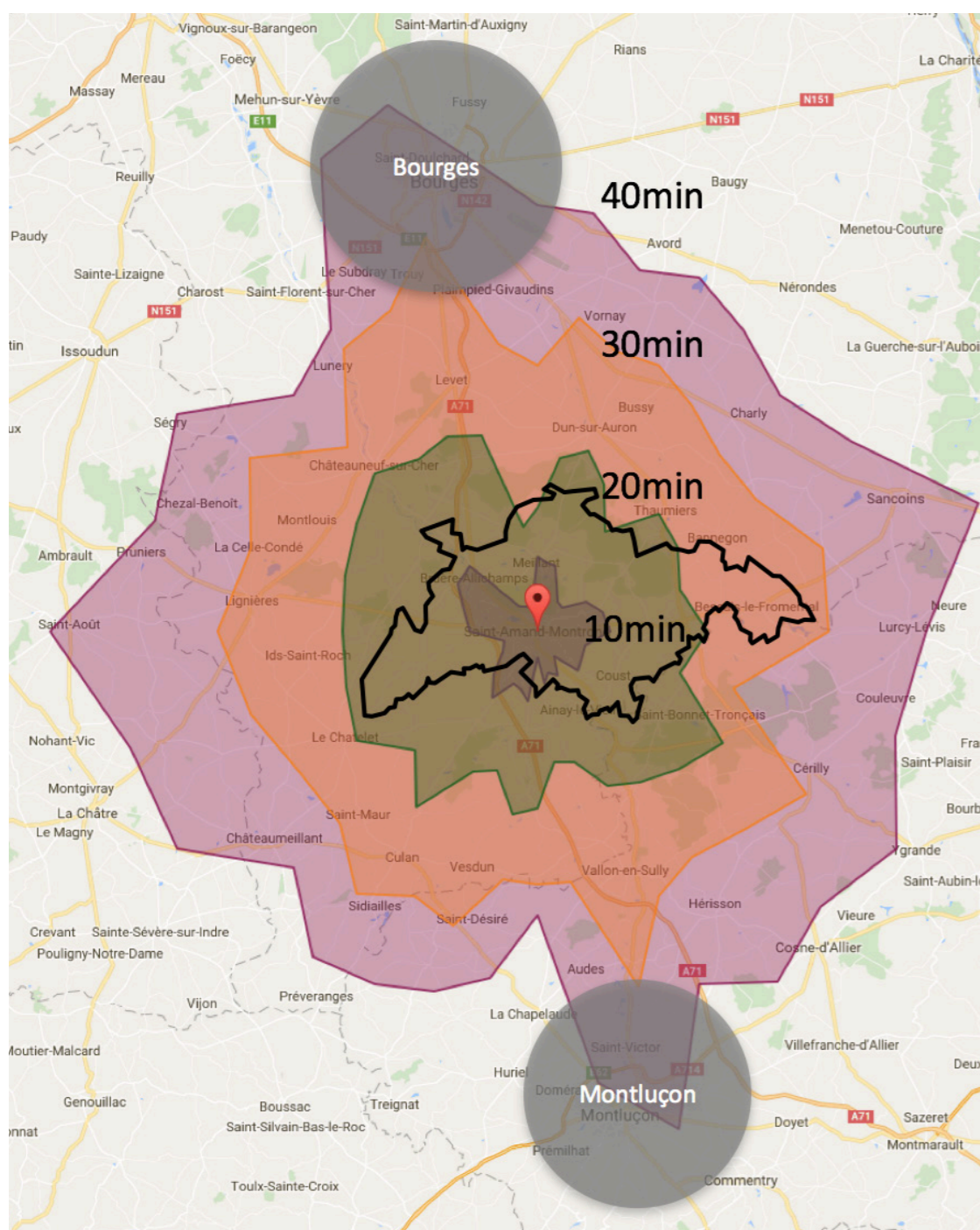


## Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
CŒUR DE FRANCE

### Un territoire desservi par les infrastructures de transport



A équidistance entre Bourges et Montluçon, Cœur de France a une position centrale. Il est situé à proximité de l'autoroute A71 qui traverse le centre de la France du nord au sud, depuis Orléans jusqu'à Clermont-Ferrand. L'A71 rejoint la Route Centre Europe Atlantique (RCEA), axe européen majeur, en moins de 40 minutes.

A l'échelle communautaire, le réseau routier converge vers la polarité de Saint-Amand-Montrond, qui est un carrefour entre la RD2144 (axe Bourges - Montluçon) et la RD925 (axe Nevers - Châteauroux).

La gare de Saint-Amand-Montrond-Orval est desservie par 15 trains quotidiens, qui relient Cœur de France à Bourges, Montluçon et Paris.



**33 000** véhicules par jour  
sur l'A71



### Des déplacements domicile-travail limités mais motorisés



80% des actifs résidant au sein de l'intercommunalité y travaillent également. Parmi eux, 47% travaillent dans leur commune de résidence (54% pour la commune de Saint-Amand-Montrond).

Les 20% quittant le territoire quotidiennement se dirigent principalement vers les pôles d'emploi de Bourges, Anay-Le-Château et Sancoins.

30% des emplois intercommunaux sont occupés par des actifs habitant dans les intercommunalités alentour (Berry Grand Sud et Arnon Boischaux Cher).

La voiture est très utilisée pour se rendre au travail : malgré la présence d'une ligne de train en cours de modernisation et d'une ligne de bus, les transports en commun sont utilisés dans 2% des trajets par les habitants de Saint-Amand-Montrond.

#### ENJEUX

- Comment optimiser la desserte en transport en commun et la rendre attractive, notamment pour la liaison Saint-Amand-Montrond/Bourges ?
- Quelle place pour les déplacements à pied ou en vélo au sein du territoire intercommunal ?



**18%** des ménages n'ont pas  
de voiture au sein de Cœur  
de France



**5 114** emplois en Cœur de  
France

**80%** des actifs vivant dans  
l'intercommunalité y tra-  
vaillent également

**30%** des emplois sont  
pourvus par des actifs exté-  
rieurs à la collectivité

### Un territoire qui draine d'importants déplacements utilitaires



Cœur de France est richement doté en équipements de proximité, et possède également un grand nombre de structures publiques ou privées rayonnant sur les intercommunalités voisines : collège et lycée, centre aquatique, centres commerciaux etc.

Ces équipements génèrent de nombreux déplacements autres que les flux domicile-travail. Il convient d'en étudier l'impact sur le territoire, notamment sur le stationnement.

