



**TERRES DU
HAUT BERRY**
Communauté de Communes

2

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du : 27 juillet 2023

Le Président, Christophe Drunat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD – constitue la pièce structurante du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Il est l'expression du projet intercommunal porté par les élus et expose les objectifs de développement et d'aménagement spatial qui orientent le dispositif réglementaire.

Il fait l'objet d'une concertation avec les habitants et d'une association avec les Personnes Publiques Associées.

Il est débattu en Conseil communautaire et dans chaque Conseil municipal.

Le PADD traduit, dans le cadre du document d'urbanisme, l'ambition de développement et d'aménagement du territoire formulée par les élus de la Communauté de communes Terres du Haut Berry.

Ce document s'organise sur une première partie qui exprime l'ambition pour le territoire communautaire à l'horizon 2030. Cette ambition est ensuite traduite dans un parti d'aménagement du territoire intercommunal et dans une stratégie déclinée en objectifs.

L'expression du projet de territoire des Terres du Haut Berry est complétée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi).

LE POSITIONNEMENT ET L'AMBITION

LES TERRES DU HAUT BERRY, UN
TERRITOIRE RURAL DYNAMIQUE QUI
S'ORGANISE ET SE SOLIDARISE POUR
ASSURER UNE OUVERTURE
PORTEUSE D'UN DÉVELOPPEMENT
QUALITATIF ET ÉQUILIBRÉ.



**TERRES DU
HAUT BERRY**
Communauté de Communes

LES AXES DU PROJET DE TERRITOIRE

L'atteinte de l'ambition intercommunale implique la mise en œuvre d'une «stratégie» de développement et d'aménagement. Cette vision s'organise en trois axes de projet qui précisent les objectifs de la Communauté de communes des Terres du Haut Berry à l'horizon 2035.

Axe 1

Cohésion & Solidarité.

P.5

Maillage territorial & Polarités / Objectif démographique & besoin logements / Equipement commercial

Axe 2

Préservation & Développement.

P.11

Economie / Agriculture / Mobilités / Communications numériques / Energies

Axe 3

Affirmation & Ruralité.

P.19

Tourisme / Paysage / Environnement & continuités écologiques / Risques / Eau

Axe 1

Cohésion & solidarité

1.1

Renforcer l’identité et l’unité territoriale des Terres du Haut Berry

Accompagner le développement des Terres du Haut Berry est une ambition et un objectif partagés par l’ensemble des communes de l’intercommunalité, dans une logique de proportionnalité et de gradation du développement, d’une organisation spatiale cohérente avec un maillage territorial équilibré et structurant.

Le projet de territoire s’appuie sur des points d’animation de l’intercommunalité et des points d’articulation avec les territoires voisins. Les Terres Haut Berry :

- équilibrent leur territoire, renforcent leur ancrage dans le fonctionnement du PETR Centre Cher et intensifient leur relation avec les territoires limitrophes à partir de **3 pôles de centralité** : Les Aix d’Angillon, Saint-Martin-d’Auxigny et Henrichemont.
- s’appuient sur un réseau de pôles de proximité qui répondent aux besoins de services, de commerces, d’équipements des habitants et des entreprises. **6 pôles de proximité** contribuent à l’animation de l’intercommunalité et satisfont aux besoins du quotidien et aux services de première nécessité : Fussy, Menetou-Salon, Saint-Eloy-de-Gy, Sainte-Solange, Rians et Vasselay.
- conservent la vitalité des **21 communes rurales** qui ont une fonction majeure dans le maintien d’une campagne vivante et animée, dans la dynamique et l’animation des pôles de centralité et des pôles de proximité.

Polarités territoriales	Communes
3 pôles de centralité	1. Les Aix-d’Angillon 2. Saint-Martin-d’Auxigny 3. Henrichemont
6 Pôles de proximité	4. Saint-Eloy-de-Gy 5. Sainte-Solange 6. Rians 7. Vasselay 8. Menetou-Salon 9. Fussy
21 Communes rurales	10. Achères 11. Alligny 12. Allouis 13. Aubinges 14. Azy 15. Brécy 16. La Chapelotte 17. Humbligny 18. Montigny 19. Morogues 20. Moulins-sur-Yèvre 21. Neuilly-en-Sancerre 22. Neuvy-Deux-Clochers 23. Parassy 24. Pigny 25. Quantilly 26. Saint-Céols 27. Saint-Georges-sur-Moulon 28. Saint-Palais 29. Soulangis 30. Vignoux-sous-les-Aix

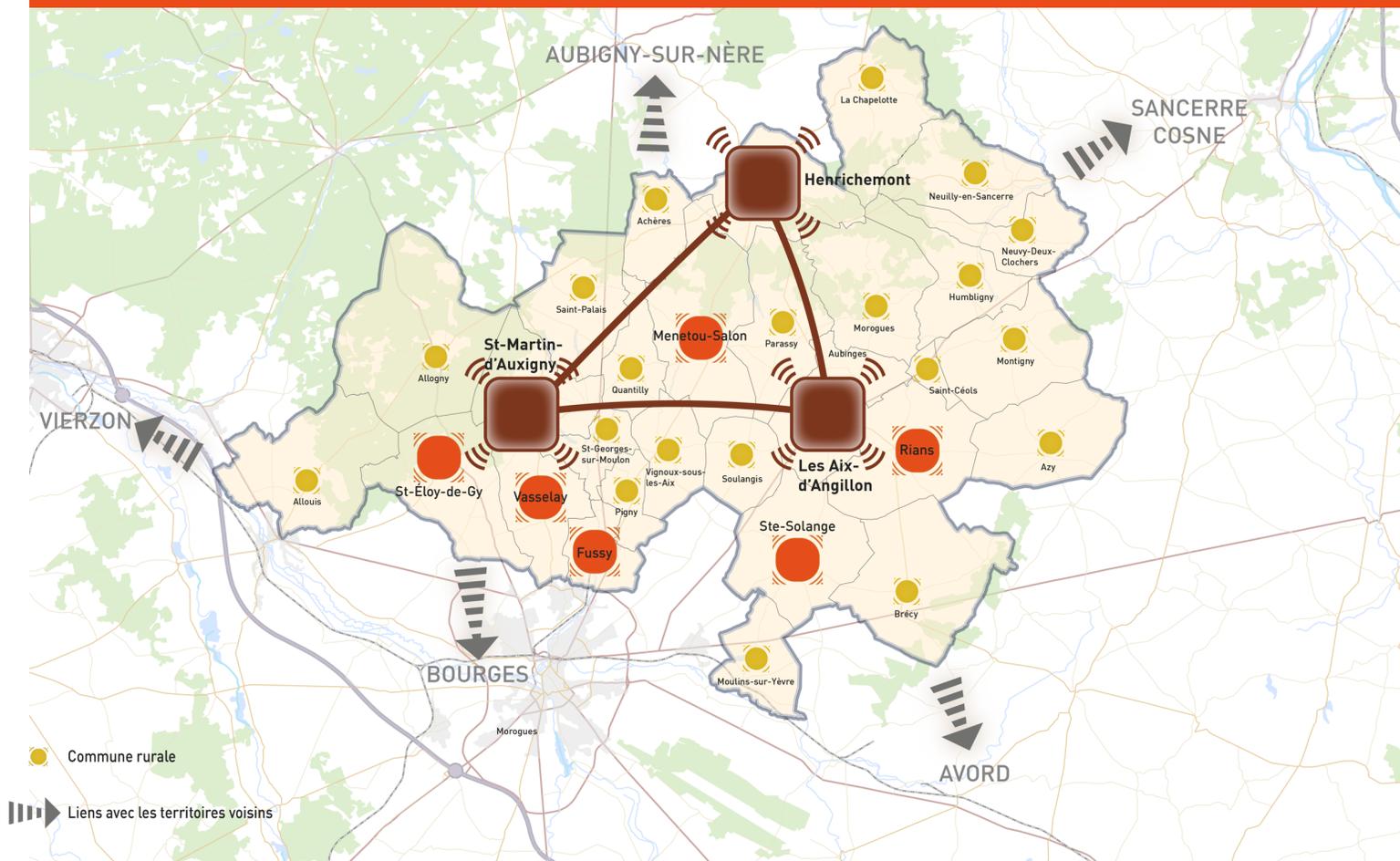
Axe 1

Cohésion & solidarité

1.1

Renforcer l'identité et l'unité territoriale des Terres du Haut Berry

Le renforcement de l'armature territoriale



Axe 1

Cohésion & solidarité

1.1

Renforcer l'identité et l'unité territoriale des Terres du Haut Berry

Le confortement de l'armature territoriale répond également à un objectif de maintien et développement des activités commerciales et de services en milieu rural en lien avec l'offre d'équipement commercial d'échelle d'agglomération de Bourges et de Vierzon, ainsi que de Sancerre.

L'offre commerciale et de services présente sur le territoire des Terres du Haut Berry s'organise en cohérence avec le maillage territorial et l'offre existante à partir de :

- **3 pôles commerciaux relais** (rayonnement intercommunal) : Les Aix d'Angillon, Henrichemont, Saint-Martin d'Auxigny avec un offre de centre-bourg et une offre commerciale de périphérie.
- et des **commerces et ensembles commerciaux de proximité** : ils répondent à une fonction de relais et de complémentarité avec les trois pôles commerciaux relais. Leur présence dans les communes rurales et les bourgs poursuit un objectif d'accueil et de maintien de services et de commerces aux plus près des habitants. Les communes rurales proposent une gamme de commerces et de services de très grande proximité (rayonnement à la commune et aux communes voisines). Cette offre prend place au sein des enveloppes bâties villageoises et des bourgs.

Axe 1

Cohésion & solidarité

1.2

Positionner le territoire comme une destination résidentielle choisie

Les Terres du Haut Berry sont parmi les territoires les plus attractifs du département du Cher depuis plusieurs années. Sur la période 2009-2014, la population a augmenté de + 0,42 % par an, en moyenne.

Le projet de territoire des Terres du Haut Berry se fixe, à horizon 2035, un objectif de **croissance démographique tendanciel et raisonné** qui prolonge la dynamique positive observée au cours de la dernière décennie.

La perspective démographique tient compte également de la position géographique du territoire et de sa **proximité avec les pôles régionaux de Bourges et de Vierzon**, de l'achèvement à venir du contournement nord-ouest de l'agglomération de Bourges, de la qualité et l'attractivité du cadre de vie, de la dynamique de l'emploi et du tissu industriel et économique, de l'offre en équipement...

L'objectif se base sur un taux de croissance démographique moyen annuel de **+ 0,52 % à l'échelle de l'intercommunalité**.

Le rythme est adapté aux objectifs de **confortement du maillage des polarités du territoire** et aux capacités d'accueil des communes rurales.

Axe 1

Cohésion & solidarité

1.3

Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels

Les Terres du Haut Berry sont particulièrement attractives auprès de familles avec enfants à la recherche d'une première accession à la propriété. Cette dynamique s'est accompagnée d'une croissance démographique et économique. L'offre résidentielle doit donc rester attractive et répondre aux besoins d'une mixité sociale et d'une mixité générationnelle.

La politique de l'habitat des Terres du Haut Berry 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 de territoire doit :

Répondre aux besoins en logements des jeunes actifs

Afin d'accompagner le développement des activités et des entreprises, il s'agit pour le territoire de mettre en place une offre locale à destination des jeunes actifs, des jeunes en formation professionnelle et des saisonniers. La mise en œuvre de cet objectif s'inscrit à travers l'accompagnement de la création de nouveaux logements dans le parc existant, l'offre en logements locatifs et en logements innovants, la création de structure d'hébergement spécifique.

Répondre aux besoins en logements des seniors

Par une offre en logements adaptés pour les seniors dépendants et non dépendants en développant une gamme de logement diversifié entre le logement autonome et la structure de fin de vie (maintien à domicile, développement d'une offre neuve spécifique et adaptation du parc de logements existants, offre en hébergement...) et par le maintien d'une offre de service, de commerces de proximité pour favoriser le bien vieillir.

L'offre résidentielle doit aussi contribuer à la valorisation patrimoniale en renforçant les qualités énergétiques et environnementales des constructions, à maintenir les qualités architecturales ...

Répondre aux besoins des ménages aux ressources contraintes et aux ménages captifs

L'offre pour les ménages aux ressources contraintes est réalisée en priorité dans les pôles de centralité et de proximité de l'intercommunalité en lien avec les services, les commerces et les équipements, la formation et l'offre de transport en commun. Les Pôles de centralité et de Proximité du territoire ont également un rôle prépondérant dans l'accueil des ménages les moins mobiles par leur offre de proximité.

Soutenir la production de logements pour maintenir la vitalité des cœurs de village et des centres bourgs

- Favoriser la reconversion de bâtiments existants non habitables et non utilisés pour les transformer en logements (changement de destination en zone agricole et zone naturelle).
- Favoriser la reconquête des logements vacants dans les centres anciens.
- Favoriser le renouvellement urbain (remobilisation des constructions existantes et des friches pour de l'offre résidentielle neuve, valorisation résidentielle des centres bourgs anciens...).

Axe 1

Cohésion & solidarité

1.3

Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des parcours résidentiels

Favoriser la production d'une offre de logements pour répondre aux besoins de toutes les familles

L'offre en logements, neufs et réhabilités, participe à la diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des familles et des ménages. La production de logement sur le territoire intercommunal doit :

- permettre le développement d'un parc de logements locatifs adaptés aux parcours résidentiels des ménages.
- répondre aux besoins en logements des jeunes, jeunes ménages, familles monoparentales, ménages sans enfant, des seniors (diversité des typologies, logement locatif et logement en accession libre ou aidée...).
- proposer des logements à coûts maîtrisés et des logements locatifs.
- répondre aux nouvelles attentes en matière d'habitat (formes urbaines diversifiées, architecture innovante et matériaux, performance énergétique, maison évolutive...).

Axe 2

Préservation & Développement.

2.1

Maintenir la diversité et la complémentarité des agricultures

Le projet de territoire valorise les agricultures caractéristiques de la Champagne Berrichonne, du Pays Fort et de la Sologne (élevage, culture, polyculture, poly-élevage, viticulture, arboriculture) et encourage les activités de transformation et de

diversification agricole en prenant en compte la diversité des agricultures et de leurs enjeux.

La stratégie économique du territoire s'appuie la valorisation des activités économiques primaires (agricole, viticole et forestière) et soutient le potentiel de développement des activités para-agricoles.

- Les prairies et les herbages, les espaces de grandes cultures, les surfaces arboricoles et viticoles, les surfaces boisées sont protégées par la **limitation de la consommation foncière**.
- Les **nouvelles constructions agricoles**, les besoins liés à la **modernisation**, à la **diversification** des exploitations et des activités agricoles, à l'**adaptation** des exploitations aux **nouvelles orientations technico-économiques** sont accompagnés.
- Les **stratégies de diversification économique des exploitations sont encouragées** : accueil à la ferme, point de vente-directe, maraîchage, circuits-courts, approvisionnement local, production d'énergies vertes (méthanisation, solaire, biomasse...) et de matériaux bio-sourcés (filère bois...).
- Les **activités viticoles** sont pérennisées en préservant le coteau qui comprend les crus de Sancerre et de Menetou-Salon, en limitant la consommation de ce potentiel viticole par l'urbanisation au strict nécessaire et en interdisant le mitage dans les espaces plantés de vignes.

- La **production de la pomme** autour de Saint-Martin-d'Auxigny est soutenue. Après sa restructuration, le renouvellement des plantations et des variétés, la filière poursuit son développement à l'international. Le projet de territoire protège les vergers, accompagne les besoins liés aux exploitations arboricoles, coopératives, aux unités de conditionnement, à la gestion de la ressource en eau de l'arboriculture.
- Les secteurs situés dans des **zones d'appellation contrôlée** (AOC Sancerre, AOC Menetou-Salon, AOC Crottin de Chavignol), les zones engagées dans des démarches de la labellisation (Label Rouge, agriculture biologique...) sont protégés.
- Les **modes de production agricole contributeurs de la réduction des émissions de GES** et favorisant le maintien des ressources naturelles sont encouragés (agriculture biologique, agriculture de conservation, agriculture sur sol vivant...).

Axe 2

Préservation & Développement.

2.1

Maintenir la diversité et la complémentarité des agricultures

Les massifs boisés et forestiers de la Sologne et du Pays Fort sont dotés d'une fonction écologique, récréative mais aussi d'une **valeur économique**. Au même titre que la filière agricole, la **filière forêt bois** s'inscrit dans la stratégie économique du projet de territoire des Terres du Haut Berry par :

- le **renforcement des activités et des entreprises** de l'ensemble des acteurs privés et publics de la filière bois.
- l'**anticipation des besoins en foncier des entreprises** de la filière bois.

Les activités de la filière forêt bois s'associent également aux objectifs de lutte contre le changement climatique en permettant la substitution de matériaux énergivores par un matériau bois renouvelable, peu polluant et stockeur de carbone.

La **filière bois énergie** permet de répondre localement aux besoins de chauffage collectif et individuel, industriel, des équipements publics.

La **protection de la valeur économique, environnementale et paysagère des terres agricoles, naturelles et boisées** freine 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 (cf. Axes 1 et 3). Le projet de territoire cherche une réduction de 50% de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et boisés par rapport à la période passée.

Les **capacités de circulations** des engins agricoles, arboricoles, viticoles et sylvicoles sont assurées en :

- évitant la **fragmentation et l'enclavement des espaces de culture et de production**, en prenant en compte les capacités d'accès aux parcelles et aux chemins d'exploitation agricole, en maintenant les capacités de circulation des véhicules d'exploitation forestière.
- maintenant les **voies et chemins de contournement agricole** des centres-bourgs et des villages.
- organisant le **stationnement dans les cœurs de bourg et de village** pour libérer l'espace public et permettre la circulation des véhicules agricoles larges et de grand gabarit.
- en aménageant des **traversées de cœur de bourg et de villages adaptées** au passage des engins larges dans le respect du caractère patrimonial et paysager des bourgs et villages.

Enfin à terme, le projet de territoire soutient les filières forêt-bois, agricoles et viticoles qui devront s'adapter aux nouvelles contraintes imposées par le climat : substitution d'essences, changement de productivité, contraintes d'exploitation (diminution du cumul annuel des précipitations, hivers plus humides, saison de végétation allongée), risques accrus d'incendie en forêt.

Axe 2

Préservation & Développement.

2.2

Répondre aux besoins de l'appareil productif local pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne

La force économique du territoire Terres du Haut Berry est le maintien à un niveau élevé de la production industrielle et du nombre de ses emplois.

Le projet de territoire des Terres du Haut Berry affirme la consolidation d'une démarche intercommunale de développement économique et industriel.

Requalifier et densifier les zones d'activités existantes

A la faveur du transfert de la gestion de l'ensemble des zones d'activités économiques à la Communauté de communes (loi NOTRe) et des exigences du SCoT de l'agglomération Berruyère, la stratégie économique des Terres du Haut Berry accompagne et soutient :

- la **requalification-densification des zones d'activités existantes** pour maintenir leur attractivité et attirer de nouvelles activités : revalorisation l'image du site, adaptation aux nouvelles normes techniques et environnementales, redéploiement foncier, rénovation des aménagements publics, insertion paysagère et intégration au tissu urbain...
- la **reconquête des friches industrielles et des friches d'activités économiques** pour éviter la dégradation paysagère des zones économiques et des paysages urbains, favoriser le recyclage foncier et résorber la vacance immobilière, maintenir l'attractivité économique du territoire (à Henrichemont par exemple).

Le projet de territoire organise ses besoins fonciers à vocation économique en appui sur les polarités du territoire et les axes de communication structurants et stratégiques.

Organiser une offre foncière économique complémentaire

Le projet de territoire développe une offre foncière économique nouvelle :

- dans le **prolongement des zones économiques existantes** en valorisant les potentiels d'extension pour permettre le développement des entreprises existantes, envisager le développement de services aux entreprises et aux salariés, éviter le mitage du territoire et l'augmentation des nuisances, optimiser les équipements de la zone existante (VRD, station d'épuration...).
- par la création de **nouveaux sites économiques en complémentarité des zones économiques** communautaires dans le prolongement des enveloppes urbaines constituées et dans une démarche de maillage économique intercommunal.

Axe 2

Préservation & Développement.

2.2

Répondre aux besoins de l'appareil productif local pour maintenir un tissu d'industries et d'usines à la campagne

Accompagner les activités artisanales et les besoins fonciers en milieu rural

En complémentarité des zones économiques d'intérêt communautaire, le maintien et le développement économique est soutenu en :

- permettant l'accueil **d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans les pôles et les communes rurales** pour maintenir des tissus urbains mixtes et un potentiel d'emploi en milieu rural (*hors besoins fonciers liés au développement, à la diversification des sièges agricoles et à leur création*).
- répondant à des **besoins d'accueil spécifiques de l'artisanat, de TPE-PME** et au développement des entreprises existantes sur l'intercommunalité.

Polarité économique	Communes	Zone économique
Pôle de centralité	Les Aix d'Angillon Rians	ZA les Aix d'Angillon ZA Rians
	Saint-Martin-d'Auxigny Saint-Georges-sur-Moulon Fussy	Bois Blanc, Les Petits Clais, Les Vergers La Pipière-Therrouanne Les Dordonnes, Les Grandes Vignes
	Henrichemont	ZA d'Henrichemont
Pôle de proximité	Menetou-Salon	Route de la Gare
	Saint-Eloy-de-Gy	La Goutelle, Le Danjon
	Sainte-Solange	Montpendu
	Vasselay	Le Crêton
Commune rurale	Allogny	Les Terrajeaux
	Allouis	Terre de l'Orme
	Brécycy	La Sapinière

Axe 2

Préservation & Développement.

2.3

Répondre aux besoins de mobilité et de communication en milieu rural

Le maillage territorial (pôles de centralité, pôles de proximité, communes rurales) des Terres du Haut Berry répond au maintien d'un équilibre interne du territoire par la recherche d'une proximité entre emplois, habitat, commerces et services, équipements, loisirs, vie associative et culturelle.

En complément de la voiture individuelle qui est un moyen de déplacement important sur les Terres du Haut Berry, le projet de territoire valorise et accompagne les déplacements ayant un moindre impact environnemental et énergétique :

- Le développement du **covoiturage** est encouragé, en complément de l'aire dédiée à Saint-Martin-d'Auxigny. Des aménagements facilitant la pratique pourront être réalisés dans les secteurs où des besoins sont identifiés (secteur économique et d'emploi, pôle d'équipements, principaux axes de déplacement, articulation avec le réseau de transport en commun...).
- le **covoiturage spontané et la pratique de l'autostop** organisé sont également encouragés. Ce sont des solutions souples et adaptés aux communes rurales non couvertes par une solution de transport en commun.
- le développement des **mobilités électriques** est accompagné par un renforcement du réseau d'infrastructures de recharge qui complète l'offre de bornes de recharge pour voiture électrique en libre-service existante sur le territoire (10 bornes).
- le renforcement **de l'accessibilité aux lignes de transport collectif du réseau régional et du réseau urbain de Bourges Agglobus** :

Le maillage des pôles assure également une maîtrise des besoins en déplacements et une réduction des émissions de gaz à effet de serre

complémentarité des mobilités et des différents modes de déplacements aux arrêts (co-voiturage, parcs à vélos sécurisés, itinéraires d'accès piétonniers aux arrêts de TC, bornes de recharge électrique...).

- l'encouragement des **modes actifs piétons-cycles** à l'intérieur des communes et en particulier dans les pôles pour les déplacements courts du quotidien, pour l'accès aux commerces de proximité, services, aux équipements.
- la **sécurisation des traversées des bourgs et des villages** par les axes routiers fréquentés et l'aménagement d'espaces publics de qualité et de cheminements sécurisés.
- la **maîtrise des déplacements quotidiens** par le développement d'une offre résidentielle et d'une offre d'emploi cohérente avec le maillage territorial des Terres du Haut Berry.
- le **déploiement des technologies de l'information et de la communication** pour faciliter les déplacements du quotidien, occasionnels et touristiques (diffusion de l'information des horaires de passage, données en temps réel, autostop organisé, covoiturage...).

Axe 2

Préservation & Développement.

2.3

Répondre aux besoins de mobilité et de communication en milieu rural

Le déploiement de la fibre et des infrastructures de communication numérique renforce l'attractivité résidentielle économique, touristique des Terres du Haut Berry.

La qualité de la couverture numérique et du réseau de télécommunication de l'ensemble des communes répond aux

Le développement de la fibre et du numérique sur l'intercommunalité répond aux besoins des habitants et des entreprises, aux nouvelles notions de proximité, aux besoins d'organiser la vie quotidienne des ménages, des scolaires, de la santé, de l'administration, des professionnels et de la profession agricole :

- répond aux attentes et aux besoins d'une **ruralité attractive** sur le plan économique (développement des activités, installation des travailleurs indépendants, télétravail), aux besoins des acteurs économiques installés (agriculteurs, artisans, entrepreneurs...) et sur le plan de l'attractivité résidentielle (attentes des habitants actuels et des futurs habitants).
- dessert les équipements publics et d'intérêt collectif (établissements scolaires, formation, administration, infrastructures ludiques et culturelles, maison de santé...).
- accompagne les **besoins de nouvelle proximité**, d'accessibilité, de mobilité et de communication en milieu rural (e-santé, e-administration, e-formation, e-tourisme, e-éducation).

besoins de fonctionnement et d'organisation du territoire tout autant qu'aux services rendus aux habitants.

Le projet de territoire prend en compte la nécessité d'améliorer la qualité de la couverture d'une partie du Nord de l'intercommunalité.

L'aménagement des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle, artisanales ou économiques doivent :

- préférentiellement s'appuyer sur le projet de déploiement des réseaux de communication de dernière génération.
- prévoir les conditions d'équipement numérique.

Axe 2

Préservation & Développement.

2.4

Favoriser l'efficacité énergétique du territoire

La recherche d'une meilleure efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effets de serre et la réduction de la consommation des énergies fossiles s'inscrivent dans la démarche Territoire à Energie Positive engagée par Les Terres du Haut Berry.

Le projet recherche la mise en place d'un mix énergétique et le développement des énergies renouvelables en optimisant les potentiels du territoire pour limiter les gaz à effet de serre. Le projet de territoire incite à :

- la mise en place **de systèmes thermiques ou photovoltaïques, de la géothermie** ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable dans les projets d'aménagement urbain, de construction individuelle et publique, dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- le **biogaz** : les effluents d'élevage, de l'industrie agroalimentaire, les déchets des cultures végétales et les boues des stations d'épuration constituent des gisements locaux valorisables pour produire localement de l'énergie (chaleur et électricité), du biométhane...
- les **projets d'énergies solaires** sont accompagnés dans leur mise en œuvre dans le respect des servitudes d'utilité publique, des enjeux de préservation de la biodiversité et de la fonctionnalité des continuités écologiques et de protection patrimoniale. Les centrales photovoltaïques au sol sont prioritairement, mais non exclusivement, implantées sur des espaces de friches urbaines et des terrains déjà anthropisés.

Le territoire est vigilant pour que cette démarche d'efficacité énergétique respecte la qualité des paysages, du cadre de vie, le patrimoine écologique et qu'elle ne nuise pas au potentiel de développement des activités touristiques et de loisirs.

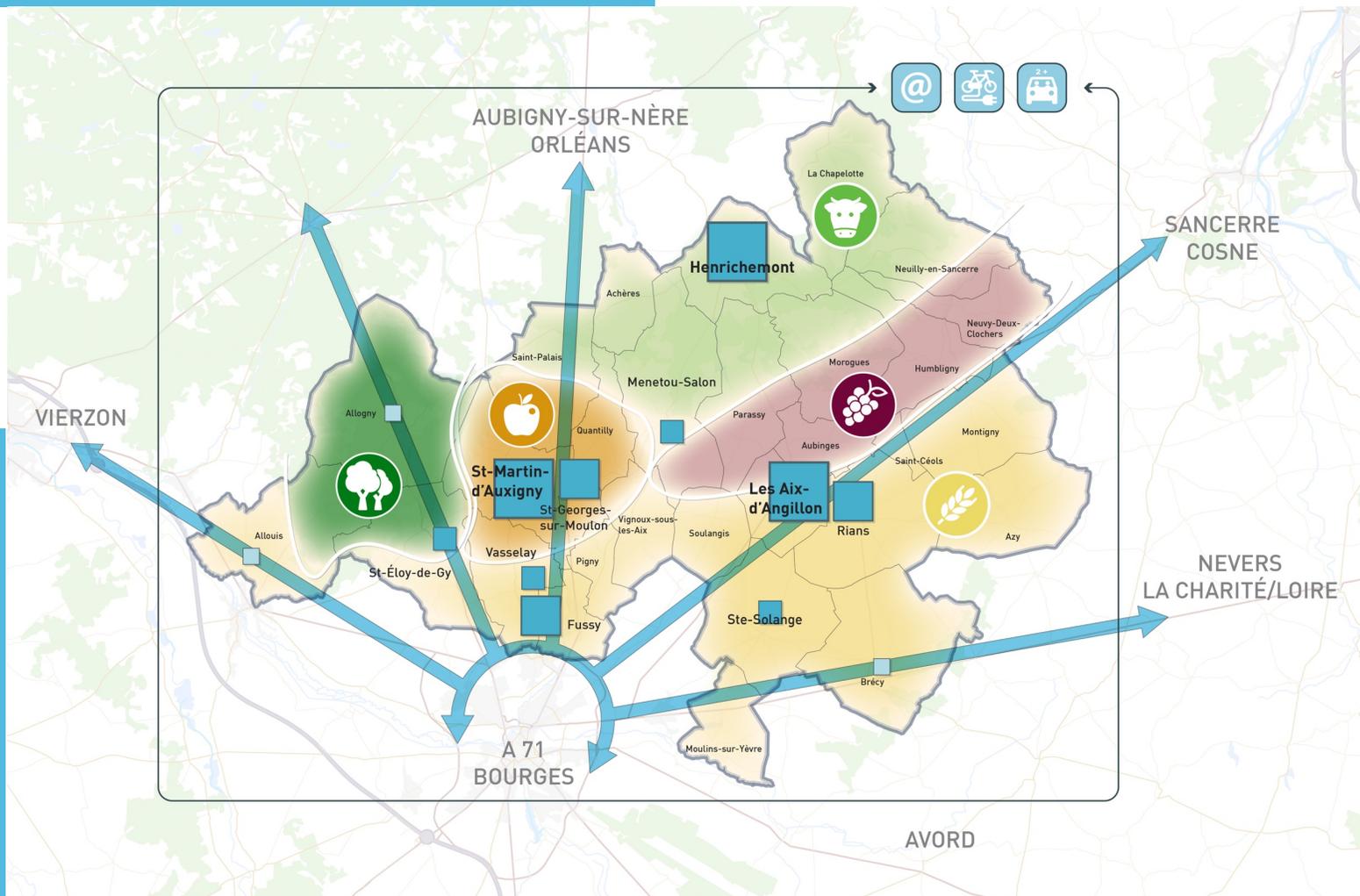
- les **projets éoliens** doivent prendre en compte la sensibilité paysagère des patrimoines emblématiques des territoires voisins (cathédrale de Bourges, Sancerrois en cours de démarche de classement au patrimoine de l'Unesco) des patrimoines paysagers locaux (coteau viticole, lisières forestière, butte d'Humbligny...) et la fonctionnalité des continuités écologiques.
- la **filière bois-énergie** permet de répondre localement aux besoins de chauffage individuel et collectif, industriel et des équipements publics. Le potentiel local de cette filière contribue également à l'entretien du paysage et des boisements, préserve la fonctionnalité de la trame verte...
- la **micro-hydroélectricité** constitue un potentiel de production d'électricité stable et locale. Seules sont autorisées les installations ne demandant ni nouvelles retenues d'eau, ni vidanges susceptibles de perturber l'hydrologie, la biologie ou la qualité de des eaux.

Les énergies renouvelables et de récupération sont mobilisées pour diminuer les dépenses énergétiques et valoriser les énergies gratuites par des opérations de construction, d'urbanisme et de renouvellement urbain qui valorisent la conception bioclimatique, la performance énergétique des bâtiments, la mise en œuvre des matériaux novateurs...

Axe 2

Préservation & Développement.

Un territoire qui tire parti de ses réseaux routiers et de ses agricultures pour amplifier son développement



Axe 3

Affirmation & Ruralité.

3.1

Affirmer le positionnement touristique « Berry-Sancerre-Sologne »

Les Terres du Haut Berry bénéficient d'une remarquable qualité et diversité paysagères liées à leur position de carrefour entre trois régions naturelles (Champagne Berrichonne, Pays Fort, Sologne berrichonne), d'un positionnement touristique favorable lié à la

Pour s'affirmer comme destination à part entière et transformer les visiteurs en touristes, la stratégie touristique intercommunale s'articule autour de deux offres principales « Patrimoine et culture » « Nature ».

La création d'un bureau d'information touristique à La borne (antenne de l'office de tourisme de Bourges) est une réponse à une gouvernance claire et une organisation qui valorise les bouquets d'activités présentes en Terres du Haut Berry en complémentarité avec la Sologne, le Sancerrois et Bourges.

L'offre s'organise et se structure à partir des sites remarquables et des attracteurs touristiques, notamment :

- Le centre de céramique contemporaine de La Borne, lieu de référence nationale et internationale pour la mise en valeur de la création céramique contemporaine. Au-delà des actions d'exposition, de diffusion, de sensibilisation et de partage de connaissances, le centre poursuit un accueil professionnel avec des résidences d'artistes.
- L'œnotourisme avec les vignobles de Sancerre et de Menetou-Salon et la vente directe proposée par les domaines viticoles.
- Le centre ville historique d'Henrichemont qui constitue un rare exemple des villes nouvelles et « idéales » du XVII^{ème} siècle.

proximité immédiate de destinations et de moteurs touristiques reconnues : Bourges, Canal de Berry, Sancerrois, Sologne...

- Les animations et les évènements de la saison culturelle des Terres du Haut Berry, les expositions à La Borne, les festivals... dont l'attractivité rayonne au-delà de l'intercommunalité.

En complémentarité avec le capital patrimonial et culturel, le projet de territoire valorise son offre Loisirs de pleine Nature par :

- une offre cyclo-touristique nouvelle avec l'aménagement de voies vertes sur les anciennes lignes ferrées Bourges-Cosne et Bourges-Gien pour développer l'itinérance à vélo sur le territoire, le Nord Cher et relier les itinéraires de la vallée de la Loire à Vélo au Canal de Berry (de la Cathédrale de Bourges à Sully-sur-Loire).
- un réseau de chemins de randonnée (GR 31, halte chemin de Compostelle à Saint-Solange, boucles de randonnées sous couvert forestier), des itinéraires VTT (itinéraires labellisés FFC)...
- des activités sportives et de pleine nature (chasse, pêche, plans d'eau) et le réseau d'Accueil à la Ferme.

Le renforcement de l'attractivité touristique prend aussi appui sur une offre de restauration et d'hébergement attractive sur le territoire (hébergement de plein air, gîtes et chambres d'hôtes, hôtels, accueil à la ferme, camping et emplacement pour camping cariste) afin de répondre aux besoins et aux attentes des différentes clientèles : tourisme de loisirs et tourisme affaire.

Axe 3

Affirmation & Ruralité.

3.2

Préserver la palette des paysages ruraux des Terres du Haut Berry (Champagne Berrichonne, Sologne, Pays Fort).

Les Terres du Haut Berry porte une ambition forte pour la protection, la valorisation des paysages naturels et des grands paysages.

- Les **vergers de Saint-Martin-d'Auxigny** constituent un paysage spécifique de forêts fruitières qui annonce la transition entre les plaines cultivées et les paysages boisés de la limite nord du territoire. La micro-étendue de ce paysage constitue un ensemble particulier où la technique agricole fabrique le paysage.

Dans le prolongement des vergers, **les paysages de vignes** tournés vers la plaine de la Champagne Berrichonne marquent la transition entre la Champagne Berrichonne et les forêts du Pays Fort.

Le projet de territoire porte une ambition particulière à ces deux paysages emblématiques qui se caractérisent pour une mutation des modes productifs mais aussi par l'implantation spécifique des villages dans le relief dont les évolutions et les développements peuvent avoir une incidence sur le grand paysage et sa perception (chais contemporains en dehors des bourgs, extension urbaine, perception du coteau et des urbanisations dans le grand paysage...).

- Le **coteau du Pays Fort** est une ligne de partage entre Champagne Berrichonne et Pays Fort, le projet de territoire cherche le maintien des qualités paysagères de ce marqueur du territoire.

- **Le Pays Fort** dominé par la butte d'Humbligny depuis laquelle se découvre l'un des plus beaux panoramas du département du Cher est un paysage emblématique du territoire. Le projet de territoire veille à préserver ce point de vue et son paysage d'inscription (l'accélération de la disparition des haies éloigne le paysage de l'image de forêt et de bocage du Pays Fort).
- La **plaine de la Champagne Berrichonne** caractérisée par le paysage de champs ouverts et les urbanisations inscrites dans les inflexions du relief dont les transformations sont liées à l'attractivité résidentielle des villages.
- Les **paysages forestiers**, les poches agricoles et la clairière habitée d'Allogny doivent conserver leur structure afin de limiter l'altération des transitions entre espace ouvert, lisière et espace forestier.

Axe 3

Affirmation & Ruralité.

3.3

Renforcer la qualité du cadre de vie et des paysages par la préservation de la trame verte et bleue.

Les Terres du Haut Berry considèrent que la Trame Verte et Bleue doit guider les choix d'aménagement du territoire.

Le projet protège les espaces nécessaires à la biodiversité, limite l'érosion et la fragmentation de ces espaces, facilite la circulation des espèces, garantit la fonctionnalité écologique du territoire en protégeant les espaces remarquables et le maillage qui connecte les réservoirs de biodiversité.

L'enjeu de préservation de la biodiversité sur le territoire des Terres du Haut et du bon fonctionnement des trames écologiques avec les territoires voisins prend appui sur :

- Les **sites sensibles et les secteurs de haut potentiel écologique** qui constituent les **réservoirs de biodiversité** : les zones Natura 2000 (coteaux calcaires du Sancerrois, massifs forestiers et rivières du Pays Fort), les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les Espaces Naturels Sensibles (ENS)
L'évitement de l'urbanisation et de l'artificialisation des réservoirs de biodiversité est recherché en priorité.
- Les **continuités écologiques des cours d'eau** de l'Yèvre, de la Grande Sauldre et de ses nombreux affluents, le Moulon... (Trame bleue), la préservation des rives des cours d'eau, de leur végétation de ripisylve et les prairies humides.
- La protection des **zones humides** : régulation des débits des cours d'eau et des nappes phréatiques souterraines, filtration des polluants, autoépuration, qualité biologique des milieux.
- Le maintien du réseau des espaces de cultures, des prairies de

La préservation de la Trame Verte et Bleue est cohérente avec les territoires voisins pour garantir un maillage écologique à toutes les échelles.

pâturage, des espaces naturels, forestiers et des zones humides qui favorisent les **connexions entre les réservoirs de biodiversité** (Trame Verte).

Le projet de territoire des Terres du Haut Berry contribue également au **maintien de la biodiversité ordinaire** par :

- le bon fonctionnement des continuités écologiques des cours d'eau qui traversent les urbanisations et des plans d'eau aux abords des urbanisations.
- La protection des ceintures éco-paysagères autour des villages et des bourgs, leur reconstitution dans le cadre des extensions urbaines.
- le maintien de la richesse et la fonctionnalité écologique des lisières des massifs forestiers et boisés, des lisières des villages-clairières.
- Le renforcement des espaces verts et des espaces publics végétalisés pour améliorer le fonctionnement de la trame écologique urbaine et villageoise.

Axe 3

Affirmation & Ruralité.

3.4

Intégrer les risques naturels locaux, les risques industriels, les nuisances pour maintenir et renforcer l'attractivité des Terres du Haut Berry

La gestion environnementale intègre les risques naturels, les risques industriels, les nuisances sonores. Les développements et les aménagements sont adaptés en conséquence pour maintenir et renforcer l'attractivité du territoire et des communes.

Le projet intègre en amont les vulnérabilités du territoire pour garantir un environnement et un cadre de vie sains et sereins.

Mouvements naturels de terrain : plusieurs communes présentent une sensibilité aux mouvements terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités souterraines). Ce risque est pris en compte en évitant les développements dans les zones vulnérables aux mouvements naturels de terrain et en intégrant la sensibilité du sol et du sous-sol dans les aménagements envisagés.

Sismicité : l'ensemble du territoire intercommunal est classé en zone de sismicité de niveau 2, les projets intègrent les règles constructives parasismiques pour les constructions, les équipements et les installations.

Incendie forestier : les zones de contact entre les activités humaines (habitations, activités économiques et industrielles) et les massifs forestiers sont réduites par une maîtrise des urbanisations ou en privilégiant des espaces tampons ou des coupures agricoles.

Pollutions : les pollutions avérées ou potentielles des sols sont prises en compte dans les cas de renouvellement urbain de friche industrielle et/ou de reconversion de site d'activité.

Changement climatique : l'aggravation des phénomènes météorologiques liés au changement climatique est maîtrisée – voire réduite – par la conservation des capacités d'écoulement lors des épisodes orageux (préservation des points bas, limitation de

La réduction de l'exposition des populations actuelles et futures aux nuisances environnementales, aux risques naturels et technologiques constitue un objectif de sécurité et santé.

l'imperméabilisation des sols, préservation des fossés, infiltration des eaux de pluies).

Plan de Prévention des Risques naturels : le PPR Inondations et coulées de boues du Sancerrois et le PPRI de l'Yèvre aval sont pris en compte par l'application des prescriptions réglementaires dans les projets d'aménagement et de construction, la préservation des champs d'expansion des crues. La rétention des eaux pluviales à la parcelle limite la saturation des réseaux et la surcharge des cours d'eau.

Plan de Prévention des Risques Technologiques : le projet de territoire se fixe pour objectif de maîtriser l'urbanisation dans les zones de risque technologique en lien avec le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site SEVESO de Moulin-sur-Yèvre (Axérial).

Transport de matières dangereuses : les nuisances et les risques potentiels sont encadrées en limitant / organisant les développements le long des canalisations souterraines et des axes de transports de matières dangereuses (gazoducs, voie ferrée Vierzon – Saint-Nicaise, RD940, 944, 955 et 2076, N151 et de l'A71 en frange est du territoire)).

Installations classées : les mesures liées aux activités industrielles et agricoles recensées comme installations classées comme sont prises en compte pour limiter les conflits d'usage entre l'habitat, l'activité et les équipements.

Axe 3

Affirmation & Ruralité.

3.5

Poursuivre la gestion raisonnée de l'eau

Le projet de territoire et la politique locale de la gestion de l'eau s'adaptent pour préserver durablement la ressource en eau en encourageant la sobriété des usages, la gestion équilibrée et la protection des milieux aquatiques.

Le projet de territoire est établi pour restaurer au maximum le cycle naturel de l'eau afin d'assurer la recharge des nappes phréatiques, la préservation ou l'amélioration de leur qualité. La limite de l'imperméabilisation des sols, l'infiltration des eaux pluviales et la limitation des rejets d'eaux pluviales au réseau d'assainissement contribuent à cet objectif global.

Le projet de territoire des Terres du Haut Berry s'appuie sur :

- La **disponibilité de la ressource en eau**, sur le long terme : en prenant en compte les capacités d'approvisionnement eau potable et en protégeant les périmètres de protection rapprochés des points de captage d'alimentation en eau potable.
- La **continuité de l'approvisionnement en eau potable** et sa sécurisation qualitative et quantitative (interconnexion).
- La **réduction de la consommation** et une **meilleure gestion des besoins**.
- L'amélioration de la **performance des réseaux** et la **maîtrise des extensions de réseaux** (urbanisme plus compact, confortement urbanisations existantes,...).

En effet, l'attractivité résidentielle, économique, récréative et touristique des Terres du Haut Berry dépend de la capacité du territoire à sécuriser sa ressource en eau potable.

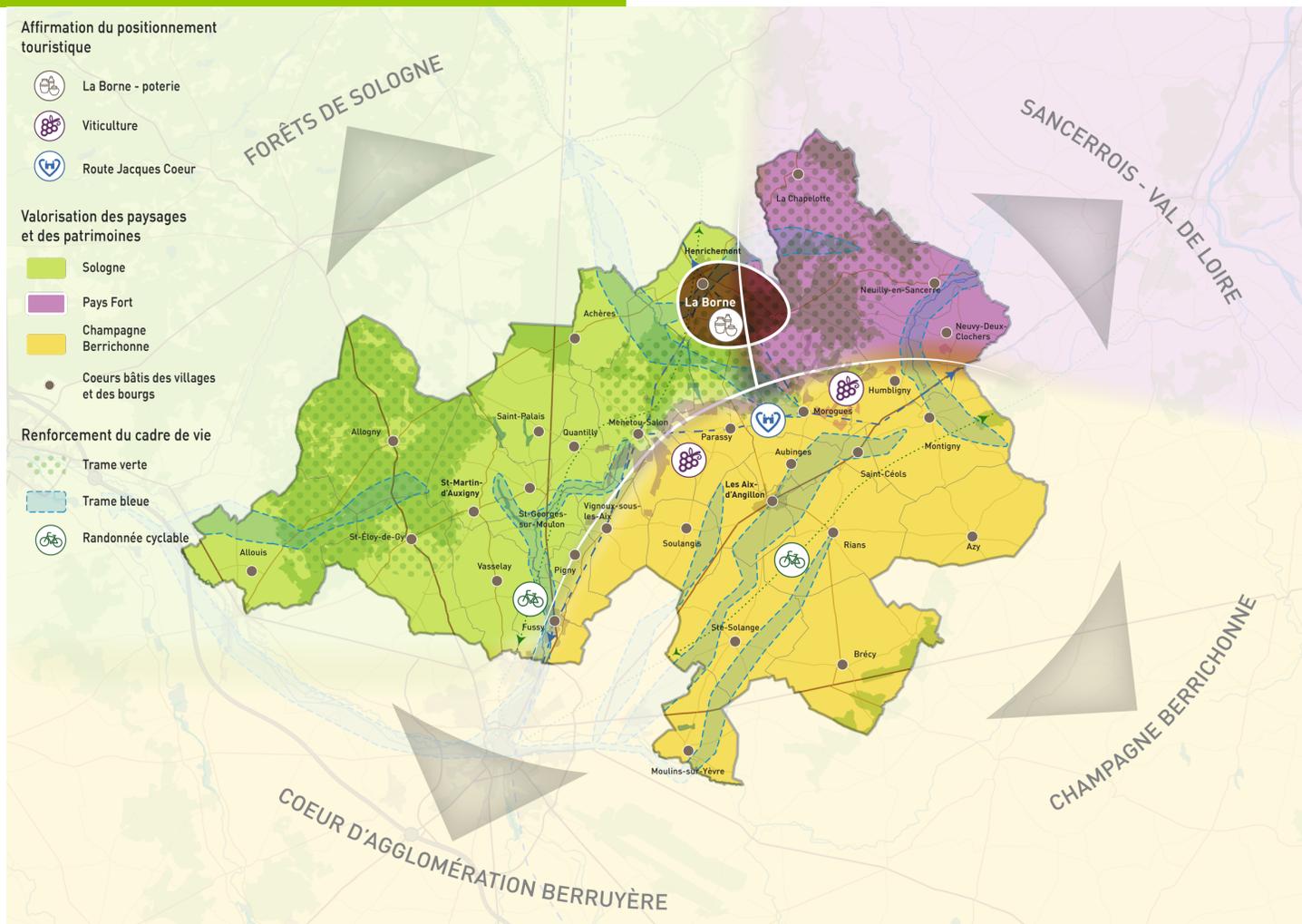
La gestion raisonnée de la ressource en eau sur le territoire repose également sur des **solutions pérennes d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales**, notamment par :

- La prise en compte des capacités de traitement et la mise à niveau des équipements d'assainissement,
- La maîtrise des pollutions liées aux rejets domestiques, urbains, agricoles et industriels,
- L'intégration de la problématique des eaux pluviales dans les projets d'aménagement,
- La préservation des berges des cours d'eau, des surfaces en eau et de leur cortèges végétaux, le maintien du rôle épurateur des zones humides, la limitation de l'imperméabilisation des sols pour une gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

Axe 3

Affirmation et Ruralité.

Un territoire qui tire parti de ses composantes paysagères pour valoriser son identité



La partie annexe « Tableau thématique » présentée ci-après à une valeur informative et ne constitue pas une synthèse des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Table thématique

Le champ des orientations générales et objectifs du PADD introduit dans le code de l'urbanisme à l'article L.151-1

Thématiques	Pages
1. Aménagement	p.5 (...) le développement des Terres du Haut Berry est une ambition et un objectif partagés par l'ensemble des communes de l'intercommunalité, dans une logique de proportionnalité et de gradation du développement, d'une organisation spatiale cohérente avec un maillage territorial équilibré et structurant.
2. Equipement	
3. Urbanisme	p.5 Le projet de territoire s'appuie sur des points d'animation de l'intercommunalité et des points d'articulation avec les territoires voisins.
<i>Ces thèmes sont liés et abordés de manière transversale dans le PADD</i>	p.14 Le projet de territoire des Terres du Haut Berry affirme la consolidation d'une démarche intercommunale de développement économique et industriel.
	p.14 Le projet de territoire organise ses besoins fonciers à vocation économique en appui sur les polarités du territoire et les axes de communication structurants et stratégiques.
	p.16 Le maillage territorial (pôles de centralité, pôles de proximité, communes rurales) des Terres du Haut Berry répond au maintien d'un équilibre interne du territoire par la recherche d'une proximité entre emplois, habitat, commerces et services, équipements, loisirs, vie associative et culturelle.
	p.16 Le maillage des pôles assure également une maîtrise des besoins en déplacements et une réduction des émissions de gaz à effet de serre.
	p.18 La recherche d'une meilleure efficacité énergétique, la réduction des émissions de gaz à effets de serre et la réduction de la consommation des énergies fossiles s'inscrivent dans la démarche Territoire à Energie Positive engagée par Les Terres du Haut Berry.
	p.22 La gestion environnementale intègre les risques naturels, les risques industriels, les nuisances sonores. Les développements et les aménagements sont adaptés en conséquence pour maintenir et renforcer l'attractivité du territoire et des communes.
	p.22 La réduction de l'exposition des populations actuelles et futures aux nuisances environnementales, aux risques naturels et technologiques constitue un objectif de sécurité et santé.
p.23 Le projet de territoire et la politique locale de la gestion de l'eau s'adaptent pour préserver durablement la ressource en eau en encourageant la sobriété des usages, la gestion équilibrée et la protection des milieux aquatiques.	

Thématiques	Pages
4. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	<p>p.10 Favoriser le renouvellement urbain (remobilisation des constructions existantes et des friches pour de l'offre résidentielle neuve, valorisation résidentielle des centres bourgs anciens...).</p> <p>p. 12 La stratégie économique du territoire s'appuie la valorisation des activités économiques primaires (agricole, viticole et forestière) et soutient le potentiel de développement des activités para-agricoles.</p> <p>p. 13 Au même titre que la filière agricole, la filière forêt bois s'inscrit dans la stratégie économique du projet de territoire des Terres du Haut Berry (...)</p> <p>p.14 La reconquête des friches industrielles et des friches d'activités économiques pour éviter la dégradation paysagère des zones économiques et des paysages urbains, favoriser le recyclage foncier et résorber la vacance immobilière, maintenir l'attractivité économique du territoire (...)</p> <p>p.20 Les Terres du Haut Berry porte une ambition forte pour la protection, la valorisation des paysages naturels et des grands paysages.</p>
5. Préservation et restauration des continuités écologiques	<p>p.18 les projets d'énergies solaires sont accompagnés dans leur mise en œuvre dans le respect (...), des enjeux de préservation de la biodiversité et de la fonctionnalité des continuités écologiques (...)</p> <p>p.18 les projets éoliens doivent prendre en compte (...) la fonctionnalité des continuités écologiques.</p> <p>p.21 Le projet de territoire et la politique locale de la gestion de l'eau s'adaptent pour préserver durablement la ressource en eau en encourageant la sobriété des usages, la gestion équilibrée et la protection des milieux aquatiques.</p> <p>p.21 L'enjeu de préservation de la biodiversité sur le territoire des Terres du Haut et du bon fonctionnement des trames écologiques avec les territoires voisins prend appui sur (...)</p> <p>p.21 Le projet de territoire des Terres du Haut Berry contribue également au maintien de la biodiversité ordinaire (...)</p>

Table thématique

Le champ des orientations générales et objectifs du PADD introduit dans le code de l'urbanisme à l'article L.151-1

Thématiques	Pages
6. Habitat	<p>p.10 La politique de l'habitat des Terres du Haut Berry prend place dans une démarche intercommunale en faveur d'un élargissement des typologies de logements pour contribuer à une diversité urbaine générationnelle et sociale.</p> <p>p.11 L'offre en logements, neufs et réhabilités, participe à la diversification du parc de logements pour répondre aux besoins des familles et des ménages...</p>
7. Modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	<p>p.10 Favoriser la reconversion de bâtiments existants non habitables et non utilisés pour les transformer en logements (changement de destination en zone agricole et zone naturelle). Favoriser la reconquête des logements vacants dans les centres anciens. Favoriser le renouvellement urbain (remobilisation des constructions existantes et des friches pour de l'offre résidentielle neuve, valorisation résidentielle des centres bourgs anciens...).</p> <p>p.12 Les prairies et les herbages, les espaces de grandes cultures, les surfaces arboricoles et viticoles, les surfaces boisées sont protégées par la limitation de la consommation foncière...</p> <p>p.12 Les activités viticoles sont pérennisées en préservant le coteau qui comprend les crus de Sancerre et de Menetou-Salon, en limitant la consommation de ce potentiel viticole par l'urbanisation au strict nécessaire et en interdisant le mitage dans les espaces plantés de vignes.</p> <p>p.13 La protection de la valeur économique, environnementale et paysagère des terres agricoles, naturelles et boisées freine 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...</p> <p>p.14 La reconquête des friches industrielles et des friches d'activités économiques pour éviter la dégradation paysagère des zones économiques et des paysages urbains, favoriser le recyclage foncier et résorber la vacance immobilière, maintenir l'attractivité économique du territoire (...)</p>

Thématiques	Pages
8. Transports et déplacements	<p>p.16 Le maillage territorial (pôles de centralité, pôles de proximité, communes rurales) des Terres du Haut Berry répond au maintien d'un équilibre interne du territoire par la recherche d'une proximité entre emplois, habitat, commerces et services, équipements, loisirs, vie associative et culturelle.</p> <p>p.16 Le maillage des pôles assure également une maîtrise des besoins en déplacements et une réduction des émissions de gaz à effet de serre</p> <p>p.16 (...) le projet de territoire valorise et accompagne les déplacements ayant un moindre impact environnemental et énergétique (...)</p>
9. Développement des communications numériques	<p>p.17 Le développement de la fibre et du numérique sur l'intercommunalité répond aux besoins des habitants et des entreprises, aux nouvelles notions de proximité, aux besoins d'organiser la vie quotidienne des ménages, des scolaires, de la santé, de l'administration, des professionnels et de la profession agricole</p>
10. Equipement commercial	<p>p.7 Le confortement de l'armature territoriale répond également à un objectif de maintien et développement des activités commerciales et de services en milieu rural en lien avec l'offre d'équipement commercial d'échelle d'agglomération de Bourges et de Vierzon, ainsi que de Sancerre.</p> <p>p.7 L'offre commerciale et de services présente sur le territoire des Terres du Haut Berry s'organise en cohérence avec le maillage territorial et l'offre existante (...)</p> <p>p.16 Le maillage territorial (pôles de centralité, pôles de proximité, communes rurales) des Terres du Haut Berry répond au maintien d'un équilibre interne du territoire par la recherche d'une proximité entre emplois, habitat, commerces et services, équipements, loisirs, vie associative et culturelle.</p>