

## Axe C2 : Foncier et urbanisme durable

### Priorités d'actions figurant dans Ambition 2020 mobilisant le Contrat Régional de Solidarité Territoriale

#### **Enjeu 16 : L'organisation du développement urbain et la maîtrise des phénomènes de mitage**

- ⇒ 16.1. Examiner les conditions de mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale pour promouvoir une gestion durable de l'espace
- ⇒ 16.2. Développer les actions de sensibilisation et de prévention pour le risque inondation auprès des élus et des acteurs locaux de La Châtre

Le Pays de La Châtre en Berry est un territoire rural qui s'étend sur 120 400 hectares.

Le Pays est constitué d'un **pôle de centralité** « la ville de La Châtre » situé au centre géographique du territoire concentrant 15% de la population et de 3 pôles secondaires concentrant 14 % de la population (Aigurande, Neuvy St Sépulcre et Ste Sévère sur Indre).

L'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) permettra d'accompagner et de maîtriser le développement de l'urbanisation et l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

Dans la perspective de l'approbation du SCoT en 2020, le Pays de La Châtre en Berry a mis en place une ingénierie internalisée pour accompagner la mise en compatibilité des documents d'urbanismes (Plans locaux d'urbanisme, plans locaux d'urbanisme intercommunaux, cartes communales).

En tenant compte des grandes orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le territoire va bâtir son projet de développement durable du territoire (PADD) du SCoT autour des 3 grands objectifs suivants :

### **1) Développer une économie pérenne et porteuse d'emploi sur le territoire**

#### Economie liée à l'industrie, à l'artisanat et au commerce :

- *Le SCoT renforcera le dynamisme économique du territoire en créant des conditions favorables au développement et à l'implantation des entreprises*

#### Economie liée à l'agriculture :

- *Le SCoT participera au maintien et au développement de l'activité agricole prédominante de polyculture-élevage, dont la pérennité constitue un enjeu tant sur le plan économique et social qu'environnemental et paysager*

#### Economie liée au tourisme :

- *Le SCoT favorisera le développement du tourisme en renforçant l'attractivité des sites touristiques, en développant une offre de tourisme tournée vers « la nature et la culture », en modernisant et en diversifiant les hébergements touristiques*

#### Economie présentielle et résidentielle :

- *Le SCoT confortera l'économie présentielle et résidentielle en pérennisant les activités de services à la population (commerces, éducation, petite enfance, jeunesse, personnes âgées et handicapées) dans les centres-bourgs, et en assurant le maillage du territoire en équipements de services structurants (loisirs culturels et sportifs, maisons de santé, maisons de services publics...)*

## 2) S'orienter vers un développement durable et équilibré du territoire

### Patrimoine naturel et paysager :

- Le SCoT participera à la sauvegarde du patrimoine naturel et paysager en préservant et en valorisant les continuités écologiques, la biodiversité et les milieux identifiés dans la Trame Verte et Bleue et leur remise en bon état si nécessaire
- Le SCoT participera au développement des énergies renouvelables

### Mobilité, transports et services :

- Le SCoT s'attachera à limiter les déplacements domicile/travail en favorisant la création d'emplois sur le territoire et en développant le télétravail
- Le SCoT encouragera les déplacements alternatifs à la voiture individuelle en développant l'offre de transports collectifs et en favorisant les pratiques alternatives (co-voiturage, auto-partage, usage du vélo)
- Le SCoT devra porter une attention particulière à la pérennité des services aux habitants (services publics, commerces, loisirs culturels et sportifs, santé, éducation, petite enfance, jeunesse, personnes âgées et handicapées) en veillant à la couverture de l'ensemble du territoire

### Très Haut Débit :

- Le SCoT accompagnera le déploiement du réseau Très Haut Débit en s'inscrivant dans une démarche concertée avec l'Etat, la région Centre-Val de Loire, le département de l'Indre et le Syndicat Mixte RIP 36 afin de rendre le territoire plus attractif (installation des entreprises, développement du télétravail, services à la population dématérialisés...)

## 3) Garantir une véritable cohérence territoriale

### Démographie et habitat :

- Le SCoT contribuera à la relance de l'évolution démographique en stabilisant dans un 1er temps la population autour de 30 000 habitants puis en créant des conditions favorables pour amorcer une hausse de la population, en favorisant l'accueil d'une population active, en prenant en compte le vieillissement de la population
- Le SCoT dynamisera la politique de l'habitat en favorisant la construction de logements neufs, la réhabilitation de logements anciens (isolation, adaptation aux personnes âgées...) et la remise sur le marché de logements vacants en centre-bourg
- Le SCoT adoptera une stratégie en matière d'habitats dispersés en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées, la réhabilitation et l'adaptation des logements, la restauration du patrimoine bâti et du petit patrimoine, et le changement d'affectation de certains bâtiments agricoles

### Urbanisme de qualité et densification :

- Le SCoT favorisera un urbanisme de qualité
- Le SCoT évitera l'étalement urbain en favorisant le développement de l'habitat dans les centres-bourgs et certains hameaux

### L'organisation du territoire s'articulera autour d'un Pôle de centralité et de 3 Pôles secondaires :

- Le SCoT confortera les fonctions urbaines de la ville de La Châtre et de l'agglomération Castraise (pôle de centralité du territoire)
- Le SCoT confortera également le maillage du territoire autour de 3 pôles secondaires (Aigurande, Neuvy-St-Sépulcre et Ste Sévère-sur-Indre)

Les mesures 23-1 et 23-5 permettront le cas échéant d'accompagner la requalification de friches urbaines et une démarche globale de revitalisation.

AXE C2 : Foncier	Crédits réservés	Investissmt	Fonctnt
Mesure 23-1 : Requalification de friches urbaines	0 €	0 €	0 €
Mesure 23-5 : Revitalisation des centre villes et centre bourgs	15 000 €	0 €	15 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>15 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>15 000 €</b>

### Requalification de friches urbaines

<b>Sens de l'action régionale</b>	<p>En cohérence avec les objectifs du SRADDT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maitriser l'étalement urbain afin de :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'artificialisation des sols</li> <li>- Préserver la trame verte et bleue et les espaces agricoles</li> <li>- Ralentir les émissions de GES par diminution des déplacements</li> <li>- Diminuer les coûts de VRD liés à l'étalement</li> </ul> </li> </ul> <p>Améliorer la qualité paysagère et architecturale des espaces urbains</p>
<b>Contenu</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Acquisitions et études préalables</li> <li>2. Investissements liés au recyclage foncier :</li> </ol> <p>La phase de recyclage foncier (proto-aménagement) est définie comme étant celle qui permet de rendre des terrains et immeubles utilisables pour d'autres affectations que celles qui étaient les leurs auparavant. Elle permet au terrain de retrouver une valeur d'usage. Elle inclut les travaux de démolition des superstructures, de fondations, de réseaux divers, le terrassement et le pré-verdissement voire le paysagement des sites concernés par la requalification urbaine, ainsi que les travaux de dépollution des sols et bâtiment (désamiantage...) quand ils ne peuvent être mis à la charge du pollueur (sites orphelins, pollueurs non solvables ou en liquidation ...)</p> <p><i>NB : La phase de recyclage foncier est suivie d'une phase de revalorisation définie comme celle qui permet de redonner aux sites correspondants une nouvelle attractivité vis-à-vis d'investisseurs, d'occupants ou d'utilisateurs. Elle permet au terrain de retrouver une valeur d'échange monétaire, une valeur urbaine.</i></p> <p><i>Son financement régional pourra être le cas échéant étudié selon la nature des investissements au titre des cadres de référence correspondant (ex : zone d'activités économique, espace public, réhabilitation de bâtiments en fonction de la destination finale du bâtiment...).</i></p>
<b>Maitres d'ouvrage</b>	EPCI, communes, délégataires
<b>Financement régional</b>	<p>Taux de subvention : 40 % (ramené à 25% en cas de mobilisation d'autres dispositifs régionaux)</p> <p>Subvention minimum 2 000 €</p>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Production d'une note sur les scénarios d'évolution du site après « remise à niveau »</li> <li>✓ Tout projet dont le coût total est supérieur à 500 000 € HT doit prévoir une clause d'insertion ou appel à une entreprise d'insertion représentant a minima 5% des heures travaillées</li> </ul>
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nb d'emplois créés</li> <li>• Nombre d'heures travaillées en insertion et nombre total d'heures travaillées</li> </ul>

**Revitalisation des centre villes et centre bourgs**

<b>Sens de l'action régionale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer l'attractivité du centre-ville pour favoriser le lien social et la dynamique touristique le cas échéant</li> <li>• Favoriser les démarches globales en faveur de la dynamisation des centres urbains qui renforcent différentes fonctions urbaines (logements, commerces, espaces publics, activités économiques, services au public,...)</li> <li>• Accompagner les solutions adaptées au tissu urbain : reconquête du bâti existant, renouvellement urbain,...</li> </ul>
<b>Prérequis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Disposer d'un programme urbain global et partenarial sur le centre-ville conçu par une ingénierie qualifiée (urbanistes,...)</li> </ul>
<b>Contenu</b>	<p><b>Ingénierie externalisée</b> pour construire un projet urbain global du centre-urbain</p> <p><b>Reconquête du « foncier » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisitions foncières/immobilières destinées à la démolition</li> <li>• Démolitions</li> <li>• <i>Reconquête de friches (selon le cadre de référence 23-1)</i></li> </ul> <p><b>Aménagement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Aménagement d'espaces publics (selon les modalités du cadre de référence 23)</i></li> <li>• Viabilisation préalable à la construction d'une offre de logements sociaux</li> </ul> <p><b>Renforcement de l'attractivité du bâti existant :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Acquisition-réhabilitation de logements sociaux (selon les modalités des cadres de référence 24 voire 24-1 acquisition-réhabilitation pour des meublés pour jeunes)</i></li> <li>• <i>Réhabilitation thermique de logements sociaux selon le cadre de référence 27</i></li> </ul> <p><b>Dynamisation commerciale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Intervention publique sur le commerce de proximité (selon cadre de référence 21) ou pour créer des boutiques éphémères</i></li> <li>• <i>Développement d'outils numériques nouveaux et collectifs pour rendre visible l'offre commerciale, artisanale ou alimentaire (mobilisation du dispositif A VOS ID)</i></li> </ul> <p><b>Solutions alternatives à la voiture (cadre de référence 30-1)</b></p> <p><b>Réintroduction d'activités économiques ou sociales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Expérimentation/lancement de tiers lieux (mobilisation du dispositif A VOS ID)</i></li> </ul>
<b>Maîtres d'ouvrage</b>	Communes, EPCI, SEM, EPFL, Organisme HLM,...
<b>Financement régional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingénierie externalisée : 80 %</li> <li>• Acquisitions foncières, immobilières : 40 %</li> <li>• Viabilisation préalable à la construction d'une offre de logements sociaux : 30 %</li> </ul> <p>Subvention minimum 2 000 €</p>
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présentation du projet global (note technique et plan)</li> <li>• Tout projet dont le coût total est supérieur à 500 000 € HT doit prévoir une clause d'insertion ou appel à une entreprise d'insertion représentant a minima 5% des heures travaillées</li> </ul>
<b>Indicateurs d'évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nb d'emplois créés</li> <li>• Nombre d'heures travaillées en insertion et nombre total d'heures travaillées</li> <li>• Nb d'Ha artificialisés</li> </ul>