

DEPARTEMENT DU CHER
Communauté de Communes de la Septaine



P.L.U.i.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 – Rapport de présentation

Elaboration prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2015

Projet arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} juillet 2019

MORELLON Patricia
URBANISTE

64, rue Pierre Michot
18230 SAINT-DOULCHARD

02 48 70 06 58 / 06 75 08 26 65
morellon.patricia@wanadoo.fr

Léga_Cité
AVOCATS

136 COURS LAFAYETTE
69003 LYON
04 78 24 27 34



Benoit BADUEL Consultant
3 rue de la Claire - 69009 LYON
04 72 85 67 33 b.baduel@eohs.fr



Patrice WARNANT
Architect D.P.L.G.

15 rue du Fer 58000 NEVERS
Tél. 03 86 59 9000
Fax 03 86 599 399
abwwarnant@wanadoo.fr

Catherine Aubel
paysagiste d.p.l.g.

60 rue des Orteaux
75020 paris
Tél. 07 77 76 75 63
aubel.paysagiste@gmail.com



Hôtel et Pépinière d'entreprises du
Jovinien
Avenue de Sully Prolongée
89300 JOIGNY
Tél. : 03 86 63 50 45
bios@be-bios.com

Sommaire

TITRE 1 - PREAMBULE : CONTEXTE	5
A - Positionnement de la Communauté de Communes	5
B - Articulation avec les documents supra-communaux	9
TITRE 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL	11
A - Demographie	11
B - Logements	15
C - POPULATION ACTIVE Et ECONOMIE	23
D - Niveau d'équipements et de services à la population	39
E - Déplacements et desserte du territoire	49
TITRE 3 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	54
A- Données physiques	54
1- Géologie	54
2- Relief	55
3- Climat	55
4- Eaux superficielles	55
5- Hydrogéologie	56
B- Risques et Nuisances	58
1- Risques naturels	58
2- Risques et nuisances d'origine anthropique	63
C- Analyse du contexte environnemental	69
1- Patrimoine Naturel	69
2- Trame verte et bleue	72
D- Types de paysages et entités paysagères	79
1- Paysages de vallée	79
2- Paysages de plaine	79
3- Paysages mixtes de plaines et de bois	79
4- Les paysages de contraste plaine relief	79
E- Les Motifs Constitutifs Du Paysage	81
1- Le relief et l'eau	81
2- La végétation	83
3- Les espaces bâtis et le paysage	86
4- Le paysage depuis les routes et chemins	89

F-	Les Entités Paysagères	90
G-	Analyse architecturale	98
H-	Visions bâties de l'ordinaire	103
I-	Evolution urbaine	108
J-	Structuration du territoire	109
K-	Consommation d'Espace sur les dix dernières années	113
	Potentiel de densification	118

TITRE 4 – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUI **122**

A -	La définition du PADD et sa traduction règlementaire	122
1.	Répondre à la demande en logements et organiser l'espace	122
2.	Développer l'économie	133
3.	Assurer un bon niveau d'équipements et de services à la population	141
4.	Conserver la qualité du cadre de vie	143
6	- Relever les enjeux environnementaux	148
B -	Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	153
1.	Cohérence entre les OAP et le PADD	153
2.	Les OAP valant « étude Amendement Dupont »	154
C -	Justifications du règlement	156
1 -	Les différents types de zones et leur vocation	156
2 -	Les dispositions communes concernant les conditions de desserte	161
3 -	Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	161
4 -	Les dispositions spécifiques à chaque zone	162
5 -	La prise en compte de la Trame verte et bleue	163
6 -	Justification de la délimitation des zones	165

TITRE 5 – IMPACT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI **212**

A -	Incidences sur les zones à sensibilité environnementale du territoire	212
1.	Espaces naturels	212
2.	Sites et monuments	215
3.	Risques et nuisances	216
4.	Incidences sanitaires	218

TITRE 1 - PREAMBULE : CONTEXTE

A - POSITIONNEMENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

1 - La communauté de communes de La Septaine

La communauté de communes compte 10 872 habitants en 2013. La commune d'Avord regroupe un quart de la population. Les communes les plus peuplées sont ensuite Baugy, l'ancien chef-lieu de canton avec 1481 habitants et la commune de Farges (1049 habitants). La présence de la base aérienne sur le territoire d'Avord et de Farges explique la croissance importante de la population de ces deux communes au cours du 20ème siècle. Savigny-en-Septaine, Vornay, Nohant-en-Goût, Soye-en-Septaine, Villabon et Villequiers comptent entre 500 et 700 habitants, Gron, Etréchy, Crosses, Osmoy et Jussy-Champagne entre 200 et 500 habitants. Les communes les moins peuplées sont les plus éloignées de Bourges : Chaumoux-Marcilly, Saligny-le-Vif et Laverdines, avec moins de 200 habitants.

HISTORIQUE

- La communauté de communes a été créée le 20 décembre 1999 par les communes de Avord, Crosses, Farges-en-Septaine, Jussy-Champagne, Nohant-en-Goût, Osmoy, Savigny-en-Septaine, Soye-en-Septaine et Vornay. Le 1^{er} janvier 2010 les communes de Baugy, Gron, Saligny-le-Vif, Villabon et Villequiers les ont rejointes, suivie de Laverdines au 1^{er} janvier 2011.



COMPETENCES OBLIGATOIRES

- Dans le domaine de l'aménagement de l'espace communautaire
 - Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur
 - Aménagement rural
 - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 - Infrastructures de charges pour véhicules électriques
- Dans le domaine du développement économique
 - Aménagement, entretien et gestion des zones d'activités
 - Actions de développement économique
 - Etude, construction et gestion d'une maison de santé pluridisciplinaire
- Création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire
 - Liaison entre les communes
 - Voies contribuant à l'image qualitative de la communauté
 - Voies où les travaux de sécurité seraient nécessaires pour la sécurité
- Dans le domaine de la politique du logement et du cadre de vie
 - Politique du logement social comprenant au moins 4 logements
 - Elaboration et mise en œuvre d'un Plan Local de l'Habitat (P.L.H.)

COMPETENCES OPTIONNELLES

- Protection et mise en valeur de l'environnement
 - Collecte, élimination et valorisation des déchets ménagers
 - Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)
- Equipements des mairies et des écoles
 - Groupement d'achat de matériel informatique
 - Mise à disposition de matériel informatique et logiciel
- Equipements de l'enseignement élémentaire et préélémentaire
 - Bâtiments (investissement et fonctionnement)
 - Cantines, accueil périscolaire
 - Accueil de loisirs sans hébergement (mercredi et vacances)
- Petite enfance
 - Accueil collectif (halte-garderie associative)
 - Création et gestion d'un RAM (Relais d'Assistants Maternels)
- Equipements socio-culturels et sportifs
 - Création, entretien des équipements socio-culturels et sportifs
- Compétence culturelle liée aux actions d'intérêt communautaire
 - Etude, projets de développement culturel
 - Actions culturelles d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire
 - Création et gestion d'un centre intercommunal d'action sociale

2 - Contexte administratif

La communauté de communes de La Septaine appartient au département du Cher, dans la Région Centre-Val de Loire. Elle est située à l'Est de Bourges. Arrondissement de Bourges : Avord

La plupart des communes composant la communauté de communes est située dans le canton d'Avord, à l'exception de la commune de Soye-en-Septaine, rattachée au canton de Trouy.

On notera que les communes de Baugy, Saligny-le-Vif et Laverdines ont fusionné au 1^{er} janvier 2019 pour former la commune nouvelle de Baugy. Cependant, dans le diagnostic, les communes apparaissent toujours séparément.

3 - Positionnement intercommunal

La communauté de communes appartient au Pays du Cher, qui s'appuie sur la structure du Syndicat Mixte de Développement du Pays de Bourges, composé de 63 communes, 4 communautés de communes : la communauté d'Agglomération de Bourges Plus, Les Terroirs d'Angillon, les Terres Vives, Les Terres d'Yèvre et FerCher – Pays Florentais au 31 décembre 2016, avant la fusion des communes.

Les communautés de communes voisines de la Septaine sont : au Nord des Terres du Haut Berry (fusion au 1^{er} janvier 2017 des Terres Vives, des Terroirs d'Angillon et des Hautes Terres du Haut Berry), à l'Est Le Pays de Nérondes et Berry-Loire-Vauvise, au Sud Le Dunois et à l'Ouest Bourges Plus.



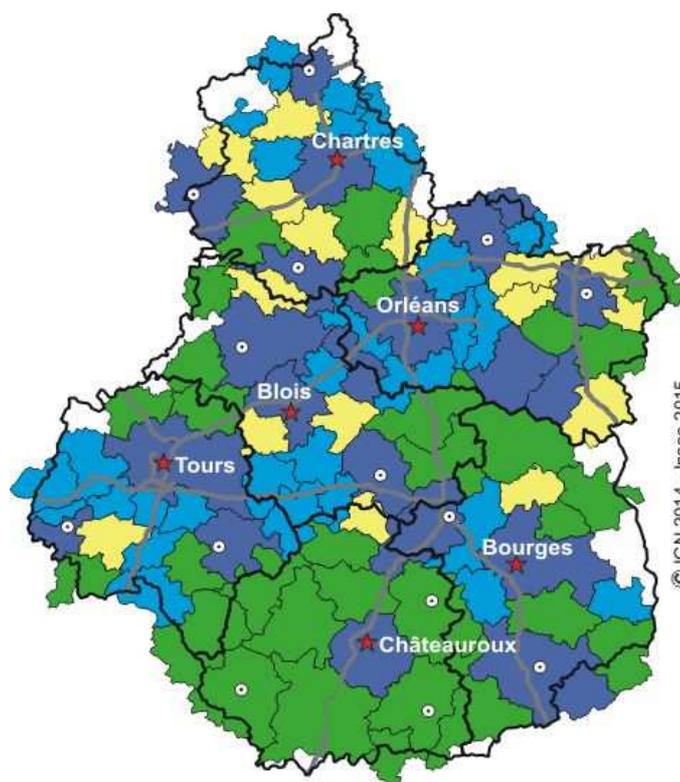
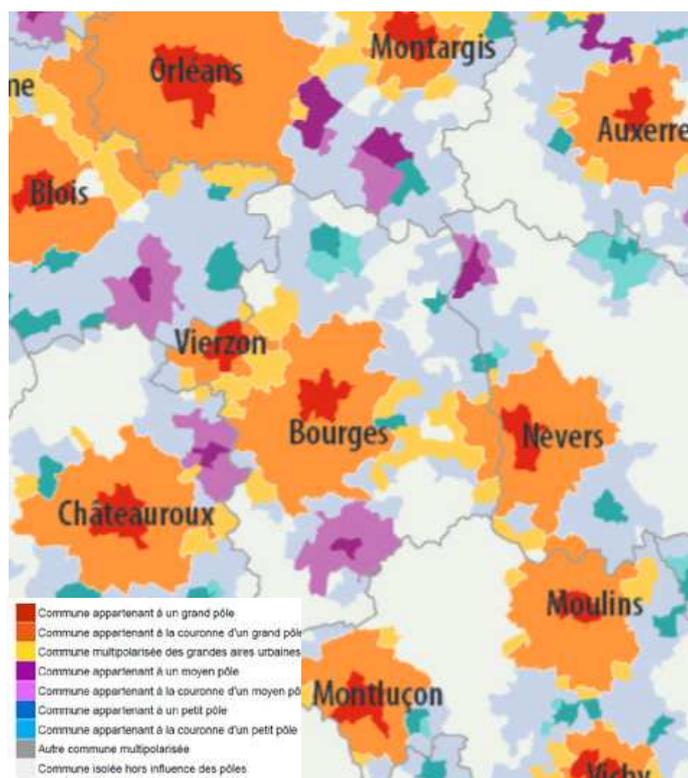
4 - Un territoire sous l'influence majeure de Bourges

Une aire urbaine est un ensemble de communes constitué par un pôle urbain et des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaillent dans le pôle ou des communes attirées par celui-ci. Les grandes aires urbaines sont constituées autour d'une unité urbaine de plus de 10 000 emplois, les aires moyennes, de 5 000 à 10 000 et les petites aires, de 1 500 à 5 000.

Les communes de la Septaine sont ainsi classifiées soit comme :

- Un « petit pôle urbain isolé » (la commune comprenant entre 1 500 et 2 000 emplois) : Avord
- Des « communes appartenant à la couronne d'un grand pôle » : Crosses, Jussy-Champagne, Nohant -en-Goût, Osmoy, Savigny-en-Septaine, Soye-en-Septaine et Vornay font ainsi partie de la grande aire urbaine de Bourges,
- Des communes multipolarisées (communes dont au moins 40% des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles). En effet, l'attractivité Avord vient s'ajouter à celle de Bourges pour les communes proches : Baugy, Chaumoux-Marcilly, Etréchy, Farges-en-Septaine, Gron, Saligny-le-Vif, Savigny-en-Septaine, Villabon et Villequiers.
- Une commune « hors influence des pôles » : Laverdines.

Le zonage en **aires urbaines** de l'INSEE permet de mesurer l'influence des villes et de leurs agglomérations sur le territoire. La part des actifs d'une commune se rendant dans les pôles urbains voisins est évaluée par les déplacements domicile-travail.



Typologie des bassins de vie

En gras, contours départementaux

- Urbains, bien équipés
- Périurbains, avec un accès dans la moyenne
- Périurbains, avec un accès difficile hors actifs
- Ruraux, éloignés des services
- ★ Préfectures
- Sous-préfectures
- ▭ zones hors bassins de vie régionaux
- Autoroutes

Cependant, si l'on prend également en compte les services et équipements comme le fait le découpage en bassins de vie de l'INSEE (fait en fonction du temps d'accès au pôle de services le plus proche), si le pôle de services supérieurs que constitue Bourges exerce son attractivité sur une grande part des communes, d'autres pôles de services intermédiaires attirent les communes les plus éloignées. Ainsi, Jussy-Champagne et Vornay appartiennent au bassin de vie de Dun-sur-Auron tandis que Chaumoux-Marcilly est dans l'aire d'influence du bassin de vie de La Charité-sur-Loire, le temps d'accès à Bourges étant supérieur. Cependant, les équipements étant fortement concentrés à Bourges, les habitants sont souvent près à faire un peu plus de trajet pour bénéficier d'un niveau de services bien supérieur. D'autant plus qu'une forte part de la population de ces communes (actifs, étudiants, voire jeunes retraités) fréquentent quotidiennement l'agglomération berruyère et profitent ainsi de l'ensemble des équipements.

Ainsi, toutes les communes de La Septaine sont dans la zone d'emploi de Bourges mais l'attractivité de ce grand pôle urbain est la plus forte sur les communes situées à l'ouest, elle est contrebalancée pour les communes proches du petit pôle urbain d'Avord par son attractivité partielle en termes d'emplois.

En matière d'équipements et de services, toutes les communes bénéficient des services du pôle de services supérieur de Bourges mais les communes les plus éloignées utilisent aussi les services des pôles de services intermédiaires plus proches : Dun-sur-Auron ou La Charité-sur-Loire.

B - ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Selon l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec :

- 1° le schéma de cohérence territoriale,
- 2° le schéma de mise en valeur de la mer,
- 3° le plan de déplacements urbains,
- 4° le programme local de l'habitat,
- 5° les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

L'article L131-5 impose aux plans locaux d'urbanisme de prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

1 - Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT de l'agglomération berruyère a été approuvé par délibération en date 18 juin 2013. Il couvre le territoire de 6 EPCI : l'agglomération de Bourges Plus et les communautés de communes « en Terres Vives », des « Terres d'Yèvre », de « Fercher Pays florentais », des « Terroirs d'Angillon » et de la « Septaine ».

Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable est basé sur 4 axes :

- Axe 1 : Conforter le positionnement de l'agglomération berruyère sur le grand Centre Auvergne et renforcer l'armature du territoire.
- Axe 2 : Construire un développement économique durable.
- Axe 3 : Offrir aux habitants un cadre de vie encore plus solidaire.
- Axe 4 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel du territoire.

2 - Plan Local de l'Habitat (PLH)

L'élaboration du PLH a débuté en octobre 2015 et, suite à un travail de concertation courant 2016, le comité de pilotage final a validé les orientations le 3 mars 2017.

Axe 1. Assurer un développement raisonné et économe en ressource foncière

Orientation 1 : Maintenir une dynamique de production raisonnée

Orientation 2 : Lutter contre la vacance

Orientation 3 : Favoriser la production au sein du périmètre urbain

Orientation 4 : Densifier la production

Axe 2. Diversifier l'offre résidentielle

Orientation 5 : Proposer une offre locative conventionnée

Orientation 6 : Accompagner le vieillissement

Orientation 7 : Tenir compte de la spécificité du besoin des jeunes

Axe 3. Agir sur le parc existant

Orientation 8 : Améliorer la performance énergétique du parc et lutter contre la précarité énergétique

Orientation 9 : Exploiter l'action sur le parc existant pour répondre aux enjeux de diversification et d'économie de la ressource foncière

Axe 4. Animer la politique locale de l'habitat

Orientation 10 : Animer et piloter la politique de l'habitat

Orientation 11 : Communiquer autour de la politique de l'habitat

Orientation 12 : Suivre et évaluer la politique de l'habitat

3 - Le Plan Climat Energie Régional (PCER)

La région s'est dotée d'un Plan Climat Energie Régional (PCER), annexé au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) approuvé le 16 décembre 2011. Il n'y a pas de Plan Climat-Energie Territorial couvrant le territoire.

4 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il s'agit de la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le projet de SRCE a été adopté par arrêté du préfet de Région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Les grandes orientations stratégiques de la politique régionale en faveur de la Trame Verte et Bleue sont :

- Préserver la fonctionnalité écologique du territoire
- Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés
- Développer et structurer une connaissance opérationnelle
- Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre

L'article L131-7 prévoit qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. Ainsi, le SRCE étant entré en vigueur après l'approbation du PLU, le PLU doit aussi être compatible avec le SRCE.

Les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE ont été adaptés au contexte local dans la trame verte et bleue du Pays de Bourges, validée lors du Comité Syndical du mars 2017.

En conséquence, le plan local d'urbanisme intercommunal devra être compatible avec la Trame Verte et Bleue du SCOT de Bourges et devra s'appuyer sur la Trame Verte et Bleue du Pays de Bourges pour identifier les enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la communauté de communes.

5 - Le Plan de gestion des Risques Inondation (PGRI)

Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Il a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 23 novembre 2015. Il définit la politique d'intervention sur le bassin, en intégrant des stratégies locales de gestion du risque d'inondation sur des territoires identifiés : les Territoires à Risques Importants, où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations.

Il définit des mesures pour répondre à 6 objectifs :

- 1 – Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues
- 2 – Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
- 3 – Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
- 4 – Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
- 5 – Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
- 6 – Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale

6 - Les Projets de l'Etat et des autres personnes publiques concernant le territoire

Un projet d'infrastructure ferroviaire concerne le territoire. Certaines communes se situent dans les options de passage du tracé de la future ligne nouvelle à grande vitesse (LGV) Paris-Orléans-Clermont-Lyon (POCL). Le scénario (Ouest ou Médian) n'est pas encore choisi précisément. La première phase des études préalables à l'enquête publique a été lancée le 9 juillet 2015 sur les sections communes aux deux scénarios. Une nouvelle phase de concertation sur la partie centrale concernant une partie du territoire de la communauté de communes devait être lancée en 2016.

TITRE 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

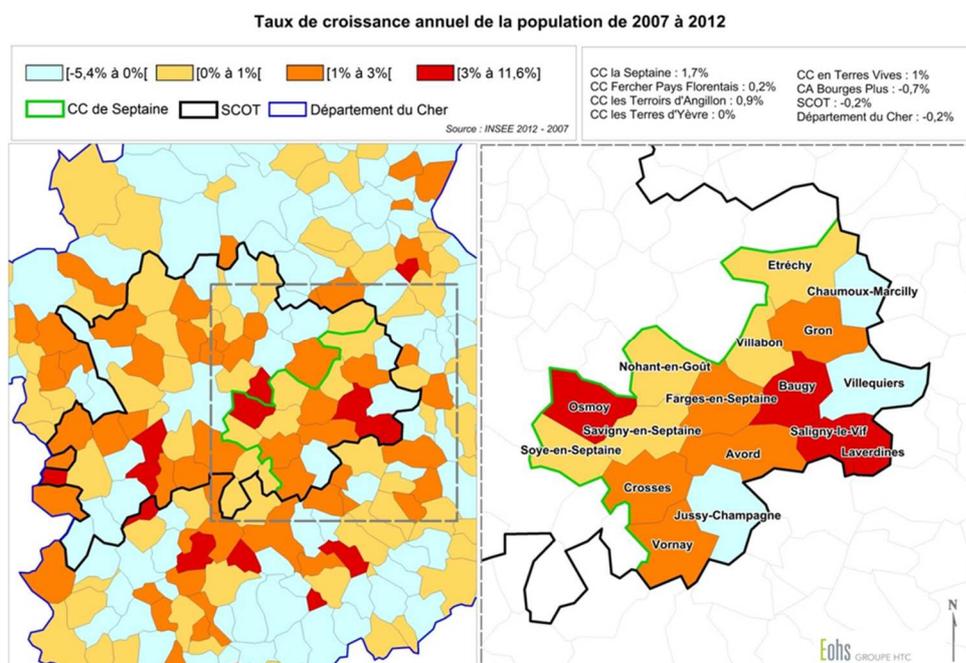
A - DEMOGRAPHIE

➤ Evolution de la population / Un territoire à la démographie dynamique

Atteignant 10 931 habitants au 1^{er} janvier 2012 selon l'Insee, la population de la CC de la Septaine a augmenté de 1,7% par an entre 2007 et 2012, accueillant ainsi 900 habitants supplémentaires en 5 ans. A titre de comparaison, l'évolution démographique annuelle sur le département du Cher et à l'échelle du SCoT s'élève sur la même période à -0,2%, soit respectivement 3 450 et 1 270 habitants en moins.

Ce sont principalement quatre communes qui gagnent des habitants : 206 pour Baugy, 167 pour Avord, 119 pour Farges-en-Septaine et 80 pour Vornay. A noter que la très forte évolution constatée sur Osmoy n'est pas représentative d'une forte augmentation de la population, les données de l'Insee intégrant l'arrivée des élèves de l'école EPIDE. Trois communes en périphérie Est perdent, à l'inverse, des habitants.

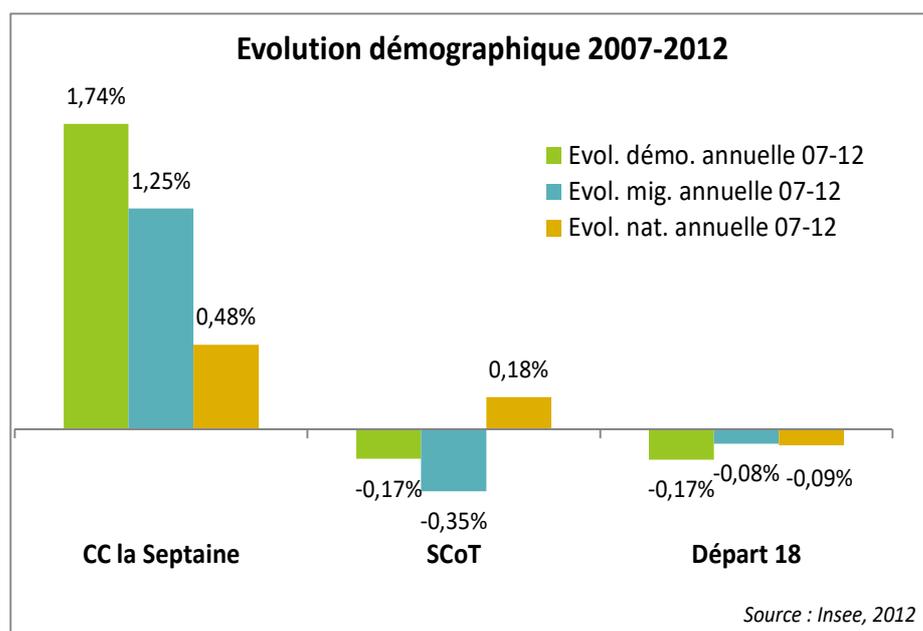
Cette dynamique négative concerne cependant un très faible nombre d'habitants : -14 pour Villequiers, -11 pour Jussy-en-Champagne et -3 pour Chaumoux-Marcilly.



➤ Solde migratoire et naturel / Une forte attractivité résidentielle

La forte croissance observée à l'échelle de l'EPCI est due à une très forte attractivité, à l'origine de plus des deux tiers de la croissance. En effet, le taux de variation migratoire est de 1,2% par an pour la Septaine alors qu'il est négatif tant pour le SCoT (-0,4%) que pour le Cher (-0,1%).

Dans ce contexte, un des enjeux pour la CC de la Septaine sera de prendre en compte le ralentissement probable de sa croissance. En effet, la dynamique observée sur la période passée a pu être liée à une période d'important développement de l'emploi alors que le contexte actuel est a priori moins porteur pour un tel développement.



Il est donc probable que l'EPCI voit son taux de développement démographique se tasser quelque peu sur la période à venir. A noter qu'il s'agira également de tenir compte de l'objectif d'une meilleure répartition de la croissance souhaitée par le SCoT.

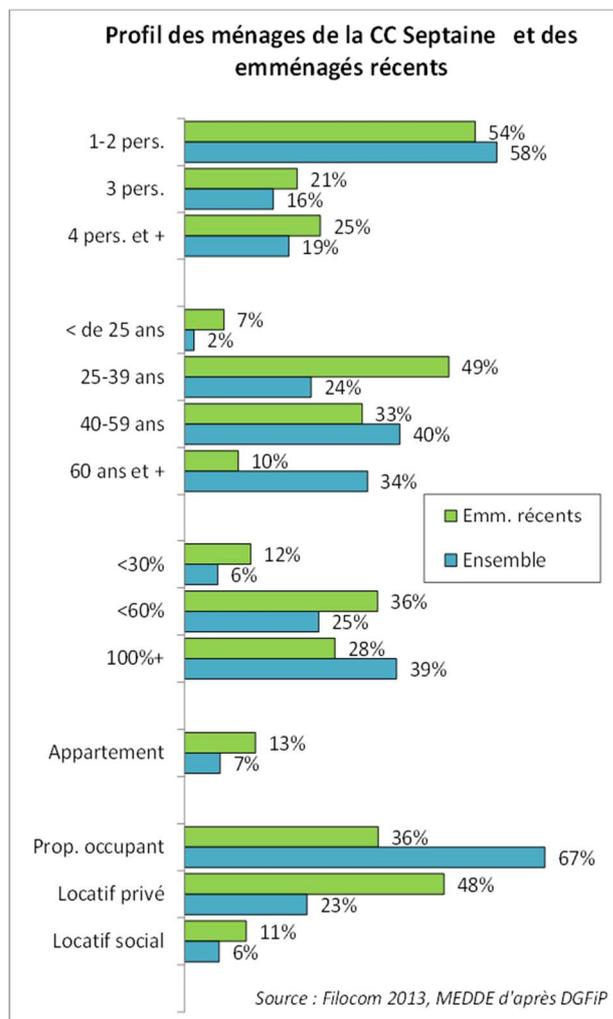
En 2013, 915 ménages avaient emménagé depuis moins de 2 ans¹ dans leur logement (Filocom), représentant environ un dixième des ménages. La moitié d'entre eux avaient emménagé à Avord (35%) ou à Baugy (15%).

Sur la période récente, on constate en lien avec l'offre proposée sur le territoire, que la Septaine accueille des ménages au profil plus familial que les ménages habitant déjà le territoire, même si les emménagés récents forment pour plus de la moitié des ménages composés de 2 personnes ou moins.

Les jeunes ménages sont aussi bien représentés avec une très forte majorité de moins de 40 ans parmi les emménagés récents. A noter parmi les emménagés récents, seul 1 chef de ménage sur 10 est âgé de 60 ans ou plus, témoignant de la faible mobilité de ce public.

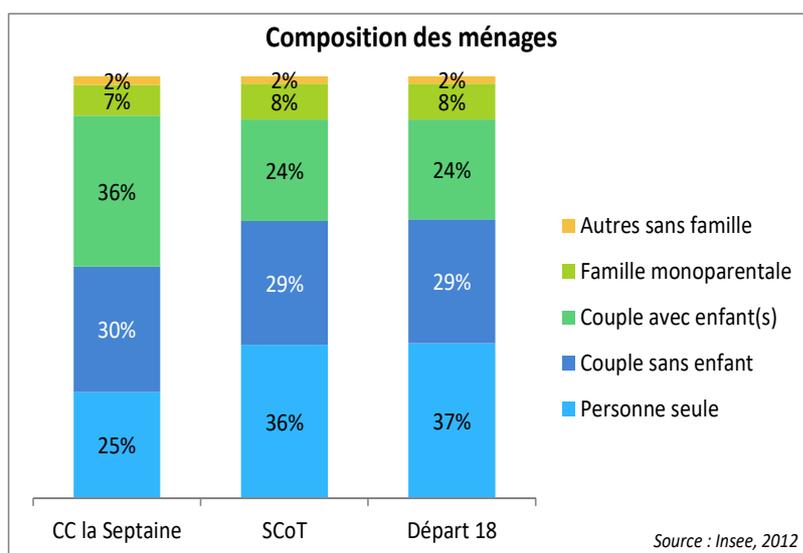
La CC semble également avoir répondu aux besoins des ménages plus fragiles d'un point de vue socio-économique. En effet, près de la moitié des ménages ont des ressources très faibles, inférieures aux plafonds des logements locatifs très sociaux, proportion nettement plus élevée que pour l'ensemble des ménages du territoire (moins d'un tiers).

Bien que l'offre nouvelle soit presque exclusivement de type individuel et en accession, 13% des emménagés récents se sont installés dans un appartement et environ 60% dans un logement qu'ils louent, en lien avec une rotation plus forte dans les logements collectifs et locatifs



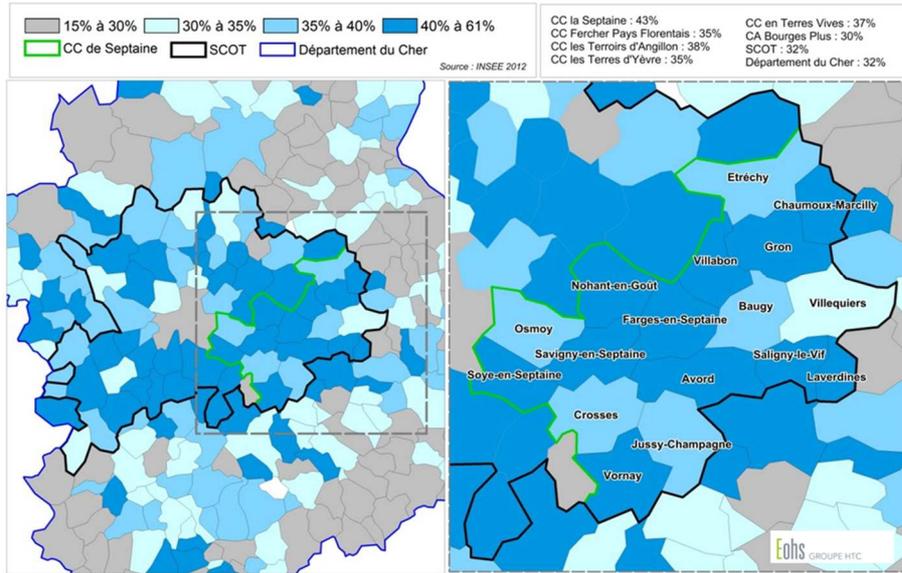
➤ Taille des ménages / Composition des ménages / Un peuplement très familial

Actuellement, le peuplement de la CC de la Septaine peut être qualifié de très familial. En effet, une part très importante de ménages compte des enfants (43%), en lien avec l'offre en grandes typologies sur le territoire communautaire. Cette proportion est particulièrement importante au regard du territoire SCoT ou du département qui comptent moins d'un tiers de ménages avec enfants. Cette proportion occulte cependant des variations très importantes au sein même de l'EPCI, variant de 33% à Villequiers à 60% à Chaumoux-Marcilly. Témoinnant également de la fonction de périurbanisation vis-à-vis de Bourges, la part des ménages avec enfants est en hausse sur les communes du nord-ouest de l'intercommunalité. Corollaire de ce phénomène, seul un quart des personnes vivent seules au sein de la CC, soit nettement moins qu'à l'échelle du SCoT (36%) et en moyenne dans le Cher (38%).

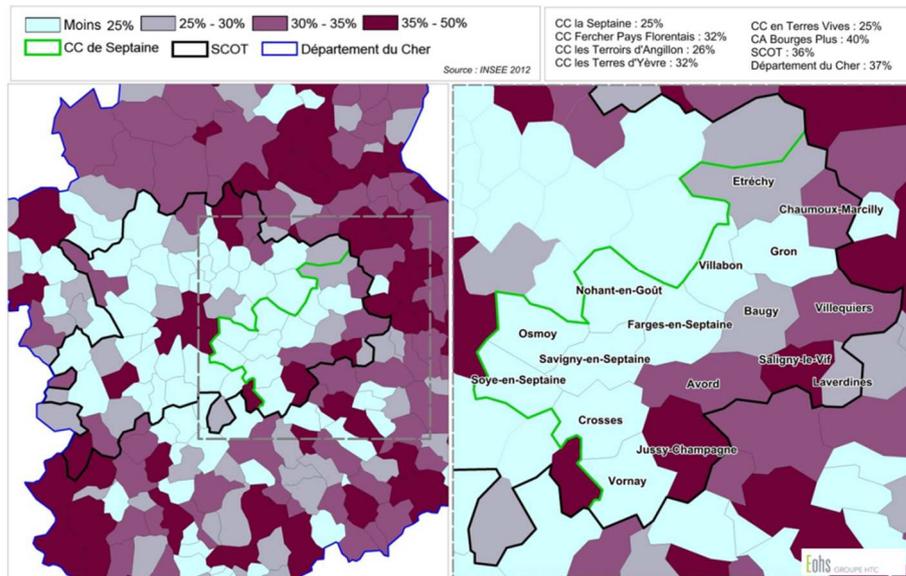


¹ Les emménagés récents comprennent l'ensemble des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans sur le territoire communautaire, soit les ménages qui habitaient déjà l'intercommunalité et qui ont déménagé au sein de celle-ci et des ménages qui habitaient auparavant un autre EPCI, sans que la distinction puisse être faite entre ces deux types d'emménagés récents.

Part des ménages avec enfant(s) en 2012

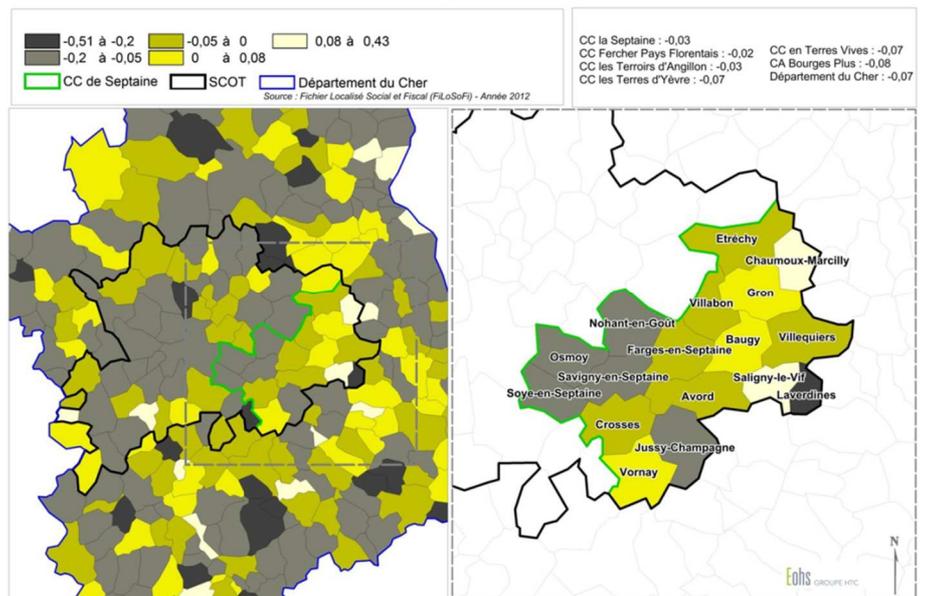


Part des personnes seules en 2012



En conséquence, la taille des ménages est relativement importante sur l'ensemble des communes. On compte en effet en moyenne 2,4 personnes par ménage alors que la taille des ménages n'est que de 2,1 sur le SCOT ou le département. De plus, le phénomène de desserrement observé à l'échelle nationale est très peu marqué dans la CC avec une taille des ménages qui diminue de seulement 0,03 entre 2007 et 2012 contre 0,07 dans les territoires de comparaison. Cinq villages voient même la taille de leurs ménages augmenter sur cette période : Chaumoux-Marcilly (+0,15), Saligny-le-Vif (+0,14), Baugy (+0,08), Gron (+0,04) et Vornay (+0,01).

Evolution de la taille moyenne des ménages de 2007 à 2012

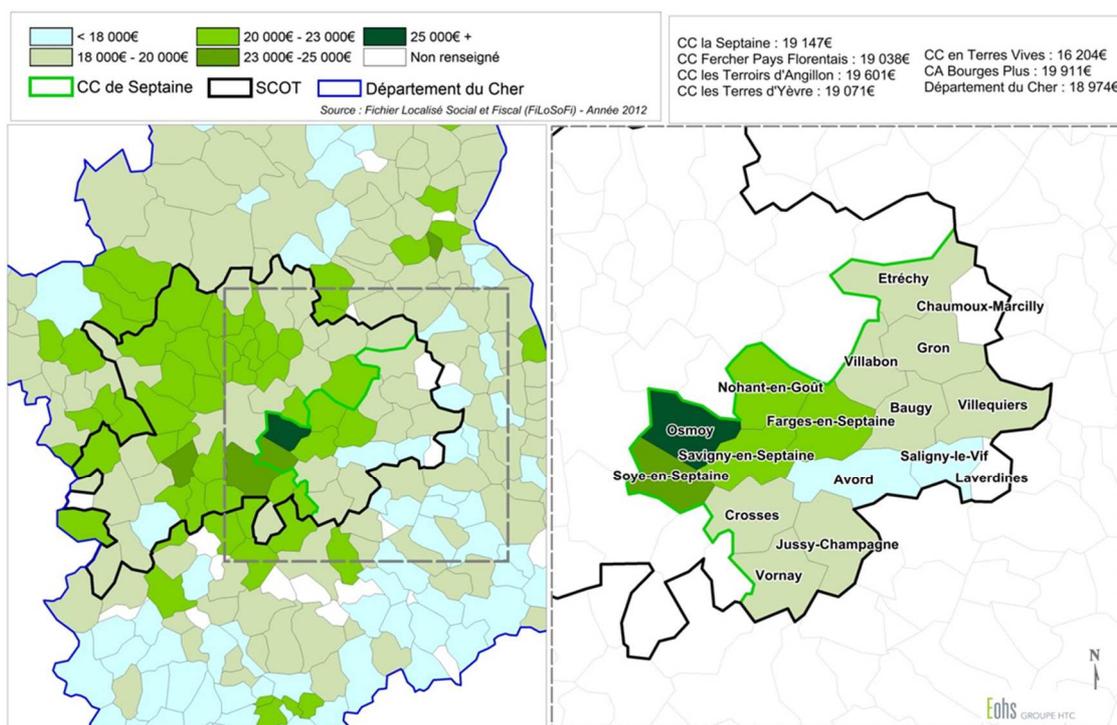


➤ Revenus des ménages / De forts contrastes au sein de la CC en termes de revenus des ménages

Avec 19 147€ en 2012 (Insee, 2012), le revenu médian des foyers de la Septaine est dans la moyenne des autres EPCI ruraux du SCoT de l'Agglomération Berruyère mais un peu en-deçà de ce que l'on observe dans la CA Bourges Plus. Le revenu médian dans la Septaine est par contre un peu plus élevé que celui du département (18 974€). Ces données masquent cependant des écarts de revenu relativement importants au sein même de la CC. On observe en effet un revenu médian plus élevé pour les ménages des communes situées à proximité de Bourges (environ 25 850€ à Osmoy et 23 300€ à Soye-en-Septaine contre 17 250€ à Avord et 17 350€ à Saligny-le-Vif).

Le fait que les revenus les plus élevés soient situés sur les communes bénéficiant d'une forte attractivité auprès des familles traduit une probable pression sur le marché du logement et du foncier et une accession au logement de plus en plus réservée aux ménages les plus aisés dans ce secteur périurbain.

Revenus médians des ménages fiscaux

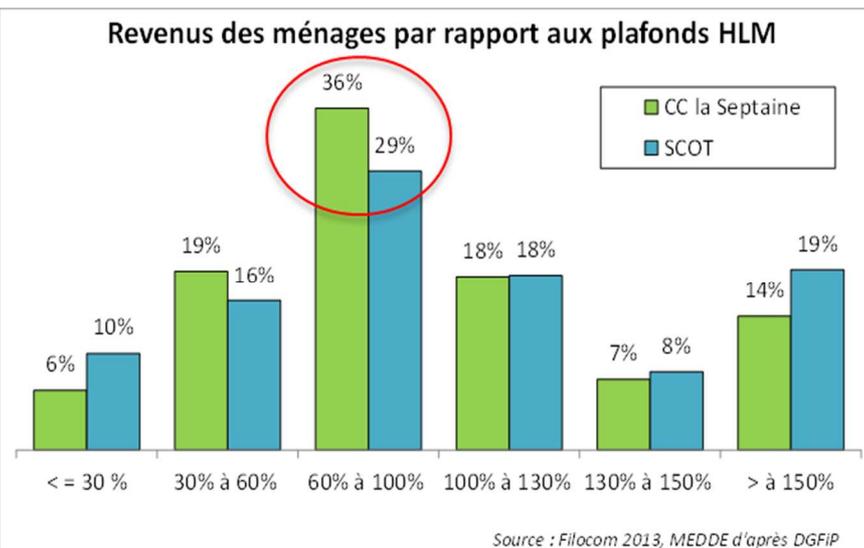


6 ménages sur 10 sont éligibles au logement social au sein du territoire communautaire (Filocom, 2013). Cette proportion est supérieure de 6 points à celle du SCoT.

En revanche, la part des ménages pouvant prétendre à un logement très social, c'est-à-dire dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM, est similaire à celle du SCoT et représente environ un quart des ménages.

Parmi ces ménages les moins aisés, 570 vivent en dessous du seuil de pauvreté, soit 13% des ménages contre 15% dans le SCoT.

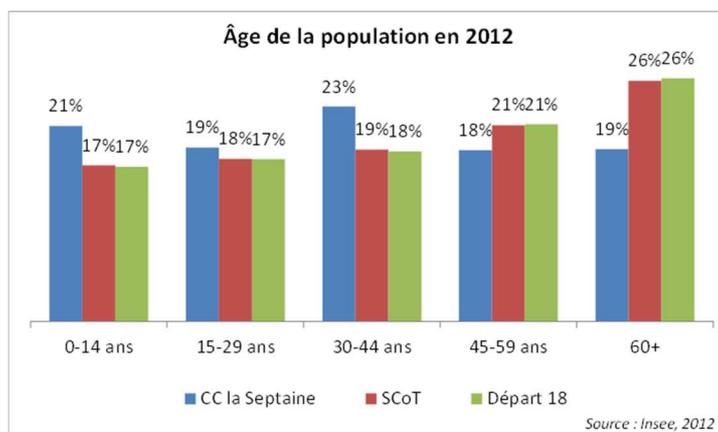
Revenus des ménages par rapport aux plafonds HLM



Ces ménages sous le seuil de pauvreté habitent très peu souvent le parc HLM (12%) et très majoritairement le parc privé, aussi bien en tant que locataires qu'en tant que propriétaires.

➤ Répartition par âge de la population / Une population jeune

En lien avec le profil très familial du territoire, on constate une nette surreprésentation des et des habitants de la tranche d'âge intermédiaire par rapport à ce que l'on observe sur les périmètres du SCoT et du département avec des écarts de 4 points pour les moins de 15 ans comme pour la tranche 30-44 ans (Insee, 2012). A contrario, les personnes âgées sont fortement sous-représentées : moins d'un cinquième des habitants sont âgés de plus de 60 ans alors que ce taux atteint 26% dans les territoires de comparaison. Les 45-59 ans sont également sous-représentés avec un écart de 3 points.



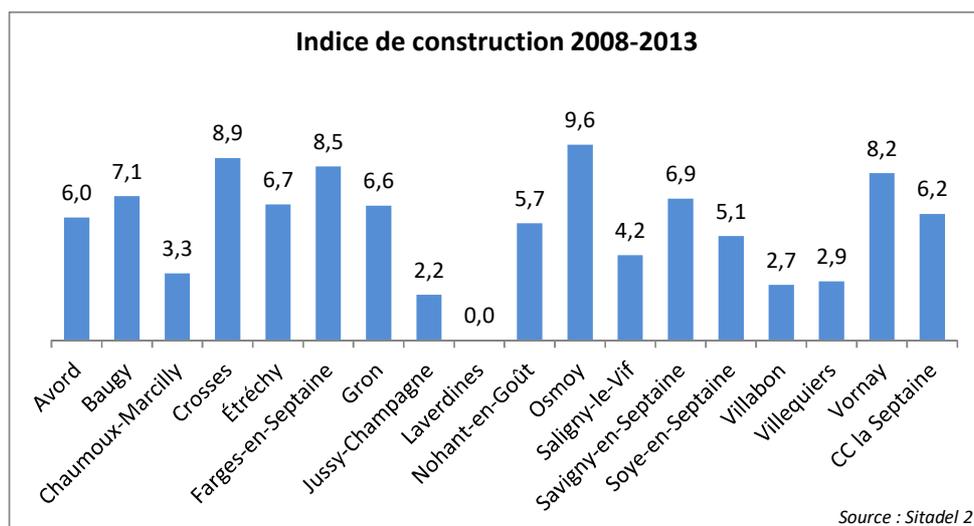
Bien que le territoire puisse être qualifié de « très jeune » avec un indice de jeunesse* de 144 contre 88 dans le SCoT et 86 dans le département, il n'est pas exempt du phénomène de vieillissement que l'on observe sur l'ensemble du territoire national. En effet, on compte en 2012 pas moins de 800 personnes âgées de 75 ans et plus alors qu'elles n'étaient que 700 en 2007. L'augmentation des 75 ans et plus est ainsi de 2,5% annuellement, contre 1,7% pour l'ensemble de la population communautaire. Ce phénomène de vieillissement est d'ampleur identique à celui que connaît le SCoT et le département.

➤ Evolution du parc de logements / Une dynamique de production de logements en forte baisse

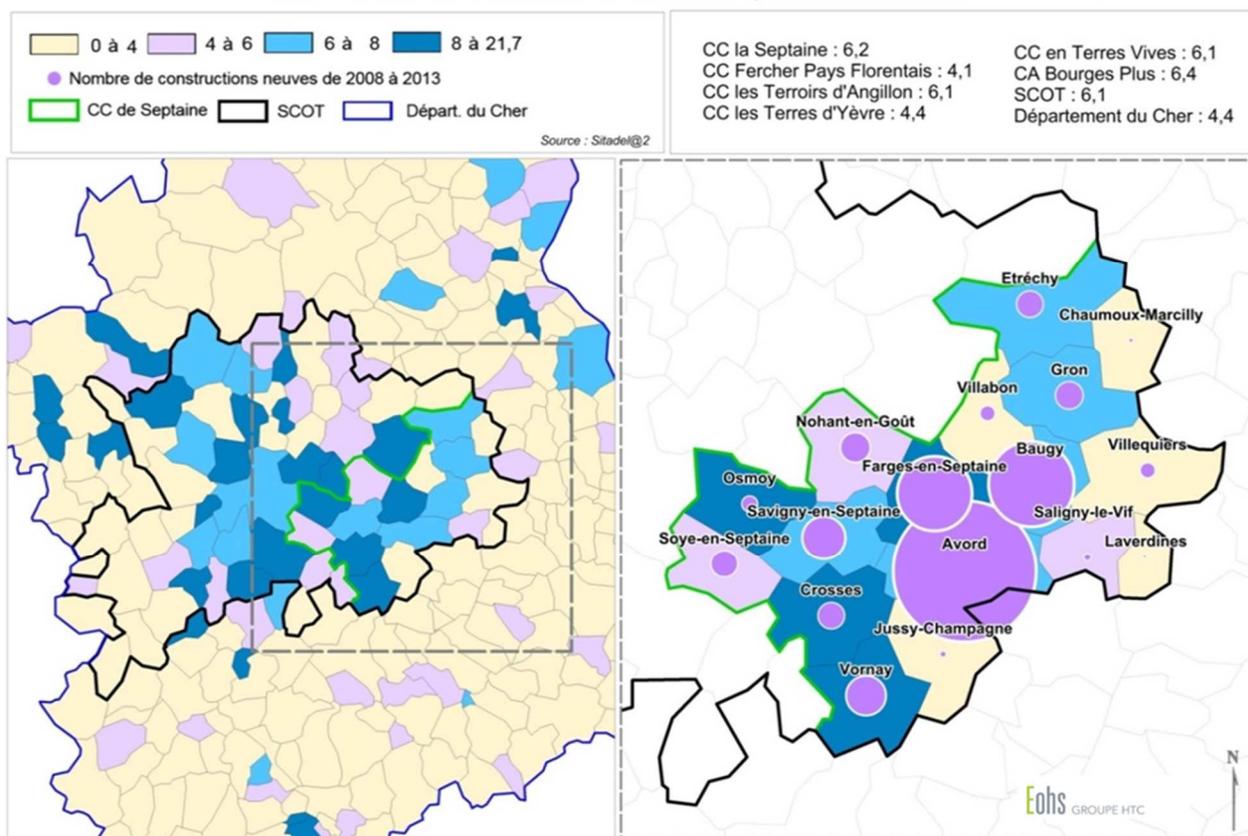
De 2008 à 2013, la production totale de logements sur la Communauté de communes de la Septaine est de 389 logements, soit une moyenne de 65 logements par an, soit 6,2 logements commencés par an pour 1 000 habitants.

Cette dynamique de construction est supérieure à celle du département mais reste dans la moyenne du SCoT de l'Agglomération Berruyère. Elle est en grande partie à l'origine de la croissance démographique élevée du territoire due à son attractivité. Cependant, l'indice de construction varie fortement selon les communes et la production est avant tout localisée sur trois communes avec plus de la moitié des logements commencés situés à Avord, Baugy et Farges-en-Septaine.

A l'inverse, la dynamique de construction est faible dans les communes plus rurales de l'est du territoire avec 4 communes présentant un indice de construction inférieur à 3 : Laverdines, Jussy-Champagne, Villabon et Villequiers.



Indice de construction neuves de 2008 à 2013 pour 1000 habitants (hors résidences)



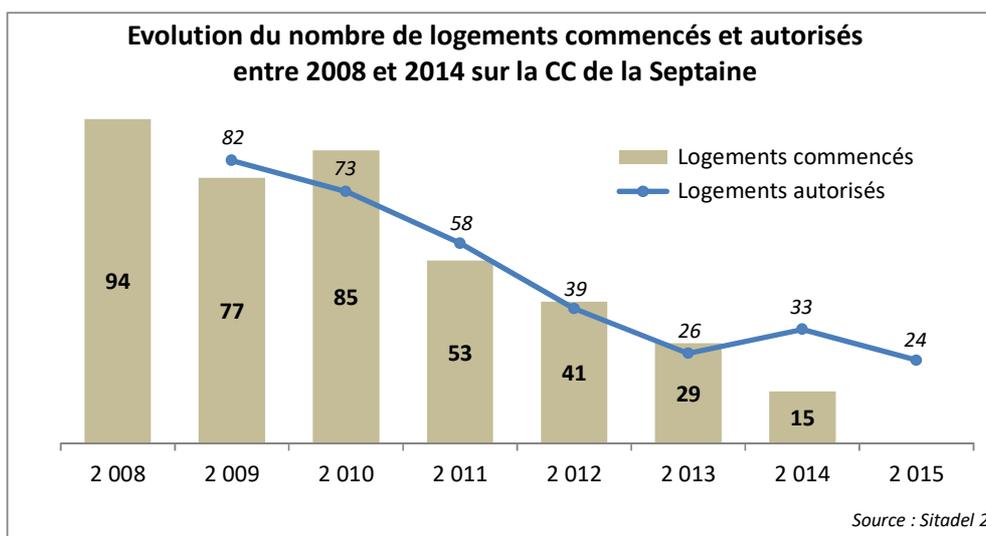
Bien que le nombre de logements commencés soit important pour la période 2008-2014, **la dynamique est en forte baisse sur la dernière partie de la période**. En effet, le nombre de permis de construire délivrés diminue dès 2010 et se traduit

à partir de 2011 par une nette baisse des mises en chantier. On compte ainsi 2,5 fois plus de logements commencés sur la période 2008-2010 que sur la période 2011-2014.

Cette stabilisation de la production nouvelle autour d'une trentaine logements par an semble devoir se poursuivre (pas de nouvelles créations d'emploi, etc.) au vu du nombre d'autorisations de construction délivrées les trois dernières années. Notons que le volume de production affiché en fin de période correspond aux attentes du SCoT qui s'élèvent à une moyenne de 35 logements par an entre 2008 et 2030.

Les ouvertures de chantier sur l'EPCI concernent pour 93% des constructions nouvelles. En d'autres termes, en 5 ans, seuls 27 permis de construire portent sur un bâtiment préexistant.

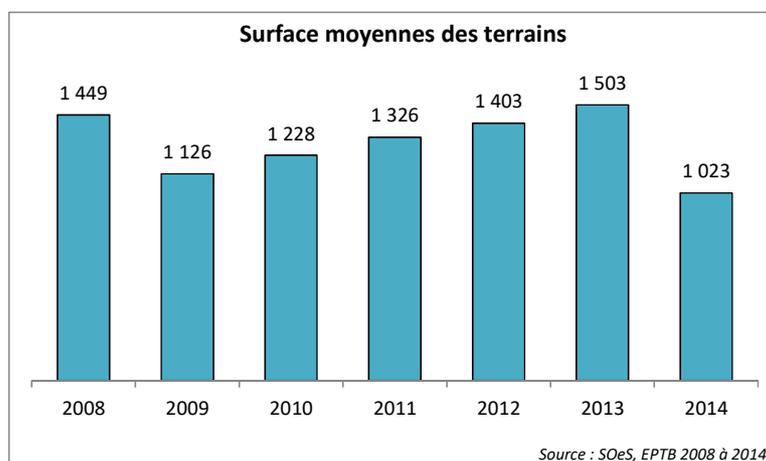
La production se réalise **quasi-exclusivement en individuel** puisque seuls 6 logements collectifs ont été débutés sur l'ensemble de la période. L'essentiel de la production est par ailleurs porté par de la construction pour soi avec 95% de permis individuels.



Entre 2009 et 2013, on observe **une tendance à la hausse de la consommation foncière moyenne** (EPTB, 2014). Sur la période, la surface des terrains s'établirait autour de 1 300 m², soit une densité brute de l'ordre de 6 à 8 logements par hectare. **Cette densité est en décalage avec les recommandations du SCoT de l'Agglomération Berruyère** qui prévoit une consommation foncière différenciée selon la structuration du territoire. Les densités brutes prescrites sont les suivantes :

- 10 logements/ha (environ 850 m²/habitation) pour les communes rurales
- 12 logements/ha (environ 700m²/habitation) pour les pôles de proximité (Baugy)
- 20 logements/ha (environ 450m²/habitation) pour les pôles d'équilibre (Avord)

A noter que ces densités ne s'appliquent pas au logement mais qu'elles doivent être entendues à l'échelle de l'ensemble de la production sur une commune sur une période donnée (celle du PLH). Il est donc possible d'atteindre ces objectifs tout en développant une mixité des formes urbaines et des tailles de parcelles.



Depuis 2013, **2 opérations de logements locatifs sociaux ont été programmées sur le territoire, soit 24 logements intégralement situés à Avord**. Parmi ces logements, un seul est un logement de petite typologie (T2) mais la moitié sont des T3.

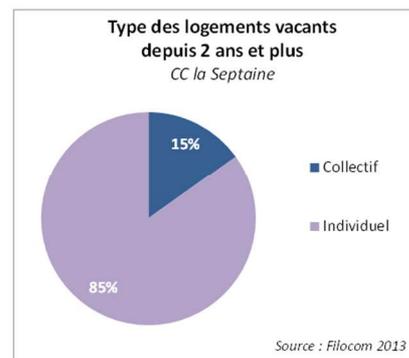
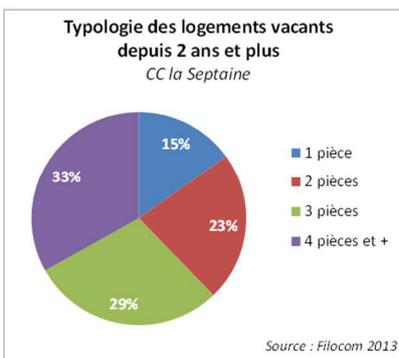
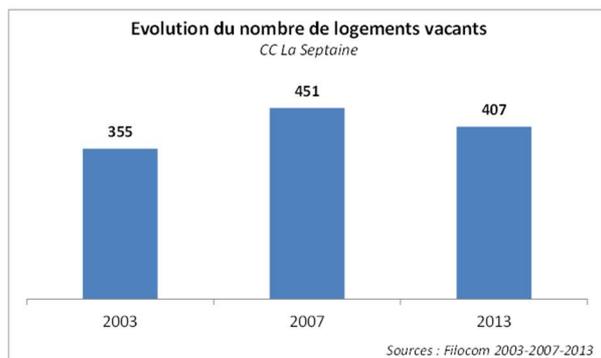
Bien que le territoire soit considéré comme suffisamment attractif par les bailleurs sociaux (principalement les communes d'Avord et de Baugy), on ne recense pas de projets concrets de développement du parc social pour les années à venir sur les communes de la Septaine, hormis une opération de 26 logements à Avord dans le cadre d'un lotissement communal. Les bailleurs se disent toutefois ouverts pour discuter des projets, à la condition souvent qu'il s'agisse de logements sous forme pavillonnaire et que le foncier soit cédé par la commune ou acquis à prix modéré.

➤ Les logements vacants / Une vacance élevée mais stable, concentrée sur quelques communes

Au 1^{er} janvier 2013 selon Filocom, 407 logements étaient vacants sur le territoire de la Communauté de communes de la Septaine, représentant 8% des logements existants. Ce taux est inférieur à celui du SCoT, de 10%, mais reste un peu élevé pour un territoire où les propriétaires occupants sont largement majoritaires. La vacance est cependant en recul puisqu'elle a diminué de 10% en 6 ans (451 logements vacants en 2007), représentant 44 logements sortis de vacance ou démolis. Témoinnant également d'une amélioration de la situation, les données nous indiquent que pour 100 logements supplémentaires sur le territoire communautaire on compte 102 ménages supplémentaires. Les nouveaux logements créés n'ont donc pas engendré de vacance supplémentaire entre 2007 et 2013.

Parmi les logements vacants, 42% le sont depuis au moins 2 ans. La vacance structurelle représente donc 172 logements. Cette vacance dure est cependant fortement concentrée : deux tiers sont localisés dans 6 communes, à savoir Baugy (34), Farges-en-Septaine (22), Villequiers (18), Gron (15), Saligny-le-Vif (13) et Avord (13). Notons en outre que, d'après les élus et les acteurs de l'habitat, cette vacance est souvent concentrée dans les centre-bourgs.

Notons également que les deux tiers des logements vacants depuis 2 ans et plus sont des petites typologies, relativement peu développées actuellement sur le territoire et susceptibles de répondre à la demande des jeunes ménages. Ils sont également très largement de type individuel, répondant là aux aspirations résidentielles des ménages souhaitant s'installer sur le territoire.



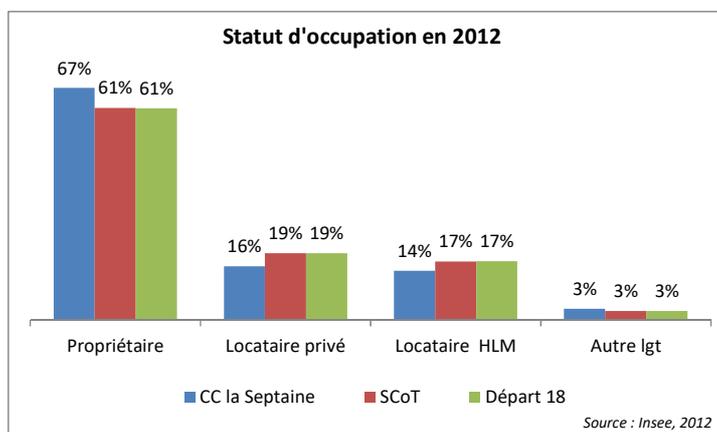
➤ Maison individuelle / logement collectif / Un parc majoritairement individuel et en propriété occupante

Le territoire de la CC de la Septaine est avant tout un territoire de propriétaires : les deux tiers des 4 161 ménages sont propriétaires du logement qu'ils habitent (Insee, 2012). Bien que ce taux soit supérieur de 6 points à celui constaté sur les périmètres du SCoT et du Cher, il est au global très inférieur à celui des autres EPCI ruraux du SCoT dont la part de propriétaires occupants oscille entre 72% et 88%. Cette particularité est à relier à l'importante offre locative sociale développée à Avord en lien avec la base militaire.

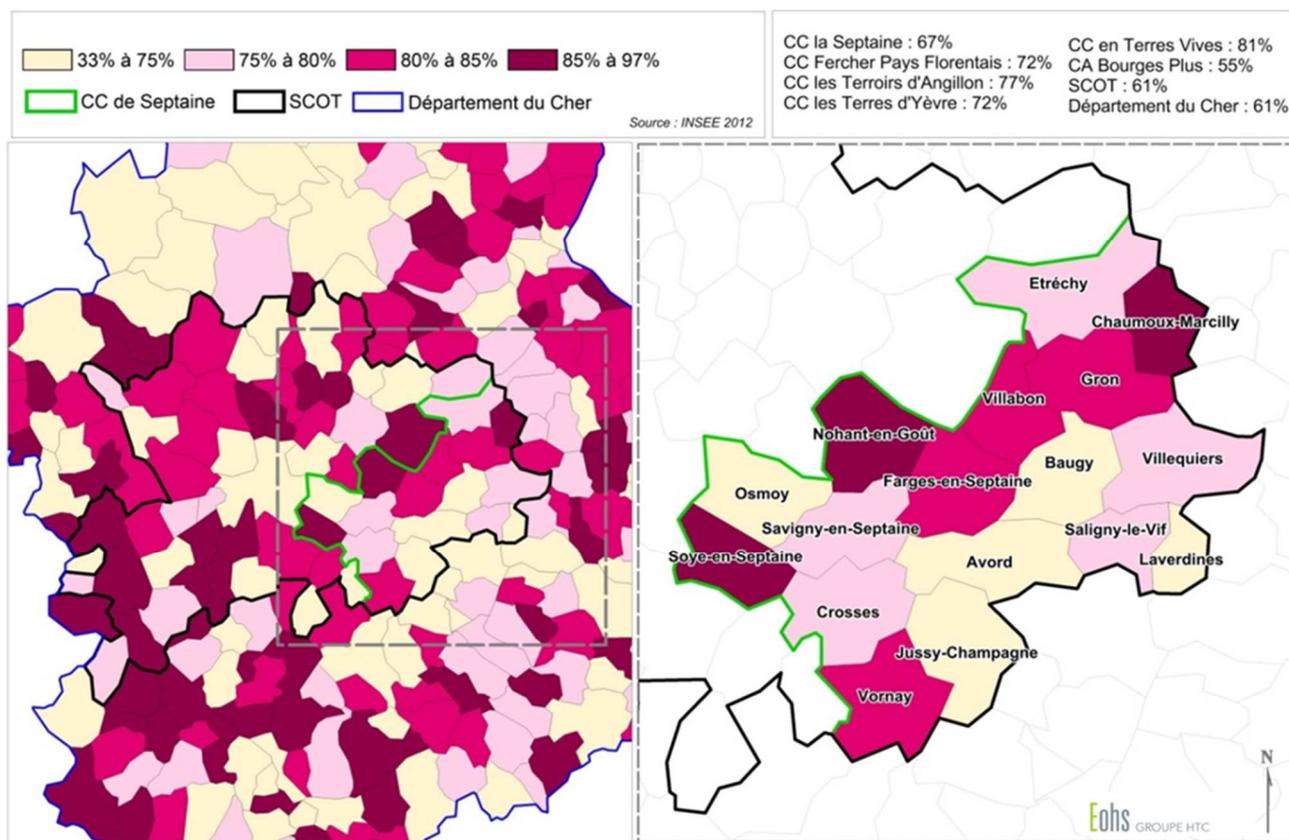
Ainsi, à l'échelle des communes, la part des propriétaires habitant leur logement dépasse 80% dans la majorité des cas. Se démarquent deux communes : Avord, où l'on compte à peine un tiers de propriétaires occupants et Laverdines en raison cette fois d'un parc locatif privé équivalent à celui des propriétaires dans un contexte particulier puisque la commune compte seulement une vingtaine de résidences principales.

Toutes les communes abritent un parc locatif privé qui atteint en moyenne 16% sur l'EPCI (contre 19% dans le SCoT et le département). Les proportions de ce parc privé en location varient assez fortement, de seulement 6% à Soye-en-Septaine à 23% à Baugy.

L'offre est complétée par le parc locatif public qui représente environ 14% des résidences principales de l'intercommunalité, inférieures aux SCoT et au département, et dans des proportions également extrêmement variables selon la commune.



Part des propriétaires occupants



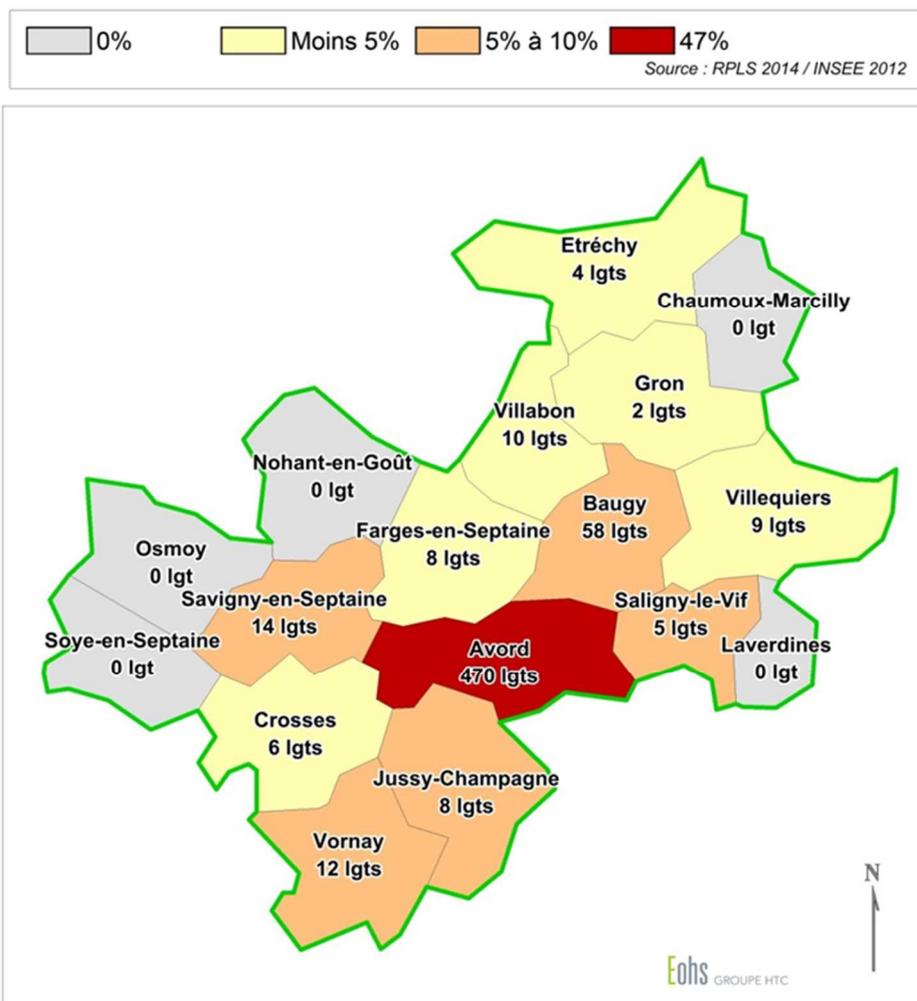
➤ Un parc social concentré à Avord

Au 1^{er} janvier 2014, le parc locatif social comptait 606 logements (y compris logements réservés), soit 17% des résidences principales de la Communauté de communes (RPLS, 2014). Cette offre est cependant très inégalement répartie sur le territoire avec 78% des logements locatifs publics localisés à Avord et 10% à Baugy. Par ailleurs, 5 communes ne proposent aucun logement locatif social (hors logement communal).

Cette offre publique très localisée sur le territoire est cependant complétée par une offre communale et privée mieux répartie. Ainsi, une quarantaine de logements communaux conventionnés sont proposés à la location par 14 communes et environ 30 logements locatifs privés sont actuellement conventionnés avec l'Anah (Ecolo, 2015). Ils totalisent ensemble environ 1,5% des résidences principales du territoire.

La vacance est très faible dans le parc social « classique ». Elle concerne en effet seulement 33 logements (dont 26 situés à Avord), soit 5% du parc.

Part des logements locatifs sociaux au 1/1/2014

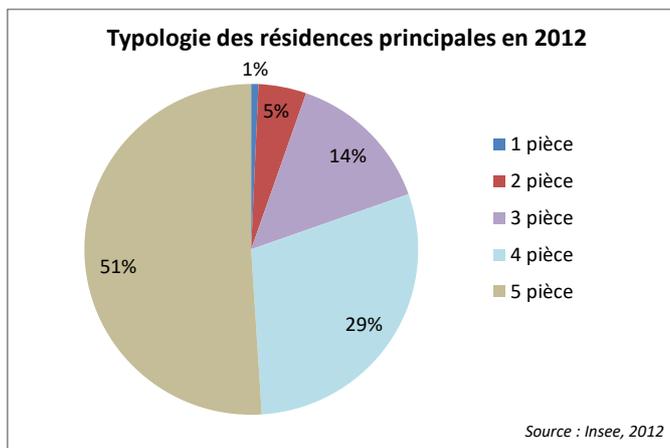
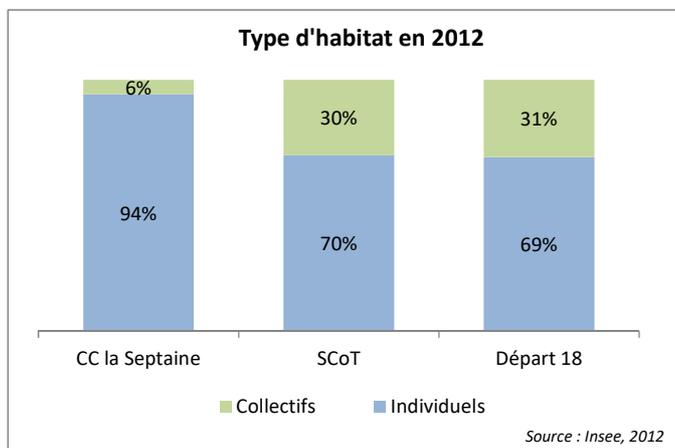


Le parc social se caractérise par une surreprésentation des logements collectifs avec 21% d'appartements (contre à peine 6% dans le parc privé). Les petits logements sont également surreprésentés au regard de l'offre communautaire avec 11% de T1-T2 (contre à peine 5% dans le parc privé) même si les logements sont essentiellement de type familial.

Enfin, on constate que le parc public de la Septaine est relativement ancien et énergivore malgré des opérations d'amélioration. En effet, 63% des logements datent d'avant 1980 et seuls 6% d'après l'an 2000 (RPLS, 2014) tandis que les conclusions d'une étude de l'USH (Etude Energie Demain, 2010) sur le Diagnostic de Performance Energétique dans le logement locatif public du département du Cher indiquent que 52% du parc social y est catégorisé E, F ou G, soit les moins bons indices alors que ce taux est de 44% pour la région Centre.

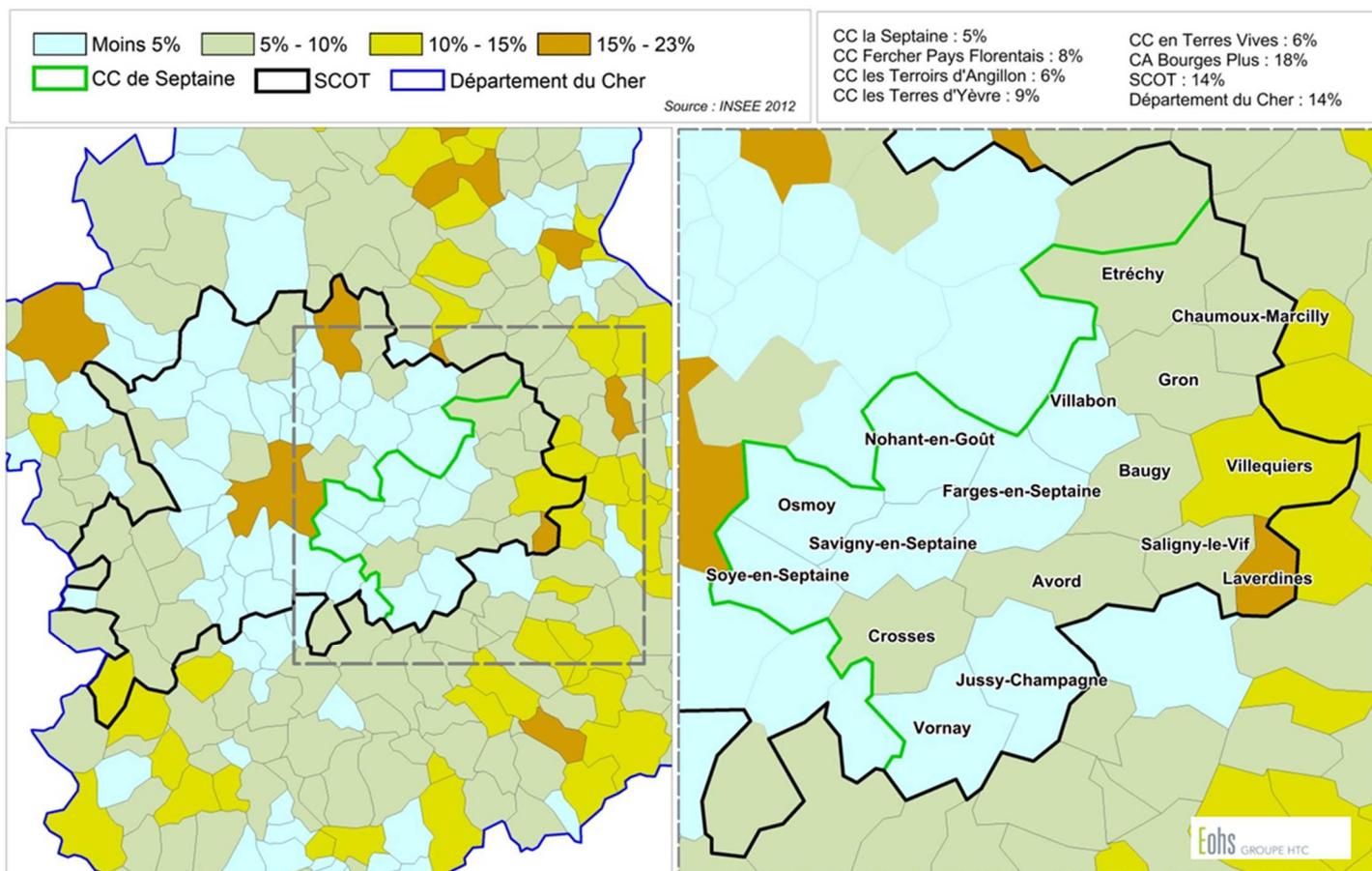
➤ Taille des logements / une offre résidentielle de grands logements

Les résidences principales sont avant tout des maisons (94%) sur la Communauté de communes de la Septaine (Insee, 2012). Ce parc de logements individuel est nettement plus développé que sur les territoires de comparaison que sont le SCoT (du fait du poids de Bourges qui concentre 91% des logements collectifs de l'Agglomération Berruyère) et le département qui comptabilisent chacun environ 7 logements sur 10 sous forme individuelle. La proportion de maisons est légèrement moins importante à Avord (83%) en lien avec l'importance du parc public sur le territoire communal. Au total, moins de 250 appartements sont recensés sur l'EPCI dont 84% sont localisés à Avord (165) et Baugy (40).



En lien avec la surreprésentation des maisons, on constate que la part de (très) grands logements est largement prédominante dans la CC : pas moins de 80% des résidences principales comptent au moins 4 pièces alors que ce taux n'atteint pas les deux tiers dans le SCoT et le Cher. En conséquence, le territoire est relativement dépourvu en petites typologies avec seulement 6% de T1-T2.

Part des petites typologies (T1/T2) dans les résidences principales en 2012

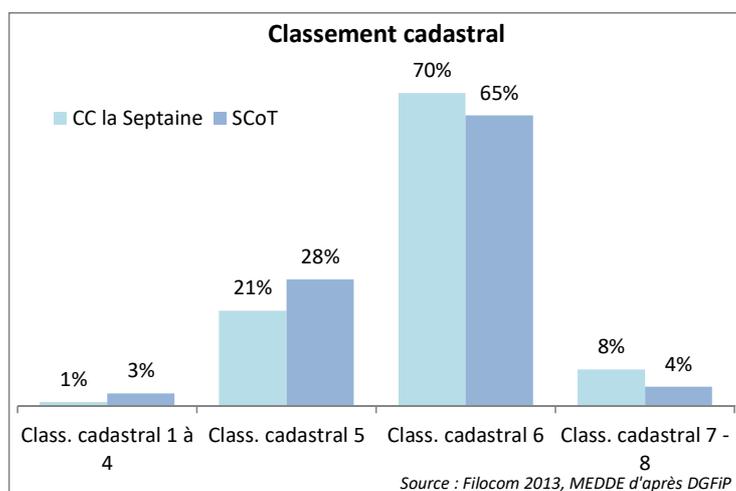
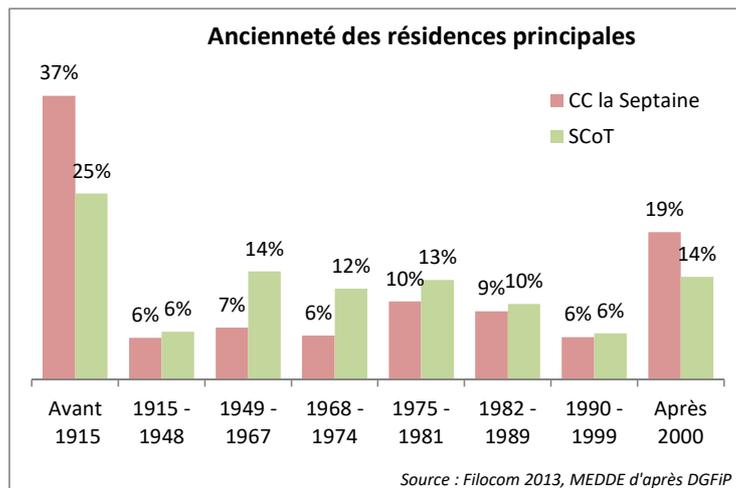


➤ Périodes de constructions / Confort des logements

Le parc de logements de l'EPCI peut être qualifié de très ancien : au total 6 logements sur 10 ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974 (Filocom, 2013). En outre, pas moins de 40% des logements datent d'avant 1915, proportion nettement supérieure à celle du SCoT (25%).

En revanche, témoignant d'une dynamique de construction importante depuis les années 2000 et expliquant l'importante consommation foncière de la décennie écoulée, la Septaine compte une part plus importante de logements récents avec un cinquième de son offre construite après 2000 (contre 14% à l'échelle du SCoT de l'Agglomération Berruyère). Cet important développement du parc immobilier, dû notamment à la proximité de la ville de Bourges et à l'extension de la base militaire, explique le dynamisme démographique observé sur la Septaine.

La CC compte 348 résidences principales classées dans les catégories cadastrales 7 et 8², soit 8% du parc de résidences principales (Filocom, 2013). Cette proportion est supérieure de 4 points à celle observée sur l'ensemble du SCoT. Le territoire



En 2013, 301 ménages étaient logés dans le parc privé potentiellement indigne (PPPI)³ (Filocom, 2013), soit une vingtaine de moins qu'en 2011, témoignant entre autres d'une amélioration des conditions d'habitat. Les proportions sont très variables pour les 9 communes renseignées, d'environ 5% à Savigny-en-Septaine et Villabon à près de 15% pour Villequiers. Pour lutter contre les conditions d'habitat indignes, le département a mis en place un Observatoire de lutte contre l'habitat indigne dès 2008. A ce titre, 11 signalements avec problématique avérée ont été recensés dans la Septaine.

Cependant, en moyenne 85 demandes d'aide en matière d'énergie sont encore faites chaque année au Fonds de Solidarité du Logement (Conseil Départemental, 2015) sur le territoire de la Septaine.

Par ailleurs, le PDALPD 2015-2020 estime que 17,44% des ménages (propriétaires occupants et locataires confondus) dont les revenus sont compris dans le 1er quartile seraient en situation de précarité énergétique dans le Cher en 2009. Cette proportion serait comprise entre 17% et 19% sur le territoire d'étude dont faisait partie la Septaine.

² La DGI classe les logements à partir de l'impression d'ensemble qu'ils dégagent, de la catégorie 1 pour les logements de grand luxe jusqu'à la catégorie 8 des logements très médiocres. Les logements catégories en catégories 7 et 8 sont qualifiés de médiocres et très médiocres tandis que ceux de la catégorie 6 sont qualifiés d'ordinaires.

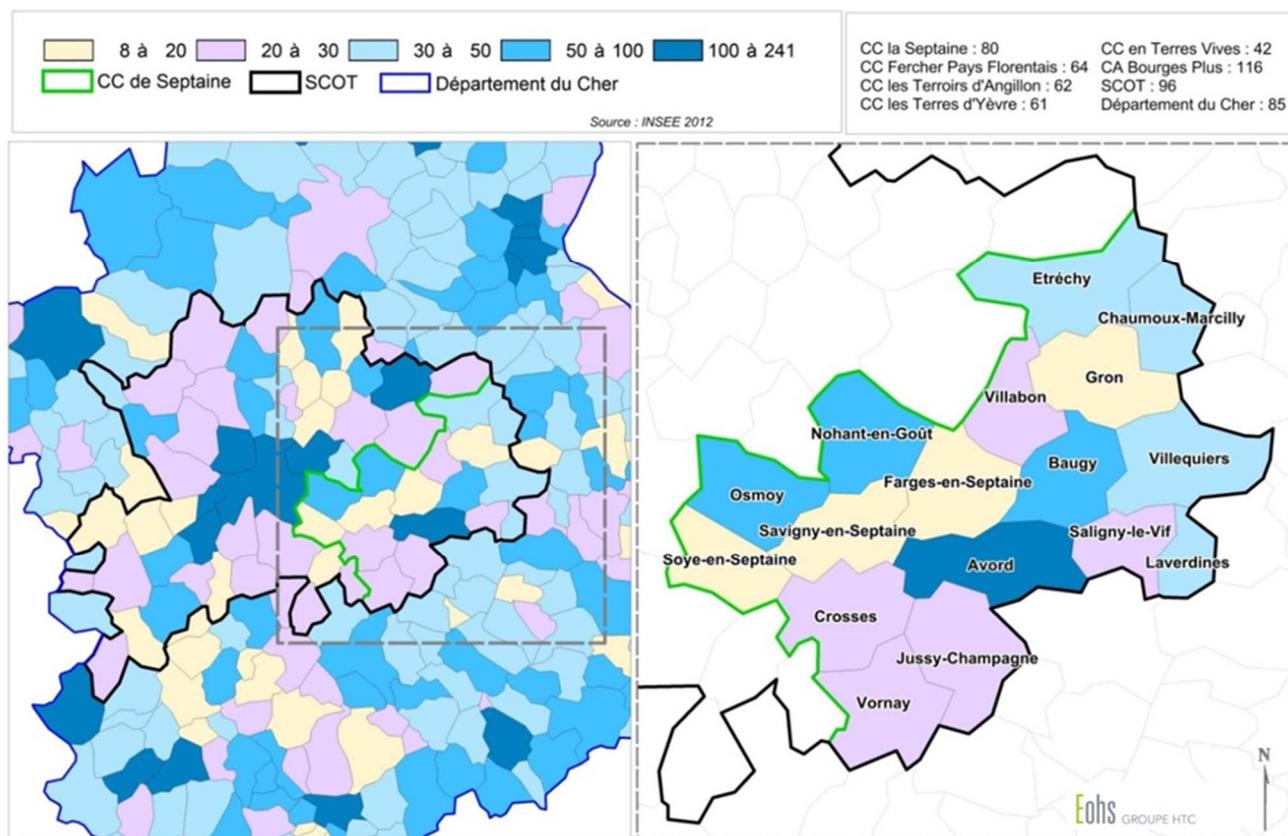
³ Font partie du parc privé potentiellement indigne les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence (RFR) inférieur à 70% du seuil de pauvreté et les résidences principales de catégories cadastrales 7 et 8 occupées par un ménage au RFR inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

C - POPULATION ACTIVE ET ECONOMIE

➤ Lieu de travail des actifs

Le territoire de la Septaine n'offre que 80 emplois pour 100 actifs âgés de 15 à 64 ans résidant au sein de l'EPCI. 70% des emplois sont localisés à Avord, principalement liés à la base militaire, et 12% à Baugy.

Nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs de 15-64 ans en 2012



La Septaine **bénéficie en outre d'autres pôles d'emploi importants en limite ouest de son territoire**, dont l'hôpital Jacques Cœur. La localisation de cet important employeur à proximité de la CC induit une fonctionnalité résidentielle d'autant plus marquée sur les communes de l'ouest, entre la D976 et la D2076. A titre d'exemple, on compte moins de 20 emplois pour 100 actifs à Savigny-en-Septaine ou Farges-en-Septaine.

La moitié des actifs résidant sur le territoire communautaire y travaille également sur le territoire. Comparé aux EPCI ruraux, cette part est plus importante de 10 points, en lien avec la présence de la base militaire qui constitue un important pourvoyeur d'emplois. Un tiers des actifs du territoire vont quant à eux travailler dans l'agglomération de Bourges Plus, phénomène qui s'observe davantage dans les communes de l'ouest de la Septaine.

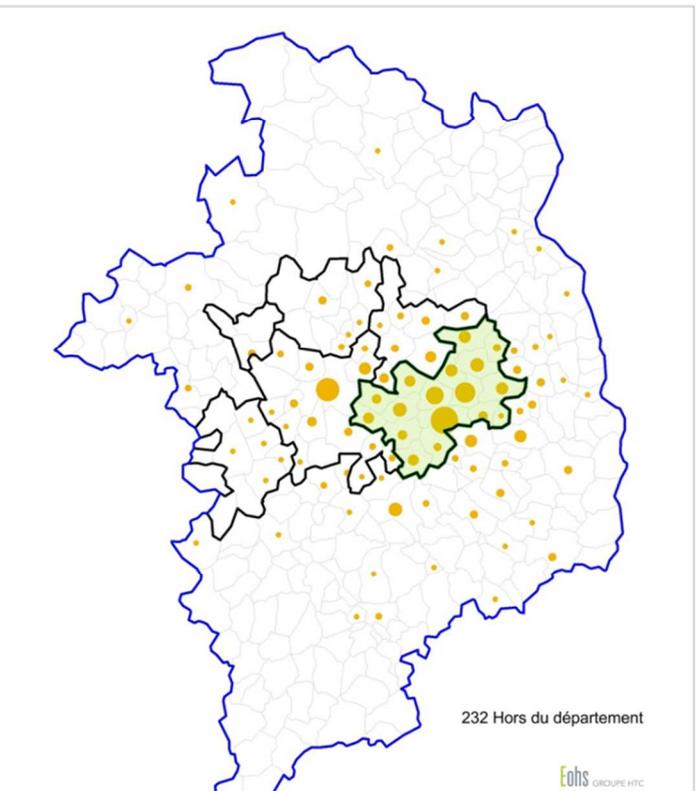
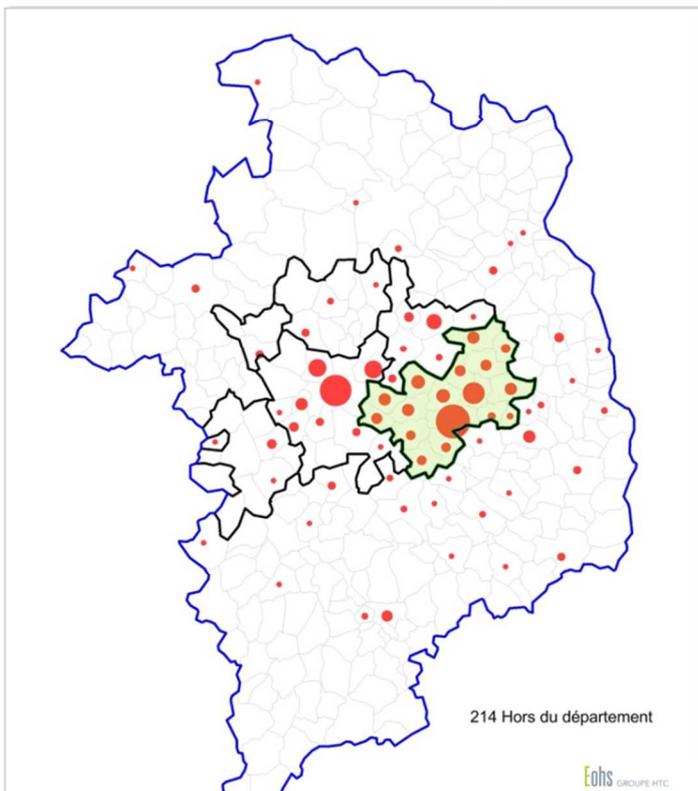
A l'inverse, 2 000 personnes n'habitant pas l'intercommunalité viennent y travailler. Ces actifs résident essentiellement sur Bourges Plus (45%) et de territoires hors du périmètre du SCOT (42%) comme les communes de Bengy-sur-Craon u Nérondes.

Lieu de travail des résidents de la CC de Septaine

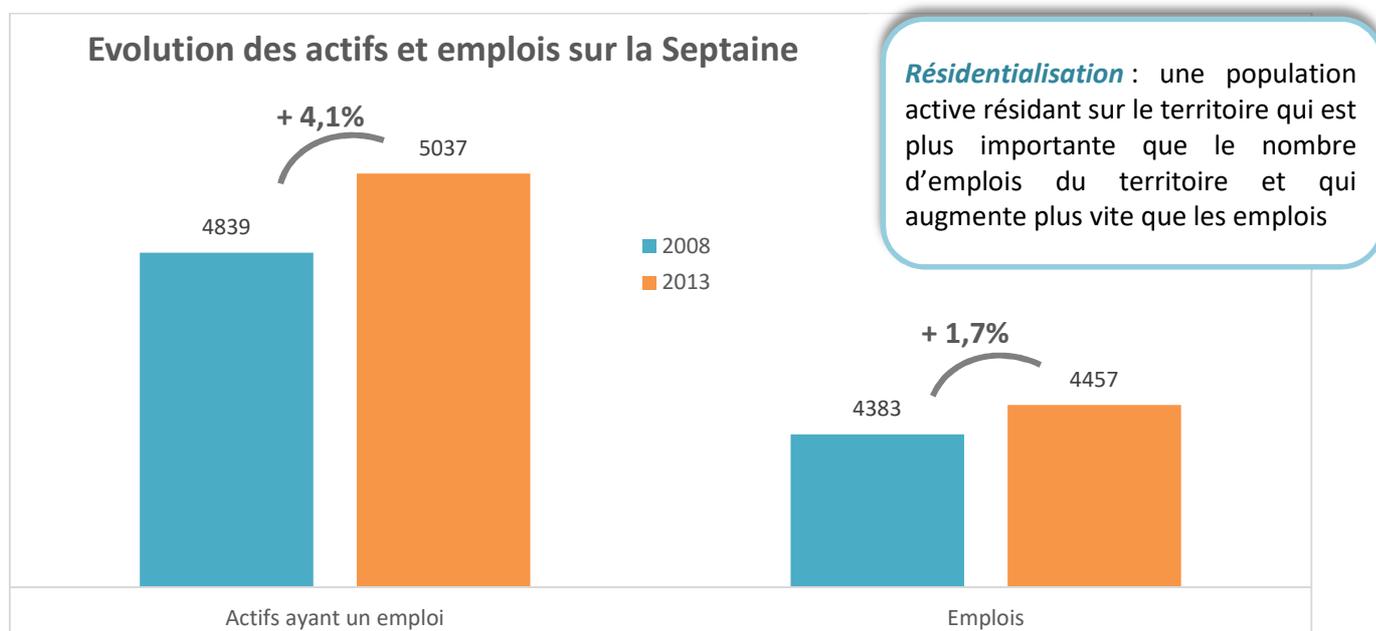
● 1 600 CC de la Septaine EPCI du SCOT Départ. du Cher

Commune de résidence des actifs travaillant sur le territoire de la CC de Septaine

● 1 100 CC de la Septaine EPCI du SCOT Départ. du Cher



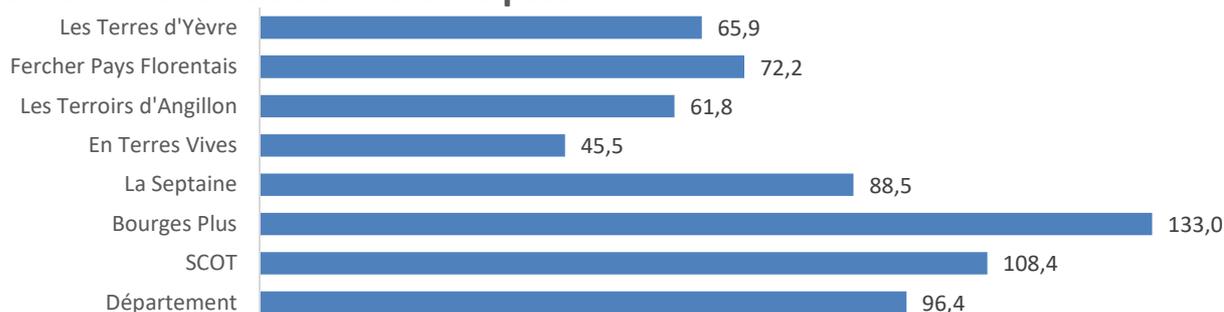
➤ **Indicateur de concentration d'emplois : une population active qui croît plus vite que les emplois**



Sur la communauté de communes de La Septaine, le nombre d'actifs progresse plus rapidement que le nombre d'emplois, révélant une certaine tendance résidentielle sur une grande part des communes.

Cependant, à l'échelle de la communauté de communes, cette résidentialisation est nettement moins marquée que sur d'autres EPCI rurales comprises dans le périmètre du SCOT : La Septaine présente un indicateur de concentration d'emplois supérieur à celui des autres communautés de communes, à l'exception de la communauté d'Agglomération de Bourges Plus.

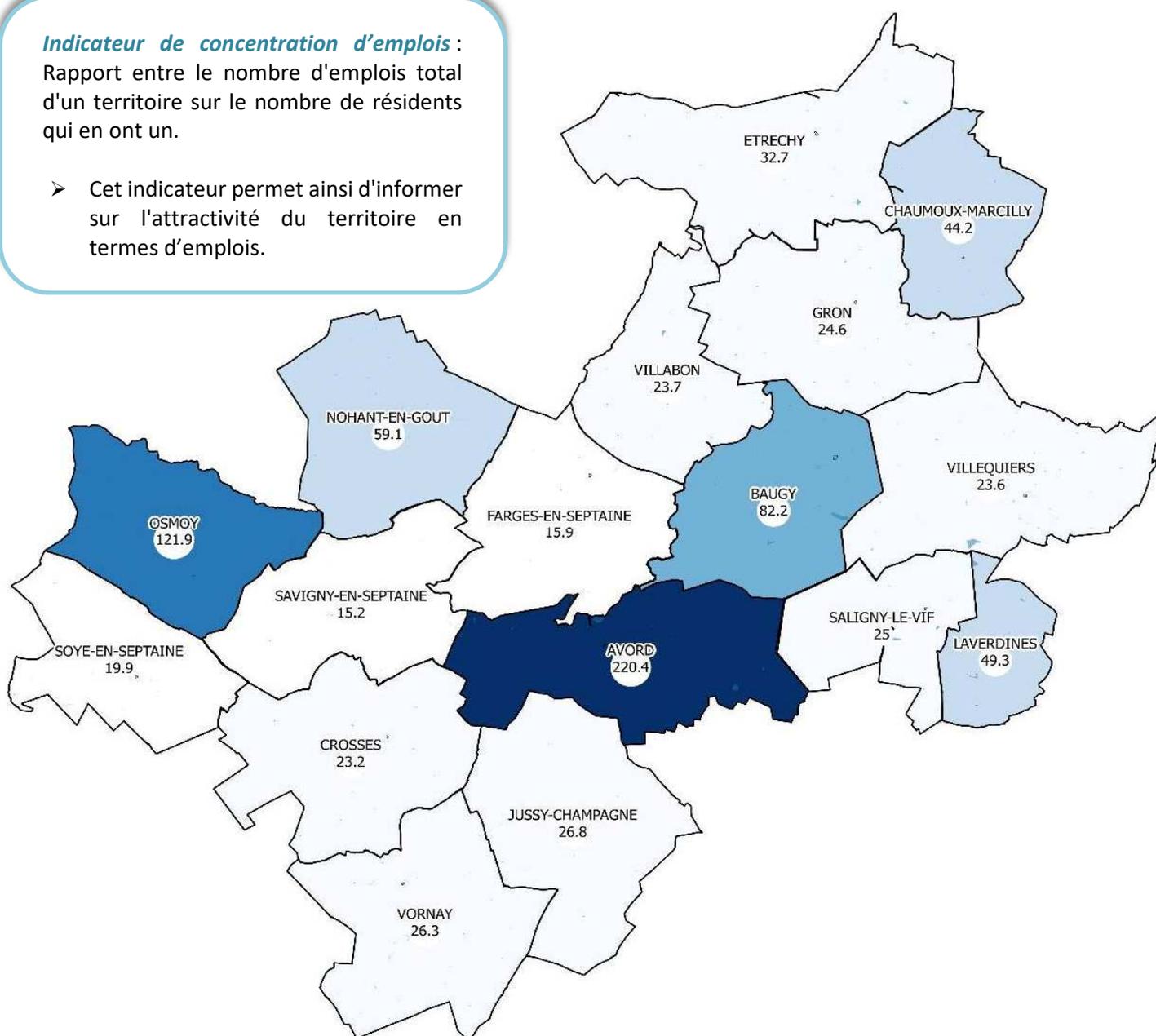
Indicateur de concentration d'emplois



Indicateur de concentration d'emplois :

Rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un.

- Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire en termes d'emplois.



L'indicateur de concentration d'emplois est relativement élevé pour un territoire à dominante rurale comme la communauté de communes de La Septaine. Le détail par commune révèle d'importantes disparités entre les communes, du fait de la présence d'importants employeurs sur le territoire, par rapport à la taille des communes :

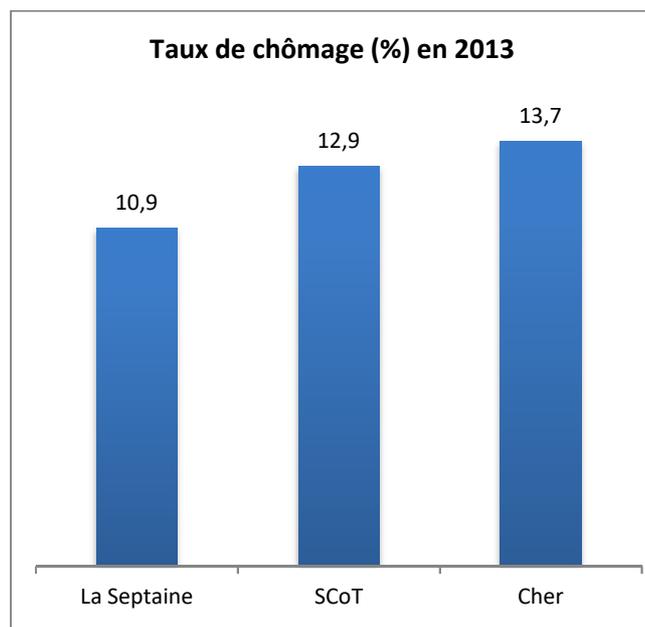
- Avord fournit deux fois plus d'emplois que d'actifs ayant un emploi, du fait de la présence de la base aérienne, premier employeur du département avec 2200 emplois.

- La commune d'Osmoy comporte d'importants fournisseurs d'emplois (l'EPIDE et l'INRA) qui lui permet d'avoir un indice de concentration d'emplois supérieur à 100.
- La commune de Nohant-en-Goût présente une importante maison de retraite (EHPAD Armand Cardeux) qui « remonte » l'indicateur de concentration d'emplois de la commune.
- La commune de Baugy présente une zone d'activités avec plusieurs entreprises dont le CERB et de nombreux commerces et services hérités de son dynamisme d'ancien chef-lieu de canton, lui permettant d'offrir presque autant d'emplois qu'elle a d'actifs occupant un emploi.

Ainsi, Avord bénéficie d'une forte concentration d'emplois et la commune de Baugy est un pôle d'emplois de proximité tandis que le reste du territoire est composé de communes périurbaines ou rurales dépendant de plus en plus de pôles d'emplois extérieurs, amenant une résidentialisation grandissante.

➤ Un taux de chômage bien inférieur à celui du département du Cher

	2008	2013
AVORD	10,2	11,3
BAUGY	8,6	12,6
CHAUMOUX-MARCILLY	7,3	5,7
CROSSES	5,3	7,5
ETRECHY	8,0	9,9
FARGES-EN-SEPTAINE	5,4	5,6
GRON	13,2	12,4
JUSSY-CHAMPAGNE	9,2	16,8
LAVERDINES	14,8	13,6
NOHANT-EN-GOUT	4,1	6,7
OSMOY	5,0	42,7
SALIGNY-LE-VIF	18,6	14,1
SAVIGNY-EN-SEPTAINE	6,7	7,3
SOYE-EN-SEPTAINE	4,4	6,0
VILLABON	10,6	11,3
VILLEQUIERS	12,0	9,7
VORNAY	10,7	8,5
La Septaine		10,9
SCoT		12,9
Département du Cher	11,2	13,7



INSEE - 2013

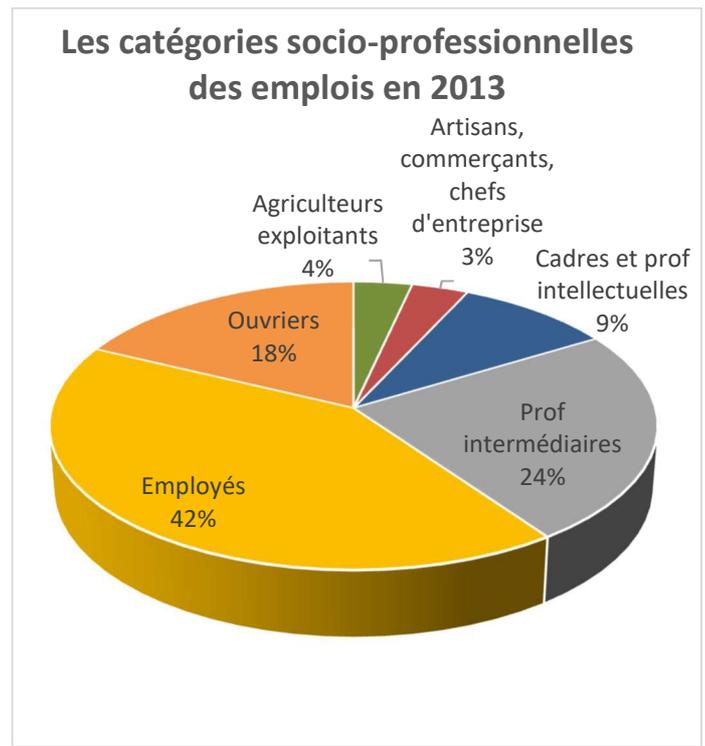
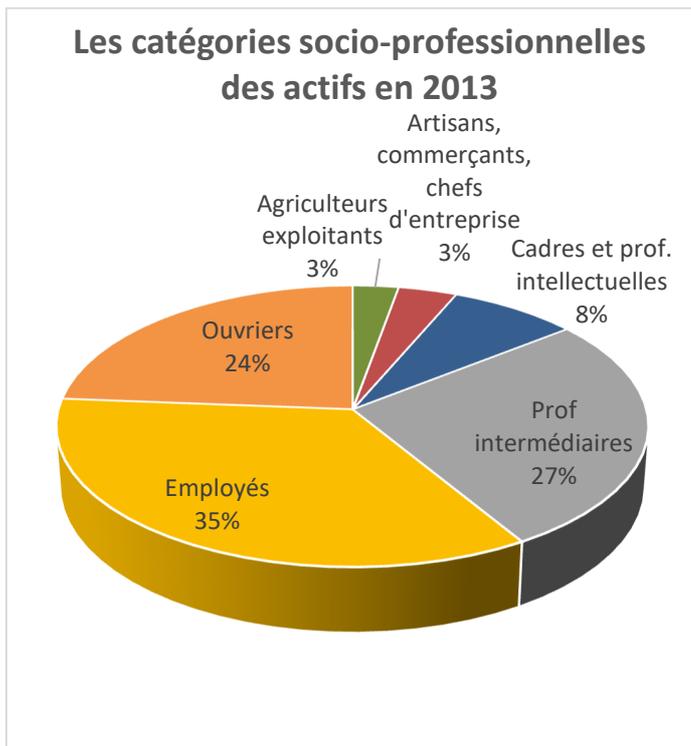
Le taux de chômage de la communauté de communes de La Septaine est bien inférieur à celui du département mais aussi à celui de l'ensemble des EPCI composant le SCoT. Cependant, les situations et les évolutions sont diverses d'une commune à une autre et il est difficile de dégager une tendance globale.

➤ Une progression vers les catégories socio-professionnelles intermédiaires

Les catégories socio-professionnelles des actifs sont assez semblables à celles des emplois :

- Les employés sont prédominants, mais leur part est encore plus importante dans les emplois (42%) que dans les actifs (35%).
- Les professions intermédiaires sont la deuxième CSP aussi bien pour les actifs que pour les emplois.

- Ensuite, les ouvriers représentent un quart des actifs résidant sur le territoire tandis qu'ils constituent moins de 20% des emplois sur la communauté de communes.
- La part des cadres et professions intellectuelles, artisans/commerçants/chefs d'entreprise et agriculteurs exploitants est très faible aussi bien chez les actifs que dans les emplois.



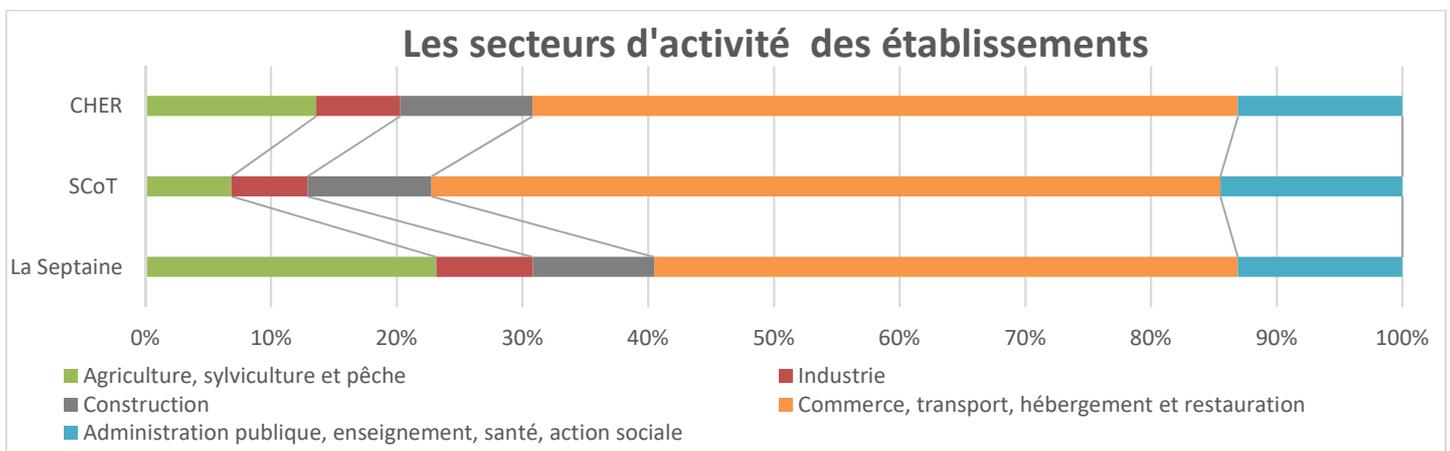
Ainsi, ce sont les catégories socio-professionnelles intermédiaires (employés, professions intermédiaires) qui prédominent aussi bien chez les actifs résidant sur le territoire que dans les emplois proposés sur le territoire.

De plus, la part des professions intermédiaires et des cadres progressent tandis que les employés et les ouvriers se réduisent dans les emplois.

Concernant l'évolution des actifs résidant sur le territoire, les ouvriers se réduisent aussi et les professions intermédiaires progressent mais les employés stagnent et les cadres se réduisent.

Ainsi, le niveau des catégories socio-professionnelles dans les emplois progresse plus vite que celui de la population active résidente.

➤ Secteurs d'activités : une prédominance des emplois publics

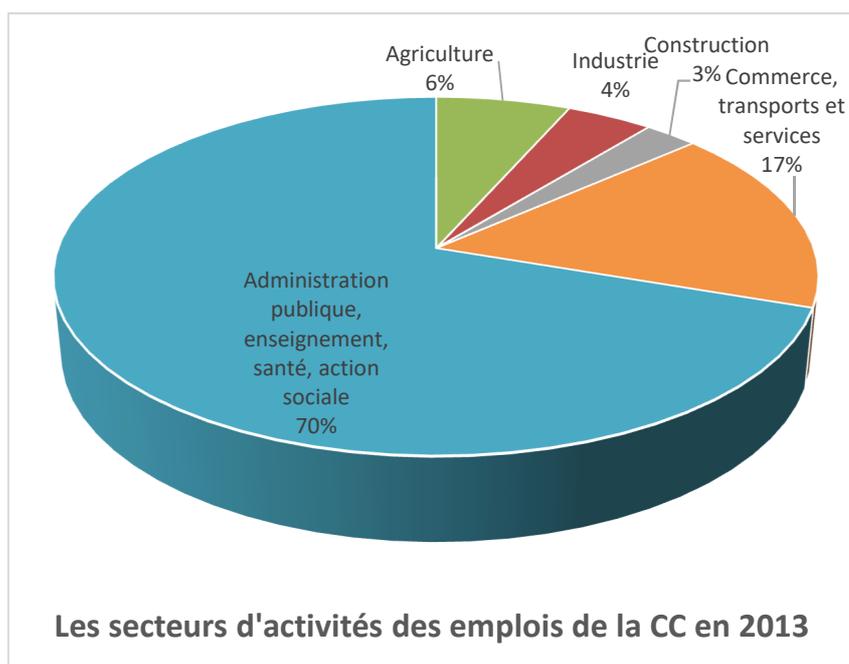


La part des établissements dans le secteur d'activités de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale est moins importante que sur le SCoT qui comprend la ville de Bourges, regroupant de nombreuses administrations.

Pourtant, la part de ce secteur est beaucoup plus importante dans les emplois, les plus gros employeurs du territoire étant de établissements publics (base aérienne, EPIDE, INRA...). Les emplois publics représentent plus des deux tiers des emplois du territoire de La Septaine.

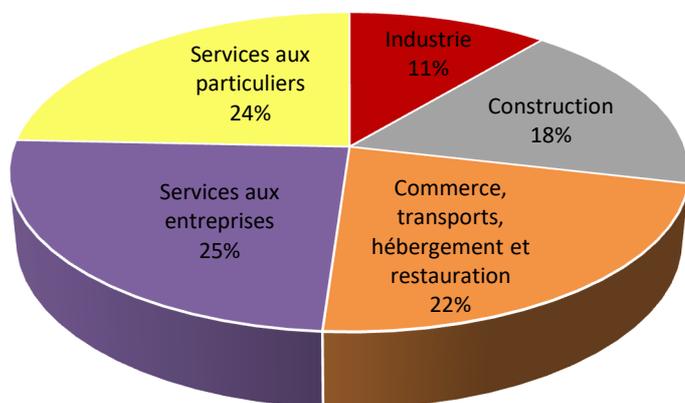
Le secteur du commerce, des transport et services est ensuite le plus représenté dans les emplois avec 17% mais bien moins que dans le SCoT où il est majoritaire avec 40% des emplois. En effet, sur le territoire de la communauté de communes, les entreprises de ce secteur tertiaire sont très nombreuses (45%) mais ce sont majoritairement de très petites entreprises.

L'agriculture concerne une part des emplois non négligeable, supérieure à celles des secteurs de l'industrie et de la construction qui sont très faibles. En comparaison, l'industrie représente bien plus d'emplois à l'échelle du SCoT de Bourges (15%). Le nombre d'entreprises dans le secteur d'activités de l'agriculture est aussi bien plus nombreux sur le territoire de La Septaine que sur le SCOT ou le département du Cher. Il représente presque un quart des entreprises mais seulement 6% des emplois, ce qui s'explique aussi par l'importance du nombre de très petites entreprises, en particulier les entreprises individuelles, dans ce domaine.



➤ Une économie qui se tertiarise

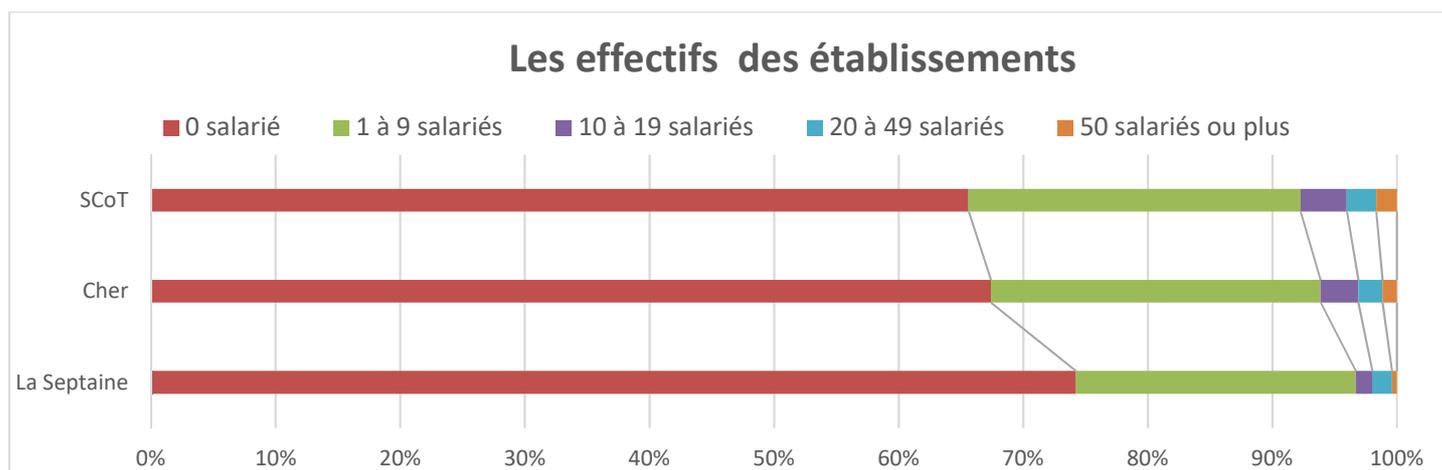
Secteurs d'activité des entreprises marchandes en 2014



L'importance du secteur tertiaire est encore plus flagrante dans les entreprises marchandes où les services représentent la moitié des activités, partagées à part égale entre les services aux particuliers et les services aux entreprises. Si l'on ajoute la part des entreprises du secteur du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration, on arrive presque aux trois quarts des entreprises. Au regard des entreprises créées en 2014, cette tendance s'accroît.

La construction représente ensuite 18% des entreprises du secteur marchand tandis que l'industrie se réduit à 11%, révélant une perte de vitesse de ces secteurs.

➤ Taille des entreprises



Encore plus que sur le territoire du SCOT et l'ensemble du Cher, le tissu des entreprises est principalement composé de toutes petites entreprises avec 72% d'entreprises individuelles et un quart d'établissements de 1 à 9 salariés. La moitié de ces entreprises sont dans le secteur d'activité des services et 20% dans celui de l'agriculture.

➤ Création d'entreprises

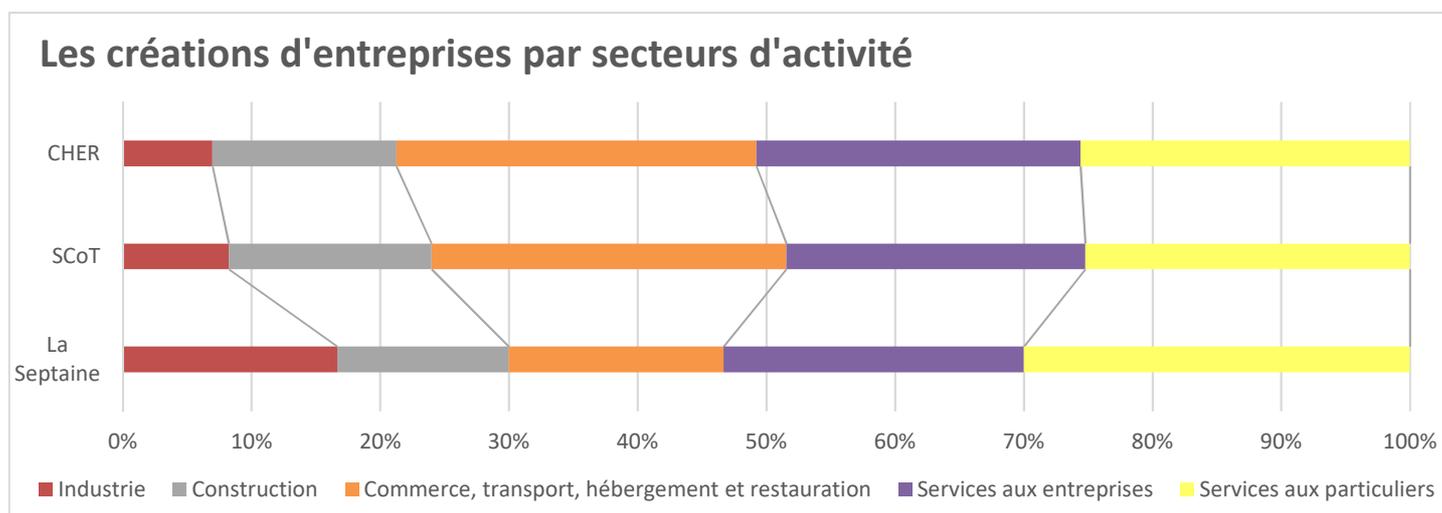
(Source : Porter à connaissance – INSEE)

La communauté de communes représente 2,5% des entreprises du Cher. La commune de Baugy comprend 100 entreprises (soit 28,8% des entreprises de la communauté de communes), Avord en compte 78 (soit 22,5%) et Farges-en-Septaine en comptabilise 26 (soit 7,5%). Ces trois communes rassemblent plus de la moitié des entreprises du territoire de la communauté de communes, avec 58,8%. Les autres communes de La Septaine comptent moins de 20 entreprises chacune.

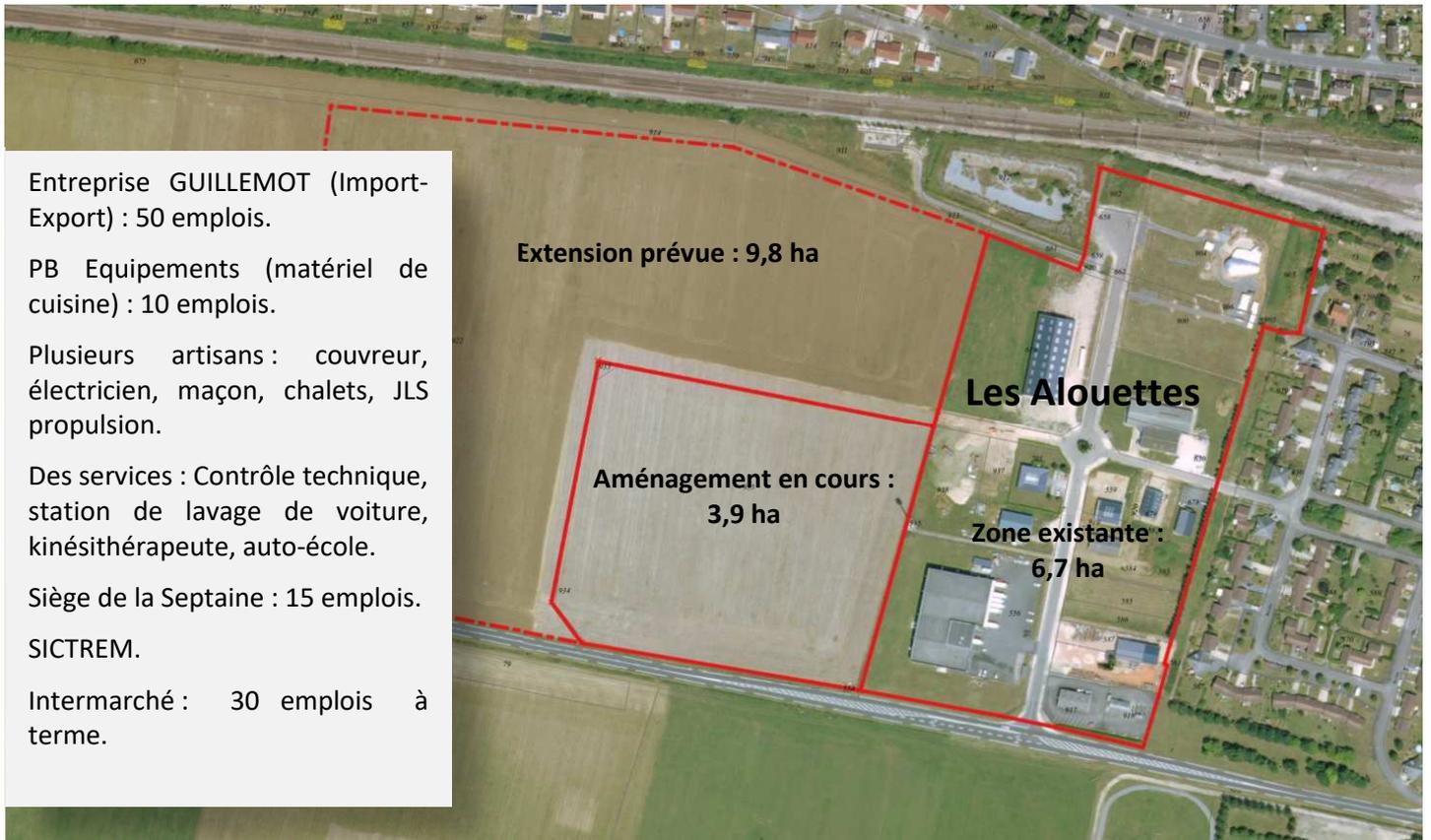
Pour la période 2011-2014, l'augmentation du nombre d'entreprises est très supérieure à celles du département du Cher et de la Région Centre-Val de Loire. Là aussi, cette évolution est significative sur les communes les plus dynamique d'un point de vue économique : Avord, Baugy et Farges-en-Septaine.

Taux d'évolution du nombre d'entreprises entre 2011 et 2014	CC de la Septaine	Département du Cher	Région Centre-Val de Loire
	+ 18,8%	+ 6,1%	+ 9,1%

Sur la Septaine, le taux de création d'entreprises est légèrement supérieur sur la communauté de communes de La Septaine (13,8%) à celui du département (12,3%). Les créations d'entreprises concernent les secteurs d'activités des services aux particuliers pour 30 % (plus que pour le SCOT ou le département), puis les services aux entreprises. On constate autant de création d'entreprises dans le secteur de l'industrie que du commerce, transport, hébergement et restauration, à l'inverse de l'ensemble du SCOT et du département, où ce dernier secteur est majoritaire.



➤ Des surfaces disponibles en zones d'activités près des axes structurants



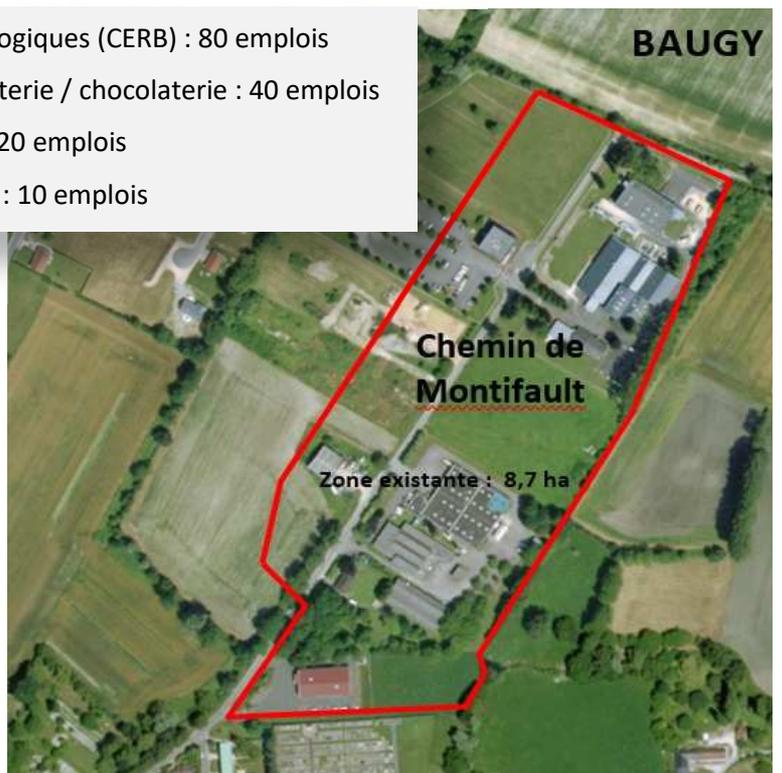
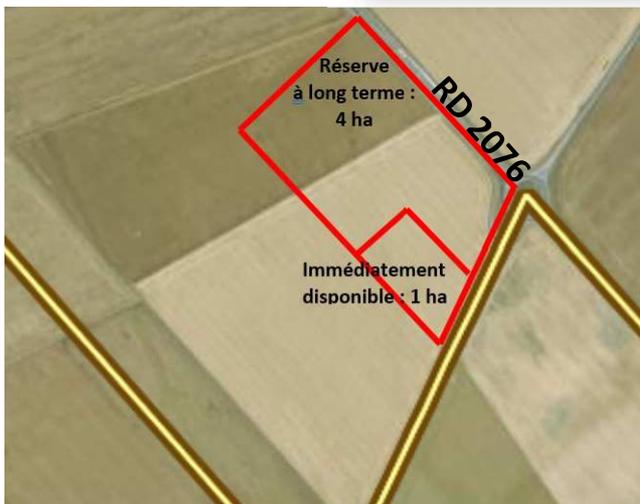
Entreprise GUILLEMOT (Import-Export) : 50 emplois.
 PB Equipements (matériel de cuisine) : 10 emplois.
 Plusieurs artisans : couvreur, électricien, maçon, chalets, JLS propulsion.
 Des services : Contrôle technique, station de lavage de voiture, kinésithérapeute, auto-école.
 Siège de la Septaine : 15 emplois.
 SICTREM.
 Intermarché : 30 emplois à terme.

La zone d'activités d'Avord est située le long de la RD 976, à l'entrée de la zone urbaine en venant de Bourges, dont l'entrée est à peine à 15 mn. Elle regroupe une dizaine d'entreprises, le siège de la communauté de communes et le SICTREM sur 6,7 hectares. La zone est en cours d'agrandissement avec l'implantation d'un supermarché sur une parcelle de 3,9 hectares. Presque 10 hectares restent disponibles pour l'extension de la zone d'activités prévue au PLU.

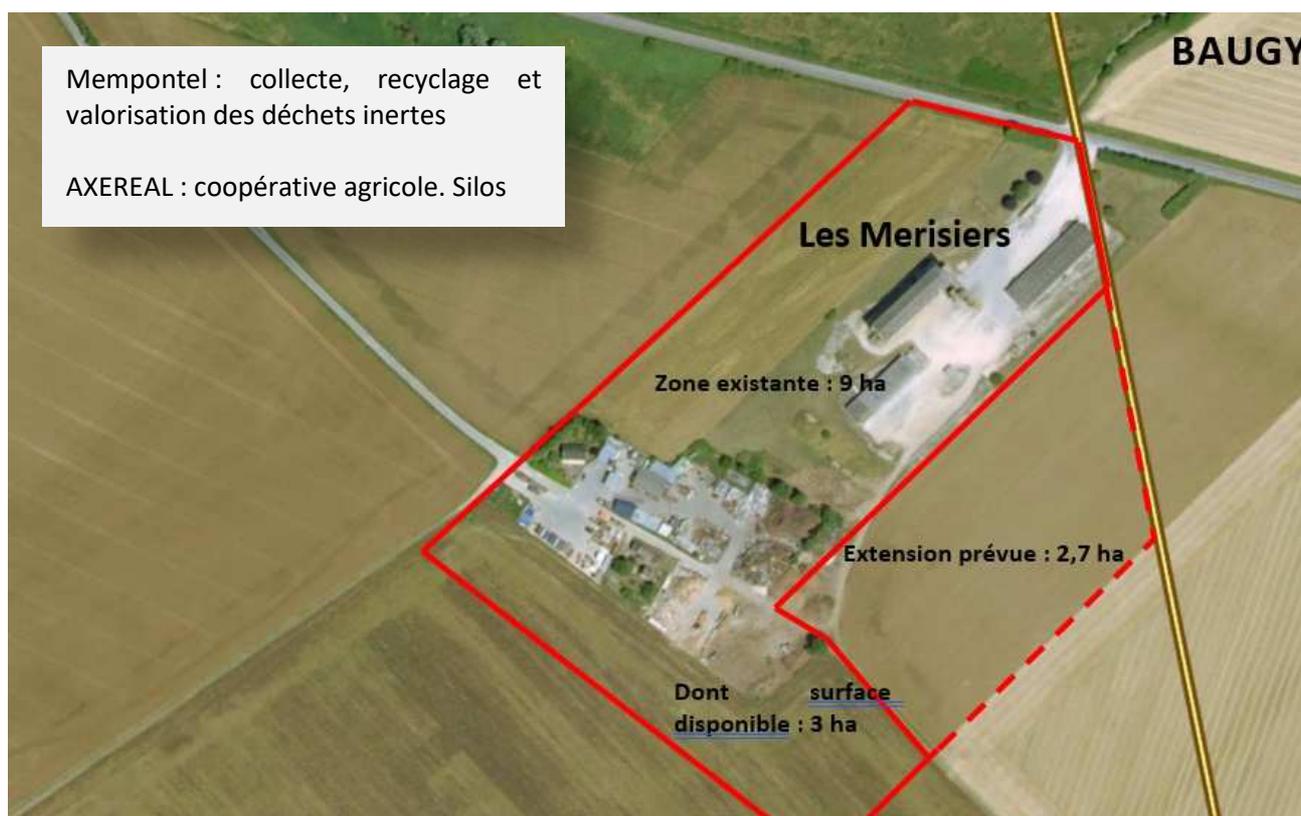
A Soye-en-Septaine, une zone à urbaniser à vocation d'activités est inscrite dans le PLU approuvé en 2014, prévoyant 1ha immédiatement constructible en 1AU et 4 ha en réserve à long terme en 2AU. La communauté de communes de la Septaine avait alors validé le principe de créer une réserve sur cet axe structurant, sur cette partie ouest du territoire, repris dans le SCoT.

Centre de Recherches Biologiques (CERB) : 80 emplois
 Entreprise Mercier : Biscuiterie / chocolaterie : 40 emplois
 M2C : atelier de couture : 20 emplois
 Garage associatif solidaire : 10 emplois

SOYE-EN-SEPTAINE



A **Baugy**, la zone d'activités de Montifault est aujourd'hui complète, les parcelles disponibles ayant été acquises par les entreprises présentes, d'autant plus que la zone constructible a été réduite pour prendre en compte les risques d'inondation dans le PLU approuvé en 2017.



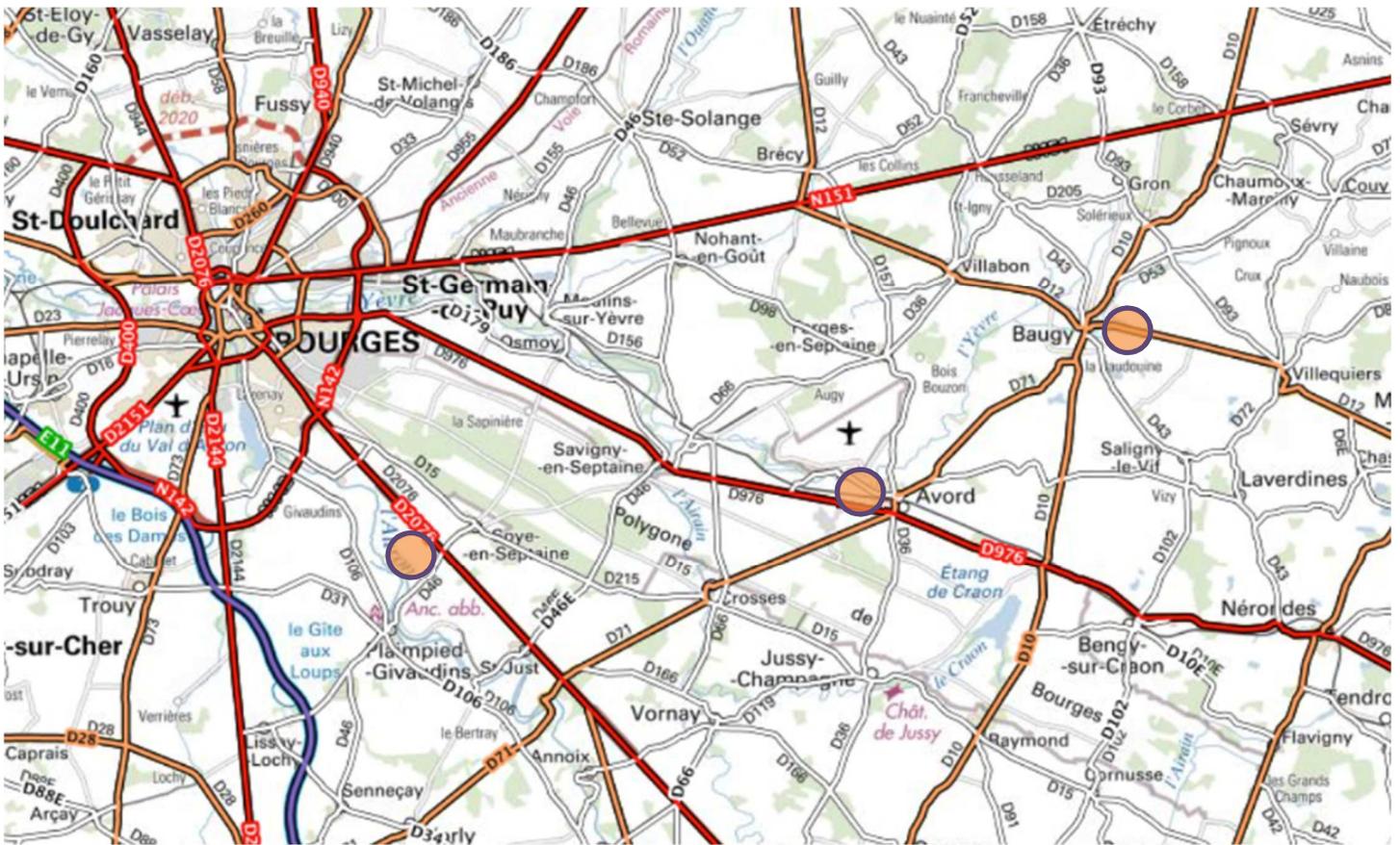
Au lieu-dit Les Merisiers, à l'écart à l'est de Baugy, se sont installées deux activités qui sont des installations classées pour la protection de l'environnement, sans que ne se soit réellement développée une zone d'activité économique. En effet, chacune des entreprises a des accès différents : l'entreprise Mempotel est desservie par le chemin des Merisiers à la sortie du bourg de Baugy tandis que les silos d'AXERREAL sont directement desservis par la route de Villequiers (RD 12). Cependant, une réserve a été prévue dans le PLU de Baugy en 2AUe pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises et la réflexion dans le cadre du PLUi permettra de réfléchir à l'extension sur la route de Villequiers pour créer un accès sur la route départementale sur le territoire de la commune voisine.

Ainsi, le PLU a prévu des possibilités d'implantation d'activités sur le site des Merisiers : 3 ha disponibles en zone UE et 2,7 ha en réserve à long terme en 2AUe.

Synthèse des surfaces en zone d'activités

	Surfaces occupées	Surfaces immédiatement constructibles	Réserve à long terme
Les Alouettes à Avord	7 ha	10 ha	
Montifault à Baugy	9 ha		
Les Merisiers à Baugy	6 ha	3 ha	3 ha
Soye-en-Septaine		1 ha	4 ha
TOTAL	22 ha	14 ha	7 ha

Ainsi, au total, les zones d'activités existantes occupent 22 ha sur Avord et Baugy. Les capacités d'accueil représentent 14 ha immédiatement constructibles et 7ha en réserve à long terme sur les communes d'Avord, de Baugy et de Soye-en-Septaine, permettant une bonne répartition géographique des zones d'activités sur le territoire, même s'il n'y a pas de zone près de la route nationale 151.

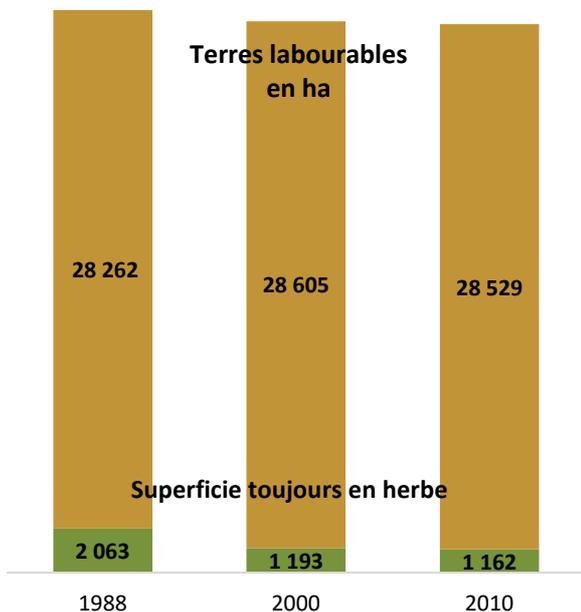


➤ L'activité agricole

Comme l'a montré la répartition par activités des entreprises et des emplois, l'agriculture conserve une place importante : elle représente presque un quart des entreprises et 6 % des emplois.

Le territoire est principalement situé en Champagne Berrichonne mais déborde légèrement sur la vallée de Germigny. La culture d'oléo-protéagineux prédomine et la part de l'élevage est très réduite comme l'indique l'orientation technico-économique dominante du territoire au recensement de 2010.

Evolution de la superficie agricole utilisée sur La Septaine



La superficie agricole utilisée par les exploitations du territoire est quasiment restée stable, ne baissant que de 600 ha en 22 ans, entre 1988 et 2010.

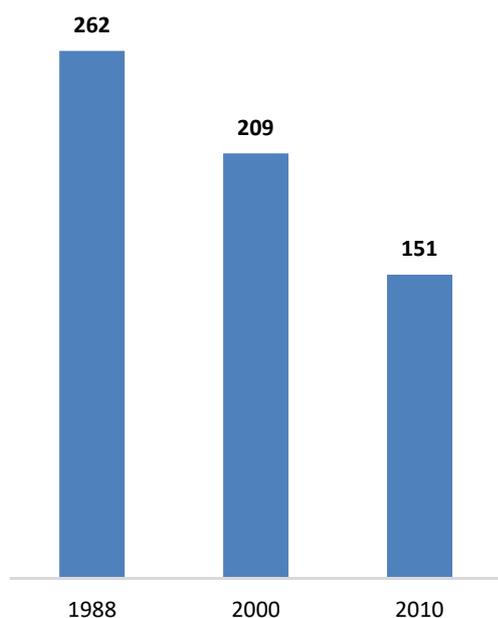
Les terres labourables se maintiennent à un chiffre constant dans les surfaces utilisées par les exploitations agricoles mais leur part augmente, passant de 93% en 1988 à 96% en 2010, du fait de la réduction de la superficie toujours en herbe, révélant la baisse de l'élevage.

Lors des rencontres avec les agriculteurs, il est aussi ressorti que quelques initiatives pour une agriculture de proximité se développent : horticulture, maraîchage voire loisirs avec une ferme découverte à Vornay...

On notera aussi que les bâtiments agricoles sont souvent utilisés pour la production solaire par panneaux photovoltaïques.

Le territoire de la Septaine se trouve dans l'AOP Crottin de Chavignol, comme l'ensemble du département du Cher.

Evolution du nombre d'exploitations sur La Septaine



Le nombre d'exploitations agricoles se réduit de manière constante et conséquente entre 1988 et 2010 perdant un peu plus d'une centaine d'exploitations en 22 ans, soit une baisse de 20 % entre 1988 et 2000 et de -27% entre 2000 et 2010.

Cependant, le maintien de la superficie agricole utilisée sur les communes du territoire de la Septaine montre que ces exploitations ont grandi en taille. Ainsi, en moyenne, les exploitations faisaient 116 ha en 1988, 143 ha en 2000 et 197 en 2010, soit une augmentation de la superficie utilisée par les exploitations de 70% en 22 ans.

Sur les 128 exploitations agricoles recensées sur le territoire de La Septaine, la moitié a un statut juridique de forme individuelle, l'autre moitié de forme sociétaire (GAEC, EARL, SCEA...).

Dans le détail, on constate sur les communes d'Avord, Baugy, Gron, Nohant-en-Goût, Soye-en-Septaine, Villabon, Villequiers et Vornay une tendance au maintien ou à la baisse du nombre d'exploitations tandis que la superficie exploitée augmente. Cependant, si la tendance à la baisse du nombre d'exploitations se confirme sur les communes Chaumoux-Marcilly, Crosses, Etréchy, Farges-en-Septaine, Osmoy, Savigny-en-Septaine, la superficie utilisée des exploitations baissent aussi, mais de manière moins marquée, révélant une diminution de la taille des exploitations. Seules Laverdines et Saligny-le-Vif comptent plus d'exploitations en 2010 qu'en 2000.

Les communes de Baugy, Villabon, Saligny-le-Vif, Chaumoux-Marcilly et Villequiers ont une petite part de superficie toujours en herbe dans leur superficie agricole. Sur les autres communes, seule la culture est présente. Des élevages de volaille sont aussi présents sur le territoire.

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune		Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>		Superficie en terres labourables <i>en hectare</i>		Superficie toujours en herbe <i>en hectare</i>	
	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010
Avord	6	6	1623	2747	1609	2478	0	s
Baugy	27	18	3038	2914	2773	2706	263	208
Chaumoux-Marcilly	8	6	936	600	844	537	92	63
Crosses	14	10	1471	1174	1427	1143	30	s
Etréchy	22	15	2960	2603	2905	2582	31	2
Farges-en-Septaine	7	6	1139	993	1123	982	16	s
Gron	21	10	2512	2168	2407	2150	104	18
Jussy-Champagne	8	5	1447	1199	1297	1119	143	s
Laverdines	2	3	430	473	s	449	s	s
Nohant-en-Goût	9	8	2003	2409	2002	2382	0	s
Osmoy	11	9	2261	1636	2247	1620	14	17
Saligny-le-Vif	7	9	1227	1547	1115	1435	110	109
Savigny-en-Septaine	10	6	1142	845	1099	823	43	s
Soye-en-Septaine	10	6	1285	1245	1284	1243	s	s
Villabon	12	12	1884	2089	1781	1937	103	148
Villequiers	18	14	2720	2935	2576	2887	144	48
Vornay	17	8	2217	2114	2116	2056	100	s

Source : Agreste – Recensement Agricole

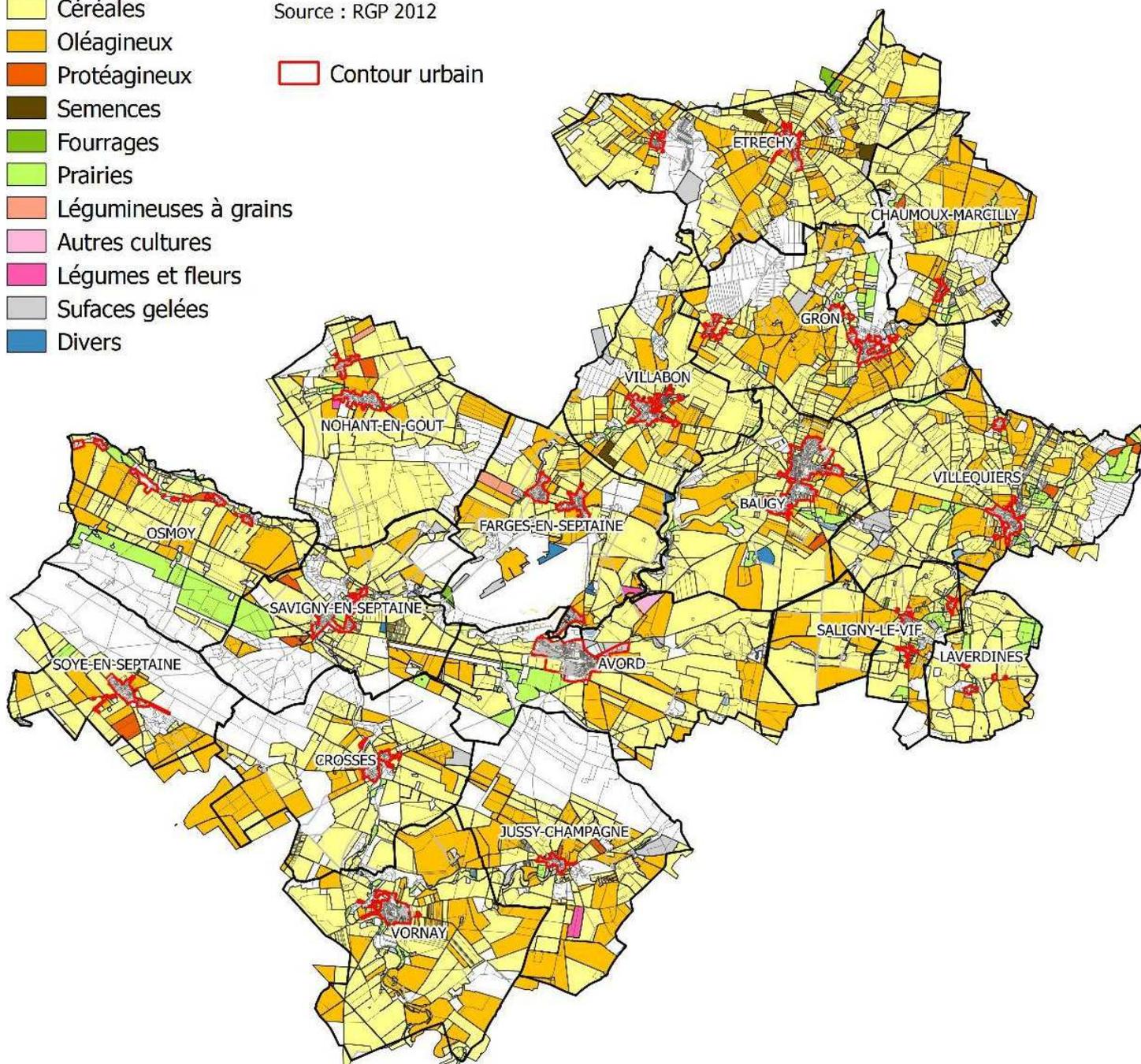
Types de culture

- Céréales
- Oléagineux
- Protéagineux
- Semences
- Fourrages
- Prairies
- Légumineuses à grains
- Autres cultures
- Légumes et fleurs
- Surfaces gelées
- Divers

Les différents types de cultures en 2012

Source : RGP 2012

Contour urbain



La carte issue du Registre Parcellaire Graphique de 2012 détaillant les contours des îlots de culture en fonction de la culture pratiquées, permet de mettre en évidence la prédominance des grandes cultures de céréales et d'oléagineux. Les prairies sont présentes aux abords du champ de tir et dans les vallées. Les autres types d'exploitations (légumes et fleurs, légumineuses, vergers) sont peu ou pas présents sur le territoire.

Le tableau ci-après liste les agriculteurs exploitant sur le territoire de La Septaine.

Sont surlignés les agriculteurs qui se sont rendus aux entretiens organisés dans le cadre du diagnostic en 2017 ou du PADD en 2018. Les échanges ont permis de noter l'évolution qu'ils envisageaient pour leur activité.

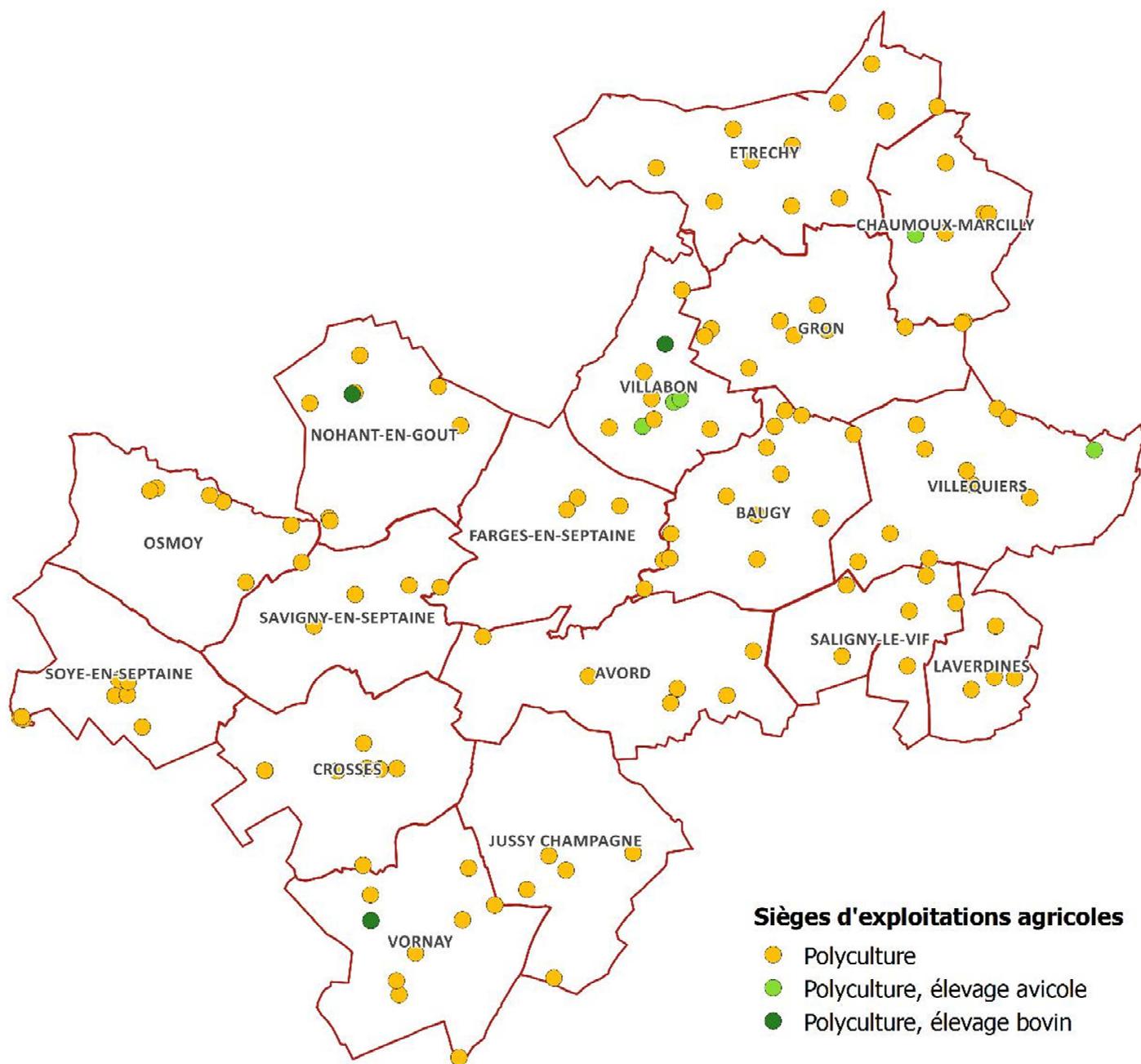
Les entretiens avec les agriculteurs ont aussi mis en évidence des conflits d'usage qui concernent principalement :

- Les problèmes de circulation, avec l'aménagement de voies trop étroites et l'insertion de mobilier urbain qui peuvent gêner le passage des engins agricoles.
- L'obligation de recul des surfaces cultivées traitées par rapport aux habitations qui s'impose systématiquement aux agriculteurs et non aux constructeurs
- La nécessité de développer des écrans entre les zones agricoles et les zones urbanisées.

Commune	Forme sociale	Nom gérant	Age	Localisation	Activités	Superficie	Emplois	Tourisme	Projets
Avord		GUIDOUX Denis		Le Grand Aubilly	Polyculture				
Avord		BONNET Claude		Gully	Polyculture				
Avord	SCEA de Terrieux	RHIT Nicolas	34	Le Razé	Polyculture	200 ha	2	Non	Photovoltaïque
Avord	SCEA Bondoux	BONDOUX		Soutrain	Polyculture				
Avord	SCEA d'Aubilly	FOUDRAT Xavier	54	Le Petit Aubilly	Polyculture	400 ha	1	Non	Aucun
Avord	GFA de la Corne	LECOMTE Bruno		Rue de Saint-Exupéry	Polyculture				
Baugy	EARL du Moulin	ANDRE Etienne	53	Le Moulin	Polyculture	200 ha	1	Non	Aucun
Baugy	SCEA du Grand Pouligny	LECLERC Elisabeth	53	Pouligny	Polyculture	270 ha	1	Non	Nouveaux bâtiments
Baugy	GAEC HOFSTEDE	HOFSTEDE Wigbold	37	La Garenne	Polyculture	380 ha	2,5	Non	Reconversion bâtiments, Agriculture biologique
Baugy		JACQUET Gérald		Le Cul de Sac	Polyculture				
Baugy	SCEA BOITE	FOUDRAT Carole	55	Ondrées	Polyculture	300 ha	2	Non	Aucun
Baugy		GRIMOIN Odile		La Loge	Polyculture				
Baugy		FOUDRAT Xavier		Nérauges	Polyculture				
Baugy		DELAMMERVILLE		Montifault	Polyculture				
Baugy		GITTON Pascal		Le Bois Blanc	Polyculture				
Baugy		BAUDON		Les Petits Murgers	Polyculture				
Baugy	SCEA GITTON BAILLY	GITTON Arnaud		Les Grands Murgers	Polyculture	220 ha	1	Non	Aucun
Baugy		LE MOULEC Yves		Grises	Polyculture				
Baugy		VERTALLIER J. Pierre		Les Kerlus	Polyculture				
Bourges		BOUGRAT Alain		L'Orme Diot	Polyculture				
Chaumoux-Marcilly	EARL du Corbet	MALLERON Pierre	60	Corbet	Polyculture, élevage bovin	160 ha	2	Non	Photovoltaïque
Chaumoux-Marcilly		LAVAUPT Pascal		Marcilly	Polyculture, élevage avicole				
Chaumoux-Marcilly	SEA Chezelles	DUBOIS Alain		Marcilly	Polyculture				
Chaumoux-Marcilly		POUZAINT Eric		Rasgnon	Polyculture				
Chaumoux-Marcilly		LAVAUPT Pierre		L'Ourosse	Polyculture				
Crosses	EARL de La Grande Maison	AUDEBERT Jean-Marie	61	15, rue des Tilleuls	Polyculture	175 ha	1	Non	Retraite d'ici 5 ans
Crosses	SCEA de St Martin des Lacs	Bertrandd MINCHIN		Saint-Martin-des-Lacs	Polyculture				
Crosses	EARL des Maisons Neuves	MALICHARD Thierry	57	17, route de Bourges	Polyculture	147 ha		Non	Cessation d'activité ?
Crosses		PINON William		5, rue Neuves	Polyculture				
Crosses	SCEA des Merises	DON Patrice	50	9, rue Toto Grimoin	Polyculture	140 ha	1	Non	
Crosses	SCEA de Soupize	LAMELOT Eric			Polyculture				
Etréchy		GITTON Francis		Bussiou	Polyculture				
Etréchy		AGIER Christelle		Le Grand Manay	Polyculture				
Etréchy	Individuel	ESTEVE Sylvie	59	Les Barres	Polyculture				Retraite avec reprise
Etréchy	Individuel	POIRIER Benoit	38	Le Petit Manay	Polyculture	169 ha	1	Non	Aucun
Etréchy		MILLET François		Poussy	Polyculture				
Etréchy		DUPONT Frédéric		Les Eaux Claires	Polyculture				
Etréchy		VAGNE Thierry		Le Gué	Polyculture				
Etréchy	SCEA du Moulin de Joigny	LECLERC Florent		Joigny	Polyculture				
Etréchy	SA DELANOUE	DELANOUE Thierry		Astilly	Polyculture				
Etréchy	SCEA du Mouchet	SARREAU Pierre	57	Le Mouchet	Polyculture	285 ha	2	Non	Non
Etréchy		FAVIER Jean-Guy		Le Verré	Polyculture				
Farges-en-Septaine	EARL Policard	POLICARD Hervé		Rue des Lilas	Polyculture				
Farges-en-Septaine		GILBERT Denis		Rue du Gué de l'Ange	Polyculture				
Farges-en-Septaine	Individuel	GUIDOUX Denis	48	La Petite Gravelle	Polyculture	290 ha	1	Non	Aucun
Farges-en-Septaine	GAEC De Choulot	DE CHOULOT Paul et Stéphane		Bois Bouzon	Polyculture - Elevage				
Gron		DESRATS Etienne et Laurent		Rue Chapelles aux Plots	Polyculture				
Gron	EARL de la Poupardine	VINCENT Lydie		La Poupardine	Polyculture				
Gron	SCEA des Marais	DESRATS Jean-François		Le Marais	Polyculture				
Gron		SAUTEREAU Philippe		Chailloux	Polyculture				
Gron		POIRIER Laurent		L'Ouasse	Polyculture				
Gron		VINCENT Henri		Saint-Igny	Polyculture				
Gron		LEVEQUE Damien	63	Saint-Igny	Polyculture - Elevage		1	Non	Nouveaux bâtiments
Jussy-Champagne	Individuel	LECOMTE Bruno	59	Les Caves	Polyculture	220 ha	1	Cave	Photovoltaïque, méthanisation
Jussy-Champagne	SCEA FOLTIER			Route de Vornay	Polyculture				
Jussy-Champagne	SCEA de Maison Rouge	GARCIN Benoit		Maison Rouge	Polyculture				
Jussy-Champagne	EARL de La Gaume	MICHEL Pascal		La Gaume	Polyculture				
Jussy-Champagne	SCEA Moulin du Ravoy	DE PONTON D'AMECOURT		La Gachonnerie	Polyculture				

Commune	Forme sociale	Nom gérant	Age	Localisation	Activités	Superficie	Emplois	Tourisme	Projets
Laverdines	SCEA GINDRE	François GINDRE	44	14 Rte de la chapelle	Polyculture	360 ha	3	Non	Aucun
Laverdines	SCEA de LAVERDINES	Renaud de KERPOISSON		7 Rte de la chapelle	Polyculture				
Nohant-en-Gout		TISSERAND BLIN Pierrette		Bellevue	Polyculture				
Nohant-en-Gout		POLANOWSKI Grégoire		La Ferme du Parc	Polyculture				
Nohant-en-Gout		LE NOTRE Emilienne		Puy Verday	Polyculture				
Nohant-en-Gout	SCEA du Briou	SOREL Pierre-Louis	37	Le Briou	Polyculture		1	Non	Aucun
Nohant-en-Gout	SAS Le Préau	SALLE de CHOU Etienne		Le Préau	Polyculture				
Nohant-en-Gout		LUQUET BAUDON Myriam		Domaine de La Salle	Polyculture				
Nohant-en-Gout	EARL de Bury	RENARD Jean	46	Bury	Polyculture	120 ha	1	Non	Nouveaux bâtiments, diversification
Nohant-en-Gout		SALLE Thierry		Le Préau	Polyculture				
Nohant-en-Gout	GAEC La Tripande	LESPAGNOL A. et A-G.	42	Rue des Colombes	Polyculture, élevage bovin	300 ha	3	Non	Nouveaux bâtiments, reconversion bâtiments
Osmoy		GIRAUDON René		Les Petites Rouarchères	Polyculture				
Osmoy		BOURET Bertrand	37	Le Bourg	Polyculture	150 ha	1		Bio ? Camping à la ferme
Osmoy	EARL GIROL	CLAVIER Gilles	62	Le Petit Rochy	Polyculture	182 ha	1		
Osmoy	Ferme équestre	GUERIN-POUCHON		Briscoche	Polyculture				
Osmoy	EARL Domaine de Coudres	PAVIOT Fabrice		Les Coudres	Polyculture				
Plaimpied		GILLET Jean-Denis		Vauroux	Polyculture				
Saligny-le-Vif	SCEA BOITE	FOUDRAT Carole	55	Ondrées	Polyculture	170 ha	1	Non	Aucun
Saligny-le-Vif	EARL du Grand Corgy	GRIMOIN		Le Grand Corgy	Polyculture				
Saligny-le-Vif	EARL FERRAND	FERRAND Anne-Laure		Le Petit Nuisement	Polyculture				
Saligny-le-Vif		VALDEJO Jean-Paul		Le Bourg	Polyculture				
Saligny-le-Vif		BARREAU		Le Beugnon	Polyculture				
Saligny-le-Vif		MARINHO Marie-Line		Les Essarts	Polyculture				
Saligny-le-Vif	GAEC PIOT et ANDRE			Le Gour	Polyculture				
Savigny-en-Septaine	SCEA des Fonds Rivaux	DUBOIS DE LA SABLONNIERE	66	Fonds Rivaux	Polyculture	170 ha	2	Non	Retraite avec reprise
Savigny-en-Septaine	SCEA de Villeboeuf	MARCEL Eric		Chemin du Gué	Polyculture				
Savigny-en-Septaine	SCEA de Fauchecourt	SALLE DE CHOU P. et A-F.		Fauchecour	Polyculture				
Savigny-en-Septaine	SCEA des Aubées	HAY Dominique		Rognetalon	Polyculture				
Soye-en-Septaine		LECOMTE Nicolas	35		Polyculture	117 ha			
Soye-en-Septaine		LECOMTE Gauthier	35	Route de Bourges	Polyculture	190 ha			
Soye-en-Septaine		LECOMTE Thibault	35	Rue Saint-Marc	Polyculture	80 ha			
Soye-en-Septaine	SCEA des Vallées	JAMET Denis	52	Le Tremblay	Polyculture	330 ha	3	Non	Gîte, méthaniseur
Soye-en-Septaine		HENRY Gérald		Coulon	Polyculture				
Soye-en-Septaine		LEGOFF René		Impasse des Bruères	Polyculture				
Soye-en-Septaine	EARL	BRANCHU Patrick		Coulon	Polyculture				
Villabon		COQUILLIER Dominique		Les Perrières	Polyculture				
Villabon	EARL André du Buisson	ANDRE Caroline	32	Le Gros Buisson	Polyculture, élevage avicole	124 ha	2	Non	Aucun
Villabon	EARL	GAUCHARD		L'Odde	Polyculture				
Villabon	Individuel	GASPARD Didier	53	Le Colombier	Polyculture	80 ha	1	Non	Aucun
Villabon		LAMOUREUX Nicolas		La Fontaine de Fer	Polyculture				
Villabon	EARL LECLERC	LECLERC Emile		La Bertaudière	Polyculture, élevage avicole				
Villabon	Individuel	SURTEL Florent	33	Clamecy	Polyculture	178 ha	2	Non	Poulailler pour œufs bio
Villabon		DESRATS		Le Grand Orme	Polyculture				
Villabon	GAEC LOISEAU	LOISEAU		Savoie	Polyculture, élevage bovin				
Villabon	GAEC de Quétilly	BORDERIEUX Hugues		Rousseland	Polyculture				
Villequiers	GAEC PIOT et ANDRE			La Chaumotte	Polyculture				
Villequiers	GAEC Lainé - Mestrot	Mme LAINE Monique	61	Le grand Azillon	Polyculture	332 ha	3	Non	Gîte, photovoltaïque
Villequiers	GAEC Lainé - Mestrot	Mme MESTROT Brigitte		Le grand Azillon	Polyculture				
Villequiers	SCEA Faucheux	M. FAUCHEUX Edouard	45	Clanay	Polyculture	140 ha	2	Non	Aucun
Villequiers	GFA Chapelier	M. CHAPELIER Stéphane		Le petit azillon	Polyculture				
Villequiers	EARL Domaine de Crux	M. RANVIER Philippe		Domaine de crux	Polyculture				
Villequiers	SCEA La Grande Faye	M. PASCAUD Stéphane		La Grande Faye	Polyculture				
Villequiers		M. VINCENT Olivier		La Cour Phillipon	Polyculture				
Villequiers		M. DEGUERRET		Le Colombier	Polyculture				
Villequiers	SCEA de la Charnaye	M. DUBOIS DE BELAIR		Le Gué	Polyculture				
Villequiers		M. LEVEQUE Arnaud		St barthélémy	Polyculture, élevage bovin				
Villequiers	EARL Fontaine de Crux	M. FONTAINE Arnaud		Clanay	Polyculture				
Villequiers	EARL De la Chaumotte	Mme ANDRE Claire		La Chaumotte	Polyculture				

Commune	Forme sociale	Nom gérant	Age	Localisation	Activités	Superficie	Emplois	Tourisme	Projets
Vornay	EARL de la Roulette	Jean-Marc LEDIEU		La Roulette	Polyculture				
Vornay	EARL de Coeffard	MELLIN Pierre	60	Coeffard	Polyculture	305			Gîte, photovoltaïque
Vornay	SCEA de Gorgeat	LAMELOT Jean-Marie	54	Gorgeat	Polyculture, élevage bovin		1		Photovoltaïque
Vornay	GAEC de Parsèche	CHRETIEN Hervé et Christian		Parsèche	Polyculture, élevage bovin				
Vornay	EARL d'Urichamp	DUBOIS Olivier	54	Urichamp	Polyculture	203 ha	1	Non	Maraîchage
Vornay	GAEC Dubois	DUBOIS Laurent		La Petite Suée	Polyculture et horticulture				
Vornay	SCEA du Petit Villeneuve	MOINET Jean-François		Le Petit Villeneuve	Polyculture				
Osméry	GAEC Nonet	NONET Pierre		Coqberlande	Polyculture				
Dun-sur-Auron	SCEA de Terchy	ROBERT DE SAINT-VINCENT		Domaine d'Etréchy	Polyculture				
Dun-sur-Auron	EARL de l'Airain	PIET Philippe		18 rue Saint-Vincent	Polyculture				
Lugny-Champagne		DOIREAU Philippe		Lugny-Champagne	Polyculture				
Moulins-sur-Yèvre	EARL de Miéry	TISSERAND Philippe		Miéry	Polyculture				
Raymond	SARL Brunet	BRUNET Jean-Guy		Ferme du Vieux Château	Polyculture				



Source : Entretien avec les municipalités

➤ Le tourisme

La Septaine ne dispose que de quelques points d'intérêt touristique :

- un patrimoine limité avec les églises d'Avord, de Jussy-Champagne et de Vornay qui font partie du circuit Berry roman et le château de Jussy-Champagne, qui est assez confidentiel et n'est ouvert au public que durant l'été.
- le marché de Noël de Baugy, sans doute le principal point d'attraction du territoire,
- des activités telle que la chocolaterie Mercier à Baugy ou la cave touristique Lecomte à Avord,
- le pôle aéronautique d'Avord qui préfigure un musée permanent.

Les meetings aériens de la base d'Avord sont des manifestations très attractives mais leur organisation n'est pas régulière. Le dernier date de juin 2016.

Commune	Hébergement Touristique		
	Activité	Capacité	Localisation
AVORD	Hôtel	9 chambres : 21 personnes.	18 rue Maurice Bourbon
FARGES-EN-SEPTAINE	Hôtel	3 chambres	Place de l'Eglise
	Gîte		rue des Epinettes
	Gîte		rue des Pannes
	Chambres d'hôtes		Augy
LAVERDINES	Chambres d'hôtes Fournier	3 chambres	Châteauvert
OSMOY	Gîte d'Osmoy	Gîte de groupe : 43 places.	La Garenne
SALIGNY-LE-VIF	Projet de gîte (en cours de travaux)		Le Bois de la Lue
SAVIGNY-EN-SEPTAINE	Gîte/Chambre d'hôtes		Route de la Gare
VILLABON	Gîtes des pèlerins de Saint-jacques de Compostelle	9 personnes	Bourg
VILLEQUIERS	Gîte des Belettes - Beaugereau	6 personnes	Rue du 8 mai
	Gîte Pages	9 personnes	Route de Laverdines
	Chambres d'hôtes Lainé	7 personnes (3 chambres)	Le grand azillon
	Gîte Moreau	6 personnes	Impasse du Graillé
	Aire camping car Chapelier	6 camping car	Le petit Azillon
VORNAY	1 gîte rural et 1 chambre d'hôtes Bertrand		Rue René Benoit-Stein

L'hébergement touristique n'est pas très développé sur le territoire de la Septaine. On notera que la communauté de communauté de la Septaine a investi pour transformer l'ancienne école à Osmoy en gîte de groupe pour améliorer la capacité d'accueil touristique du territoire.

De plus, plusieurs communes de la Septaine possèdent des lieux de restauration : Avord, Baugy, Nohant-en-Goût, Villequiers (restaurants), Soye-en-Septaine, Villabon (bars-restaurants), Crosses (café-épicerie-dépôt de pain), Savigny-en-Septaine (bar-tabac-presse).

Si la Septaine a une certaine carence en termes d'hébergement touristique et ne dispose pas d'attrait touristique majeur, sa position entre Bourges et Nevers / la vallée de la Loire peut en faire un point de base intéressant pour rayonner ensuite sur le secteur. Le maintien, voire le développement, de l'hébergement touristique, la mise en valeur de ses points d'intérêt, la préservation des paysages et du patrimoine et sont donc des enjeux pour développer l'attractivité touristique de la Septaine.

D - NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

➤ Les commerces et services de proximité

Avord et Baugy sont les deux pôles commerciaux de la Septaine, concentrant l'essentiel des commerces et services de proximité du territoire.

Baugy, en tant qu'ancien chef-lieu de canton, constitue un centre attractif pour les communes rurales avoisinantes depuis longtemps, grâce à son marché bien achalandé réputé et ses commerces regroupés sur les rues du Chancelier et Sully bordant une place centrale. Le long de ce mail structurant, les constructions s'élèvent sur deux niveaux, les rez-de-chaussée accueillant les locaux commerciaux. Deux foires par an sont encore organisées.

Sur Avord, les commerces et services de proximité se sont développés en parallèle de la création et de l'extension de la base aérienne. Ils se sont particulièrement concentrés autour de la gare, de part et d'autre de la voie de chemin de fer. Avec le développement de la population, les circulations alternantes en lien avec la base aérienne, les activités commerciales et services se sont multipliés sur Avord qui est devenu le pôle principal du canton, détrônant Baugy en tant que chef-lieu. Un marché se tient aussi à Avord le jeudi.

Certaines communes présentent plusieurs commerces et services de proximité, Farges-en-Septaine se distinguant par un nombre un peu plus important. Ainsi, la plupart des communes de la Septaine ont conservé, souvent avec l'intervention de la municipalité, un commerce de proximité, souvent multiservices, qui permet d'animer les villages, comme l'épicerie ouverte très récemment à Villequiers. Seules les communes de Chaumoux-Marcilly, Gron, Saligny-le-Vif, Laverdines, Osmoy et Jussy-Champagne ne présentent aucun commerce. Gron a perdu son restaurant il y a quelques années et souhaiterait à nouveau ouvrir un commerce.

➤ Equipements administratifs

Le Centre des Finances Publiques est historiquement implanté sur Baugy, du fait de son ancien statut de chef-lieu de canton.

La Maison Départementale des Solidarités à Baugy permet d'assurer de permanences de différents services administratifs. Plusieurs communes bénéficient d'une Poste ou une agence postale communale : Avord, Baugy, Etréchy, Farges-en-Septaine, Savigny-en-Septaine, Villabon, Villequiers et Vornay.

Deux centres de secours et d'incendie et deux gendarmeries sont présents sur Avord et Baugy.

➤ Equipements scolaires et périscolaires

La communauté de communes a la compétence « équipements et aménagements des locaux scolaires et périscolaires » ainsi que de la celle de la « Petite enfance ».

Les équipements publics recensés dans les communes

COMMUNE	Equipements
AVORD	Bibliothèque City stade Étang de Pilsac Maison des jeunes Parc Aboré Plateau Sportif Salle de danse + salle cyclo + foyer culturel Salle des fêtes Salle Omnisport Salle polyvalente Stade municipal
BAUGY	Poste Bibliothèque Service Accueil Jeunesse Gendarmerie Centre Communal d'Action Social Maison des solidarités Salle des fêtes Maison des Jeunes Piscine Stade de foot Boulodrome, court de tennis
CROSSES	Foyer socio-culturel City-stade - jeux Terrain de foot
ETRECHY	Salle du foyer rural
FARGES-EN-SEPTAINE	Agence postale Bibliothèque Milleclub City-stade Maison des associations Terrain de foot + vestiaire Parc + jeu
JUSSY-CHAMPAGNE	Salle des fêtes le Clos Saint-André Bibliothèque City Stade
NOHANT-EN-GOUT	Salle polyvalente Terrain de sport EHPAD" armand Cardeux"
OSMOY	Salle des fêtes City-stade
SALIGNY-LE-VIF	Salle polyvalente City-stade - air de jeux - pique-nique
SAVIGNY-EN-SEPTAINE	Salle des fêtes Stade City-stade Point poste
SOYE-EN-SEPTAINE	Salle socioculturelle Terrain de foot City-stade - tennis -pétanque Parcours de santé Verger communal
VILLABON	Salle des fêtes Agence postale communale
VILLEQUIERS	Foye socio culturel City-stade Agence postale communale
VORNAY	Bibliothèque Agence postale communale Centre socioculturel

Source : Entretien avec les municipalités

- **Petite enfance**

Une halte-garderie « les Petits Monstres » a ouvert à Avord. La base aérienne dispose aussi d'une crèche d'une capacité de 60 places.

La communauté de communes gère le Relais Assistants Maternels Parents Enfants. Le RAMPE aide les parents à la recherche d'un(e) assistant(e) maternel(le), accompagne les parents et les assistant(e)s maternel(le)s pour l'aspect contractuel et organise régulièrement des ateliers collectifs (158 ateliers en 2015) sur Avord, Savigny-en-Septaine, Crosses, Baugy, Villequiers et Farges-en-Septaine. Ainsi, les personnes du RAMPE se déplacent sur le territoire, permettant d'offrir un service de proximité. En 2015, le territoire comptait 193 assistant(e)s maternel(le)s agréés, accueillant 425 enfants. Une halte-garderie a été créée sur Avord et la base aérienne présente une crèche pour ces employés.

- **Ecoles**

Au total, la communauté de communes de la Septaine comporte 15 écoles publiques. Avord et Baugy ont chacune une école primaire et une école maternelle. Seules les communes de Chaumoux-Marcilly, Laverdines, Osmoy et Saligny-le-Vif n'ont pas d'école. Aucune école privée n'est présente sur le territoire.

Plusieurs communes sont en regroupement pédagogiques :

- Gron et Villequiers
- Crosses, Jussy-Champagne et Vornay avec la commune d'Annoix (CA de Bourges +)
- Soye-en-Septaine avec Saint-Just (CA de Bourges +)
- Etréchy avec Azy (Cdc des Terres du Haut Berry) et Groises (Cdc Berry-Loire-Vauvise)

- **Périscolaire :**

Des cantines existent sur Avord, Baugy, Farges-en-Septaine, Gron, Nohant-en-Goût, Savigny-en-Septaine, Soye-en-Septaine, Villabon Villequiers et Vornay.

Des garderies, ouvertes le matin et la fin d'après-midi existent sur les communes d'Avord, Baugy, Farges-en-Septaine, Gron, Nohant-en-Goût, Savigny-en-Septaine, Villabon et Vornay.

Depuis la rentrée 2013-2014, les Nouvelles Activités Périscolaires ont été mises en place sur l'ensemble des écoles de la communauté de communes.

Trois sites accueillent les enfants le mercredi après-midi : Avord, Baugy et Vornay. Un service d'accueil de loisirs sans hébergement est aussi organisé pendant les vacances à Baugy. La Communauté de communauté a aussi mis en place des activités périscolaires pour les jeunes de 11 à 17 ans : le Service Accueil Jeunesse de la Septaine (SAJS).

- **Enseignement secondaire :**

Le collège est installé sur la commune d'Avord. Selon la carte scolaire des collèges, Avord, Gron, Villabon, Baugy Nohant-en-Goût, Farges-en-Septaine, Savigny-en-Septaine et Crosses dépendent du collège d'Avord ; Soye-en-Septaine de Bourges ; Osmoy de Saint-Germain-du-Puy ; Jussy-Champagne et Vornay de Saint-Amand-de-Montrond ; Etréchy et Chaumoux-Marcilly de Sancerques ; Villequiers, Saligny-le-Vif et Laverdines de Nérondes.

➤ **Equipements de santé et services sociaux**

Avord a ouvert une maison de santé pluridisciplinaire regroupant plusieurs professionnels (médecins, infirmiers, orthophonistes, ...). Baugy dispose aussi de plusieurs professionnels de Santé et en 2015 le département a ouvert une maison des solidarités sur la commune incluant un centre médico-social. Baugy et Avord ont chacun une pharmacie. Aucun spécialiste n'est présent sur le territoire.

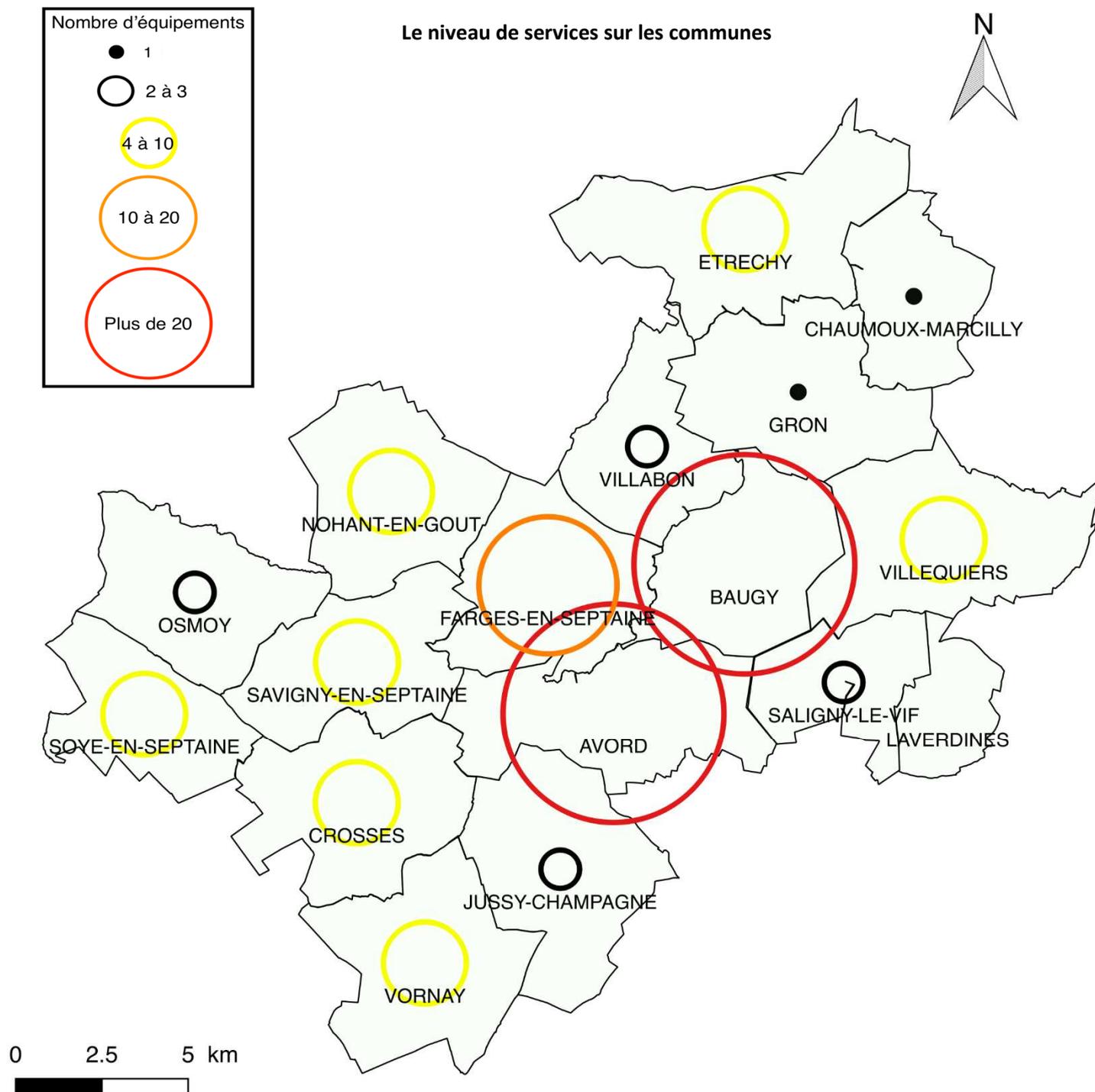
A Osmoy, depuis 2008 l'EPIDE (Etablissement pour l'Insertion Dans l'Emploi) accueille 180 volontaires pour un parcours d'insertion.

L'EHPAD (établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Armand Cardeux est installé à Nohant-en-Goût. C'est une structure publique d'une centaine de places.

➤ Equipements sportifs et de loisirs

La communauté de communes a équipé toutes les communes la composant d'un city-stade, à l'exception de Laverdines. Une piscine d'été existe à Baugy, qui possède aussi un stade et des terrains de tennis, regroupés sur un même pôle, au niveau de l'ancien château. Avord présente plusieurs équipements sportifs (le stade le long de la départementale, le gymnase, terrain de sport près du collège...) et d'un étang de pêche.

Plusieurs des communes possèdent un terrain de sport, parfois de tennis ou de pétanque (Villabon. Etréchy, Soye-en-Septaine, Savigny-en-Septaine...).



La carte ci-dessus permet d'apprécier le niveau de services selon les communes, de manière globale, en prenant en compte les commerces (multiservice, restaurant, épicerie, boulangerie, bar, tabac, presse, fleuriste, opticien, supermarché...), services (banque, agence immobilière, assurance, taxi, auto-école, coiffure, esthétique...), services de

santé (médecin, infirmier, kinésithérapeute, pharmacie, dentiste...), équipements publics (poste ou agence postale, bibliothèque, équipement sportif, salle des fêtes, piscine, lieu associatif...).

➤ Animations et équipements culturels

Une école de Musique existe sur le territoire de la Septaine et donne des cours à Avord (éveil musical, guitare, piano, synthétiseur, accordéon, petit orchestre, solfège et chorale), à Baugy (clarinette et solfège) et à Crosses (flûte traversière).

Plusieurs communes ont une bibliothèque : Avord, Baugy, Farges-en-Septaine, Nohant-en-Gout, Villabon, ...

Le tissu associatif est riche sur le territoire avec de nombreuses associations sportives, culturelles et de solidarité.

Le marché de Noël de Baugy organisé chaque année début décembre a un rayonnement qui va au-delà du département, attirant des milliers de visiteurs.

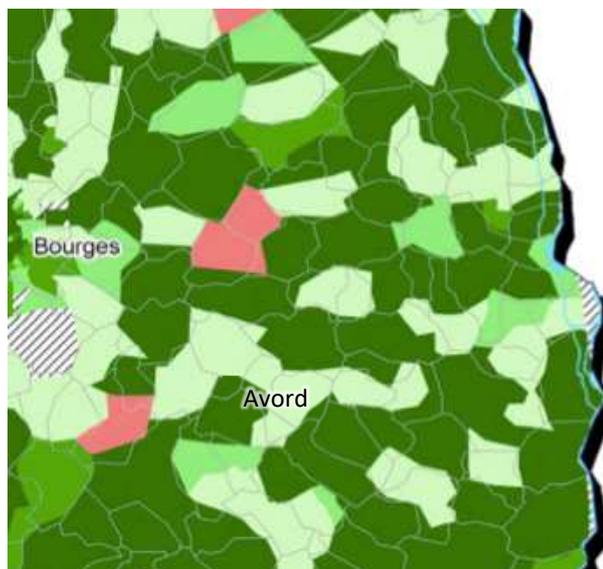
Si les communes organisent individuellement des activités culturelles, il n'existe pas encore de manifestation fédératrice de l'ensemble des habitants de la communauté de communes, qui serait porteuse d'une identité culturelle.

➤ Aménagement numérique : un accès Internet variable pouvant être amélioré

Le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN a été adopté en juin 2012. Il prévoit de raccorder à terme l'ensemble des foyers du Cher au très haut débit avec une première phase d'action d'ici 2021 :

- 70% minimum des foyers couverts en très haut débit via un raccordement en fibre optique
- Une solution de montée en débit (10 Mbps minimum) pour tous les foyers non raccordables en fibre optique (couverture et montée en débit radio par WifiMax, montée en débit cuivre PRM ou satellite).

D'après le diagnostic du SDTAN, le niveau de service ADSL sur la Communauté de La Septaine est variable, voire faible sur certaines communes.



Sources : CG18, France Télécom, Tactis
Méthodologie Tactis
Réalisation cartographique Tactis

Offres de services DSL
majoritairement disponibles :

■ Offre 10 Mbit/s

■ Offre 5 Mbit/s

■ Offre 2 Mbit/s

■ Offre 0.5 Mbit/s

■ Aucune offre disponible

▨ Informations non disponibles

■ Réseau hydrographique

□ Limites des communes

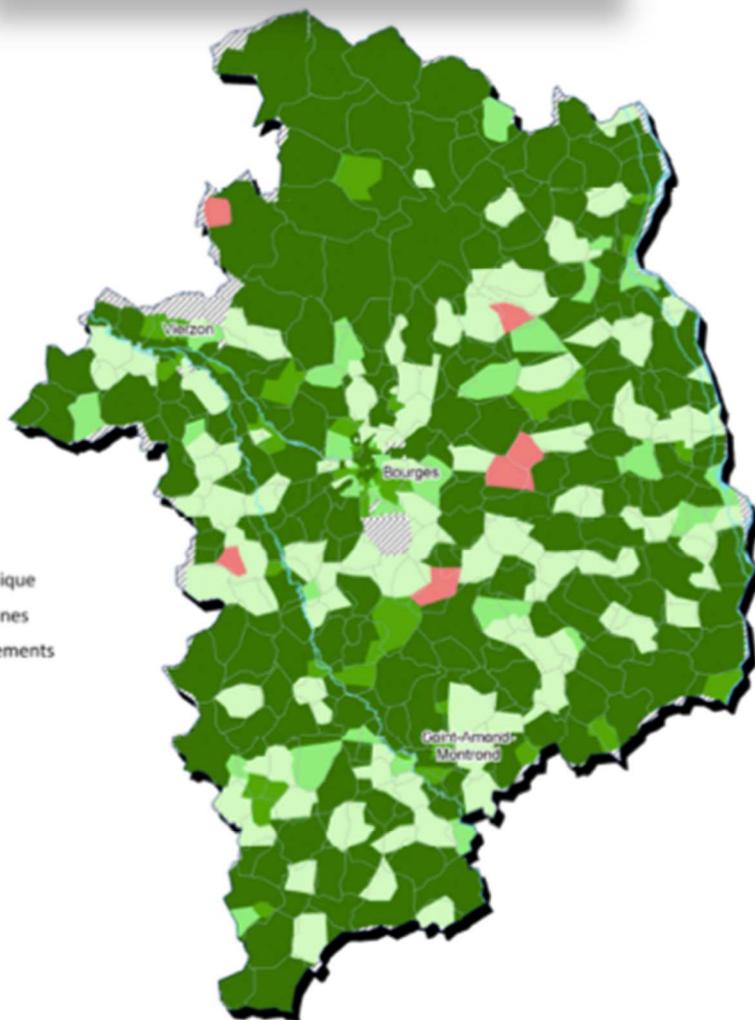
□ Limites des départements

Tactis

© Copyright - TACTIS - Août 2011

© Copyright - IGN Paris - 2011

0 10 20
km

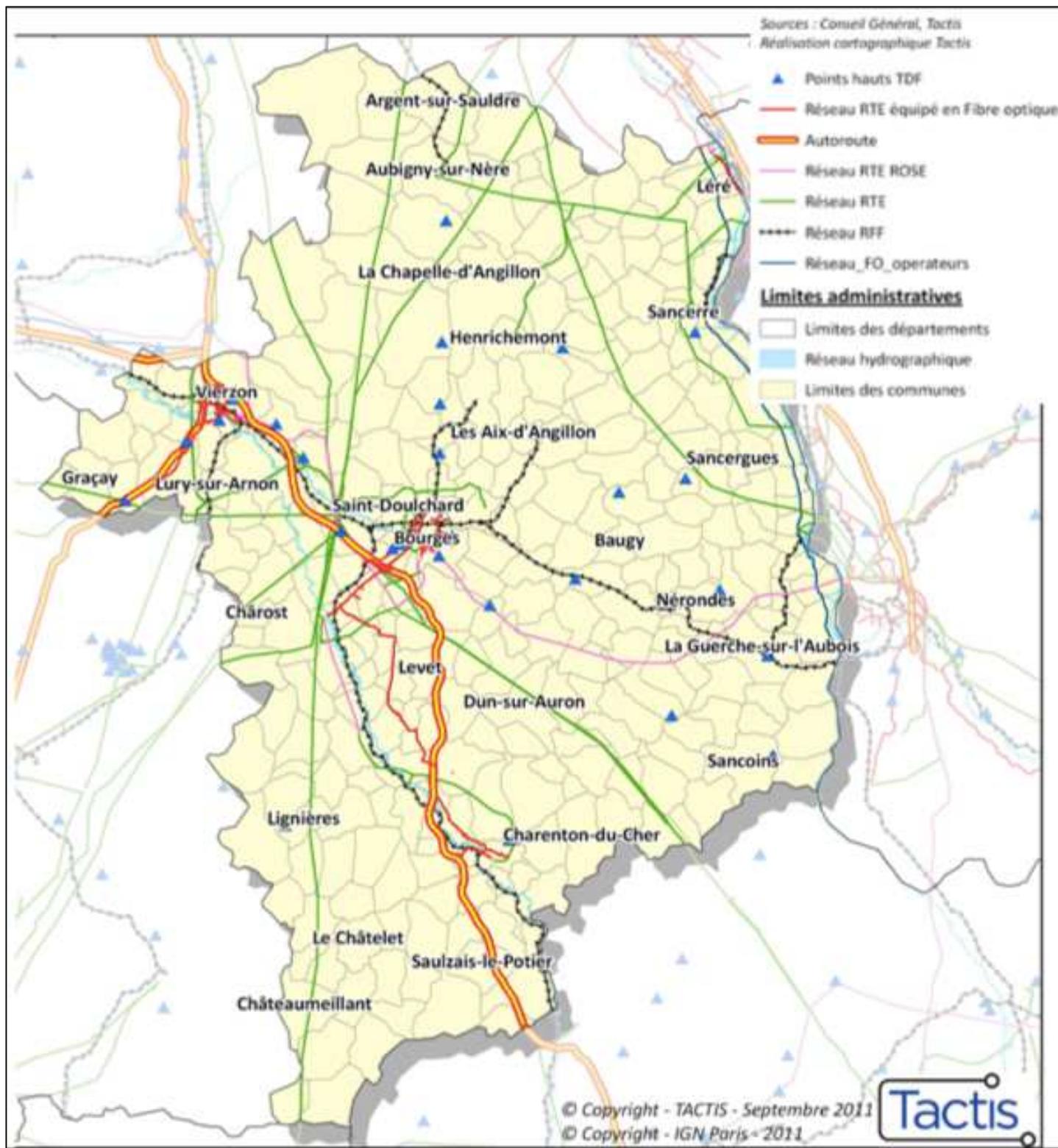


Niveau de service ADSL sur le département du Cher (source France Télécom 2010 – analyse Tactis)

Source : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Département du Cher

Le SDTAN du Cher présente les infrastructures numériques présentes sur le territoire :

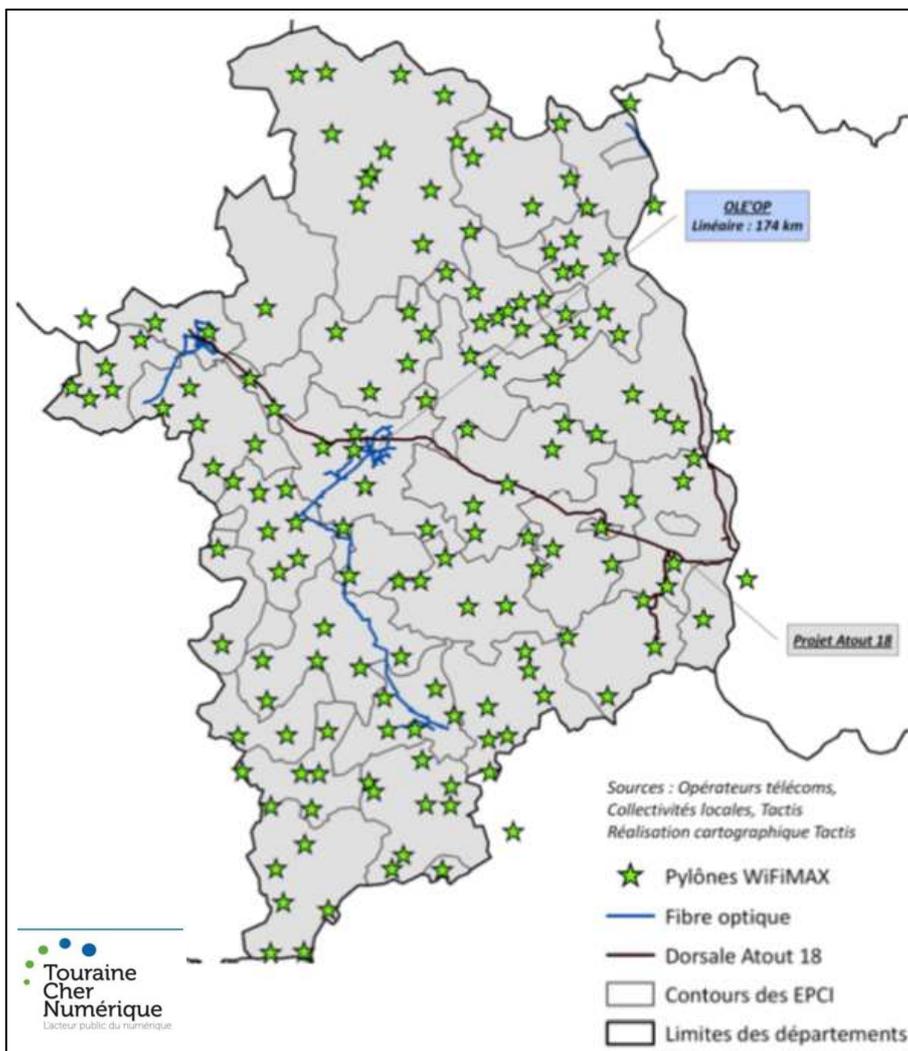
- Les réseaux optiques sont déployés le long des autoroutes ; voies ferrées ou lignes électriques. Les opérateurs peuvent les mobiliser afin d'accélérer la couverture de la population.
- Les Réseaux Ferrés de France (RFF), d'une longueur de 338km dans le Cher, ont été équipés de la fibre par la compagnie Télécom Développement (SFR).
- Les autoroutes, représentant 120km sur le Département, ont été équipées de la fibre par les gestionnaires d'autoroutes (APRR et Cofiroute).
- Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) a été fibré sur 166km sur les 566km.



Les infrastructures numériques dans le Cher

Source : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Département du Cher

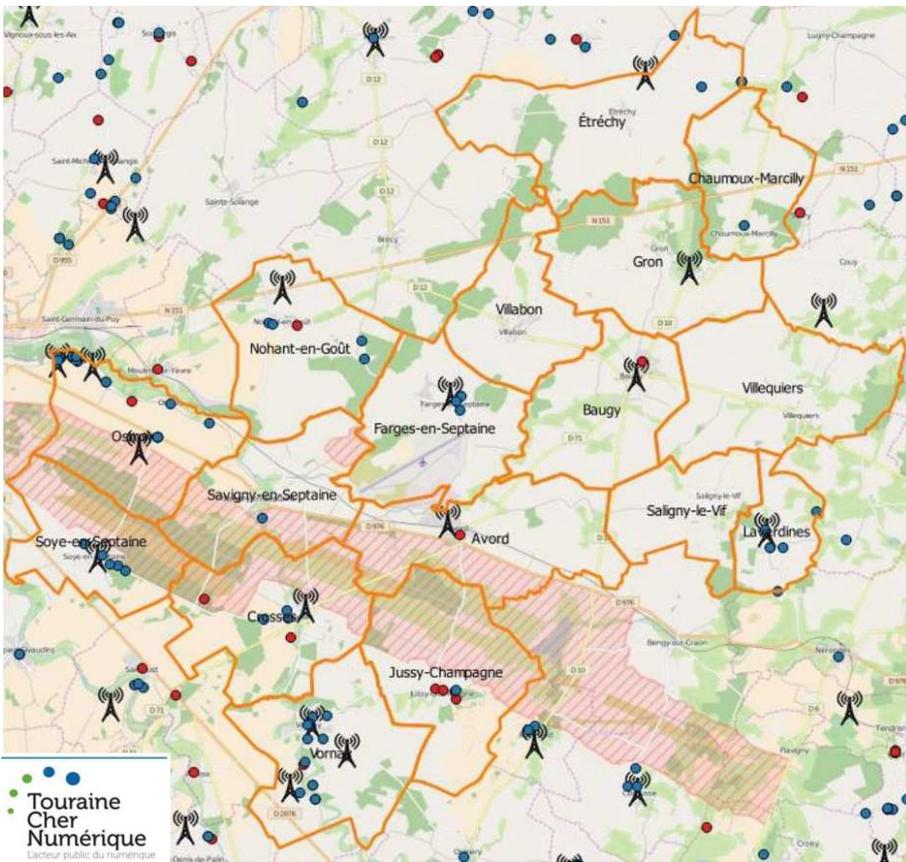
Le Syndicat Mixte Ouvert Touraine Cher Numérique est désormais l'entité publique dédié à l'aménagement numérique sur le Cher, auquel adhère la Communauté de communes de La Septaine. Cette entité est porteuse du projet public d'aménagement numérique dans le département du Cher en matière de très haut débit, haut débit dans les communes mal connectées et montée en débit.



Le Conseil départemental du Cher est à l'initiative du réseau WifiMax créé lors du plan « Internet pour tous ». Ce réseau garanti un accès radio jusqu'à 6 Mbits/s pour les particuliers et 20 Mbits/s pour les entreprises. Ceci constitue un point d'appui pour les zones les moins bien desservies en haut débit ADSL.

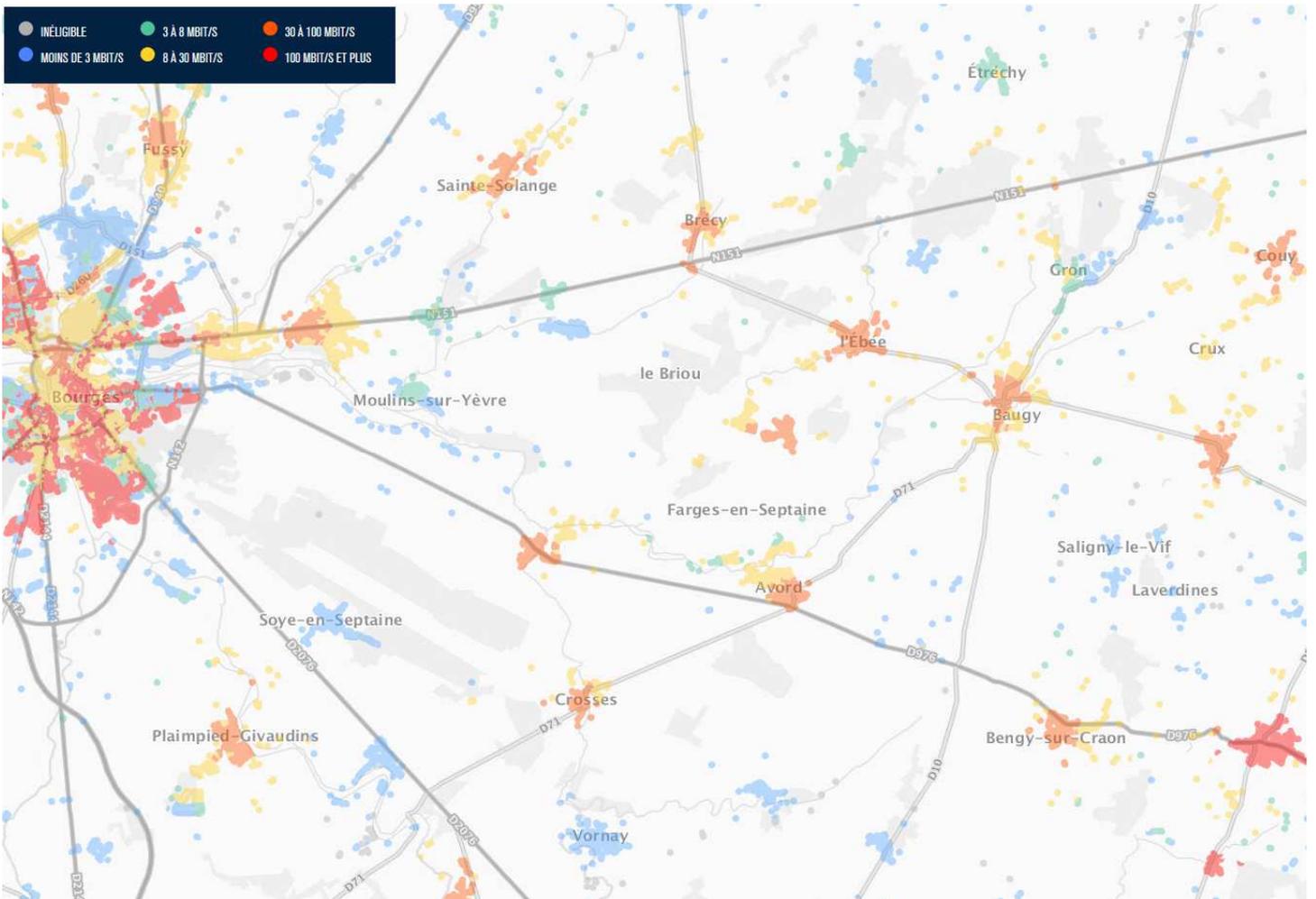
Réseau WiFiMAX dans le Cher

Source : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Département du Cher



La couverture Atout 18 (projet du Conseil Général du Cher lancé en 2009 pour rétablir l'équilibre en matière d'équipements et d'infrastructures) n'est pas complète sur le territoire même si elle a permis de créer 14 relais sur le territoire.

Couverture Atout 18 sur la Septaine



Les différents niveaux de débits internet



Communes	Desserte en nœuds NRA		
Avord	AV318	BAU18	BRC18
Baugy	AV318	BAU18	
Chaumoux-Marcilly	CUY18	GRO18	GRN18
Crosses	AV318	CRO18	
Étréchy	AIX18	GRN18	
Farges-en-Septaine	AV318	FS318	
Gron	BAU18	CUY18	GRN18
Jussy-Champagne	CRO18		
Laverdines	BSC18		
Nohant-en-Goût	SOG18	SYS18	
Osmoy	PER18	PUY18	SYS18
Saligny-le-Vif	BAU18	BSC18	
Savigny-en-Septaine	SYS18		
Soye-en-Septaine	PLD18		
Villabon	AV318	GRN18	VL818
Villequiers	BAU18	VLQ18	
Vornay	CRO18	OSM18	

L'ensemble des nœuds de raccordement « NRA » desservant le territoire est équipé pour l'ADSL, le ReADSL, l'ADSL MAX, l'ADSL2+, la VDSL2 permettant un débit descendant de 20 jusqu'à 95 Mbit/s sur les lignes électriques de moins d'un kilomètre et pour certains la TV d'Orange. Le central de Couy (CUY18) n'est équipé que de l'ADSL, ReADSL, ADSL MAX permettant un débit maximum de 20 Mbit/s en réception et celui de Villequiers (VLQ18), bien que compatible avec les technologies ADSL et ReADSL, n'est pas équipé pour l'ADSL2+ et ne permet pas de bénéficier de débits supérieurs à 2Mbit/s.

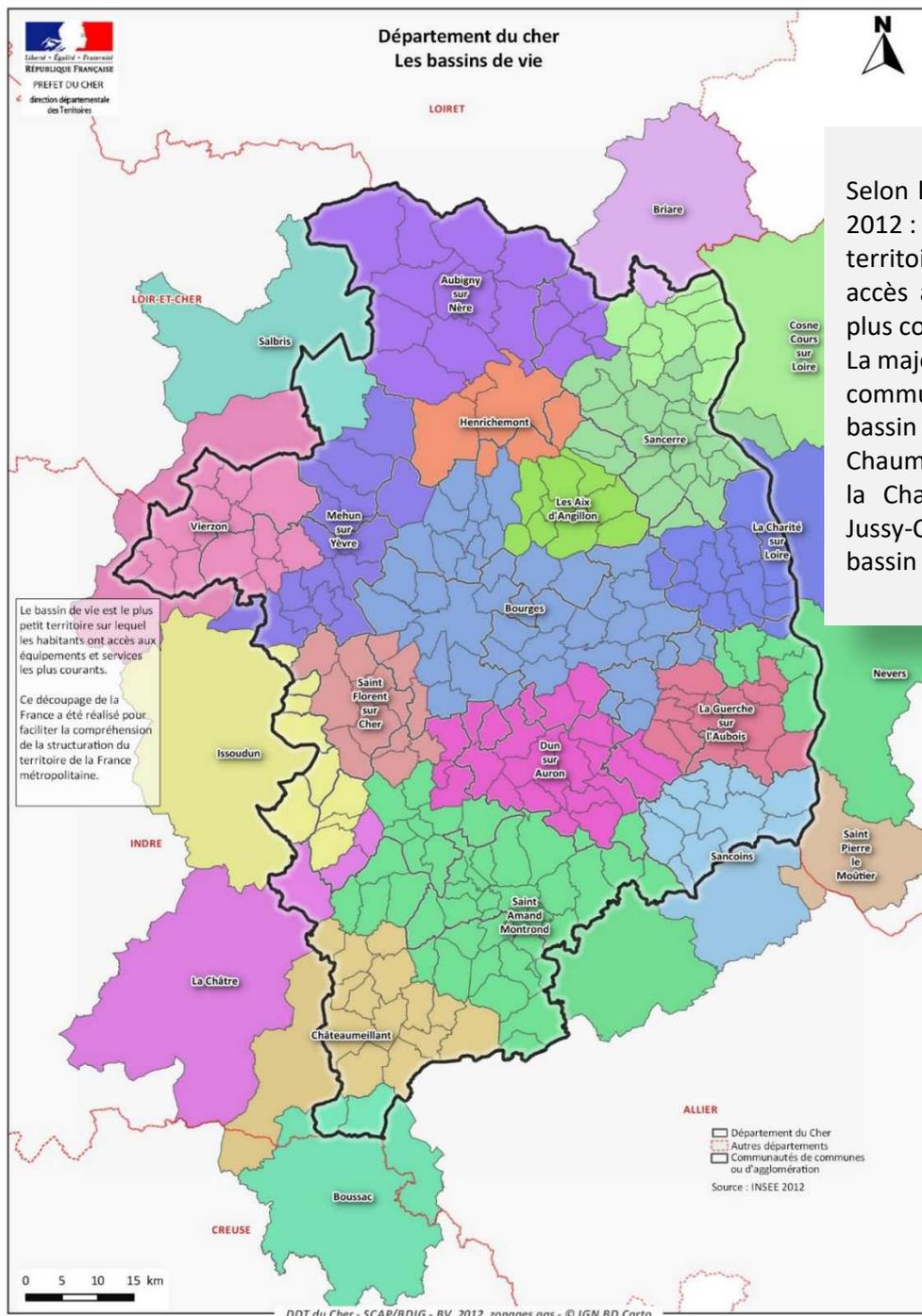
➤ Synthèse : niveau d'équipements et bassin de vie

La base permanente des équipements (BPE) est destinée à fournir le niveau d'équipements et de services rendus sur un territoire à la population. Ces équipements sont regroupés en trois gammes différentes par l'INSEE : proximité, intermédiaire, supérieure. Le territoire ne possède que très peu d'équipements de la gamme supérieure (lycée, location de véhicules, agence de travail intérimaire...) à part la gare.

Avord et Baugy présente un niveau d'équipements intermédiaire :

- Avord : banques, école de conduite, contrôle technique, supermarché, agence immobilière, dentiste... et plusieurs autres commerces spécialisés.
- Baugy : centre des finances publiques, banques, école de conduite, supermarché, bassin de natation, vétérinaire... et plusieurs autres commerces spécialisés.

D'autres communes proposent plusieurs commerces, services et équipements de proximité sans pour autant en regrouper suffisamment pour constituer des pôles de proximité.



Selon la définition de l'INSEE datant de 2012 : « Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants ».

La majeure partie de la Communauté de communes de la Septaine est dans le bassin de vie de Bourges à l'exception de Chaumoux-Marcilly qui est dans celui de la Charité-sur-Loire et de Vornay et Jussy-Champagne qui sont dans le bassin de vie de Dun-sur-Auron.

Source : Cher. gov.fr

(Voir aussi Titre I – Préambule – A – Positionnement de la communauté de communes)

E - DEPLACEMENTS ET DESSERTE DU TERRITOIRE

➤ Flux quotidien des déplacements domicile-travail

2424 déplacements vers l'extérieur ont été étudiés :

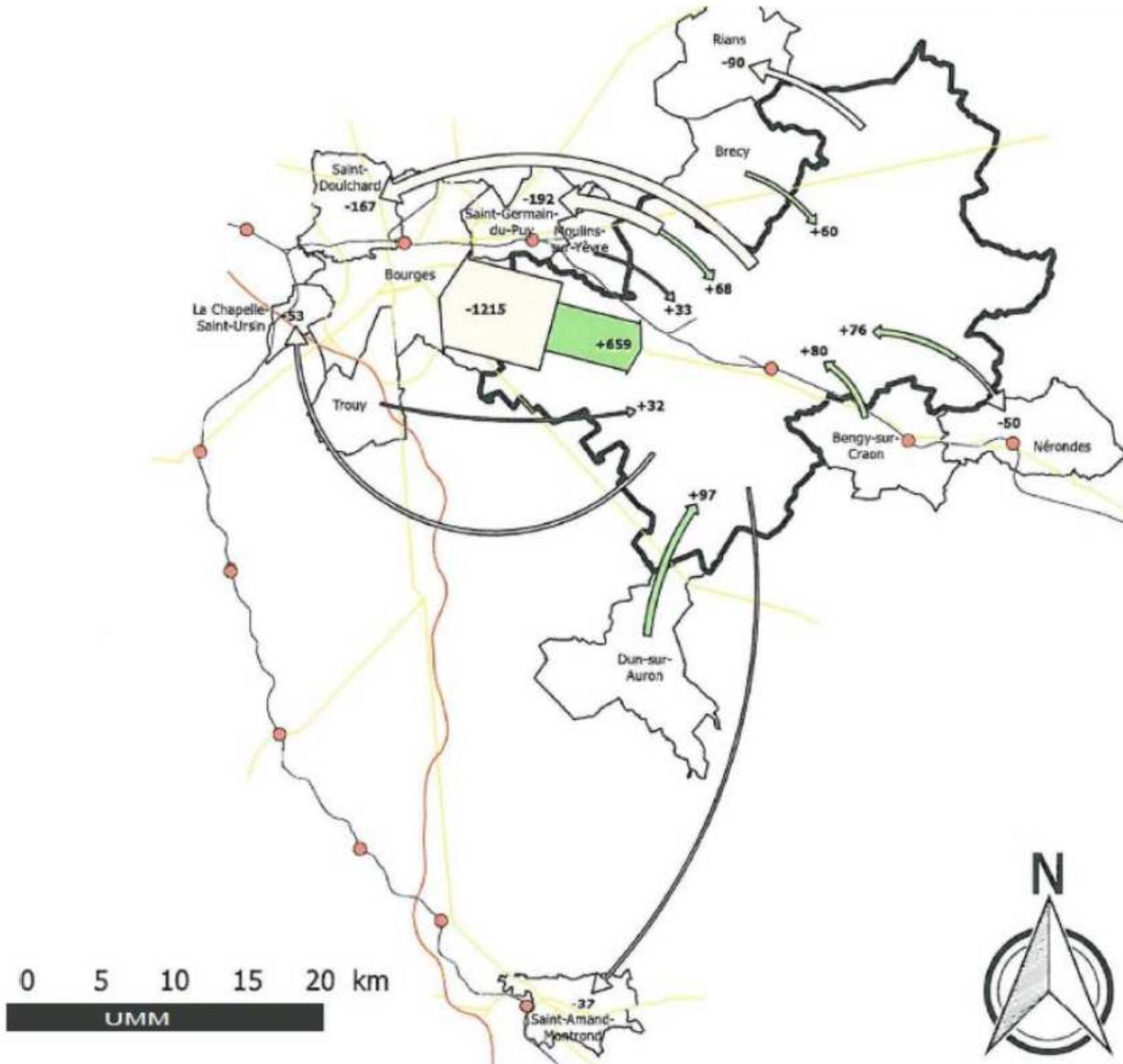
- la moitié des déplacements sortants concernent Bourges
- d'autres communes de l'agglomération comme Saint-Doulchard (167), Saint-Germain-du-Puy (192) et dans une moindre mesure La Chapelle Saint-Ursin (53) concernent aussi une part importante des déplacements,
- Plus proches, Nérondes (50) et surtout Rians (90) génèrent aussi des flux sortants.

1967 déplacements vers l'intérieur ont été étudiés :

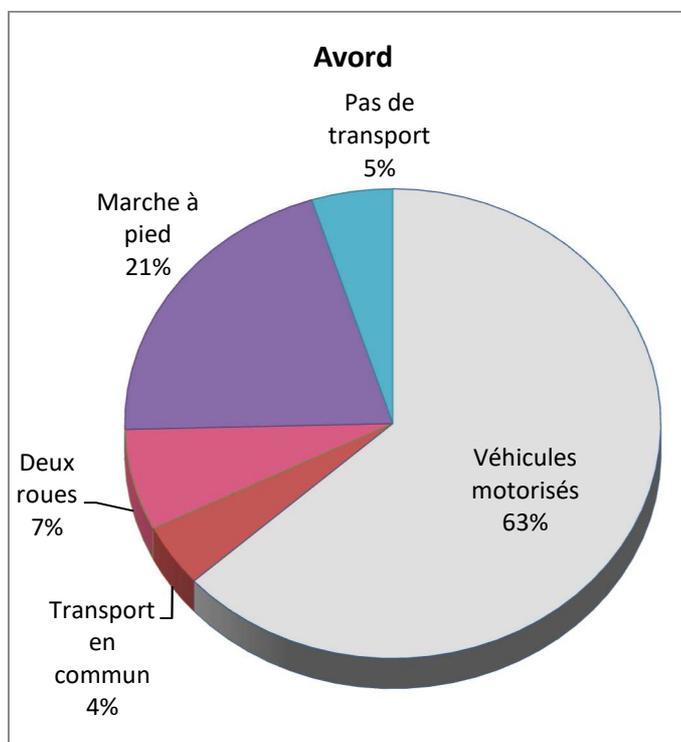
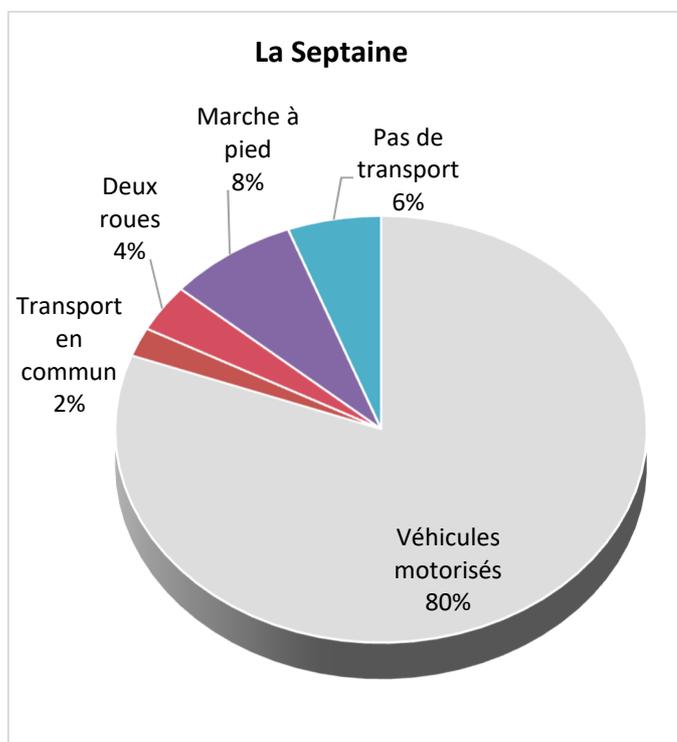
- Le principal flux de déplacements entrants provient de Bourges, avec 659 déplacements.

- Les communes à proximité du territoire comme Dun-sur-Auron, Bengy-sur-Craon, Nérondes, Brécly et Saint-Germain du Puy génèrent des flux entrants notables (entre 60 et 100).

Par ailleurs, 2565 déplacements ont lieu en interne dans la communauté de communes de la Septaine.



➤ Moyens de transport pour les déplacements domicile-travail



L'utilisation des véhicules motorisés est prépondérante dans les modes de transport pour les déplacements domicile-travail. Ainsi, 80% se déplacent en voiture en 2014 au niveau de la Communauté de communes. Seule Avord, grâce à la proximité de la base aérienne, présente une plus grande part des déplacements doux.

L'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail est très faible sur la Communauté de communes, inférieure à celle du département (3,5%). Elle ne représente que 2% de l'ensemble des moyens de transport et cela s'explique par la faible desserte du territoire en transports en commun.

➤ Transports en commun

L'ensemble des communes de la communauté de communes se situe dans l'option de passage du scénario médian du tracé de la future ligne nouvelle à grande vitesse (LGV) Paris-Orléans-Clermont-Lyon. Le scénario de POCL n'est pas choisi, encore moins un tracé précis. La première phase des études préalables à l'enquête publique a été lancée le 9 juillet 2015. Elle concerne les sections communes aux deux scénarios (Il de France d'une part et sud de Nevers – arrivée de Lyon d'autre part). Une nouvelle phase de concertation sur la partie centrale devrait être lancée en 2016. (Porter à connaissance – Mars 2016)

Actuellement, la ligne SNCF de TER Nevers – Bourges dessert le territoire avec la gare d'Avord, identifiée comme point de rabattement.

Si l'on exclut le transport scolaire géré par le SITS d'Avord et le ramassage en car des employés de la base d'Avord dans les communes environnantes, le territoire est faiblement desservi par le réseau de transport en commun « Lignes 18 » renommé « Rémi » à partir de septembre 2017. Seules les communes les plus proches de Bourges bénéficient d'une desserte régulière : Soye-en-Septaine par la ligne 145 Bourges – Sancoins, Nohant-en-Goût par la ligne 120 Bourges – La Charité-sur-Loire.

Les habitants des autres communes peuvent faire appel au transport à la demande, notamment les jours de marché (Avord, Baugy, Sancoins).



➤ Une bonne desserte routière

Trois axes de desserte majeurs desservent le territoire, partant de Bourges à l'ouest et rayonnant pour desservir la Nièvre à l'Est, assurant une bonne liaison routière pour l'ensemble des communes du territoire, jamais très éloignées d'un axe de communication majeur.

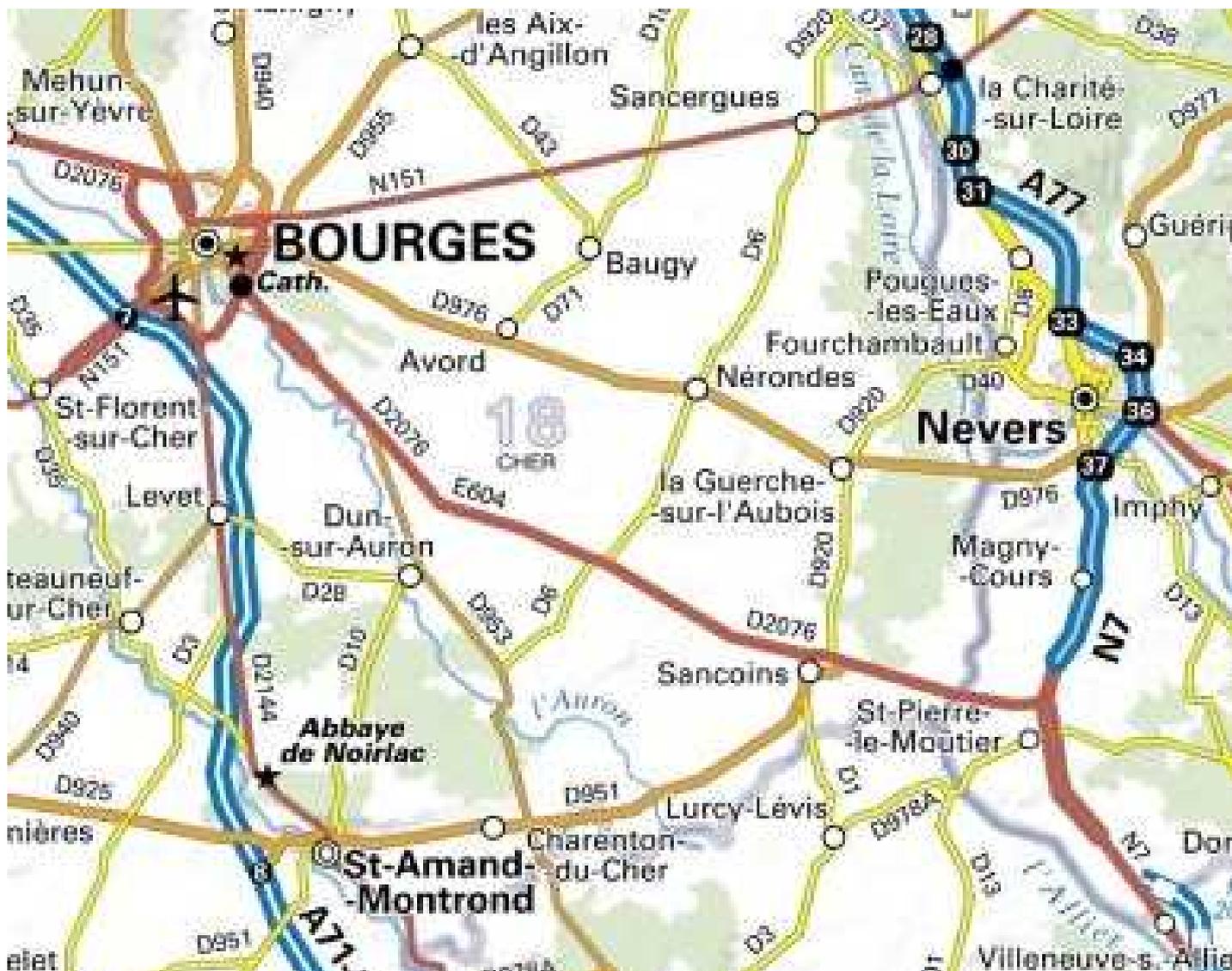
- La RN 151 passent au nord du territoire, traversant les communes de Nohant-en-Goût, Villabon, Gron, Etréchy, Chaumoux-Marcilly, avec un trafic journalier moyen annuel autour de 4 500 véhicules par jour.
- La RD 976, route de Nevers, constitue l'axe central du territoire même si elle ne relie directement que Savigny-en-Septaine et Avord, avec un trafic autour de 7 000 véhicules par jour en moyenne, baissant à 4000 au-delà d'Avord.
- La RD 2076, route de Moulins, borde le sud du territoire, desservant Soye-en-Septaine et Vornay, avec un trafic journalier moyen annuel autour de 7 000 véhicules.

Ces trois axes routiers présentent de longues portions en lignes droites favorisant les prises de vitesse et donc les problèmes de sécurité en particulier au niveau des carrefours. Le problème est particulièrement flagrant sur Avord, la route départementale ne traversant pas de zone bâtie dense qui inciterait l'automobiliste à ralentir comme peut le faire le bourg de Savigny nouvellement aménagé.

Le Champ de tir, forme une barrière longitudinale de presque 20 km de long, complexifiant les liaisons nord-sud entre la RD976 et la RD 2076.

La RD 976 et la RD 2076 sont classées voies bruyantes de catégorie 3 sur un secteur de 100m de large de part et d'autre de la voie. La RD 976 est classé catégorie 4 (secteur de 30 mètres) lors de la traversée du bourg de Savigny-en-Septaine.

La proximité de Bourges et de sa rocade ayant accès à l'autoroute A71 est un atout pour le territoire. A l'est du territoire, l'A 77 n'est pas très éloignée non plus.



Source : IGN – Géoportail

Le territoire est concerné par une certaine résidentialisation mais dans une moindre proportion que dans d'autres territoires du Cher grâce à la présence de la base militaire d'Avord. Malgré cela, une migration pendulaire est présente et le trafic sur les axes de circulation est donc important.

L'éloignement du lieu de travail des actifs par rapport au domicile et le manque de desserte en transport en commun font que la voiture est le mode de transport privilégié pour les déplacements domicile-travail.

Titre 3 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A- DONNEES PHYSIQUES

1- Géologie

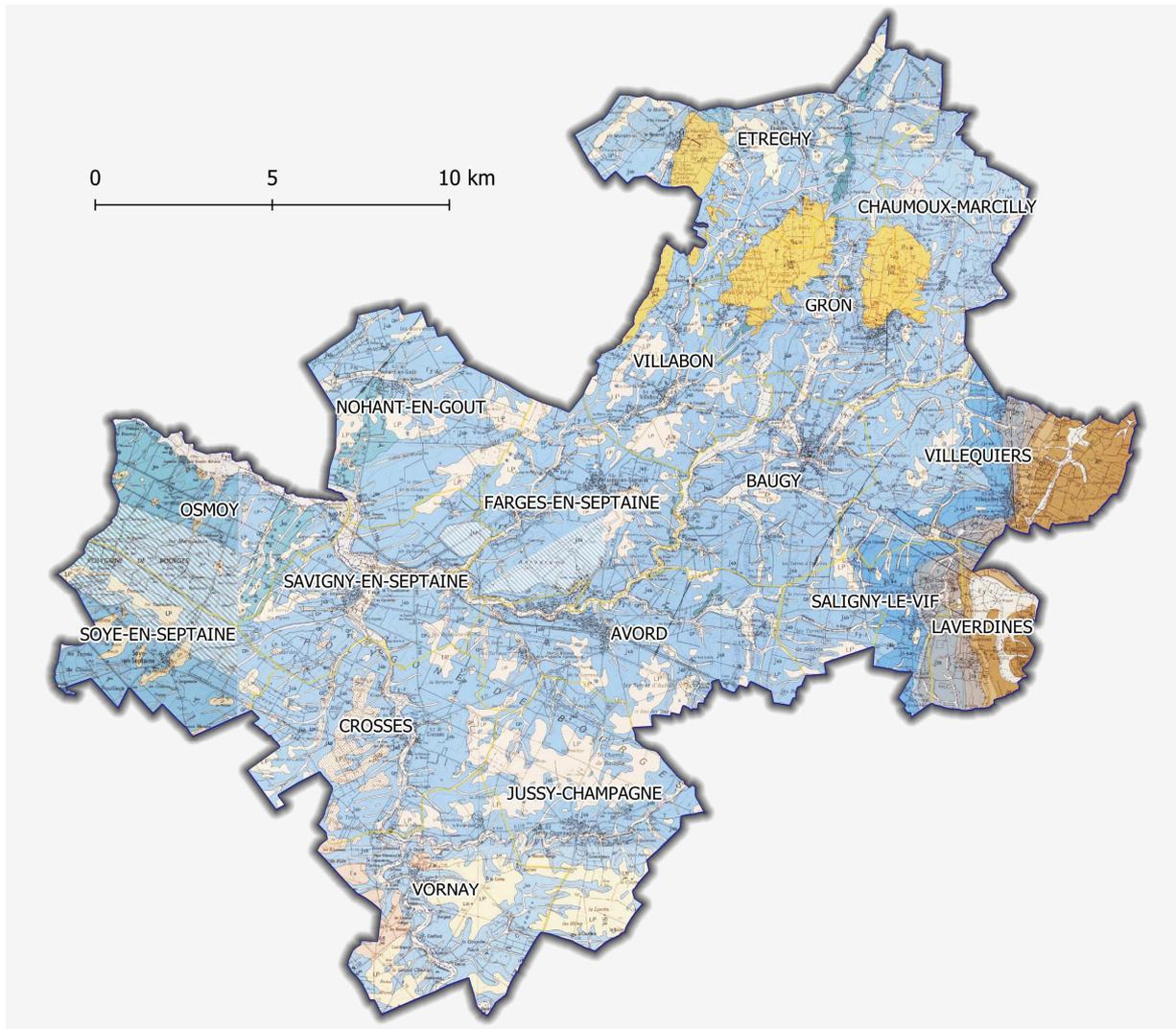


Figure 1 : Extrait de la carte géologique au 1/50000 (BRGM-Infoterre)

Dans le cadre de la couverture par les cartes géologiques au 1/50 000, la communauté de communes de la Septaine est couverte quasi intégralement par la feuille de Nérondes.

Le sous-sol de la zone d'étude est composé aux trois quarts de **Calcaires lités inférieurs** (J6b, en bleu clair sur la carte) de l'Oxfordien supérieur (Jurassique supérieur).

Le quart restant est occupé par :

- d'autres calcaires et marnes (J3b, J4-6a, J5-6a)
- des **couvertures éoliennes limono-argileuses et sableuses** (LP) au niveau des interfluves et sommets de plateaux ainsi que sur les parties hautes de versants orientés vers l'Est. Ces couvertures reposent sur les calcaires du Jurassique supérieur.
- des **formations siliceuses et argileuses sur les « buttes de Gron »**, (en jaune orangé sur la carte), principalement recouvertes de forêt. Ces formations présentent dans une matrice argilo-limoneuse à argileuse ocre soit des galets de quartz, soit des calcaires bioclastiques silicifiés, soit des silex.

2- Relief

La Communauté de Communes de la Septaine est située au cœur du plateau calcaire de la Champagne Berrichonne, délimité au Nord par la cuesta du Pays Fort et à l'Est par la vallée de Germigny. Les vallées de l'Yèvre et ses affluents créent un microrelief dans la plaine tandis que les buttes témoins (Butte de Gron, Bois des Usages et Bois Jardin), coiffées de forêt, viennent rompre l'horizon.

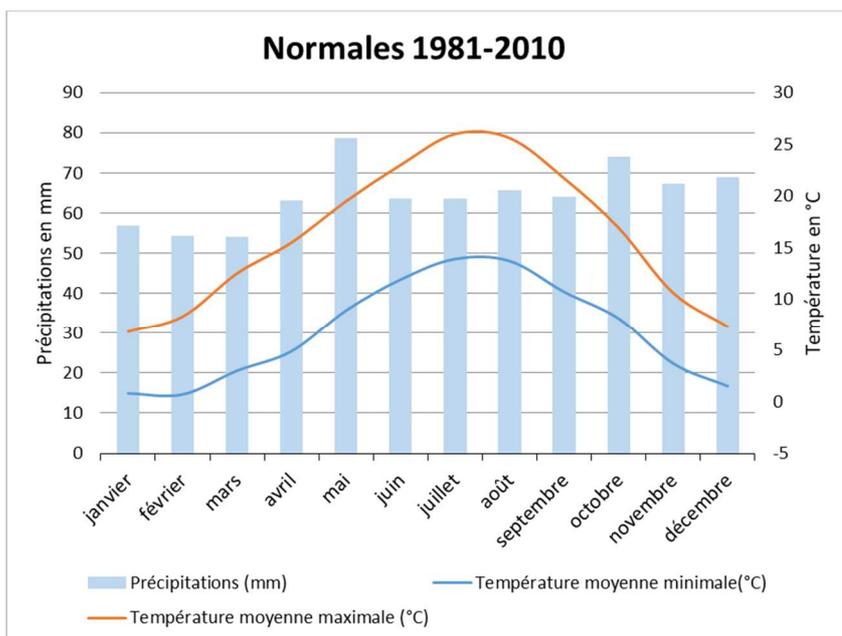
3- Climat

Le climat à Avord répond aux caractéristiques d'un climat tempéré chaud sans saison sèche.

D'après les données (source MétéoFrance) de la station climatique d'Avord (1981-2010), le mois le plus chaud sur le territoire est le mois de juillet et le plus froid celui de février. On observe 773 mm de précipitations, bien réparties sur l'année (120 jours avec précipitations par an) avec un maximum en mai (78.6mm) et un minimum en mars (53.9mm).

Sur la période 1981-2010, on observe en moyenne 1811,4h d'ensoleillement par an et 68,35 jours avec un bon ensoleillement.

La rose des vents (Météoblue) indique des vents de Sud-Ouest dominants (WSW à SSW 2605h/an), avec des vitesses atteignant le plus fréquemment de 12 à 28 km/h. Des vents de Nord-Nord Est sont également fréquemment observés (1856h/an) avec des intensités moindres, de 5 à 19 km/h.



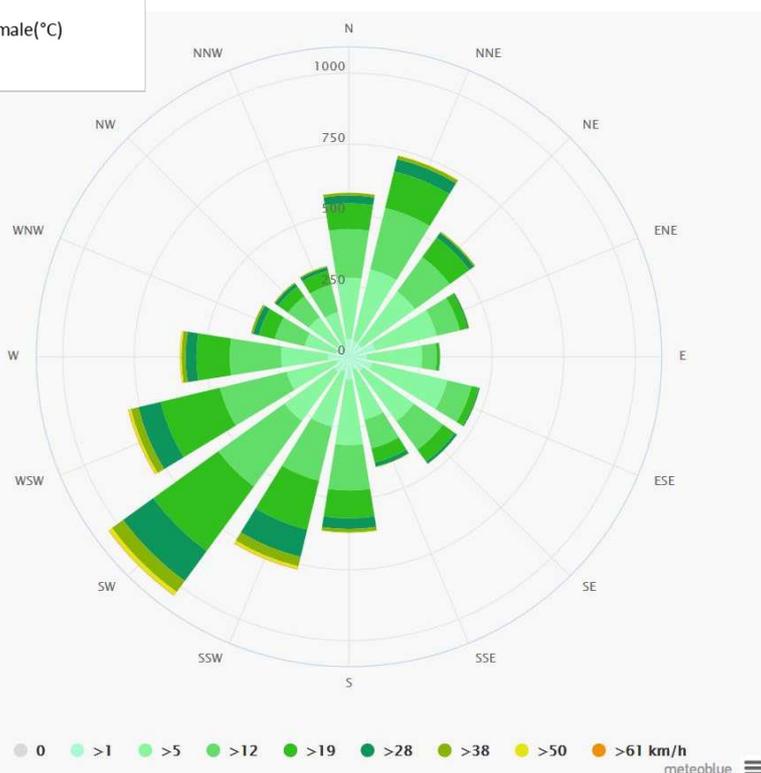
4- Eaux superficielles

Le territoire intercommunal présente un réseau hydrographique localement très ramifié, principalement sur sa partie Est.

a. Cours d'eau

Le cours d'eau principal du territoire est l'**Yèvre** (localement « Ruisseau de Gron »), affluent majeur du Cher en rive droite, à Vierzon. La Septaine est concernée par le tronçon amont de cette rivière qui traverse et/ou longe les communes de Gron, Baugy, Avord, Farges-en-Septaine, Savigny-en-Septaine et Osmoy.

Plusieurs actions de renaturation hydromorphologique du cours d'eau ont été effectuées, à Gron et Avord notamment, afin d'améliorer le potentiel écologique de la rivière mais aussi de réguler l'écoulement de l'eau et ainsi pallier les problèmes d'inondation en aval de tronçons.



Les autres cours d'eau du territoire sont pour la plupart des affluents de l'Yèvre. On compte ainsi le Terrecout, la Bandonne et le Tribaut, l'Airain et son affluent le Craon, le Villabon, le Ruisseau de la Prairie des Bulles, Le Crot/La Tripande. Enfin, la Vauvise, affluent de la Loire, traverse également Villequiers.

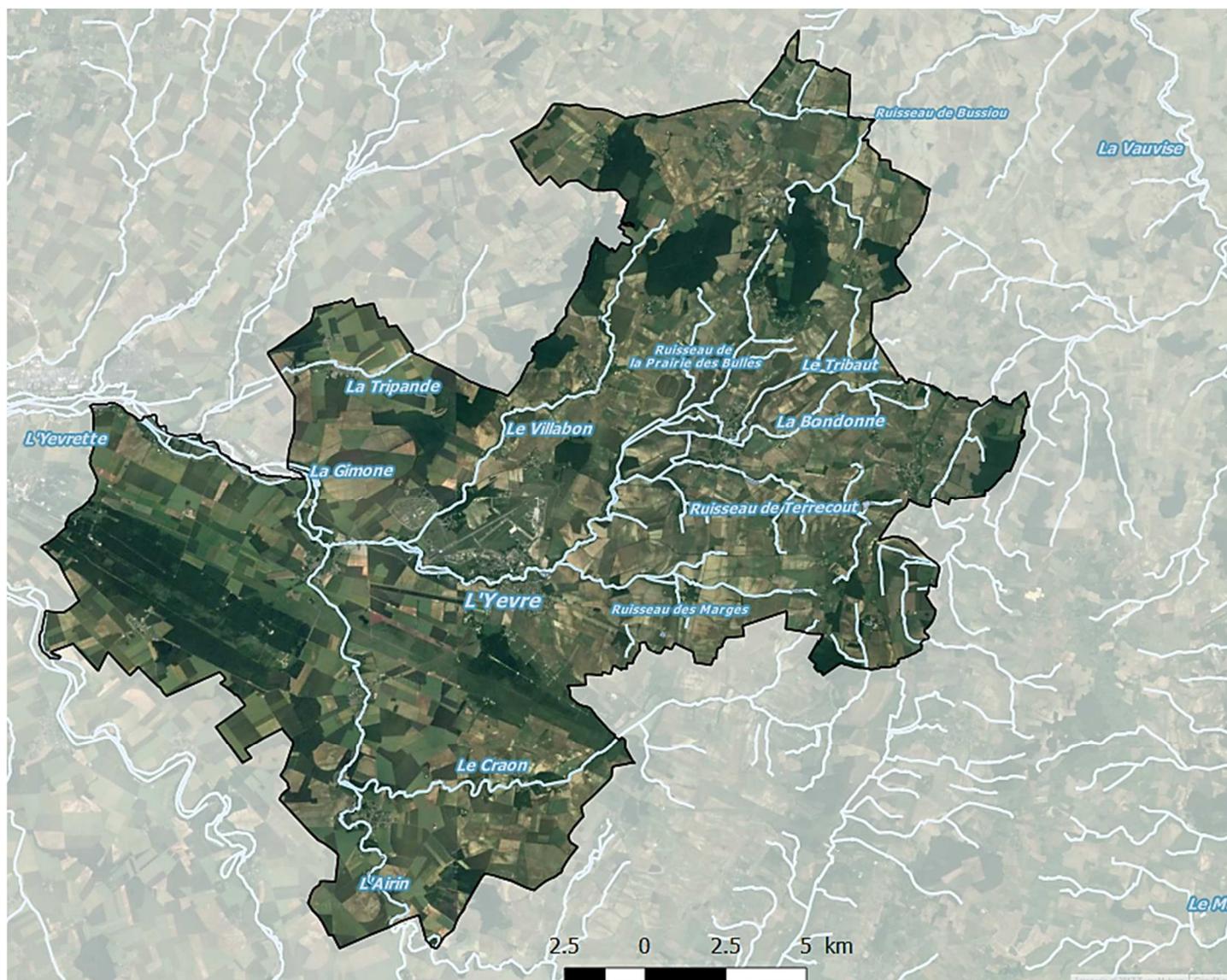


Figure 2 : Réseau hydrographique (BD Carthage)

b. Plans d'eau :

Les ruisseaux et rivières du territoire de la Septaine sont assez peu dégradés par la présence d'étangs en travers de leur cours. On notera toutefois plusieurs étangs ou retenues en travers du Terrecout, dont l'étang de Beauregard (commune de Baugy).

5- Hydrogéologie

Le **bassin hydrogéologique** est situé sous la surface du sol. C'est le domaine des eaux souterraines qui correspond à un bassin sédimentaire.

Le bassin hydrogéologique contient généralement plusieurs **aquifères** (couches géologiques perméables, qui stockent l'eau et la laisse circuler sous forme de nappe souterraine).

Aquifères en présence :

Les communes de la Septaine se trouvent ainsi dans le domaine sédimentaire du **Bassin Parisien** (délimité au Sud par le Massif Central). Plusieurs nappes du Jurassique se retrouvent sous l'emprise géographique de ces communes. Elles sont réparties en deux groupes :

- **les nappes à dominante libre**
 - la nappe des Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du bassin versant de Yèvre/Auron libres (FRGG077), principale nappe libre du territoire,
 - complétée au nord par la nappe des Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du Berry oriental libres (FRGG078) ;
 - et à l'Est par les Calcaires et marnes du Dogger du Berry libres (FRGG071)
- **les nappes captives**
 - Calcaires et marnes du Dogger du Berry captifs (FRGG132)
 - Grès et arkoses du Berry captifs (FRGG131)
 - Calcaires et marnes du Berry captifs (FRGG130)

On retrouve également, sous la vallée de l'Yèvre entre Savigny et Osmoy, (et jusqu'à Bourges) la nappe alluviale des alluvions du Cher (FRGG109).

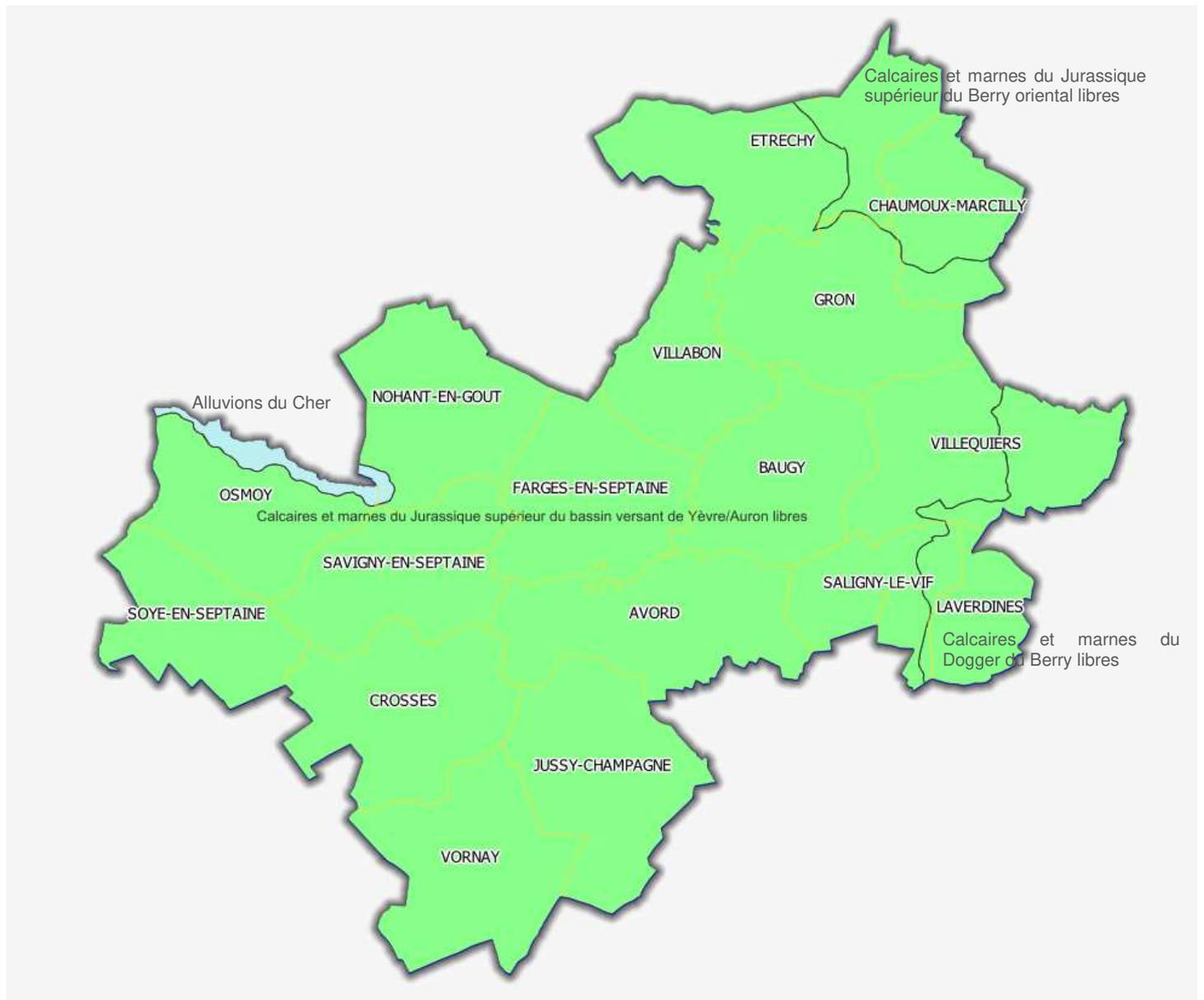


Figure 3 : Masses d'eau souterraine de niveau 1 (BRGM-Infoterre)

Etat des masses d'eau

Les masses d'eau précitées atteignent, pour la plupart, un bon état qualitatif et un bon état quantitatif, et ce dès 2015. La nappe des calcaires et marnes du Jurassique du bassin versant de l'Yèvre/Auron fait exception tant sur la qualité, en raison d'un taux élevé de nitrates, que sur la quantité. L'atteinte pour cette dernière du « bon état » au sens de la directive cadre sur l'eau a donc été reporté à 2021. Il s'agit de la nappe d'eau qui occupe la plus grande surface au sein du territoire

intercommunal, cette exception n'est donc pas anecdotique à l'échelle de la communauté de communes de la Septaine et la ressource en eau doit être une préoccupation à intégrer aux réflexions sur l'aménagement de ce territoire.

Code européen	Nom de la masse d'eau	Etat chimique	Paramètre Nitrates	Paramètre Pesticides	Paramètre(s) déclassant(s) de l'état chimique	Etat quantitatif
		Bon	Bon	Bon		Bon
		Mediocre	Mediocre	Mediocre		Mediocre
FRGG071	Calcaires et marnes libres du Dogger au Sud du Berry					
FRGG077	Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du BV de Yèvre/Auron				Nitrates (AEP)	
FRGG078	Calcaires et marnes du Jurassique supérieur Berry Est					
FRGG109	Alluvions du Cher					
FRGG130	Calcaires et marnes captifs du Lias de la marche nord du Bourbonnais					
FRGG131	Grès et arkoses captifs du Trias de la marche nord du Bourbonnais					
FRGG132	Calcaires et marnes captifs du Dogger au sud du Berry					

Tableau 1 : Etat des masses d'eau souterraine (SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021)

Une majorité des communes de la Septaine (toutes sauf Etrechy, Chaumoux-Marcilly, Villequiers et Laverdines) sont par ailleurs inscrites en zone de répartition des eaux (ZRE) pour le bassin hydrographique du Cher. Cette inscription est un marqueur fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau.

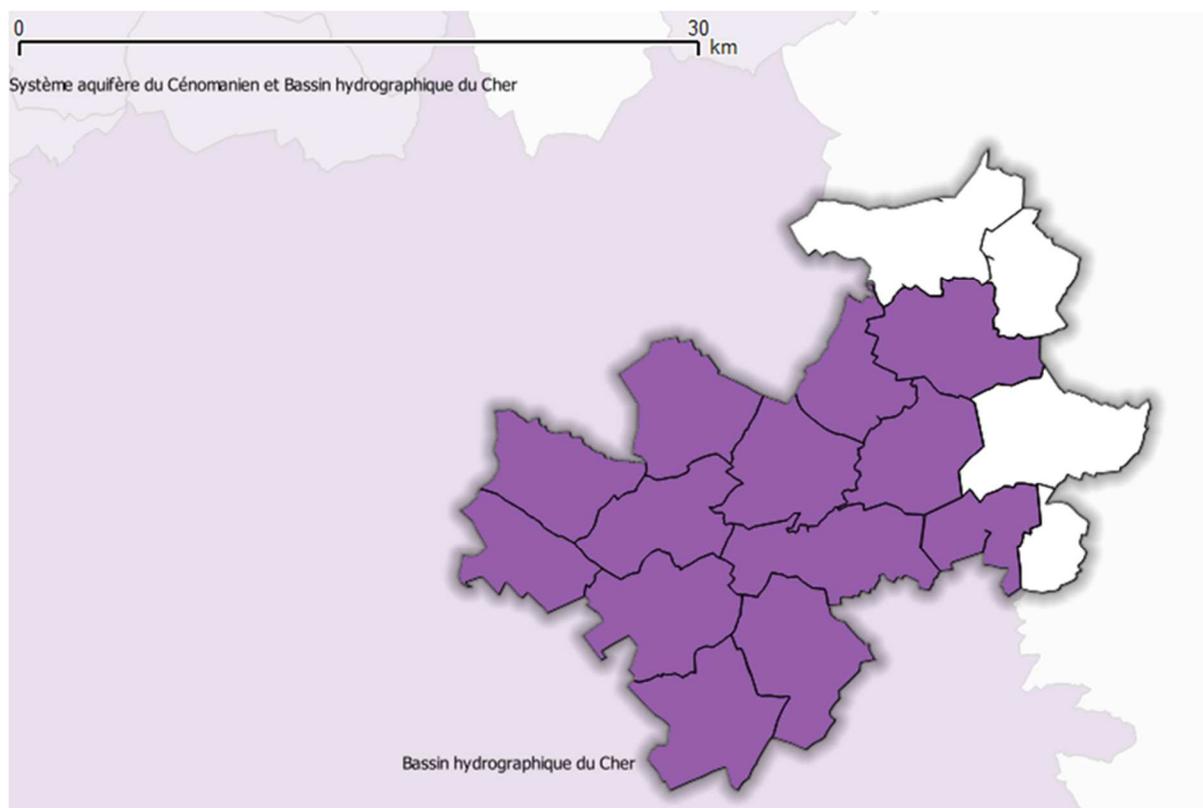


Figure 4 : ZRE du bassin du Cher sur les communes de la Septaine

B- RISQUES ET NUISANCES

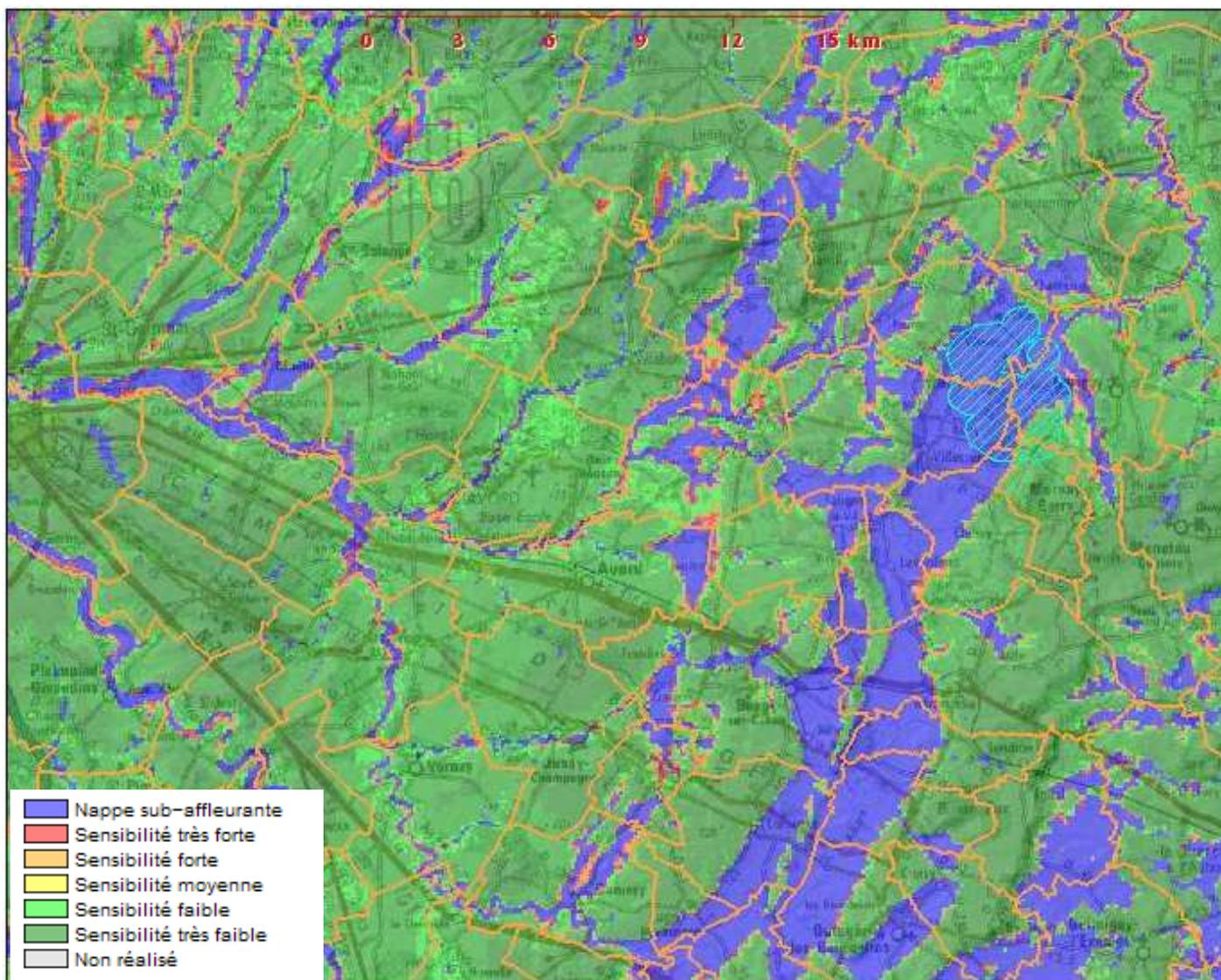
1- Risques naturels

a. Risque Inondation

• **Par remontée de nappe**

La carte ci-après présente la sensibilité aux inondations par remontée de nappe. Sur la Septaine, on note d'une part les secteurs de forte sensibilité associés aux nombreuses vallées du territoire, avec un risque accru sur Baugy, et d'autre part le large secteur en contrebas de la cuesta de Couy-Villequiers, correspondant aux niveaux de marnes à peine entaillées et drainées par la Vauvise et l'Airain.

Sensibilité aux remontées de nappes (BRGM)



Ce premier modèle a été modifié en 2018. La carte issue du nouveau modèle élaboré par le BRGM est fournie ci-après. La gradation de couleur donne une indication sur la fiabilité de l'information en fonction des données connues (de clair, fiabilité inconnue puis faible à foncé : fiabilité forte).

L'exploitation de la carte de sensibilité aux remontées de nappe n'est possible qu'à une échelle inférieure à 1/100000.

Cette carte vient conforter la première en ce qui concerne la vallée de l'Yèvre et la cuesta de Villequiers et met l'accent sur la vallée de l'Airain qui concerne les communes de Vornay, Crosses et Savigny en Septaine.

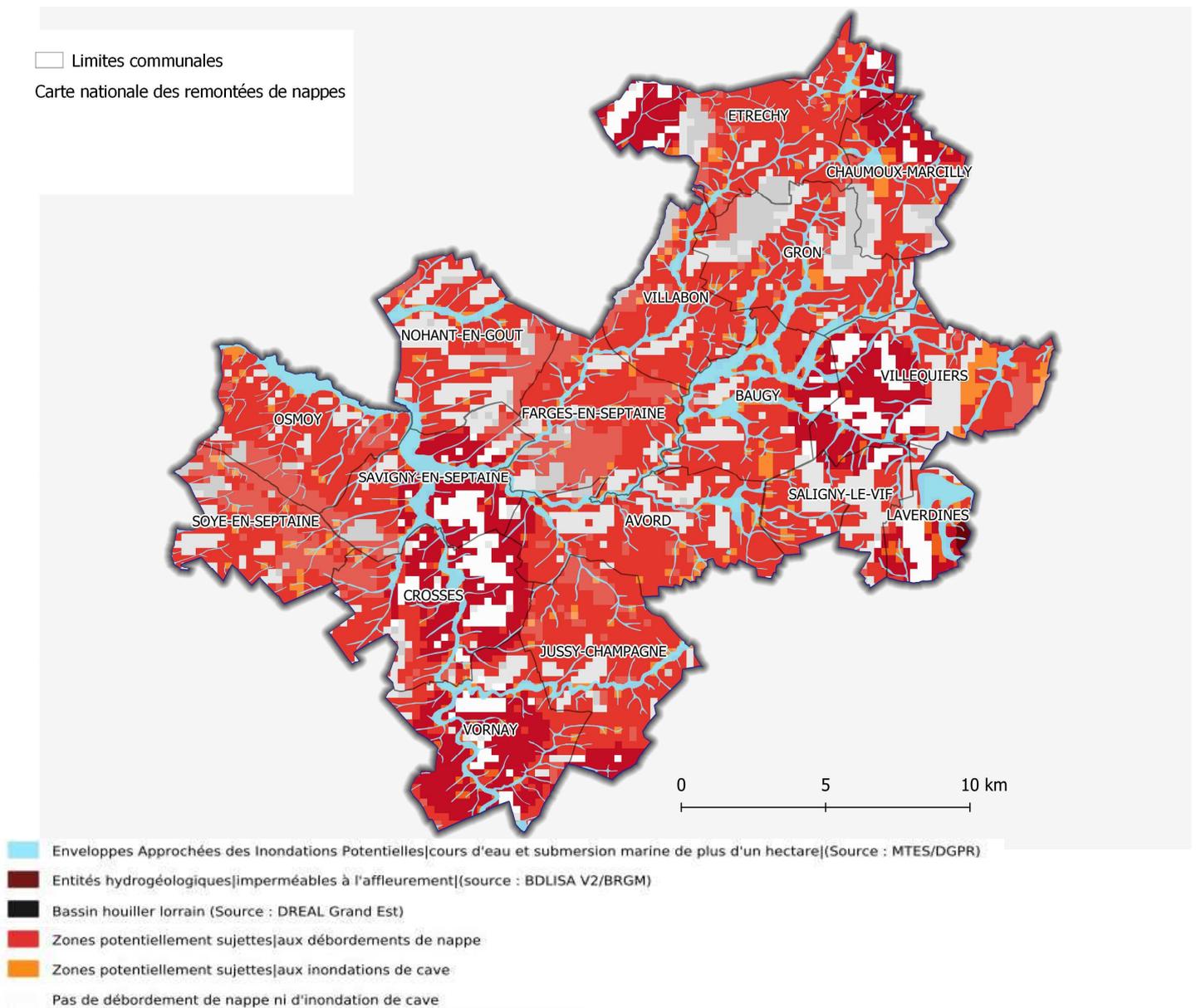


Figure 5 : Carte de sensibilité aux remontées de nappes 2018 - BRGM

- **Par débordements**

PGRI

Le territoire de la Septaine est soumis au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin hydrographique Loire-Bretagne dont il fait partie. Le SCOT doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définies en application des 1^{er} et 3^o de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement. Le présent PLUi, qui doit être compatible avec les orientations du SCOT sera donc également compatible avec le PGRI.

PPRI

S'il existe bien un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Yèvre à l'amont de Bourges, les cartes du zonage pour ce plan ne débutent qu'à Saint-Germain du Puy, commune voisine d'Osmoy. Pour autant, l'Yèvre connaît des crues en amont de ce secteur, donc sur le territoire de la Septaine. On évitera donc les constructions dans les zones identifiées comme zones d'expansion de crues. D'une manière générale, on limitera l'imperméabilisation des sols et les ruissellements afin de ne pas aggraver les impacts possibles vers l'aval.

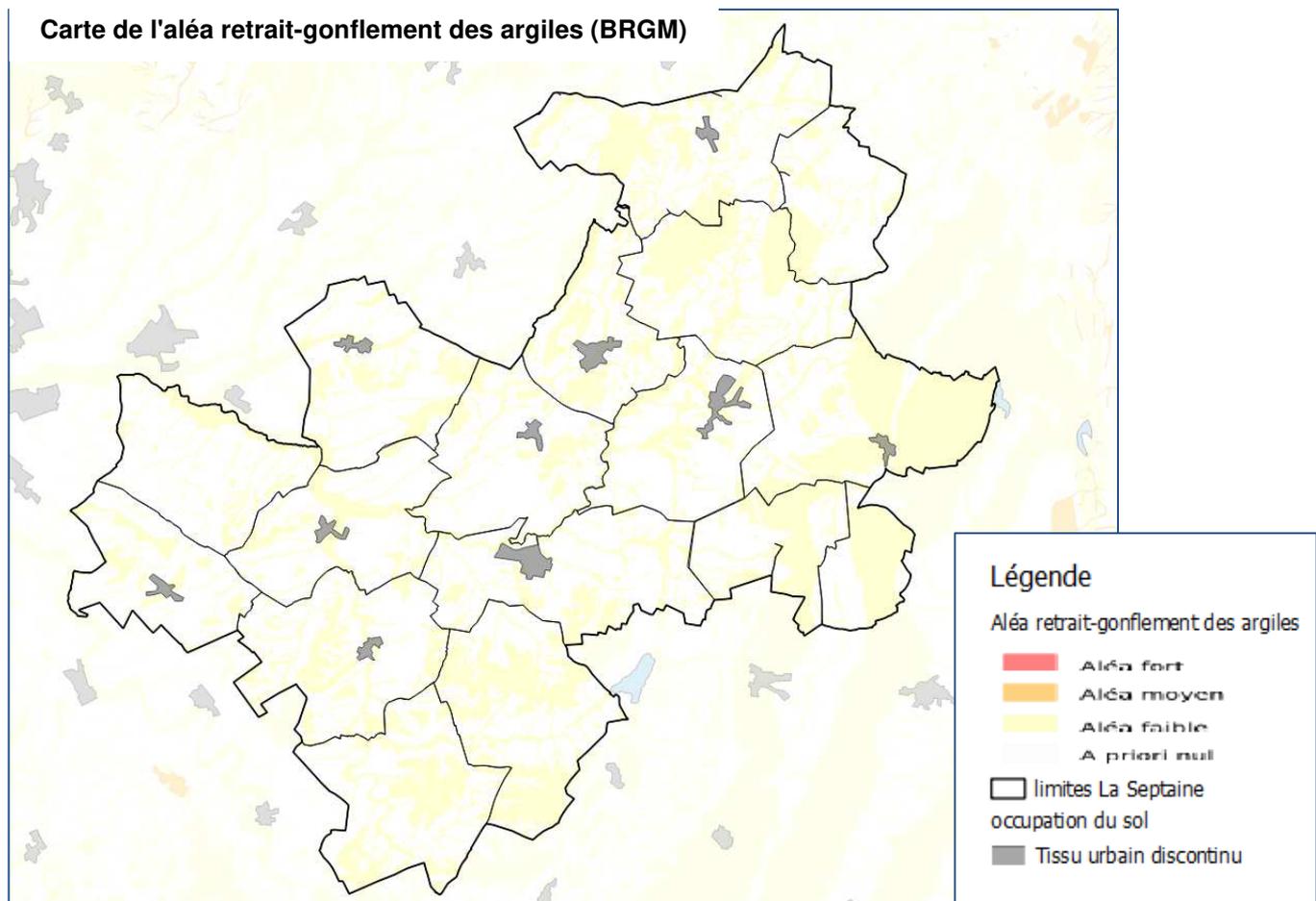
b. Mouvements de terrain

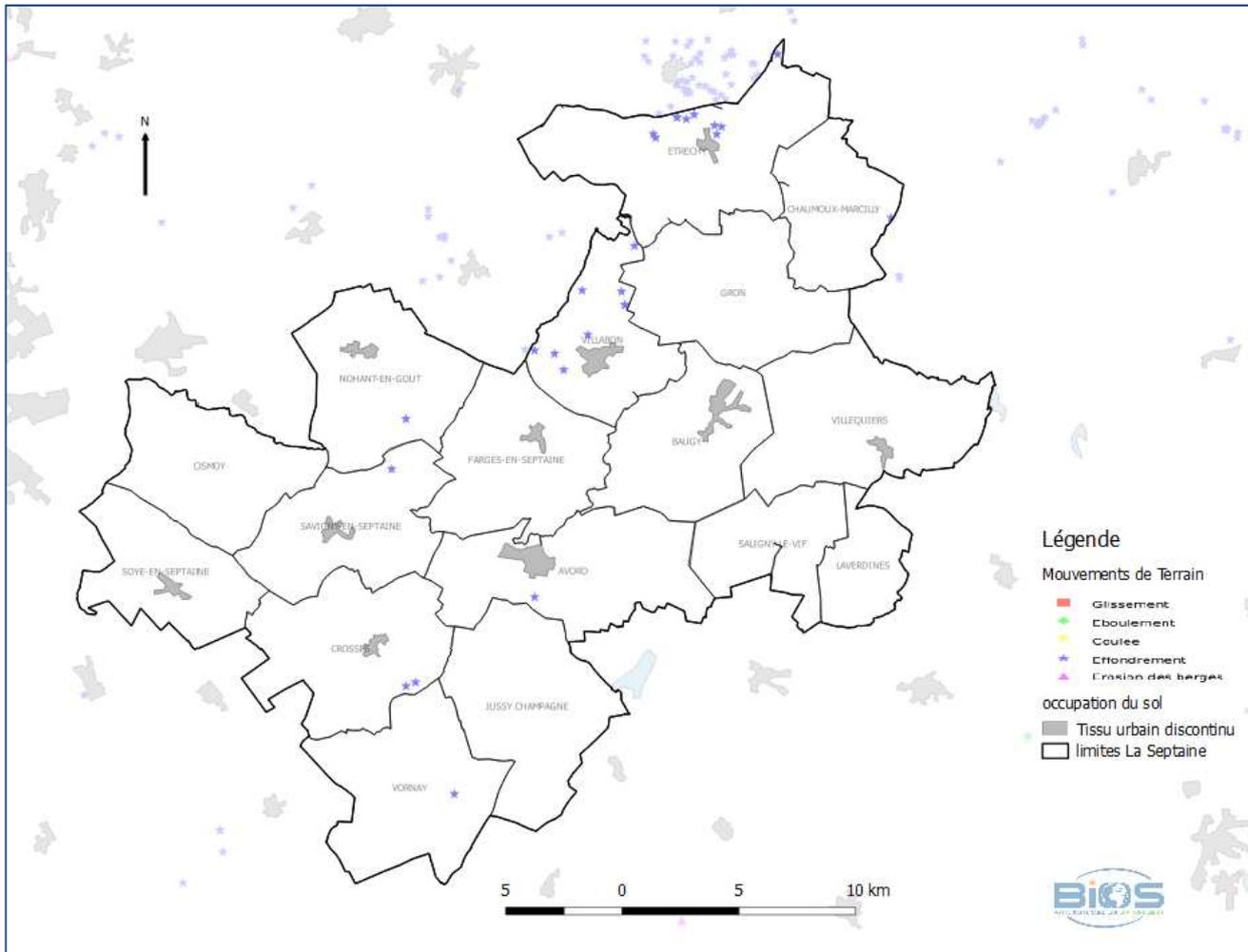
Plusieurs cavités naturelles (effondrements) sont présentes sur le territoire de la CC La Septaine. Elles sont représentées sur la carte ci-après. On notera que les communes d'Etrechy et Villabon sont plus particulièrement concernées

c. Retrait-Gonflement d'argiles

Un PPRn « argiles » a été prescrit le 20 décembre 2005 pour 72 communes mais il n'a pas été approuvé dans les 3 ans (délai d'élaboration d'un PPR) et ne dispose pas d'un zonage réglementaire. Le zonage de l'aléa élaboré par le BRGM est présenté ci-après. Les communes de la Septaine comportent des zones d'aléa faible et d'aléa a priori nul.

Carte des mouvements de terrain sur La Septaine (source BRGM)





d. Sismicité

La Septaine, comme la majeure partie du département du Cher, est classée en zone de sismicité 2 – aléa faible. Cependant les nouveaux bâtiments classés en catégories III et IV de la classification suivante devront répondre aux normes devront respecter des règles constructives parasismiques de l’arrêté du 22 octobre 2010.

Catégorie d'importance	Description
I	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III	 <ul style="list-style-type: none"> ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV	 <ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

2- Risques et nuisances d'origine anthropique

a. PPRT :

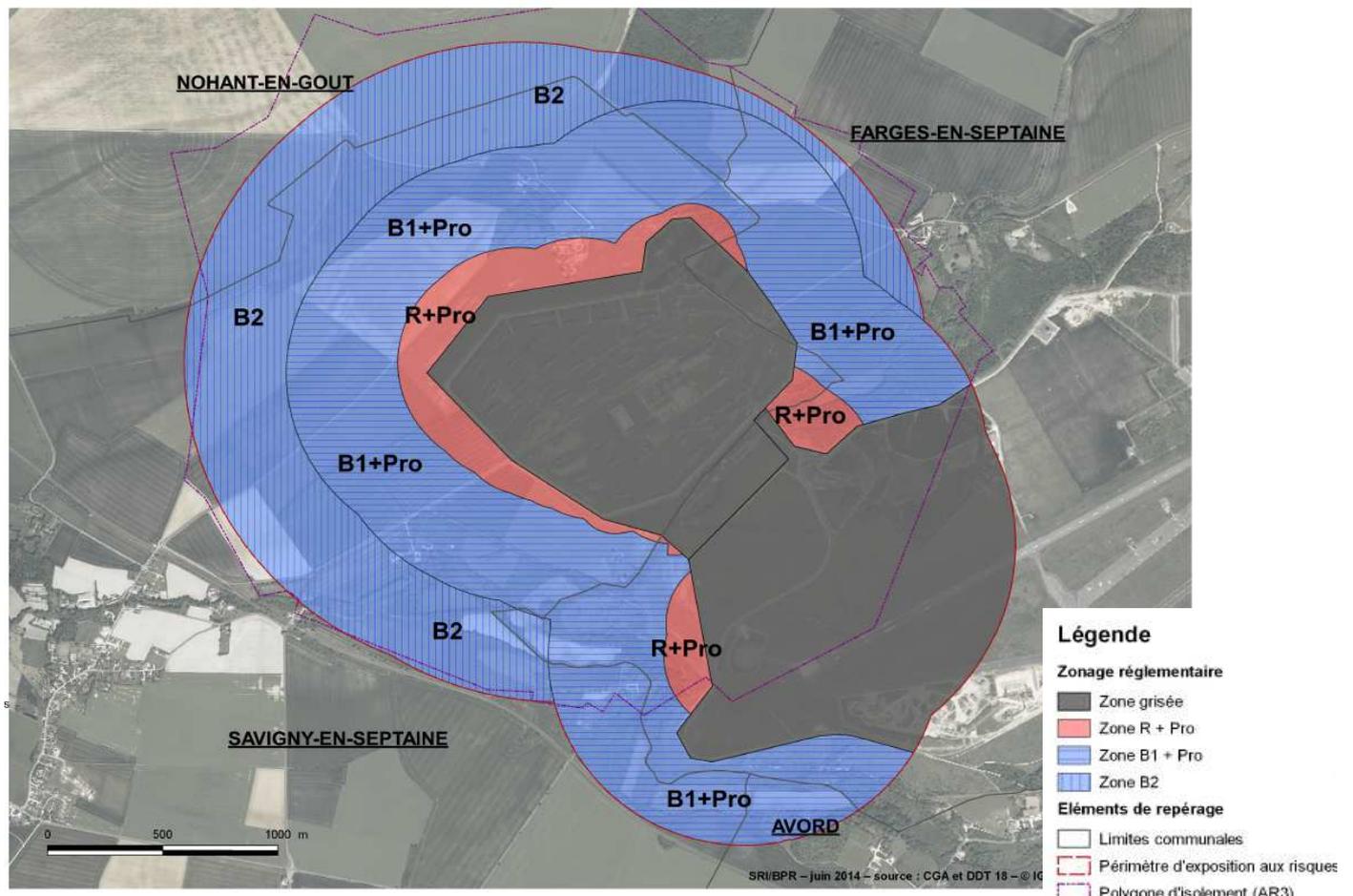
La base aérienne 702 dispose d'un dépôt de munitions faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Ce PPRT établit des périmètres liés notamment aux effets de projection (lié aux éclatements de munitions). Les communes de Farges en Septaine, Savigny en Septaine, Avord et Nohant-en-Gout sont concernées par des effets de projections graves (périmètre en bleu ci-après) à très graves (périmètre en rouge ci-après)

Le zonage du PPRT définit les usages interdits sur ces zones (voir carte du zonage réglementaire):

- une zone grisée correspondant au périmètre clôturé du dépôt de munitions et de la base aérienne 702 d'Avord ;
- une zone rouge (zone R+Pro) d'interdiction stricte, à l'exception des extensions liées aux activités du dépôt de munitions et de la base aérienne 702 d'Avord ;
- une zone bleue (zone B1+Pro) d'aménagements possibles sous conditions de constructions existantes, non destinées à accueillir de nouvelles populations ;
- une zone bleue (zone B2) de constructions possibles sous conditions d'installations agricoles, et d'aménagements possibles sous conditions de constructions existantes non destinées à accueillir de nouvelles populations.

Ces zones devront être appliquées dans l'élaboration des choix d'aménagements et du zonage du PLUi.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du dépôt de munitions - base aérienne 702 d'Avord
Carte du zonage réglementaire



Légende

Intensité des effets de projection

Pro2 (de 8 à 20 joules)

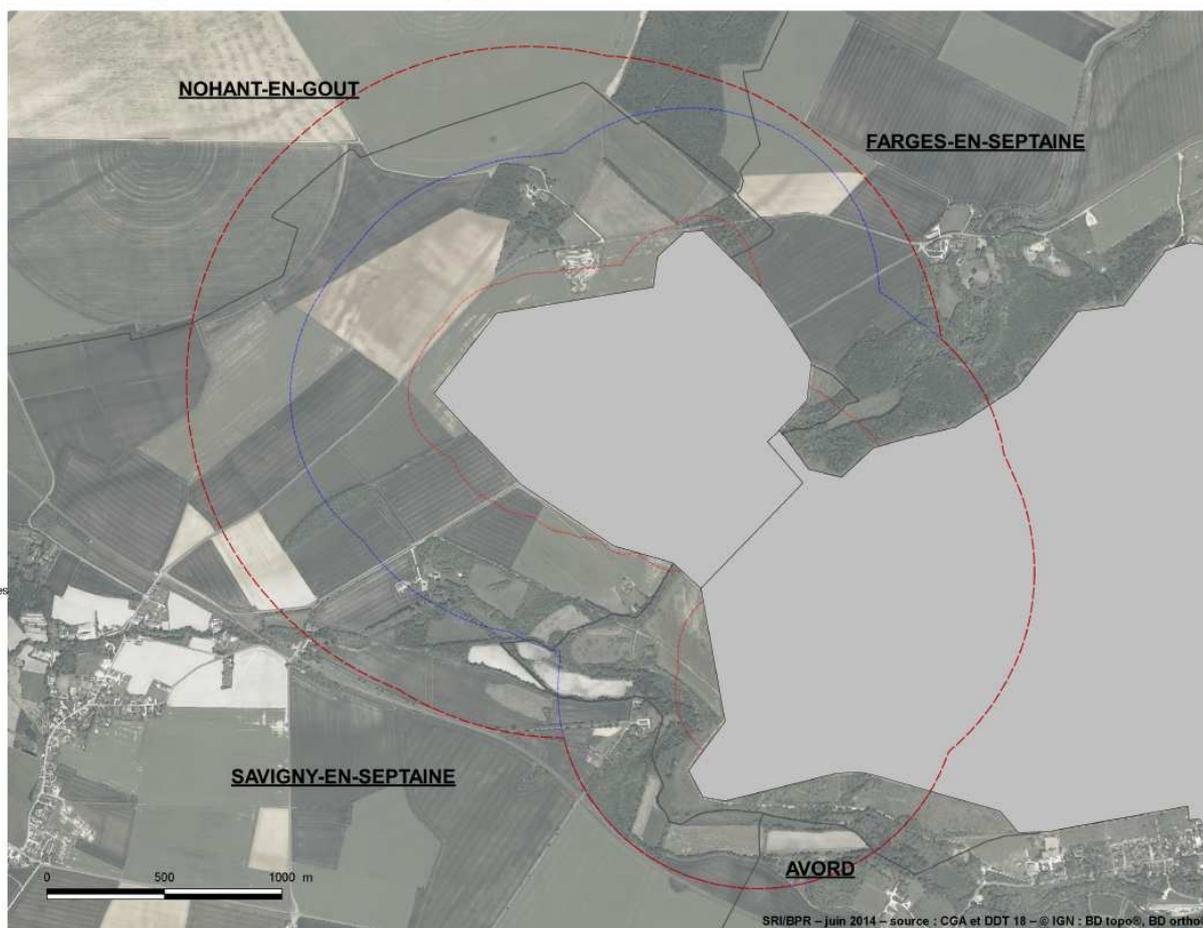
Pro1 (supérieure à 20 joules)

Éléments de repérage

Limites communales

Périmètre d'exposition aux risques

Emprise dépôt et BA 702



b. ICPE :

La Septaine compte 8 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Aucun de ces sites n'est concerné par le classement SEVESO.

Tableau 2 : ICPE recensées sur la Septaine (DREAL/ base nationale / PAC de la DDT)

Nom	Activité	Régime ICPE	commune d'implantation
AXEREAAL	Broyage, concassage, criblage, etc des substances végétales	Autorisation	Avord
MEMPONTEL	Liquides inflammables (stockage)	Autorisation	Baugy
CENTRE DE RECHERCHES BIOLOGIQUES	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	Autorisation	Baugy
SERRE JEAN-PIERRE (EURL Alphago)	Papiers, cartons ou analogues (dépôt de) hors ERP Elevage de bovins	Enregistrement	Baugy
SA DELANOUE	Volailles, gibier à plume (élevage, vente, etc)	Enregistrement	Etrechy
SAS du Préau	Elevage de porcs	? (pas dans la base nationale des ICPE)	Nohant en Gout
Base aérienne 702	Exploitation d'un entrepôt de munitions	Autorisation avec servitudes	Avord
Base aérienne 702	Dépôt d'essence		Avord
Base aérienne 702	Dépôt d'essence		Farges en Septaine

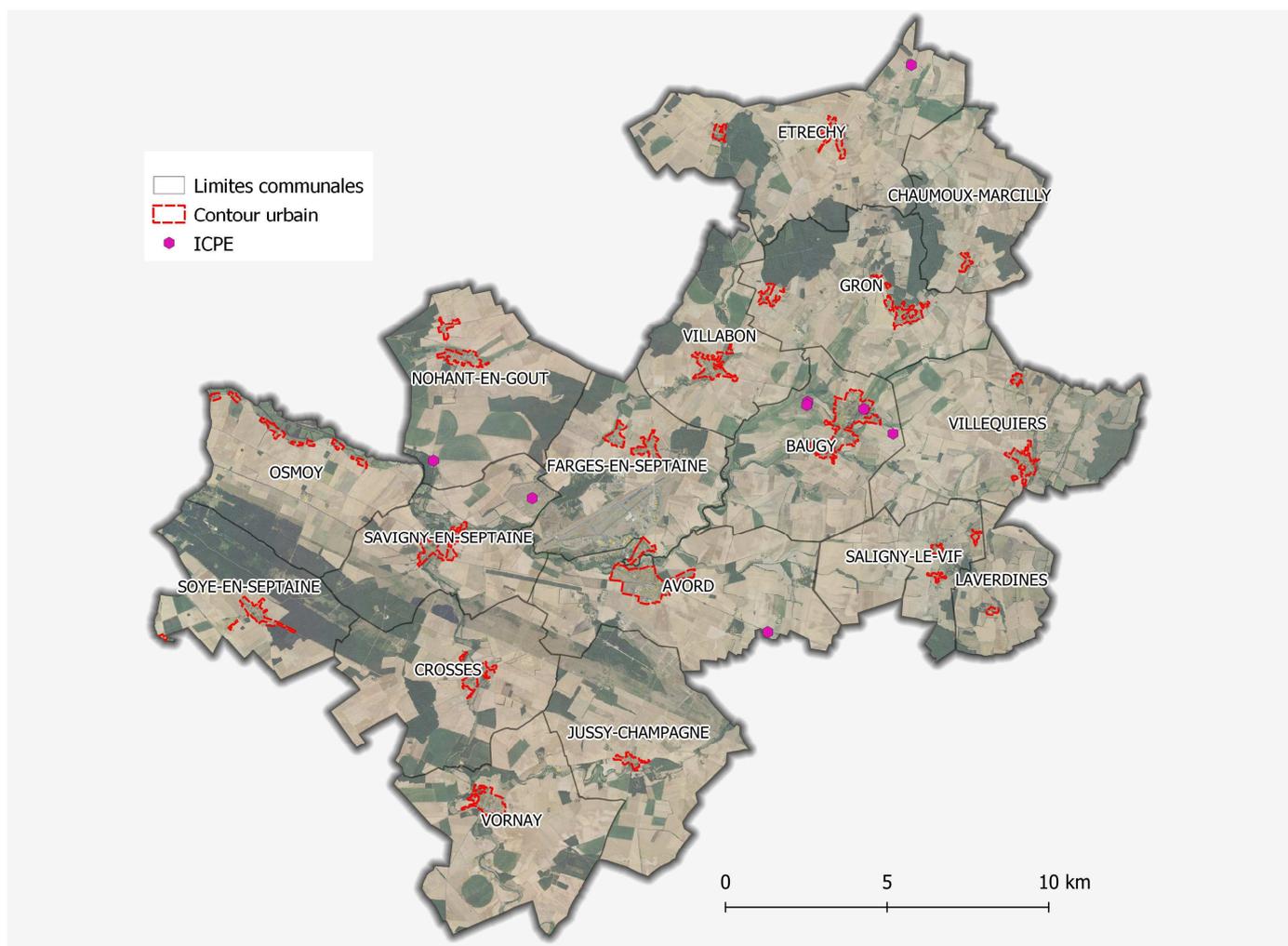


Figure 6 : Carte des ICPE recensées sur le territoire intercommunal de la Septaine

c. Risque sanitaire

Le territoire de la communauté de communes comporte une occurrence de sites et sols pollués, que l'on retrouve sur la base de données BASOL. : il s'agit de l'entreprise Mempontel, au lieu-dit Les Merisiers, à Baugy. Le site, d'une superficie de 15 729 m², couvre les parcelles ZC 81 et 123. La S.A.R.L. MEMPONTEL a été autorisée par l'arrêté préfectoral d'autorisation du 3 janvier 1991 à exploiter des activités de dépôt et de commerce de déchets de métaux et alliages.

Des pollutions du sol aux métaux, hydrocarbures et PCB sont observés sans que la nappe d'eau, située à 10m de profondeur, ne soit altérée car protégée par une épaisse couches d'argiles imperméables.

D'après la base, « La SARL MEMPONTEL a déposé une demande d'autorisation d'exploiter le 5 avril 2007 complétée le 9 juillet 2007 pour l'instauration de servitudes d'utilité publique et l'actualisation de l'autorisation d'exploiter sur le site. Dans le cadre de la mise en place de servitudes d'utilité publique sur la zone impactée par la pollution, le pétitionnaire a décidé en 2008 de recouvrir la zone polluée du sol par une dalle étanche en béton, le périmètre représentant la zone de travail (superficie de 4 500 m²), de ne pas y construire de bâtiment, de définir l'usage du site à un usage uniquement industriel et de suivre les préconisations de l'étude d'impact sanitaire du dossier de demande d'autorisation d'exploiter. L'ensemble de ces prescriptions est repris dans l'arrêté préfectoral n°2009.1.915 du 8 juin 2009 d'instauration de servitudes d'utilité publique au droit de la zone polluée du site. Aucune autre action supplémentaire n'est prévue sur ce site. »

d. Risque routier

Les voies à risque routier important sur la communauté de commune de la Septaine sont la RN151, la RD2076 (7860 véhicules/jour dont 25,6% de poids lourds), la RD976 (6930véhicules/jour dont 7,6% de poids lourds), la RD71, la RD36 et la RD12.

L'accidentologie sur 5 ans (2010-2014) fait apparaître vingt-deux accidents corporels sur le territoire de la communauté de communes, dont plus de la moitié sur le réseau des routes à grande circulation.

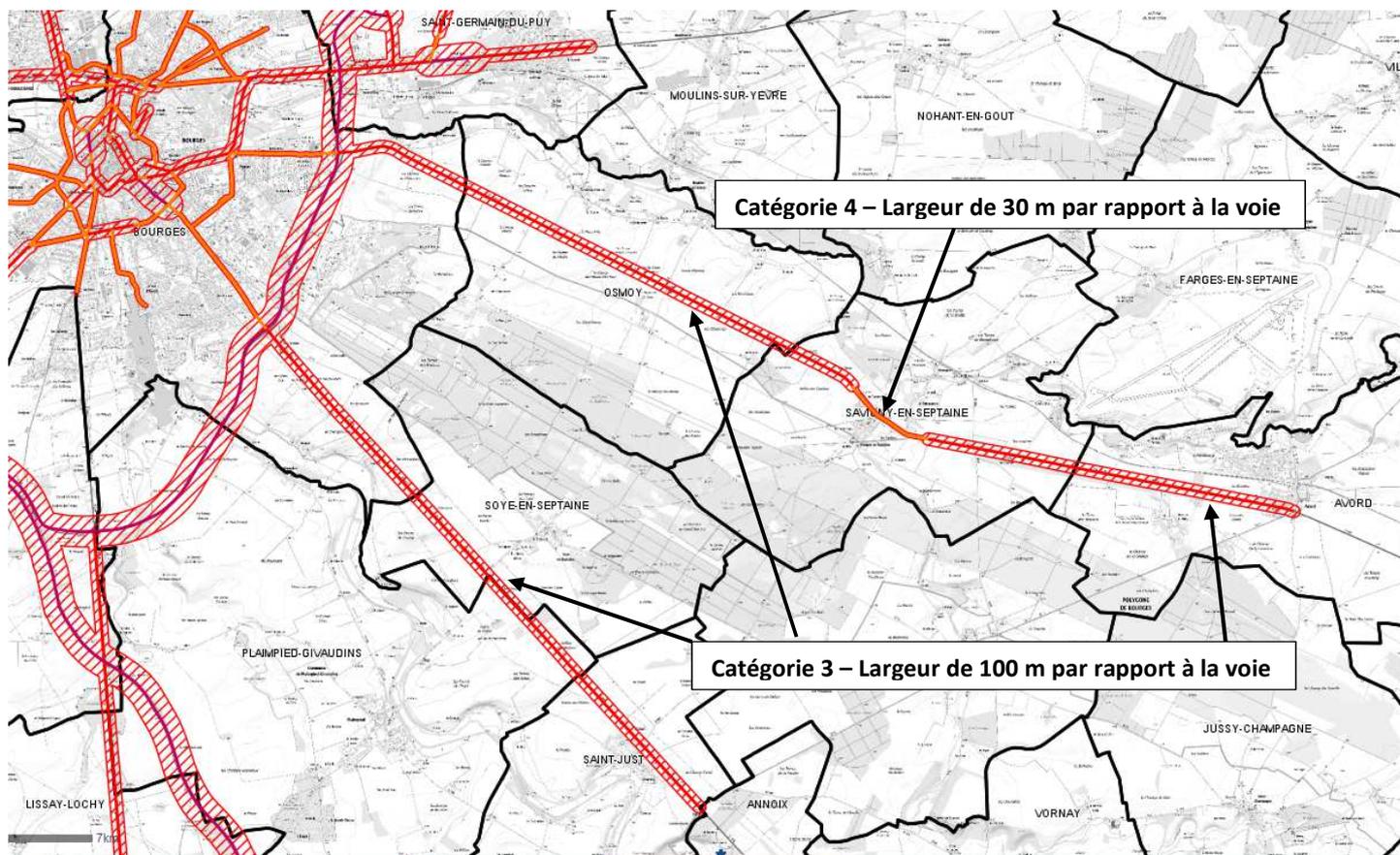
La RN151, la RD976 et la RD2076 sont classées dans le réseau des routes à grande circulation.

La RD 2076 (ex RN 76) , la RD 976 et la RN 151 sont des axes importants de transit pour les transports exceptionnels (TE) et le transport routier des marchandises dangereuses (hydrocarbures liquides et gazeux, autres marchandises) et non dangereuses.

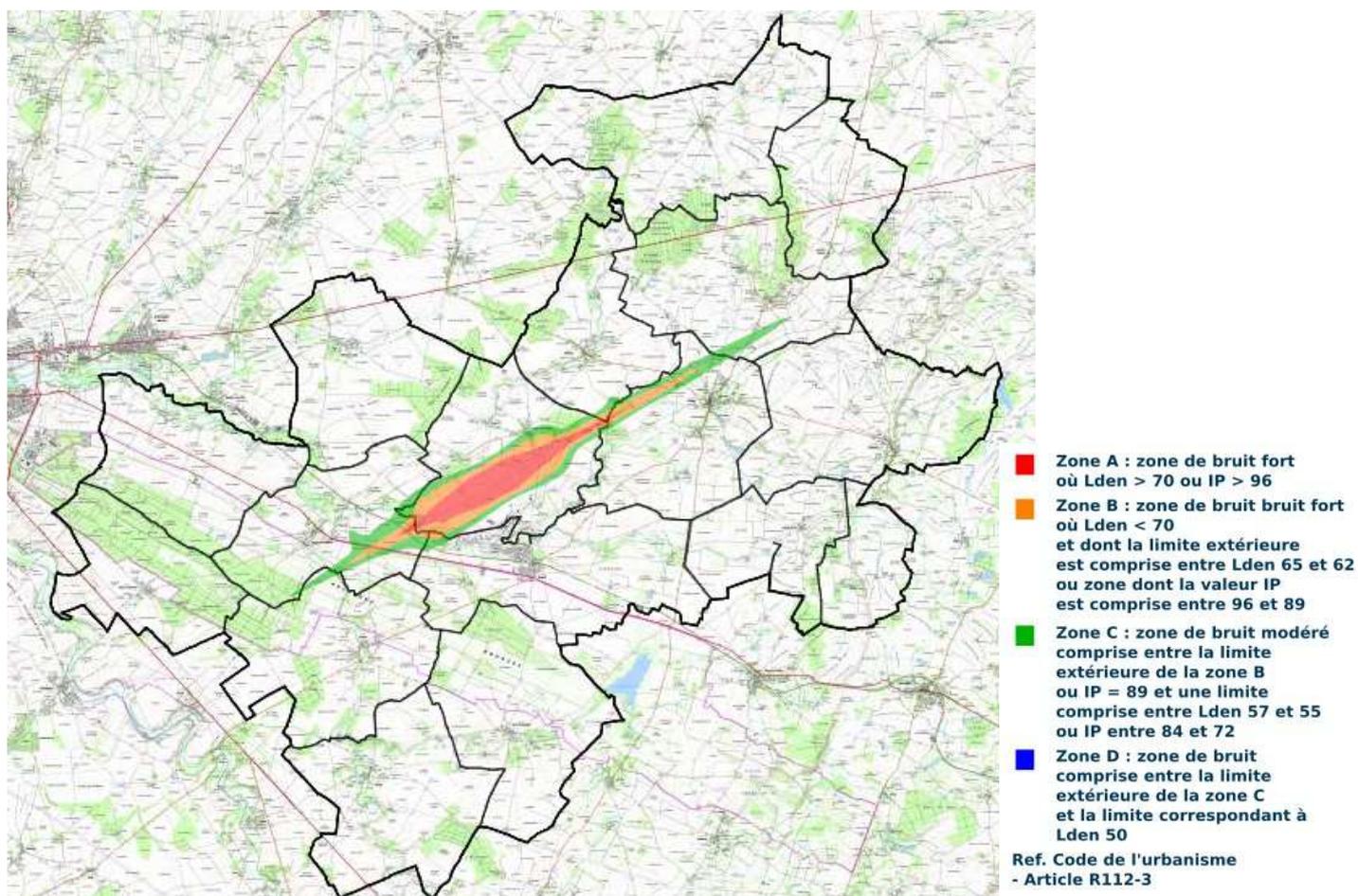
Les communes autour de la base aérienne sont situées sur une zone de passage de véhicules militaires susceptibles de transporter des matières dangereuses.

e. Bruit

L'arrêté préfectoral n° 2015 - 1 - 0982 du 29 septembre 2015 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Cher identifie les communes d'Avord, Osmoy, Savigny-en-Septaine et Soye-en-Septaine comme concernées par cette nuisance.



Par ailleurs, un Plan d'Exposition au Bruit a été réalisé pour l'aérodrome d'Avord, approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 mars 1998. Il impacte les communes d'Avord, Baugy, Farges-en-Septaine, Gron et Villabon (cf carte ci-après. Source IGN-Géoportail)



f. Assainissement

La plupart des communes de la Septaine ne disposent pas d'un système d'assainissement collectif bien que plusieurs d'entre elles disposent d'un zonage d'assainissement optant pour ce mode de traitement. C'est le cas d'Etrechy, Farges-en-Septaine, Gron, Jussy-Champagne et Villequiers.

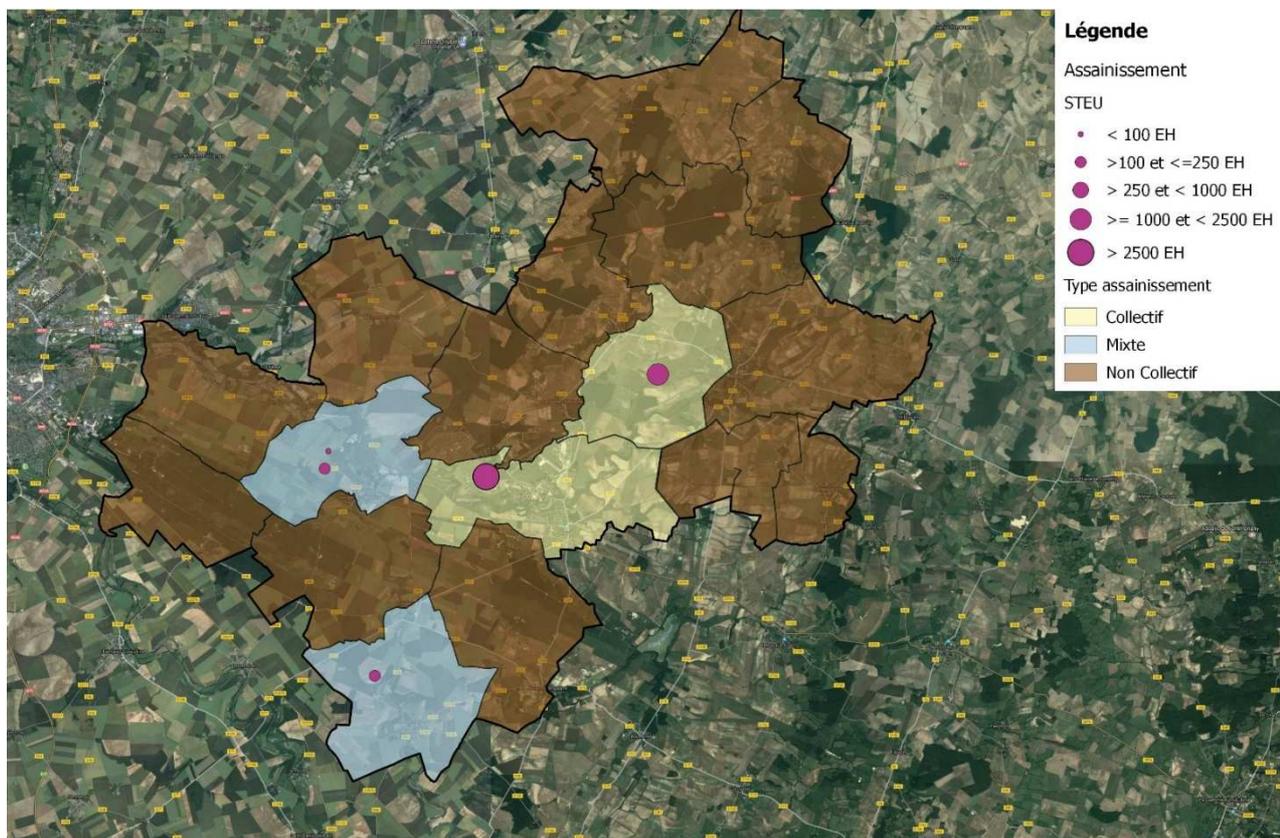
Seules quatre (4) communes sont concernées par des stations ou dispositifs de traitement des eaux usées, répartis comme suit :

Equipements d'assainissement collectif de la CC La Septaine

Commune	Type	Capacité nominale (EH)	Charge max en entrée (EH)	Capacité résiduelle %	Capacité résiduelle (EH)	Nb d'habitations moyennes*	Milieu récepteur
Avord	Boues activées	3500	1998	43%	1502	300	l'Yèvre
Baugy	Boues activées	1300	653	50%	647	129	Le Terrecout
Savigny en S. (lot. La Septaine)	Décanteur-Digesteur	100	60	40%	40	8	l'Airain
Savigny en S. (lot. La Riche)	Décanteur-Digesteur	50	26	48%	24	5	l'Airain
Vornay	Boues activées	110	95	14%	15	3	l'Airain

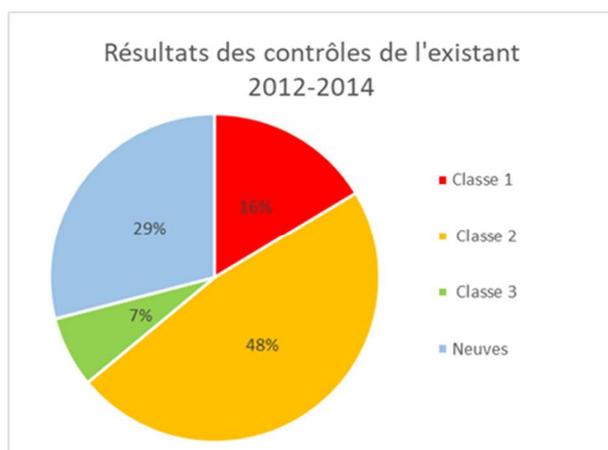
La capacité résiduelle des installations a ici été traitée en pourcentage et, plus concrètement, en nombre d'habitations moyennes (*5EH) pouvant encore y être raccordées. On notera l'arrivée à **saturation de la station de Vornay**, en plus de sa vétusté. Par ailleurs, les **deux stations de Savigny-en-Septaine**, semi-collectives (limitées aux lotissements), ne sont pas des dispositifs de traitement complets ; les décanteurs-digesteurs étant assimilés à des prétraitements, venant habituellement en amont d'un traitement (filtre planté, lit filtrant ou autre).

Ces trois stations devront donc faire l'objet de diagnostics et d'une mise en conformité aux dernières règles d'assainissement collectif (Arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015, relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5).



Modes d'assainissement et localisation des stations de traitement (source : Eaufrance, réalisation BIOS)

Pour l'Assainissement Non Collectif (ANC), le service SPANC, dont la communauté de communes à la compétence, est assuré par le PACT du Cher depuis 2012 (devenu Soliha). Le diagnostic des installations a été lancé en 2013. Sur les installations contrôlées entre 2012 et 2014, la majorité des dispositifs nécessitaient une réhabilitation, dont 16% revêtant un caractère d'urgence. 36% des installations ne nécessitaient aucune intervention (installations complètes et fonctionnant bien ou installations neuves).



Classe 1 : Réhabilitation urgente.

Classe 2 : La réhabilitation n'est pas urgente.

Classe 3 :

- La réhabilitation n'est pas indispensable.

OU

- Dispositif complet, en bon état de fonctionnement, sans impact et sans risque.

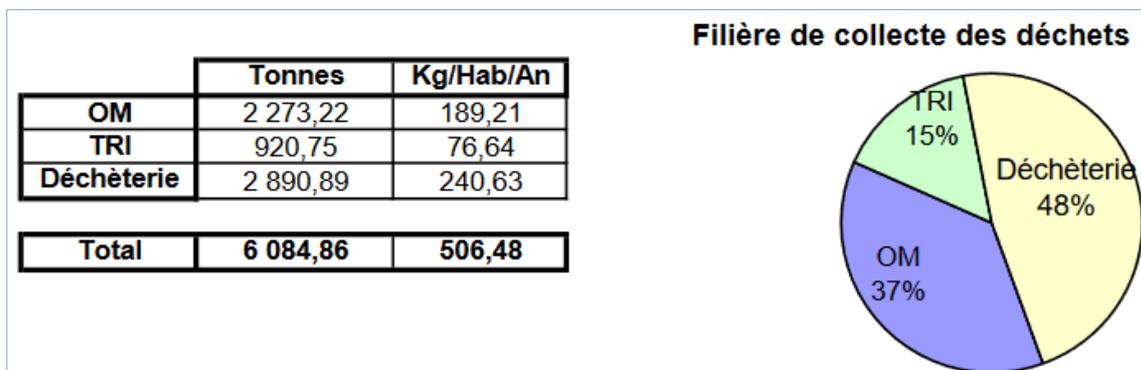
g. Gestion des déchets

La gestion des déchets est assurée par le SICTREM, Syndicat Intercommunal de Collecte et de traitement des REsidus Ménagers qui comprend l'ensemble des communes de la Septaine ainsi que les communes de Bengy-sur-Craon, Sévry et Couy. Les données sont issues du rapport d'activités de l'année 2014.

Les ordures ménagères résiduelles sont collectées une fois par semaine en porte à porte sur l'ensemble du territoire du SICTREM et deux fois à la Maison de retraite de Nohant-en-Goût. Le prestataire pour la collecte est la société NCI Environnement. Les ordures ménagères sont acheminées au quai de transfert du SICTREM à Farges-en-Septaine et sont ensuite transportées au CET 2 d'Orval. Le marché de transport est établi avec la société Mempontel et celui du traitement au CET avec la société Central Ouest.

Le SICTREM dispose de 48 points d'apport volontaire comprenant au minimum 3 colonnes (verre, papier / carton, emballages). La collecte du verre est assurée par la société SORECA, et la collecte et le tri des deux autres flux sont réalisés par la société SITA Centre Ouest.

En 2014, le service permettait la collecte des déchets de 12 014 habitants. D'après le rapport d'activité, les déchets collectés en 2014 représentent 6084,86 tonnes soit 506,48 kg/hab/an répartis comme suit :



C- ANALYSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1- Patrimoine Naturel

a. Milieus naturels remarquables

• Inventaires ZNIEFF

Les milieux naturels remarquables de la région ont été recensés à partir de 1982 au moment de la création des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.).

Il en existe deux types :

- les Z.N.I.E.F.F. de type II sont de vastes ensembles naturels, offrant un potentiel biologique important ;
- les Z.N.I.E.F.F. de type I sont, quant à elles, des milieux où les scientifiques ont identifié des espèces de faune ou de flore remarquables ou menacées de disparaître.

Depuis le lancement d'une mise à jour des données (nouvelles campagnes d'inventaires à partir de 1996), on parle de ZNIEFF de « seconde génération ». Les données sur ces milieux sont centralisées au Muséum National d'Histoire Naturelle à travers le programme d'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN).

Le territoire de la communauté de communes ne compte aucune ZNIEFF de type II (grands ensembles) mais **six ZNIEFF de type I** (faune/flore remarquables). Les principales caractéristiques de ces zones sont résumées dans le tableau suivant :

Nom de la ZNIEFF	Commune d'implantation	Description	Espèces déterminantes
Pelouse des Chaumes 1	Avord	Pelouse de faible surface (0,9 ha) sur le flanc Nord du vallon du ruisseau des Marges au Nord-Est du bourg d'Avord. Station du Mésobromion en bon état de conservation	15 espèces dont la Bugrane striée (<i>Ononis striata</i>) et l'Inule des montagnes (<i>Inula montana</i>). Les deux dernières sont très rares en région Centre
Pelouse du bois de la Garenne 2	Baugy	Pelouse en grande partie fermée par des fourrés de Genévrier mais présentant des habitats mésophiles et xérophiles intéressants.	12 espèces déterminantes dont 3 protégées en région Centre
Prairie humide et pelouse calcaire du grand Judre 3	Baugy	Mosaïque de milieux secs à humides, abritant des espèces patrimoniales très rares dans la Région, surtout en Champagne Berrichonne.	15 espèces parmi lesquelles l'Ache inondée
Bas-marais alcalin du camp de l'oseraie 4	Baugy	Habitat anciennement très répandu en Champagne Berrichonne et aujourd'hui très rare en région Centre. Milieu en voie de	11 espèces dont 5 protégées en région Centre

		fermeture par une cladaie, les bourdaines et saules cendrés.	très belle station d'Epipactis des marais (photo)
Talus et Pinède du puy Verday 5	Nohant Gout en	Vieille pinède peu développée, bermes routières et une partie de la parcelle abritant un cortège d'espèces calcicole thermophile très remarquable	21 espèces déterminantes dont 7 protégées en région Centre
Pelouse calcicole de Gorgeat 6	Vornay	Pelouse sèche sur sol calcaire bordant une ancienne carrière, Site protégé de la mise en culture par sa pente importante	10 espèces déterminantes (flore) sans doute aussi un fort intérêt faunistique (à prospecter)

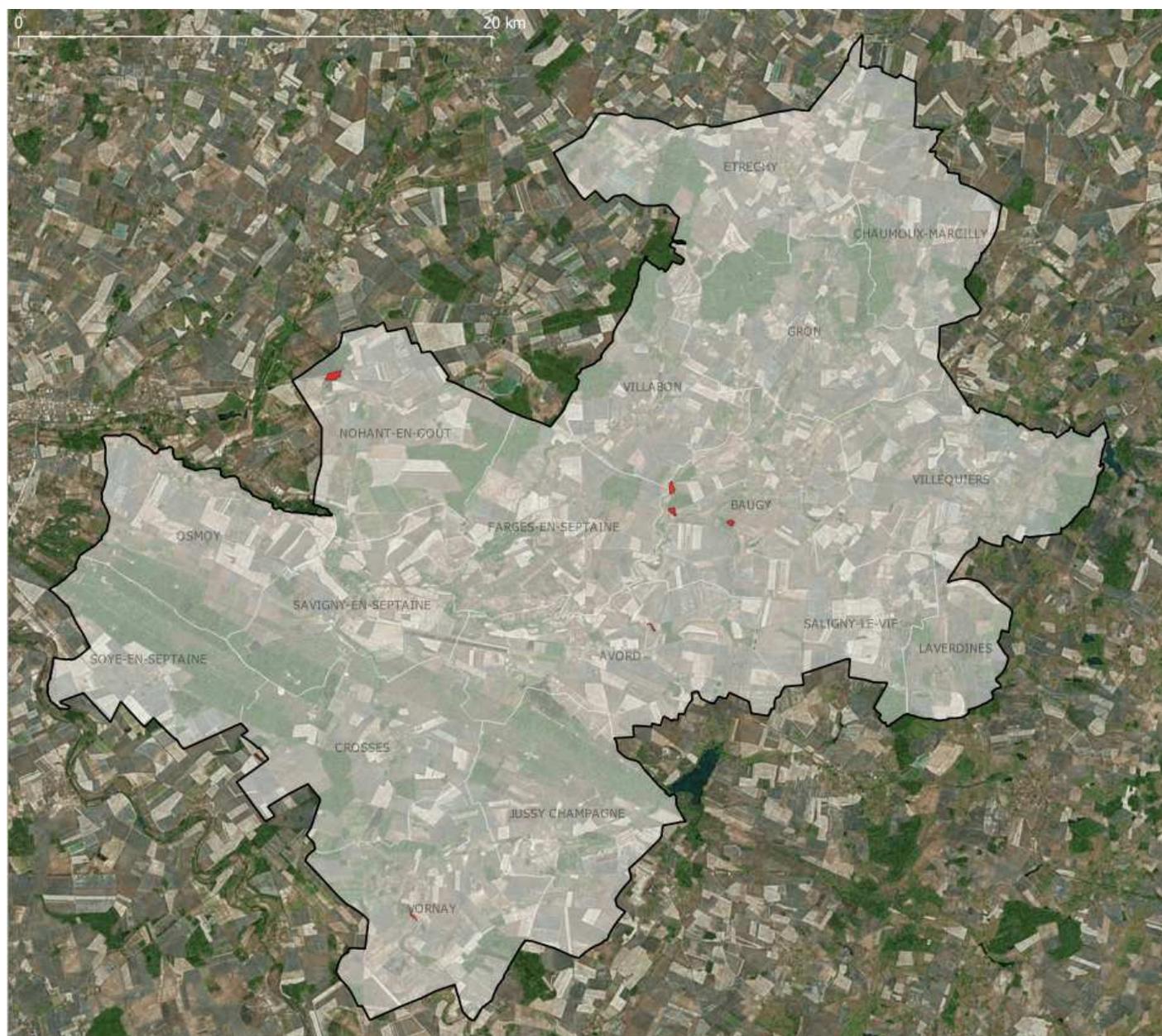


Figure 7 : ZNIEFF de type I sur le territoire de la CC La Septaine

- **Zonages de protection réglementaire**

Différents types de zonages permettant de protéger les milieux naturels et les espèces qu'ils abritent peuvent être présents sur le territoire. Les plus fréquents sont les **sites Natura 2000**, issus des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». On en recense 56 en région Centre dont 15 dans le Cher, mais aucun n'est présent sur le territoire intercommunal.

D'autres zonages de protection existent : les **Réserves Naturelles Régionales** (170 en France dont 5 en région Centre-Val de Loire), les **Réserves Naturelles Nationales** (151 en France métropolitaine, dont 5 en région Centre-Val de Loire) et les

Arrêtés de Protection de Biotope (APB), délimités par arrêté préfectoral, qui permettent aussi de protéger des sites d'intérêt géologique (21 en Région Centre dont 7 dans le Cher).

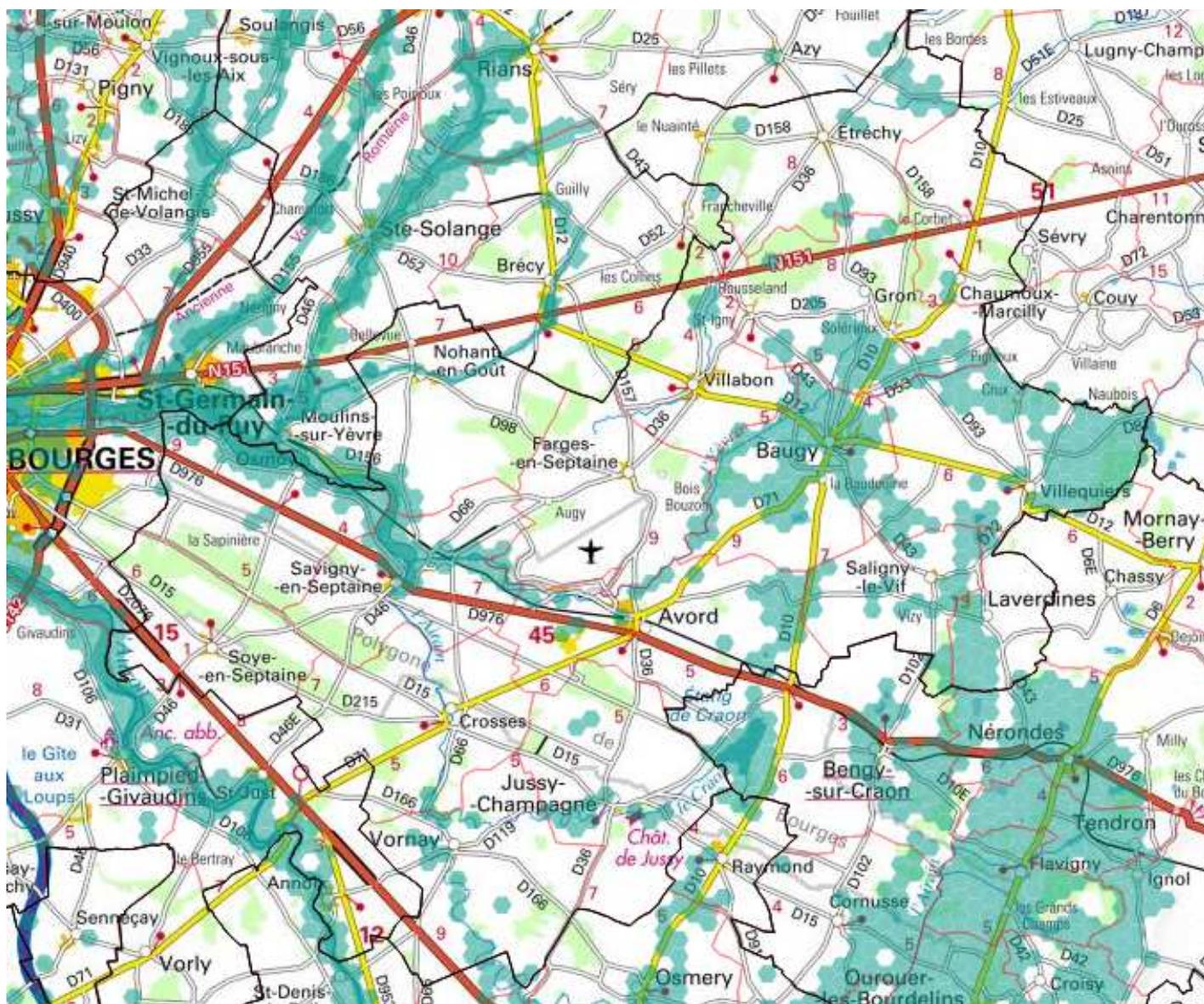
Aucune réserve ou aucun APB ne sont recensés sur le territoire de la Communauté de Communes En Septaine. L'APB le plus proche du périmètre, « Carrières du château et carrière de la Rottée », est situé non loin de l'extrémité Ouest du Polygone de Bourges.

Ces anciennes carrières souterraines, également incluses dans une ZNIEFF de type I, présentent un intérêt majeur, à l'échelle nationale, voire du Nord de l'Europe, pour les Chiroptères. A ce titre, elles sont également classées en site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation FR2400516 - Carrières de Bourges).

b. Zones humides :

Les zones humides du secteur ont déjà fait l'objet d'une pré-localisation dans le cadre du SAGE Yèvre-Auron.

A l'échelle de la communauté de communes, il est prévu un inventaire des zones humides sur l'ensemble des secteurs qui pourraient faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou sur lesquels pourraient porter des projets d'aménagement susceptibles d'avoir des impacts d'emprise significatifs. Pour des raisons de calendrier, cet inventaire n'a pu être réalisé en 2017 (zones à enjeux non connues précisément aux périodes favorables aux inventaires floristiques).



Carte de pré-localisation des zones potentiellement humides du SAGE Yèvre-Auron (2015, SAGE Yèvre Auron)

Eu égard aux vallées de l'Yèvre, de l'Airain et de la Vauvise pour partie, et à leurs nombreux affluents, les zones humides sont nombreuses sur le territoire. Par ailleurs, plusieurs communes sont concernées par des zones de frayères identifiées dans l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2012.

Ces zones sont soit des zones susceptibles d'abriter des pontes ou alevins d'espèces d'eau vives (salmonidés, vandoise, chabot), [liste 1](#), soit des zones avérées de ponte ou d'alevinage de grande, alors, alose feinte ou brochet voire de présence d'écrevisse à pieds blancs), [liste 2](#).

Elles sont réparties comme suit :

- l'Yèvre, affluents et sous-affluents, de Baugy (pont de la D12) à Osmoy, confluence avec l'Ouatier puis de ce même point à la confluence du Moulon (à Bourges)
- le Craon, affluents et sous-affluents, du nord du Bois du Parc à Laverdines, jusqu'à la confluence avec l'Airain à Vornay
- l'Airain, de ce même point à la confluence avec l'Yèvre à Savigny-en-Septaine
- l'Yèvre sur Savigny-en-Septaine, à la confluence avec l'Auron (Bourges)
- l'Yevrette de l'Osmoy à Bourges
- l'Airain à Vornay, Crosses et Savigny
- Le Craon, à Jussy-Champagne et Vornay
- la Tripande à Nohant en Gout
- la Vauvise sur Laverdines et Villequiers

Une attention particulière sera portée aux secteurs de vallées, de toutes tailles ainsi qu'aux annexes hydrauliques liées aux secteurs mentionnés ci-dessus. Les communes de Villequiers, Baugy et Laverdines sont fortement soumises à la potentialité de zones humides d'après les données existantes. A l'inverse, d'après la carte de pré-localisation, certains bourgs sont moins exposés à la présence potentielle de zones humides : c'est le cas pour les communes de Farges en Septaine, Soye en Septaine, Etrechy, Gron, Villabon et Crosses (avec une réserve pour ces deux dernières communes qui sont traversées par des cours d'eau).

Des cartographies des zones humides (au sens de la réglementation) ont été établies lors de l'élaboration des PLU de Baugy, Soye-en-Septaine et Villabon. Elles sont prises en compte dans la réflexion sur l'urbanisation à venir du territoire.

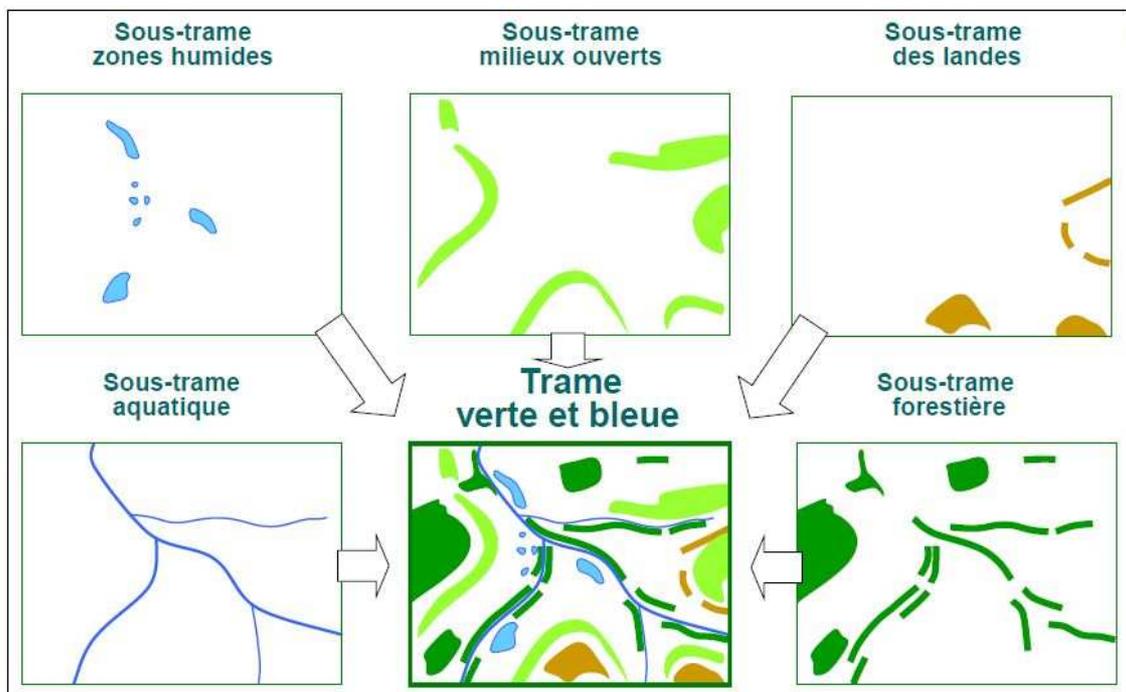
2- Trame verte et bleue

a. Principes constitutifs

Avant d'être un dispositif du Grenelle de l'environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité, la trame verte et bleue est un réseau de continuités écologiques constitué d'éléments terrestres et aquatiques répartis en diverses sous-trames.

Les continuités écologiques sont constituées des réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des corridors écologiques.

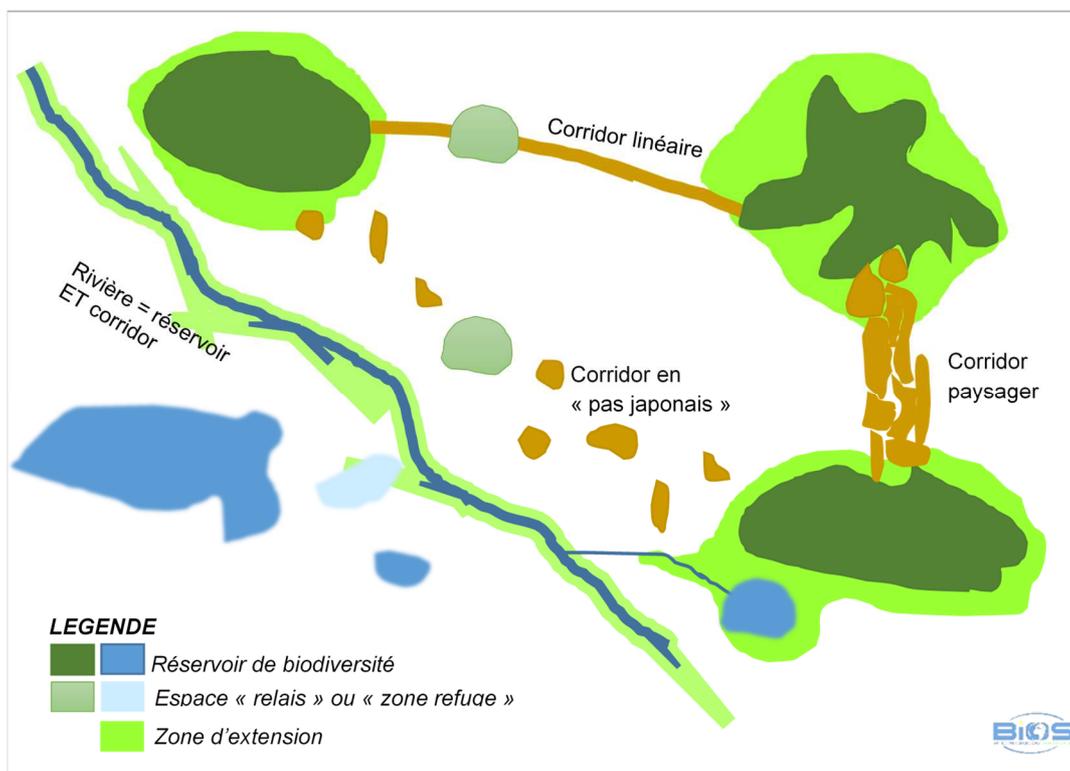
Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).



Les diverses sous-trames de la TVB

Les **corridors écologiques** assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnés au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).



Éléments constitutifs des continuités écologiques

Cas particulier des cours d'eau et zones humides

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les zones humides, elles, constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

b. Contexte réglementaire :

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « **Loi Grenelle I** » a fixé les grands axes pour la création d'une Trame Verte et Bleue à l'horizon 2012. Puis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « **Loi Grenelle II** » est venue définir la TVB et ses mises en œuvre à plusieurs échelles et niveaux d'actions :

- le niveau national
- le niveau régional, avec la mise en œuvre d'un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) par Région ;
- le niveau local, avec la prise en compte du SRCE dans les documents de planification (SCOT, PLU et PLUi, cartes communales) et les projets des collectivités territoriales, ainsi que l'intégration des objectifs de préservation des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme.

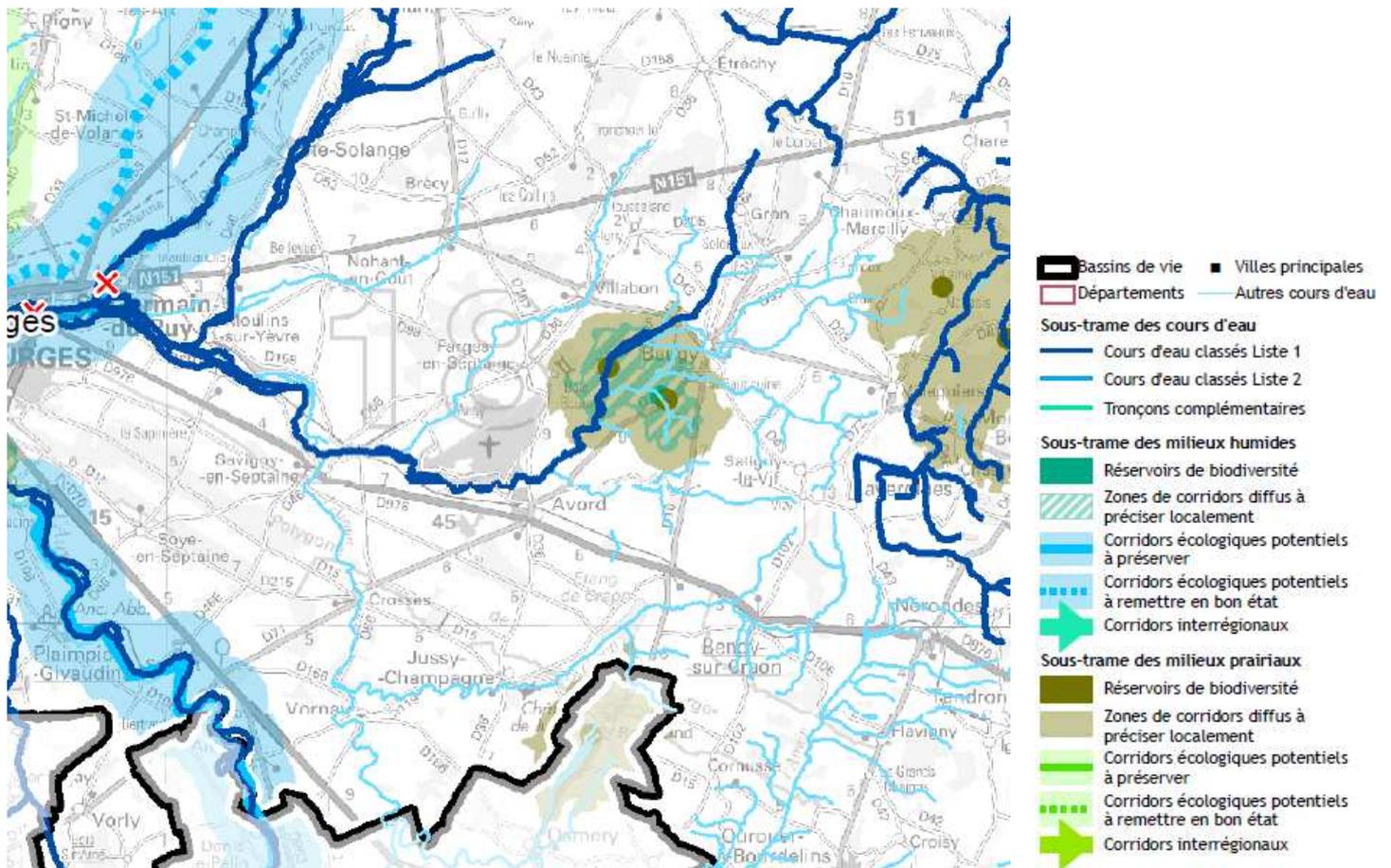
c. Trame verte et bleue sur le territoire de la Septaine : le SRCE

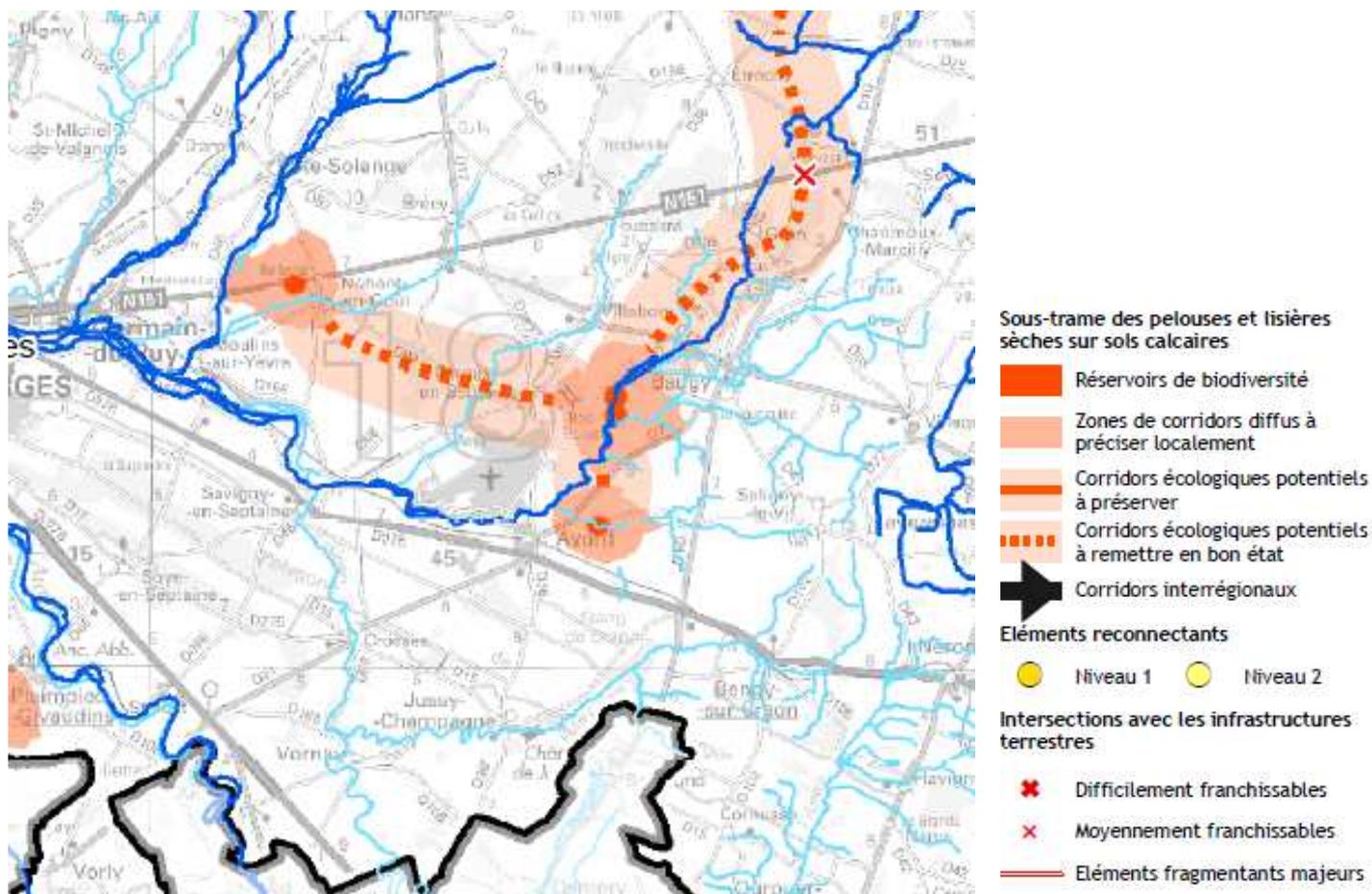
À l'échelle régionale, la Septaine est concernée par peu de réservoirs ou corridors (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) Les sous-trames respectivement des milieux humides, milieux prairiaux et pelouses sèches sont localement bien représentées, suivant la répartition suivante :

Milieux humides : une zone de corridors diffus à préciser localement autour de Baugy

Milieux prairiaux : plusieurs réservoirs et zone de corridors diffus à préciser autour de Baugy, mais aussi sur le secteur du « bocage de Villequiers » (+ Gron, Laverdines et Chaumoux-Marcilly).

Pelouses sèches : des réservoirs de biodiversité sont présents au niveau des ZNIEFF comprenant des pelouses sèches, les secteurs périphériques sont identifiés comme zones de corridors diffus, à préciser localement.





Extraits du fascicule du SRCE Centre pour le Bassin de Vie de Bourges, (Biotope - Région Centre)

d. Trame verte et bleue sur le territoire de la Septaine : la Trame Verte et Bleue du Pays de Bourges

La TVB du Pays de Bourges, déclinaison à l'échelle locale du SRCE Centre et affinage du travail de trame verte et bleue réalisé auparavant dans le cadre du SCOT, a été validée en mars 2017.

Sur la base du SRCE et des occupations du sol en Pays de Bourges, 3 sous-trames ont été définies :

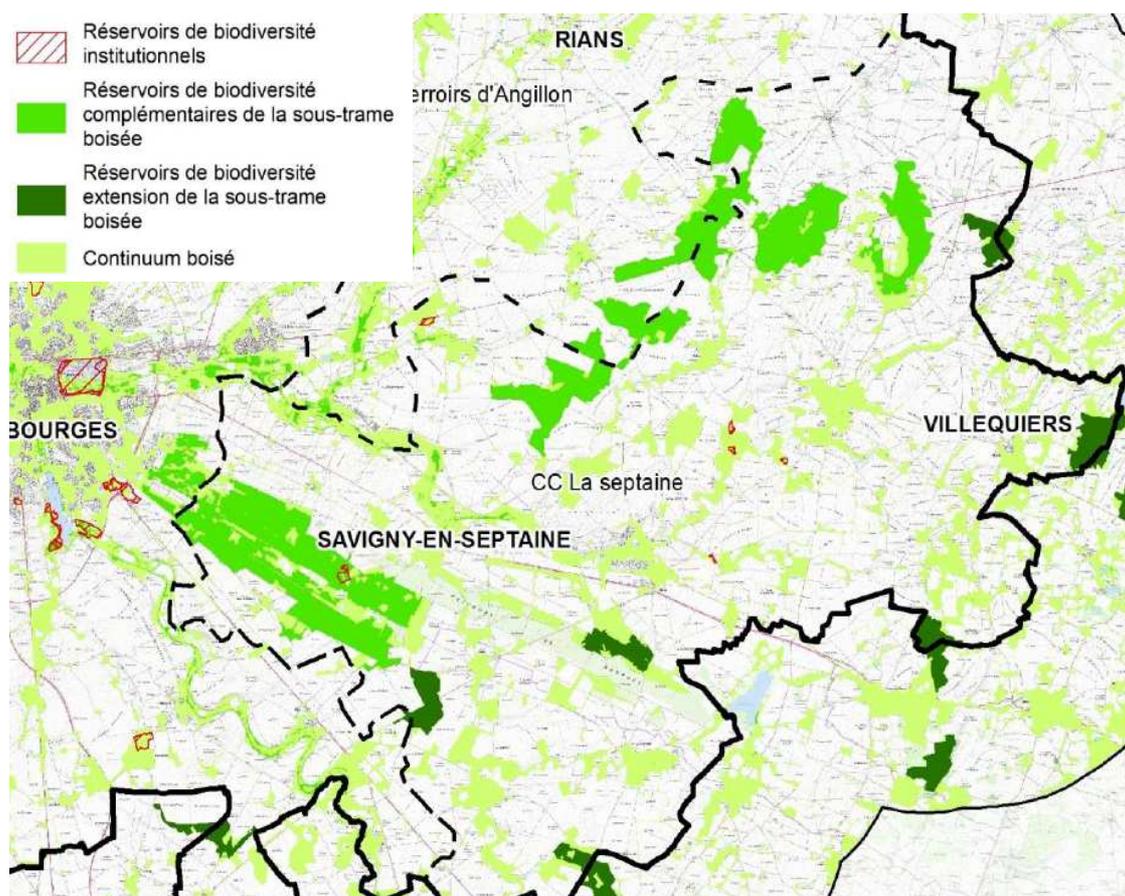
- la **sous-trame boisée** : qui comprend les milieux occupés par des ligneux : boisements, forêts mais aussi taillis, alignements d'arbres, haies
- la **sous-trame herbacée** : qui comprend les espaces ouverts et semi-ouverts (prairies, pelouses, friches, espaces verts délaissés, jardins)
- la **sous-trame bleue** : comprenant principalement les cours d'eau, plans d'eau et mares. Les prairies humides et les marais ou les boisements humides sont rattachés à la fois à cette sous-trame et respectivement à la sous-trame herbacée ou la sous trame boisée.

On notera en complément l'existence d'une **sous-trame bocagère** qui comprend des milieux où l'on trouve à la fois une forte densité de prairies et une forte densité de haies, et de la **sous-trame noire**, établie avec le Muséum de Bourges, pour favoriser les espèces lucifuges (chiroptères et oiseaux nocturnes notamment) en préservant des zones sans éclairage. En sus des réservoirs institutionnels (zonages de protection et d'inventaire, peu nombreux sur la Septaine), des réservoirs complémentaires et zones d'extension ont ainsi été identifiés à l'échelle du Pays en suivant les occupations du sol suivantes :

Sous-trames définies dans la TVB du Pays de Bourges

Sous-Trame	Réservoirs complémentaires	Zones d'extension
Boisée	les forêts de feuillus et mixtes (dont les forêts humides), les autres forêts humides et les haies humides de plus de 200 ha	les forêts de feuillus ou mixtes d'une surface comprise entre 100 et 200 ha
Herbacée	les espaces à dominante herbacée (dont les prairies humides, qui concernent également la sous-trame bleue), les espaces herbacés en zone rurale, les pelouses (dont les espaces herbacés et pelouses humides) et les marais de plus de 5 ha	les espaces à dominante prairiale de 1 à 5 ha, les autres espaces herbacés et les pelouses et marais de plus de 1 ha
Bleue	l'ensemble des mares et des plans d'eau naturels de plus de 2 000 m ² ainsi que tous les habitats humides des autres sous-trames	pas de zones d'extension

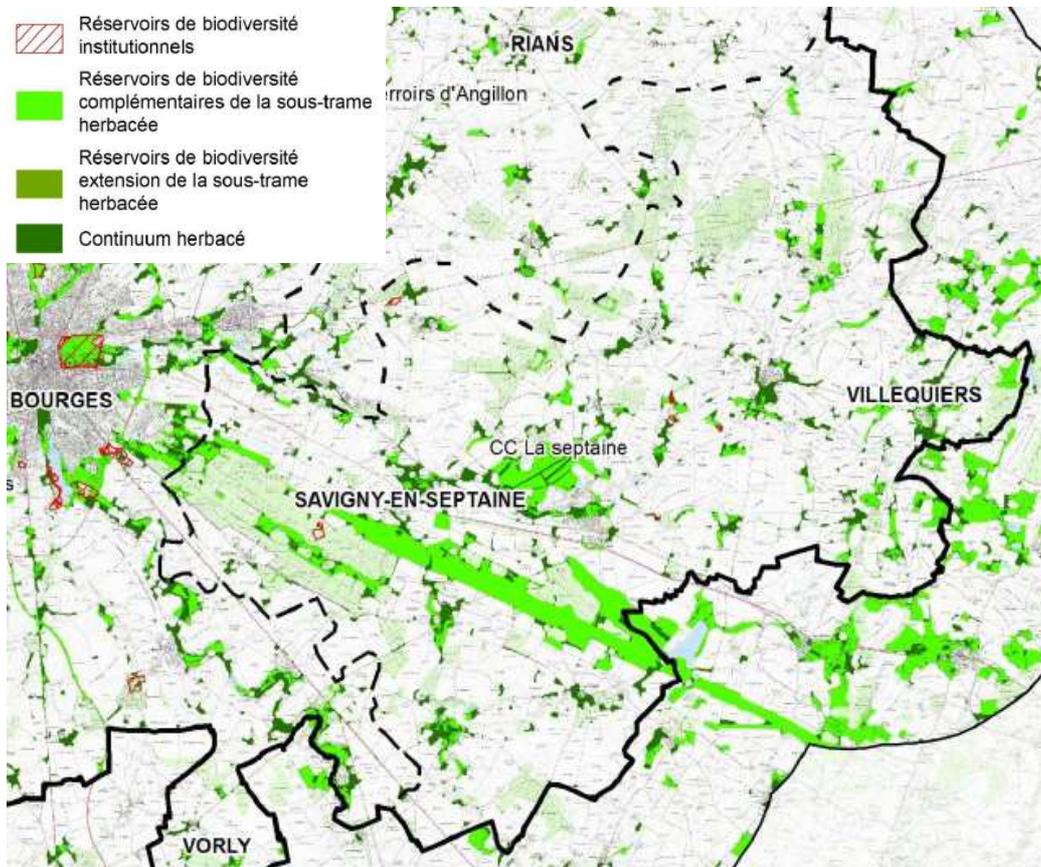
Les résultats obtenus sur l'emprise de la Septaine font ressortir les éléments suivants :



Carte des continuums arborés, TVB du Pays de Bourges (Ecosphère)

Les principales nouveautés par rapport au SRCE concernent la sous-trame boisée : alors qu'aucun réservoir important n'était identifié au SRCE (en dehors des petits périmètres des zonages ZNIEFF), les boisements du Polygone de Bourges, les bois coiffant les buttes de Gron ainsi que les Bois des Grands Usages, des Hospices, des Jésuites et de l'Hospice, au Nord-Ouest du territoire constituent des réservoirs complémentaires. On note par ailleurs d'importants continuums boisés le long des vallées de l'Airain et de l'Yèvre ainsi que dans le bocage de Villequiers.

Les autres sous-trames précisent les données du SRCE sur les milieux herbacés, les milieux humides et le bocage : le Polygone de Bourges, les vallées et le bocage de Villequiers apparaissent, là encore, comme des milieux structurants. On distingue ainsi, parmi les différentes sous-trames des **secteurs à enjeux pour les continuités écologiques**, secteurs présentant à la fois un intérêt très fort pour la TVB locale et une urgence/opportunité à agir. Trois des treize secteurs ainsi définis sur le pays pour la mise en place des actions prioritaires concernent la Septaine (voir **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)



Carte des continuums herbacés, TVB du Pays de Bourges, (Ecosphère)

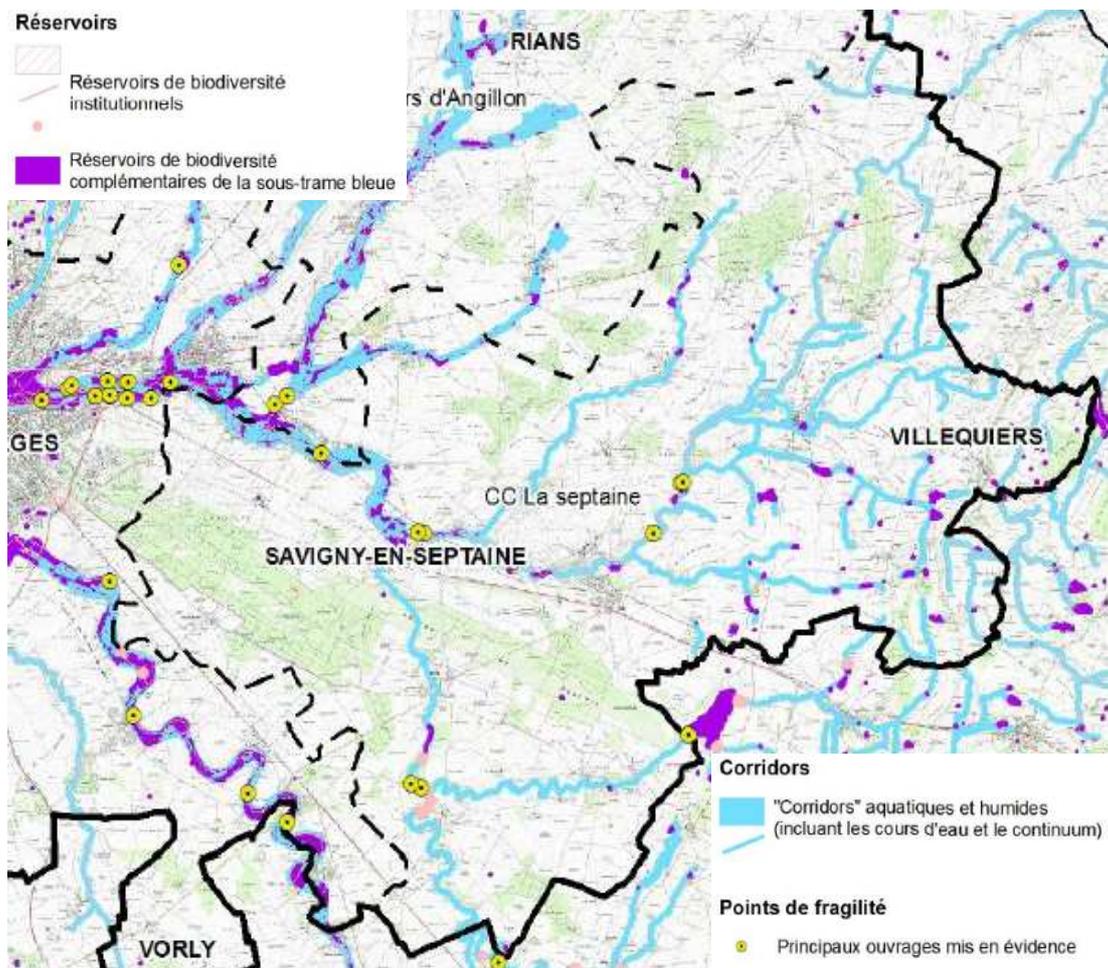
Secteurs à enjeux de la TVB du Pays de Bourges sur le secteur de la Septaine

Secteur	Niveau d'enjeu	Sous-trames principalement concernées, enjeux et mesures
Vallée de l'Yèvre amont et ruisseau de Villabon	Fort	Herbacée (pelouses et prairies de petite surface, déconnectées dans une matrice d'agriculture intensive) => corridors en pas japonais à préserver et améliorer
Polygone de Bourges	Très Fort	Herbacée et boisée. Très grande surface et ancienneté + absence d'activités humaines autres que militaires. Rôle de réservoir majeur et corridor de jonction NW-SE à l'échelle du pays => gestion de l'embroussaillage pour une bonne conservation des pelouses et milieux associés
Vallée de l'Yèvre en amont de Bourges	Fort	Bleue, herbacée et boisée. (de Bourges à Avord). Nombreuses peupleraies = diminution des habitats prairiaux. Peu de réservoirs et continuums diffus. => maintien des prairies, replantation de haies, limitation des peupleraies

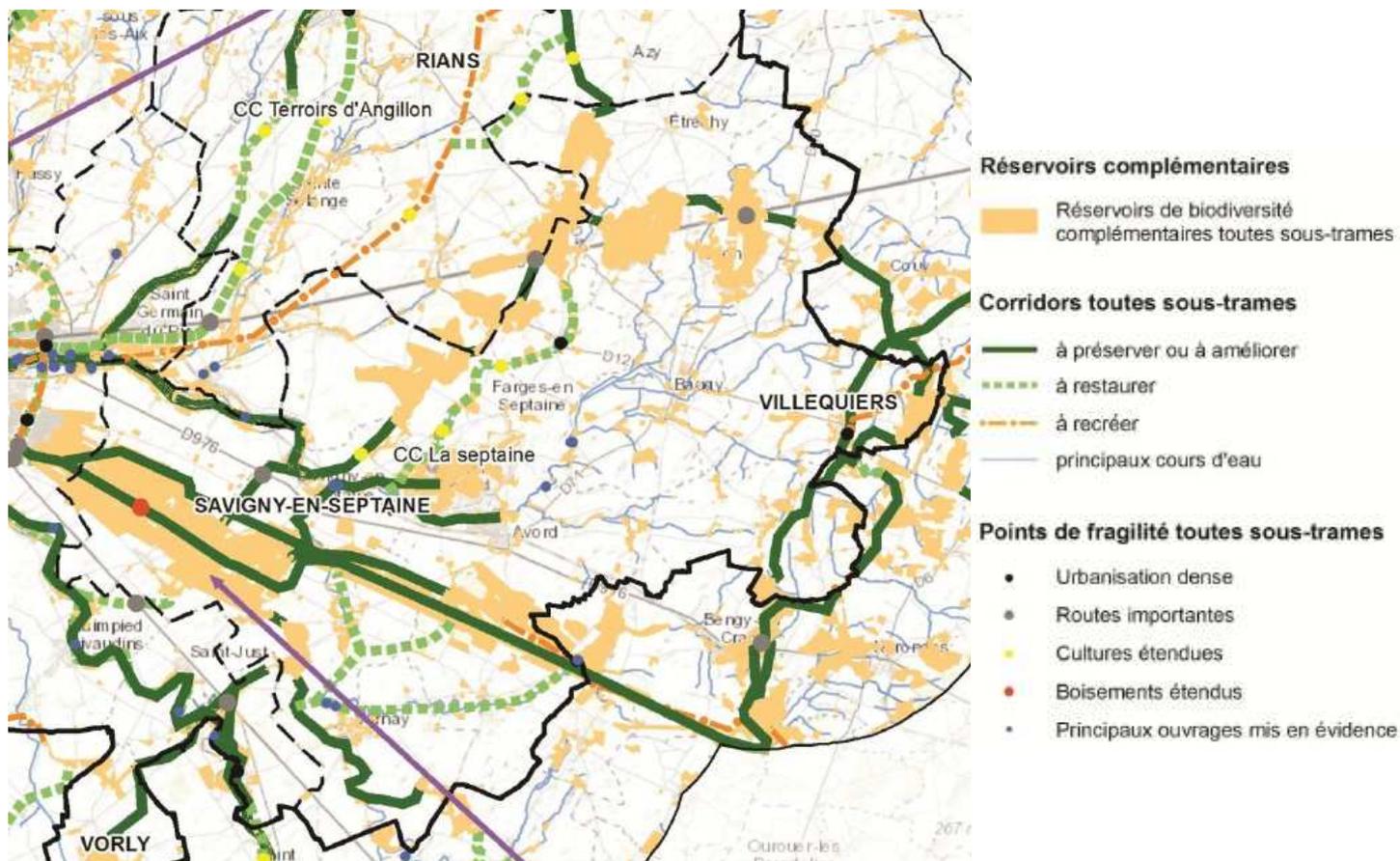
e. Déclinaison dans le PLUi :

Comme précisé dans le DOO du SCOT, les corridors écologiques identifiés dans la TVB du SCOT seront précisés dans les documents de zonage du PLUi et traduits prioritairement en zones A ou N. Ce DOO prévoit également l'inconstructibilité des réservoirs identifiés, et le classement en EBC des réservoirs boisés.

On s'attachera ainsi à préciser le tracé des corridors, y compris ceux à restaurer et l'emprise des réservoirs venant compléter localement la TVB du SCOT, notamment au contact des zones à enjeu d'urbanisation ou des parcelles en grandes cultures.



Sous-trame-bleue, TVB du Pays de Bourges (Ecosphère)



Carte de synthèse de la TVB Pays de Bourges, toutes sous-trames

D- TYPES DE PAYSAGES ET ENTITES PAYSAGERES

➤ La prise en compte du paysage dans le PLUi

L'élaboration du PLUi offre à la Communauté de Communes l'opportunité de réfléchir aux modalités d'évolution de son territoire. Elle doit permettre d'en définir le devenir, en termes de développement notamment. Les choix qui seront faits au terme de cette démarche conditionnent en grande partie la forme des paysages des années à venir : qu'ils soient " naturels", agricoles ou urbains.

Considéré comme l'un des socles du projet de territoire, le paysage doit être un fil conducteur de son élaboration, et contribuer à lui donner sens et cohérence : un projet pour ce lieu, avec et pour ses habitants, participant à la qualité de vie des années à venir, et contribuant à l'économie locale.

La prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme répond par ailleurs aux exigences de la loi ALUR, qui définit notamment que le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit préciser les orientations générales de la politique de paysage du territoire concerné (art. L. 151-5 du code de l'urbanisme).

➤ Prolonger et préciser la démarche engagée avec l'atlas des paysages du Cher

Le diagnostic paysager s'appuie sur l'Atlas des Paysages du Cher, réalisé en 2001-2002 par la DDT du Cher et la DREAL Centre, avec l'appui du paysagiste Pierre Girardin. Cet atlas définit les types de paysages constitutifs du département, et les entités de paysages qui le composent, précise leurs caractéristiques, leurs dynamiques d'évolution, et les enjeux dont elles font l'objet.

Le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de la Septaine amène, dans un effet de zoom, à envisager les paysages de cette partie du département à une échelle plus fine. Et éventuellement à reconsidérer les limites de certaines entités.

Ainsi, les entités paysagères définies dans le cadre de l'Atlas départemental, dont les grandes lignes ne sont pas remises en cause, font l'objet :

- d'une étude plus précise, pouvant amener à définir des sous-entités de paysage, notamment dans leurs secteurs de franges ;
- d'une actualisation éventuelle, concernant notamment les caractéristiques liées au végétal.

Il en est de même pour les enjeux, qui sont en partie issus des données de l'Atlas, éventuellement amendées et complétées.

1- Paysages de vallée

Vallée de l'Auron (3-4) : Soye-en-Septaine

Eventail de Bourges (3-9) : Avord, Baugy, Farges-en-Septaine, Osmoy, Savigny-en-Septaine, Villequiers

2- Paysages de plaine

La plaine aux horizons courts (4-2) : Etréchy, Nohant-en-Goût,

La plaine aux vastes horizons (4-3) : Avord, Baugy, Chaumoux-Marcilly, Crosses, Farges-en-Septaine, Gron, Jussy-Champagne, Laverdines, Saligny-le-Vif, Villabon, Villequiers, Vornay

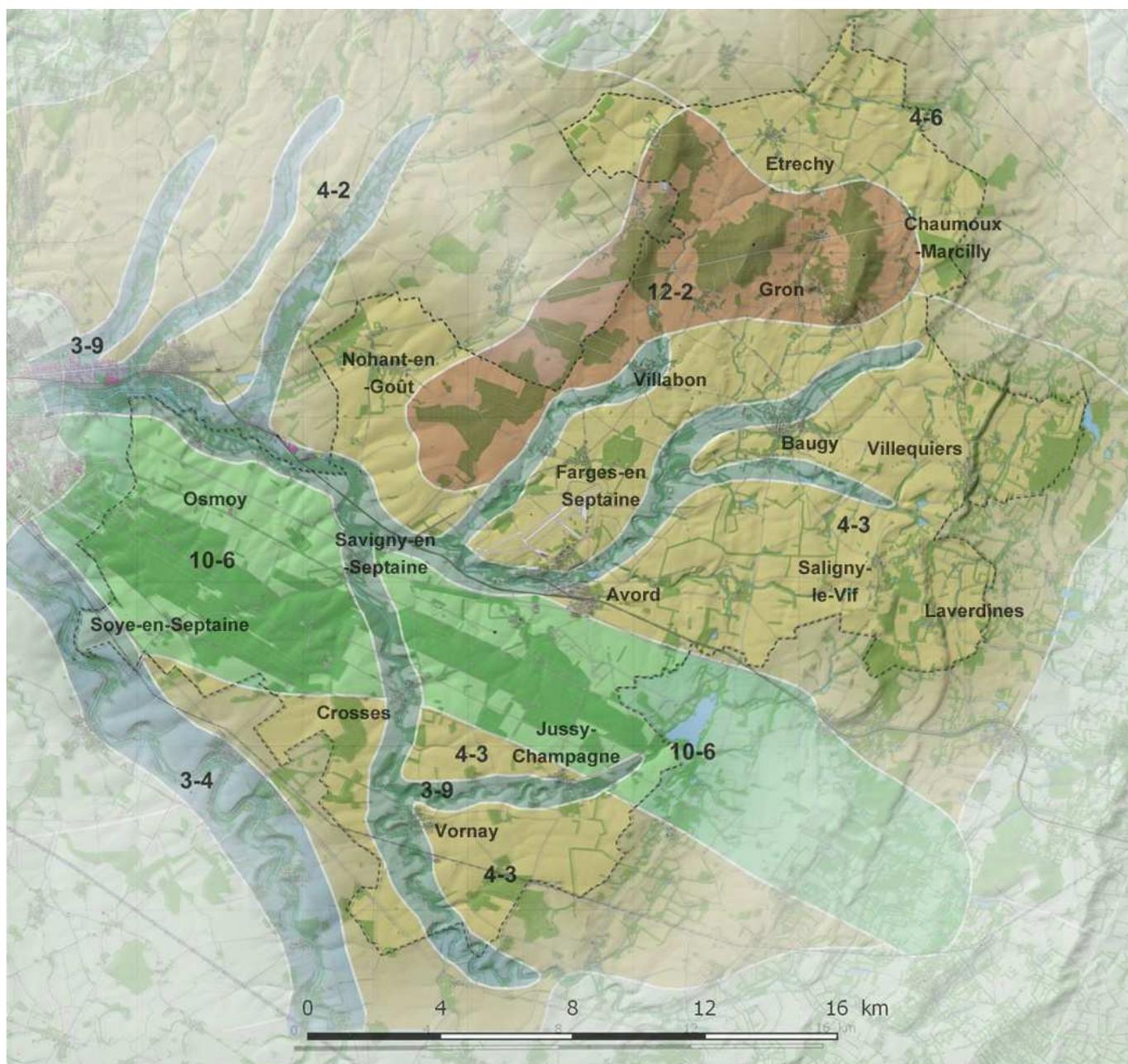
La plaine ondulée (4-6) : Chaumoux-Marcilly, Etréchy

3- Paysages mixtes de plaines et de bois

Polygone de tir de Bourges (10-6) : Avord, Crosses, Jussy-Champagne, Osmoy, Savigny-en-Septaine, Soye-en-Septaine, Vornay

4- Les paysages de contraste plaine relief

Plaine à buttes témoins (12-2) : Chaumoux-Marcilly, Etréchy, Farges-en-Septaine, Gron, Nohant-en-Goût, Savigny-en-Septaine, Villabon



	Avord	Baugy	Chaumoux-Marcilly	Crosses	Etréchy	Farges-en-Septaine	Gron	Jussy-Champagne	Laverdines	Nohant-en-Gout	Osmoy	Saigny-le-Vif	Savigny-en-Septaine	Soye-en-Septaine	Villabon	Villequiers	Vornay
3-4 Vallée de l'Auron														☒			
3-9 Eventail de Bourges	■	■			■					■		■				■	
Autres vallées : Villabon, Airain, Craon...				■			■			■					■		■
4-2 La plaine aux horizons courts					■					■							
4-3 La plaine aux vastes horizons	■	■		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4-6 La plaine ondulée			■		■												
10-6 Polygone de tir de Bourges	■			■				■			■	■	■	■			■
12-2 Plaine à buttes témoins	■		■		■	■	■			■		■	■	■	■		

Villes et villages de fond de vallée et / ou installés en tout ou partie en bord de rivière

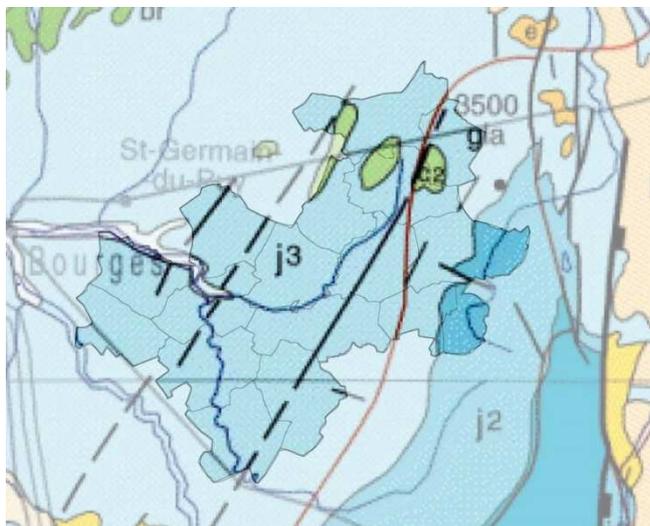
☐ Signalé dans l'Atlas, mais présence très marginale dans la commune

E- LES MOTIFS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

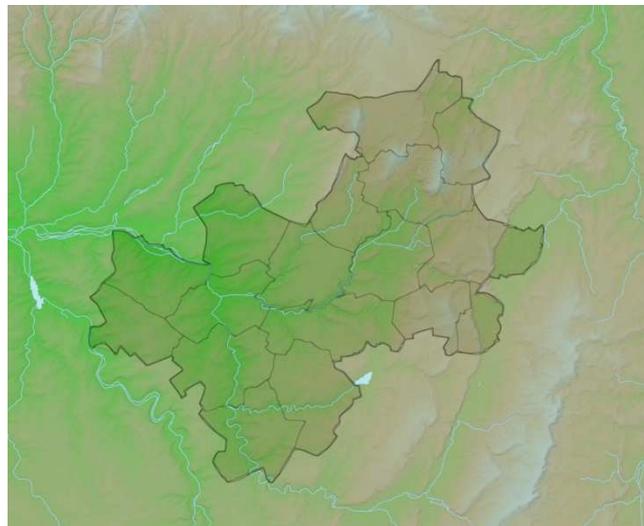
1- Le relief et l'eau

a- Formes du relief

Avec la géologie, le relief (qui en est ici un révélateur) est un déterminant majeur de l'occupation des sols ; et un motif constitutif majeur des paysages.



Géologie (données IGN)



Relief et eau (données IGN)

Le territoire intercommunal peut être lu comme une plaine légèrement ondulée (à l'échelle régionale, la plaine de Champagne Berrichonne), que vient moduler le réseau de vallées de l'Yèvre et de ses affluents, au relief plus ou moins marqué, et que dominent au nord des buttes témoins de calcaire dur, majoritairement boisées.



La butte de Gron, horizon de la plaine depuis la D 43



Fond large et plat de la vallée de l'Yèvre à Osmoy.

La plaine depuis la D 166 à l'est de Vornay.



La butte de Bois Jardin depuis la D 36

Emergence de la ripisylve ; vallée du Villabon, depuis la D 205, au sud-ouest de Villabon

La limite entre jurassique supérieur (j3) et jurassique moyen (j2) est nettement perceptible à l'est des communes de Laverdines et de Villequiers, où une ligne de cuesta oriente cette frange du territoire intercommunal vers le Val de Loire. Cette cuesta détermine, à l'échelle locale, des sous-entités se démarquant de la plaine haute.

Ces lieux de basculement du relief sont, avec les buttes témoins et leurs abords, des lieux privilégiés de vues lointaines.



Vue panoramique vers le Val de Loire, depuis la D 72 au nord de Laverdines



« Fenêtre » vers le Val de Loire, depuis Villequiers



La plaine vers le sud-ouest, depuis la D93, aux abords de Solérieux

b. Formes de l'eau

Les cours d'eau

Hormis sur ses franges nord et est, le relief général oriente globalement le territoire de la Septaine vers la vallée de l'Yèvre, et, l'inféode dans sa quasi-totalité à son bassin versant. Le réseau hydrographique est relativement important, constitué principalement de l'Yèvre et de ses affluents.

Les cours d'eau sont longés par des ripisylves plus ou moins épaisses, mais relativement continues, qui en dessinent le passage dans l'espace des fonds de vallées, quand il est suffisamment ouvert.

Le plus souvent méandreux, les cours d'eau s'épandent assez souvent en petites zones marécageuses, où se développe une végétation de milieux humides ; qu'ils fassent l'objet, ou non, d'une protection spécifique (voir étude environnementale), ces milieux participent à la richesse des paysages liés à l'eau et à la richesse environnementale du territoire ; ils méritent, d'une façon générale, une attention particulière.

Les fonds de vallées, jadis pâturés, sont aujourd'hui de plus en plus arborés : épaissement des ripisylves, enrichissement, et plantation de peupleraies (en particulier en fond de vallée de l'Yèvre et de l'Airain). Depuis la plaine, le tracé souple que dessine l'émergence des frondaisons annonce, avec les inflexions du relief, la présence et l'approche d'une vallée.



Roselière en fond de vallon du Bussiou, au nord d'Etréchy



Peupleraie en fond de vallée de l'Airain, à Vornay

Les vallées scandent les parcours de la plaine. On longe rarement les cours d'eau, on les traverse plutôt ; mais l'eau est très présente sur le territoire de la Septaine, et la plupart des agglomérations établies aux abords d'une rivière ont su en tirer parti dans l'aménagement d'espaces de promenade et de loisirs, en valorisant, conjointement, les milieux spécifiques qui lui sont liés.



Le Villabon à Villabon, partie prenante du paysage du bourg



L'Yèvre en crue à Avord, à proximité du parc



Promenade le long de l'Airain à Crosses

Les plans d'eau et les mares

Des retenues ponctuent la plupart des cours d'eau, souvent en relation avec des exploitations agricoles ou des châteaux. Aux abords, ou en cœur d'agglomération, ces plans d'eau sont intégrés à des aménagements d'espaces de promenade et de loisirs.



L'étang de Pilsac, situé dans le prolongement du parc à Avord



La mare de Villabon et sa roselière



Le lavoir de Berry

Les ouvrages liés à l'eau

Lavoirs, moulins, puits... Ces ouvrages constituent pour la plupart des éléments de patrimoine, témoignant de l'histoire humaine du territoire et de ses modes d'occupation. Les lavoirs font l'objet le plus souvent d'aménagements de mise en valeur.

D'une façon générale, au-delà de leurs qualités intrinsèques, leur valorisation prend tout son sens quand sont pris aussi en compte les sites dans lesquels ils s'inscrivent, et la présence de l'eau, auxquels ils sont liés.

2- La végétation

a. Les formes végétales structurantes

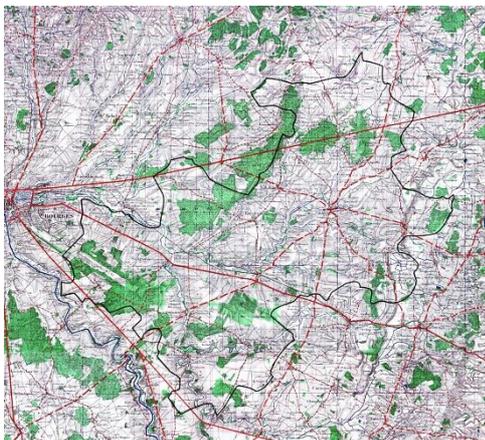
Les boisements

Les massifs boisés constituent, avec le relief, l'armature des paysages du territoire :

- Qu'ils en soient un motif dominant : comme dans les secteurs dont ils accompagnent, encore, un relief marqué (Plaine à Buttes témoins) ; dans certains secteurs de plaine, où ils dessinent les limites d'espaces de culture dont ils constituent les horizons proches et cadrent les échappées visuelles (le sud de la Plaine à Butte témoins, le sud-est du Polygone de tir de Bourges) ; en fond de vallée de l'Yèvre, où les peupleraies constituent par endroit des rubans boisés continus.
- Ou qu'ils en constituent les horizons plus lointains, comme aux limites des espaces de grandes cultures, où leurs lisières s'intercalent en fines lignes sombres entre le sol et le ciel.

Dans les différents secteurs, des bosquets de dimensions plus modestes ponctuent l'espace, jouant parfois conjointement avec haies et alignements d'arbres, pour y installer des profondeurs. Ces bosquets ont une importance particulière dans les secteurs de grandes cultures, dont ils viennent rompre la monotonie.

En l'espace de 60 ans, les surfaces boisées (en particulier les grands massifs forestiers) ont notoirement régressé au profit de l'extension des espaces de grandes cultures. La comparaison entre ces deux cartes permet de le mesurer. Les noms de certains lieux-dits attestent aussi de ces évolutions (le Bois de la Marlette Cordelée, le Bois de la vallée Alin, le Bois Vendôme...).



IGN SCAN 1950



IGN SCAN 25 actuel

Dans ce contexte d'ensemble, le secteur du polygone de tir de Bourges a fait l'objet d'une dynamique inverse. De même que les fonds de vallée, dont l'occupation boisée (essentiellement peupleraies) a tendance à se développer, au détriment des surfaces de prairie.



D 158 dans la traversée de la Forêt domaniale de Saint-Igny



Peupleraies en fond de vallée de l'Yèvre, à Savigny-en-Septaine



Depuis la D46e, le Bois de Soye, dans le polygone de tir, à l'horizon de la plaine

Les formes linéaires : ripisylves, alignements, haies bocagères

Du simple alignement de peupliers, de saules ou de frênes, à des formes plus épaisses et plus denses, mêlées de végétation arbustive, les ripisylves dessinent le passage des cours d'eau de la Septaine. Elles sont donc très présentes dans ses paysages.

Sauf sur la D 2076, aux abords de Soye-en-Septaine, aucun des alignements de bords de routes, lisibles sur la carte d'Etat-major (1820-1866), et encore sur le Scan IGN 1950, n'existe plus aujourd'hui. Restent en revanche plus présents les alignements de fruitiers, le long des routes secondaires ; et quelques doubles alignements de grands arbres longeant les allées menant à des domaines agricoles. Ces alignements sont des éléments importants par les événements qu'ils constituent dans les espaces très ouverts, les profondeurs qu'ils y installent, et dans certains cas la majesté des arbres qui les constituent.

Les quelques haies bocagères qui subsistent (essentiellement à l'est du territoire de la Septaine) jouent le même rôle, mais ne forment plus nulle part sur ce territoire de trame constitutive d'un paysage spécifique.



Double alignement le long de la D2076, au sud-ouest de Soye-en-Septaine



Alignement de fruitiers, vers Savigny-en-Septaine



Lignes de haies aux environs de Saligny-le-Vif

Les jardins et les parcs

Vergers et potagers constituent traditionnellement, dans nombre de campagnes françaises, un espace de transition entre les ensembles bâtis et la campagne qui les environne. Les villages et hameaux ont ainsi, souvent, une enveloppe végétale jardinée qui en délimite l'emprise, et, particulièrement pour les villages de plaines, en constitue l'intimité au cœur des grands espaces ouverts.



Frange est de Farges-Septaine



*Secteur des jardins potagers à Baugy
(photo web)*



Verger truffier au Petit Azillon

Quelques vergers truffiers ont été plantés récemment à proximité d'exploitations agricoles : nouvelles formes qui à terme, et si cette culture se développe, pourront avoir un impact sur le paysage.

Parcs privés ou publics (souvent aménagés en fond de vallée, en relation avec les rivières) participent à la qualité de vie des espaces urbanisés ; ils sont aussi des espaces intermédiaires entre ces espaces, et le territoire dans lequel ils s'inscrivent, et des lieux de continuités paysagères et environnementales.



Le parc d'Avord, en fond de vallée de l'Yèvre



Parc et aire de jeux au bord de l'Airain, à Crosses



Le parc du Château de Jussy (inscrit à l'inventaire des MH) marque l'entrée est de Jussy-Champagne

La "mosaïque culturelle"

L'aspect des paysages du territoire intercommunal tient aussi aux formes végétales plus éphémères que sont les cultures et leurs évolutions au cours des saisons, et l'échelle de la mosaïque qu'elles composent.

Dans les secteurs de grandes cultures, ce sont elles, leurs couleurs, leurs textures, qui animent les étendues ouvertes dans un rapport très direct avec le ciel et ses variations.

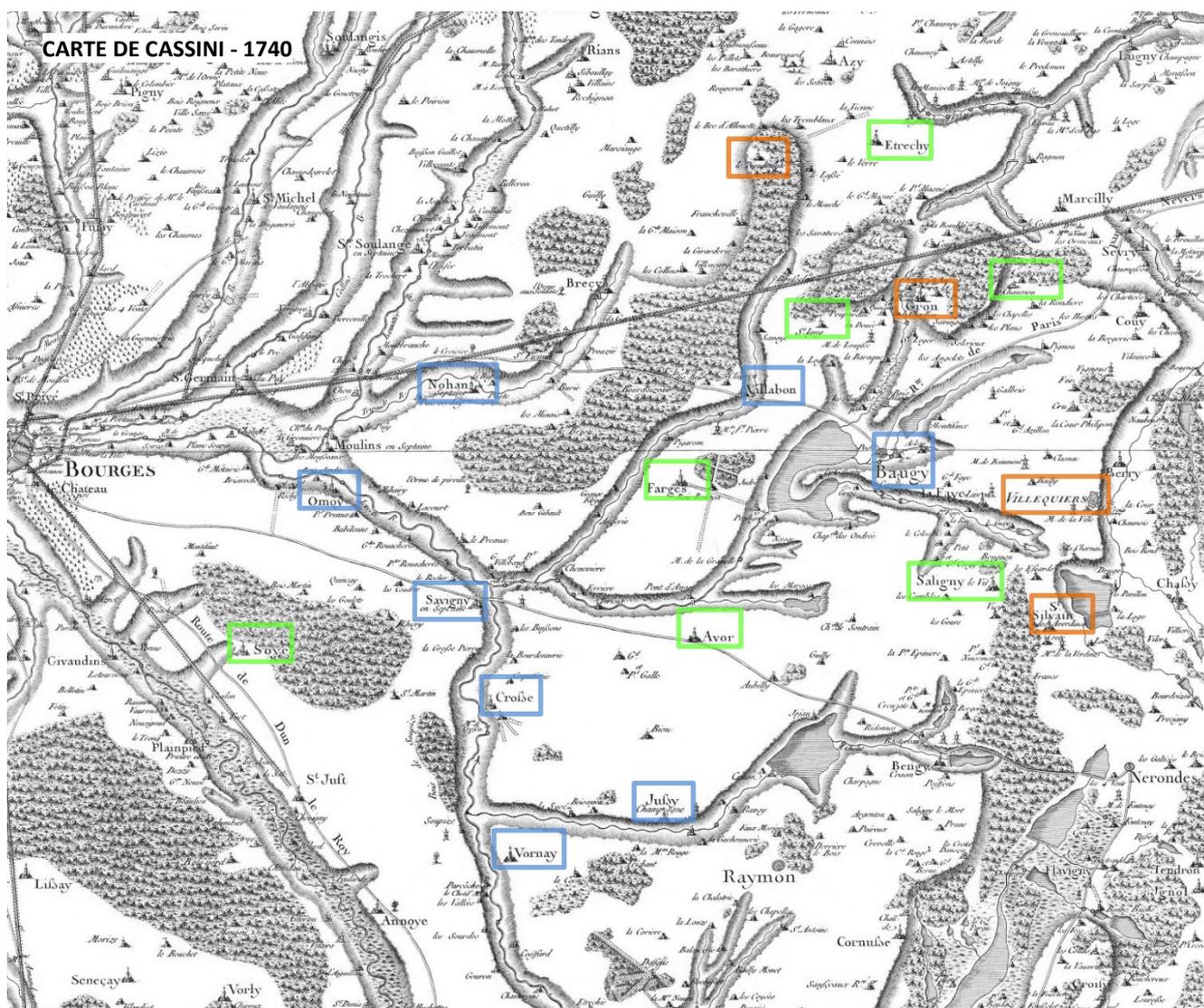
Les milieux remarquables

Certains secteurs du territoire recèlent des milieux intéressants d'un point de vue environnemental, sans pourtant faire l'objet d'une protection particulière. Il en est ainsi de certains fonds de vallée humides, des pelouses et landes du polygone de tir, et des pelouses calcaires que l'on trouve sur les versants des buttes témoins. Ces milieux participent également à la constitution d'ambiances paysagères spécifiques. Il est nécessaire de prendre en compte l'ensemble de ces qualités.

3- Les espaces bâtis et le paysage

a. Le bâti dans le paysage

En se référant aux données historiques, et à l'examen notamment de la Carte de Cassini, on peut définir, schématiquement, trois types originaux d'implantations villageoises sur le territoire de la Communauté de Communes : de **vallée**, de **hauteurs** ou **de plaine**. Ces agglomérations se sont, pour la plupart d'entre elles, assez considérablement étendues depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, débordant de leur site d'origine. Notamment en se rapprochant de l'eau, comme à Avord ou Farges-en-Septaine (secteur de Bel-Air). Ou en gagnant sur la plaine qui est, dans certaines situations, le seul espace d'extension possible : par rapport au relief, comme à Villequiers, ou aux fonds de vallée inondables, comme à Villabon.



Les villes et villages de vallée, en relation plus au moins directe avec l'eau

Les vallées qui parcourent la Septaine y accueillent une partie importante de l'habitat groupé de son territoire :

- En vallée de l'Yèvre : Osmoy et ses hameaux, Savigny-en-Septaine, Avord (extensions contemporaines)
- Sur ses vallons affluents : Baugy, Villabon, Nohant-en-Goût
- En vallée de l'Airain : Vornay, Crosses, Jussy-Champagne

La relation des agglomérations avec les cours d'eau résulte de cet équilibre délicat entre usages liés à l'eau, attrait de sa proximité, et distance nécessaire à la protection contre les crues.



Jussy-Champagne, entre plaine et fond de vallée du Craon



Farges-en-Septaine : des maisons jusqu'au pied du coteau du Villabon, à Bel-Air



Prairie et jardins maraîchers en fond de vallée du Villabon ; un « vide » qui articule la partie nord du village, jusqu'à la mare communale

La présence de l'eau est souvent valorisée : par la mise en valeur de son passage le long d'une rue, l'aménagement d'un espace de jardin au bord d'un plan d'eau ; un parc, une promenade publique, des jardins familiaux, investissant une partie du fond de vallée... Autant d'aménagements et d'usages qui contribuent à la qualité des espaces urbains ou villageois et de leurs franges, préservent des continuités paysagères et environnementales entre les agglomérations et les espaces naturels ou agricoles qui les environnent.



« Les Grands Fossés », à Baugy



Fleurissement sur les bords de l'Airain à Vornay



La mare communale de Villabon

Les villages de « hauteur »

- A flanc de butte : Le Nuainté (Etréchy), Gron et Solérieux
- En limite de cuesta : Laverdines, Villequiers

Montfaucon, point élevé dominant la Loire, site de l'actuel Villequiers, fut choisi comme position défensive pour protéger les habitants de la région, lors des invasions normandes. Cette possibilité de voir largement et loin est aussi une qualité appréciée qu'offrent les situations en hauteur pour l'installation des habitations.



Le village de Gron, installé discrètement sur sa butte



Extensions récentes de Solérieux, à flanc de coteau



Villequiers et son château, en limite de cuesta, tourné vers le Val de Loire

Mais voir, c'est souvent aussi être vu ; si certaines constructions ont su s'installer avec discrétion dans leur site d'accueil (adaptation à la pente, franges végétales), ce n'est pas toujours le cas d'un certain nombre d'installations plus récentes, qui s'imposent sans délicatesse au paysage qui les environne. La gestion du relief, dans l'implantation des constructions sur sols pentus, est souvent, aujourd'hui, réglée à coup de terrassements et d'ouvrage de soutènement peu élégants (gros enrochements, notamment), plutôt que par une adaptation des constructions à la pente. Du fait notamment de cette visibilité, et de ces modes d'implantation des constructions, pentes et secteurs de hauteur doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les villages de plaine

Qu'elle soit leur lieu d'installation originelle, ou le lieu de leurs développements ultérieurs, la plaine génère peu de contraintes à l'extension des agglomérations. L'étalement, qu'il se fasse de façon linéaire le long des voies de circulation existantes (Etréchy, Villequiers, Farges-en-Septaine...), ou de façon plus groupée, s'y fait majoritairement au détriment des espaces de culture.

- Installation originelle sur la plaine : Chaumoux-Marcilly, Etrechy, Saint-Igny (Gron), Saligny-le-Vif, Farges-Septaine, Avord, Soye-en-Septaine, les hameaux agricoles de Crux et de Clanay (Villequiers)...
- Développements contemporains entre plaine et fond de vallée : Avord, Bel-Air (Farges-en-Septaine), Vornay
- Développements contemporains entre plaine et limite de cuesta : Villequiers

La plupart du temps, ces extensions outrepassent l'enveloppe végétale des villages, espaces intermédiaires entre secteurs habités et secteurs cultivés, « échappées » de village dont la silhouette se dessine de façon très visible sur l'horizon.



Farges-en-Septaine : arbustes et grands arbres, participant à la constitution de l'enveloppe végétale du village



Extension urbaine récente à Nohant-en-Goût



« Echappée » de village, sur la D 93, au nord-ouest de Villequiers

Les bâtiments et ensembles agricoles



Soutrin



Double alignement menant au domaine agricole des Eaux Claires, à Etréchy



Nouveaux bâtiments agricoles, au Nord de Villequiers : une couleur blanche qui les rend très présents dans le paysage.

b. Le paysage depuis les espaces bâtis

Les paysages dans lesquels s'inscrivent les ensembles bâtis ont besoin de certaines configurations d'espace pour être vus depuis ces ensembles, être mis en lien, et participer ainsi à la qualité du paysage villageois ou urbain.

Les situations en hauteur sont des lieux privilégiés pour profiter du paysage environnant. Les rivières, éléments constitutifs importants des paysages de la Septaine, souvent valorisées par les équipements et les promenades publics aménagés en fond de vallée, constituent aussi des liens paysagers et environnementaux avec les territoires dans lesquels s'inscrivent les villages.



Depuis le sommet de la butte de Gron, vue sur Solérieux et sur la plaine



Depuis Villequiers, une échappée visuelle vers le Val de Loire



Un chemin qui s'engage vers la campagne ?

La végétation urbaine

Qu'ils soient publics ou privés, les jardins et les parcs, la végétation d'une façon générale, et les arbres en particulier, jouent un rôle important dans l'organisation et la qualité des espaces urbains et villageois, dans le confort qu'ils apportent, dans la constitution de transitions entre les espaces urbanisés et la campagne qui les entourent, dans la constitution des silhouettes villageoises.

La qualité qu'apportent les arbres est d'autant plus grande s'ils sont adaptés à leur contexte d'accueil, s'ils répondent aux effets et services attendus tout en pouvant se développer de façon harmonieuse, sans tailles qui les défigurent parfois inutilement et risquent de les fragiliser.



Des arbres qui accompagnent l'entrée nord de Nohant-en-Goût, et constituent une transition avec les espaces cultivés



Un mur de pierre et une végétation de jardin qui participent à la qualité de l'espace de la rue



Des arbres taillés qui ne sont sans doute pas adaptés à leur contexte...

4- Le paysage depuis les routes et chemins

a. Le réseau routier

La découverte d'un territoire se fait essentiellement par le réseau de voies qui permettent de le parcourir, et en premier lieu par le réseau routier. C'est depuis ses routes qu'un pays se donne à voir, qu'on s'en fait une première image, constituée des ambiances traversées, des scènes entraperçues, des panoramas offerts soudain au regard au sommet d'une côte ou après un virage... Cette perception est modulée par la qualité des voies elles-mêmes, la configuration de leur emprise, la présence ou non de formes végétales linéaires à leurs abords, la densité de leur trafic, la vitesse du parcours.

Les axes d'importance interdépartementale

Le territoire de la Septaine est traversé par trois routes d'importance interdépartementale, qui convergent vers Bourges, et dont le tracé apparaît déjà sur Carte de Cassini :

- La RN 151, reliant Chateauroux à Auxerre

- La RD 2076 (ex RN 76), longeant la vallée de l'Auron, et reliant la Nièvre à Tours
- La RD 976, la Bourges à Nevers

Hormis la RD 976, qui traverse Savigny-en-Septaine, et effleure Avord (dont elle dessert la zone d'activités), ces routes n'impactent pas directement les agglomérations de la Septaine, qu'elles ne traversent pas. Elles ont en revanche une incidence sur les traversées nord-sud du territoire par les routes de desserte locale.

Routes essentiellement fonctionnelles, aux bas-côtés étroits, elles se prêtent peu à l'arrêt et à la flânerie. RD 2076 et RD 976 traversent essentiellement des espaces ouverts de plaine, dont elles épousent les variations du relief. Le tracé rectiligne de la RN 151 a ce même tracé ondulant, mais traverse une succession d'espaces qui donnent un aperçu plus varié des paysages de la Septaine. Son tracé offre en point haut, depuis le nord de Villabon, une large vue sur l'agglomération de Bourges et la cathédrale Saint-Etienne, vers laquelle la route est axée ; il en est de même pour la RD 976, à l'ouest de la commune d'Osmoy.



Rare tronçon de la D 2076 planté d'un double alignement d'arbres



D 976 dans la traversée de Savigny-en-Septaine



Large panorama vers l'agglomération de Bourges et la cathédrale, depuis la N 151 au nord de Villabon

Le réseau secondaire

Entre parcours au milieu des étendues de grandes cultures, secteurs en belvédère offrant de vastes panoramas, traversées boisées, et intimité des fonds de vallée, le réseau de routes secondaires traverse des paysages plus variés et se prête mieux à la découverte et à l'appréciation tranquille du territoire.

L'accès aux fonds de vallées se fait essentiellement par des routes transversales, et l'accès au voisinage de l'eau dans les sites d'implantation des villages de vallée.



RD 10 aux environs de Marcilly : traversée de la plaine, un arbre en ponctuation.



RD 72, en balcon sur la plaine basse et le Val de Loire



RD 66, à l'ouest de Vornay : une entrée de village marquée par la traversée de l'Airain

F- LES ENTITES PAYSAGERES

1- Les paysages de vallées

a. « L'Éventail de Bourges » (Atlas des Paysages : 3-9), et autres vallées

Il s'agit des vallées de l'Yèvre et de ses vallons affluents, qui modèlent l'ample cuvette constituant le site fondateur de Bourges. Il est proposé de regrouper dans une même entité :

- Les vallées constituant "l'Eventail de Bourges" : vallées de l'Yèvre et de ses affluents qui irriguent les communes de la partie nord de la Communauté de Communes. Soit, sur le territoire intercommunal : le Terrecout, le Tribaut..., auxquels il paraît cohérent d'adjoindre la vallée du Villabon, dont les caractéristiques sont similaires.
- Les vallées irriguant la partie sud de la Communauté de Communes, également affluents de l'Yèvre : l'Airain et son affluent le Craon.

Ces vallées modèlent le relief de la plaine, en une succession de croupes et de thalwegs que vient souligner la végétation : ripisylves plus ou moins épaisses, peupleraies, parfois boisements de coteaux, qui dessinent leur passage.



La vallée de l'Yèvre, au nord d'Avord, dont la végétation souligne la présence depuis la plaine.



Vallée de l'Yèvre à Avord. Le hameau des Vignes en limite de coteau nord.



Inflexion du relief, à l'approche du ruisseau des Margeis, sur la RD 71.

Ces modulations du relief sont particulièrement perceptibles dans les parcours de traversée. L'accès aux fonds des vallons affluents de l'Yèvre se fait essentiellement par des routes transversales, et le voisinage de l'eau n'est guère possible qu'au cœur ou à proximité des villages que ces routes desservent.

En voiture, ces vallons sont perçus dans leur relation avec la plaine, comme des motifs qui s'y inscrivent en creux, des événements dans sa traversée. Il faut quitter sa voiture, se promener dans les villages dont le réseau hydrographique et l'inondabilité structurent en partie l'organisation, dans les parcs champêtres aménagés au bord de l'eau, pour s'installer dans les ambiances spécifiques des paysages de vallée.



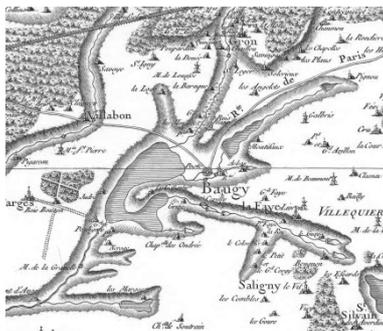
Promenade de fond de de vallée du Craon, à Jussy-Champagne



Jardins familiaux en fond de vallée de l'Yèvre à Avord.



La Fausse, rue du Gué Joye, à Baugy



Il faut noter, à l'amont de la vallée de l'Yèvre, la situation particulière de Baugy. Installé en limite est d'une cuvette où confluent plusieurs ruisseaux affluents de l'Yèvre, le bourg est encore aujourd'hui encadré et traversé par plusieurs cours d'eau (le Tribaut, la Bondonne) ou fossé. Leur présence est plutôt discrète.

La Carte de Cassini (1740) fait état de deux étangs (Etang de Pouligny et étang Neuf), aujourd'hui asséchés. Le territoire et sa toponymie gardent la mémoire de cette présence d'étangs et de marais.

Le bâti

Un nombre significatif des bourgs et villages de la Septaine sont établis à proximité directe des vallées, voire sur les coteaux, jusqu'à la proximité des fonds de vallée. Les extensions les plus récentes ont été réalisées majoritairement :

- vers, ou sur le plateau, à l'exception notamment d'Avord, qui a évolué de façon inverse, en gagnant sur le coteau de l'Yèvre vers le fond de vallée ; et Farges-en-Septaine, avec le développement du hameau de Bel Air sur le coteau est de la vallée du Villabon
- parfois le long des quelques routes qui suivent un temps le pied des coteaux : à Villabon, Vornay, Osmoy (qui s'égrène le long de la RD 179).

Les fermes sont majoritairement isolées, et réparties sur le plateau.

(Voir aussi le paragraphe : "Les villes et villages de vallée, en relation plus ou moins directe avec l'eau")

Communes concernées

Eventail de Bourges : Avord, Baugy, Farges-en-Septaine, Osmoy, Savigny-en-Septaine, Villequiers

Autres vallées : Crosses, Jussy-Champagne, Villabon, Vornay

Enjeux du paysage

- Développement des peupleraies et fermeture des prairies de bord de cours d'eau
- Accès aux ruisseaux et rivières compromis par le manque d'entretien des berges, l'épaississement des ripisylves et la fermeture des fonds de vallée
- Phénomène de périurbanisation plus ou moins diffuse liée à la proximité de Bourges, et essentiellement localisée sur les vallons (attractivité du cadre paysager, souci de préserver les meilleures terres pour le labour)
- Qualité des implantations et des constructions (cohérence avec l'urbanisation et l'architecture traditionnelles)

b. Vallée de l'Auron (Atlas des Paysages : 3-4)

Concerne de façon très marginale le territoire de la CC de la Septaine (Hameau agricole et moulin de Coulon, à Soye-en-Septaine)

2- Les paysages de plaine

Ces paysages d'openfield sont situés pour la plupart dans la région agricole de Champagne Berrichonne, sur les terrains calcaires du Jurassique. Anciennes terres d'élevage de mouton, converties relativement récemment à la céréaliculture, puis la culture fourragère (maïs), d'oléagineux et de protéagineux (colza, tournesol et pois), elles sont aujourd'hui constituées d'espaces ouverts ponctués de boisements.

a. La plaine aux horizons courts (Atlas des Paysages : 4-2)



Depuis la D 52, au sud du Nuinté



Depuis la D 98, à l'ouest de Nohant-en-Goût

Au nord du Val d'Yèvre, le socle calcaire est creusé par de petites vallées affluentes de l'Yèvre, formant une succession de crêtes et de thalwegs de faible amplitude ; elles donnent au relief de la plaine la forme ondulée qui lui confère ses horizons courts (1km).

Cette entité correspond aux franges ouest des communes d'Etréchy et de Nohant-en-Goût. Elle est, dans ce secteur, calée contre les boisements des buttes témoins qui en constituent l'horizon, et instaurent une discontinuité avec l'est du

territoire intercommunal (qui s'éprouve notamment dans les parcours routiers est-ouest).

Boisements de crêtes, ripisylves et boqueteaux épars cadrent et rythment les espaces de culture. Subsistent encore quelques haies et alignements, qui, même peu nombreux, jouent leur rôle dans la qualité des horizons.

Le bâti

- Petits bourgs et noyaux groupés, généralement disposés dans les creux
- Fermes isolées le plus souvent à flanc de versant, rarement sur les points hauts

Villages et hameaux comportait traditionnellement, à leur périphérie, un écran végétal fait de pâtures, de vignes et de vergers. Ces écrans tendent à disparaître, ou sont outrepassés par les nouvelles constructions ; les ensembles bâtis perdent ces espaces qui assurent une transition avec les espaces agricoles, et contribuent à la qualité des silhouettes villageoises.

Communes concernées

Etréchy, Nohant-en-Goût

Enjeux du paysage

- Pérennisation, voire renforcement, des formes végétales des formes végétales constitutives de ce paysage, qui ont tendance à se raréfier : noyers, boqueteaux, arbres d'alignement
- Gestion de la pression urbaine : éviter que les noyaux bâtis ne débordent de leur cadre paysager et que les périphéries n'altèrent les silhouettes villageoises
- Attention particulière à porter aux secteurs en co-visibilité avec la plaine de Bourges et la cathédrale Saint-Etienne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO : frange est de l'entité

b- La plaine aux vastes horizons (Atlas des Paysages : 4-3)

Cette entité s'étend de part et d'autre du Polygone de tir de Bourges, à l'est et au sud du territoire intercommunal. Son relief, aux ondulations amples et de faible amplitude, détermine des secteurs aux vues larges, parfois lointaines ; il est modulé par les vallons la traversent, qui en complexifient le paysage, et avec lesquels s'organise l'usage du territoire. (Voir aussi 3.1 "L'éventail de Bourges").

La plaine est aujourd'hui vouée à la grande culture, sur des parcelles de grandes dimensions. Les quelques boqueteaux, haies et arbres isolés ou en alignements qui subsistent en interrompent la monotonie, y installent des profondeurs et des repères d'échelle. Ses horizons sont marqués par les paysages qui la bordent ; il en est ainsi tout particulièrement des buttes témoins dont les boisements rehaussent la présence.



L'une des buttes témoins, à l'horizon de la plaine cultivée, au nord de Baugy



Horizon de culture, depuis la D 43 au nord-ouest de Saligny-le-Vif



Vers le village de Crosse, en creux dans la vallée de l'Airain.

Une cuesta de faible amplitude traverse cette entité selon un axe nord-sud, dans sa partie est, partageant les eaux entre bassins versants de la Vauvise et de l'Yèvre. A l'échelle de la Communauté de Communes, et des deux communes concernées (Villequiers et Laverdines), cette cuesta détermine une sous-entité, marquée par sa position en contre-bas ; la présence de massifs boisés et de lignes de bocage y définit un paysage spécifique, à l'échelle un peu plus resserrée et plus intime.

La limite de la cuesta, depuis notamment la D 72 qui la longe, offre de larges panoramas vers la plaine basse et le Val de Loire. En vue inverse, depuis la plaine basse, les constructions en ligne de crête ou sur le coteau ont une visibilité importante, et ce secteur de hauteur devra faire l'objet d'une attention particulière.



La Vauvise, traversant la plaine basse de Villequiers



A la limite haute de la cuesta, alignement de noyers au bord de la D 72, aux Essarts (Saligny-le-Vif)



Depuis la D 72 : la chapelle de Laverdines, en bord de cuesta et dominant la plaine basse.

Le bâti

- Villages et bourgs majoritairement établis à proximité directe des fonds de vallées, voire sur les coteaux, jusqu'à la proximité des fonds de vallée
- Bâti généralement "calé" dans le territoire par une enveloppe végétale.
- Réseau de grosses fermes à cour fermée dans la plaine. Chaquet de petites fermes dans les vallons.
- Fermes souvent entourées de plantation, et desservies par des allées plantées.

Communes concernées

Avord, Baugy, Crosses, Farges-en-Septaine, Gron, Jussy-Champagne, Laverdines, Saligny-le-Vif, Villabon, Villequiers, Vornay

Enjeux du paysage

- Pérennisation, voire renforcement, des formes végétales constitutives de ce paysage, qui ont tendance à se raréfier progressivement : boqueteaux, formes linéaires (rares haies, alignements le long des routes...), fruitiers
- Gestion de la pression urbaine : éviter que les noyaux bâtis ne débordent de leur cadre paysager et que les périphéries n'altèrent les silhouettes villageoises
- Préserver les secteurs de grande visibilité (coteaux notamment)
- Question des nouveaux bâtiments agricoles, et de la réfection des bâtiments existants.

c. La plaine ondulée (Atlas des Paysages : 4-6)

Cette entité constitue la partie nord-est du territoire de la Septaine. La présence des buttes boisées, qui en constituent l'horizon au sud, et la forme générale de son relief l'orientent vers le nord et l'est : le Sancerrois et le Val de Loire. Les ruisseaux qui prennent leur source sur ce territoire alimentent la Vauvise, puis la Loire.

Ce relief aux ondulations douces est revêtu d'une marqueterie de grandes parcelles de culture, ponctuée par quelques bosquets et groupes d'arbres isolés qui en rythment régulièrement l'étendue. Les lignes sinueuses de saules, frênes et aulnes marquent le passage des ruisseaux, qu'accompagnent des bandes de prairies humides.



A l'horizon sud de la "Plaine Ondulée", le bombement boisé de la butte de Thauvenay



Fond de vallon du Bussioux, au nord d'Etréchy



Extension urbaine linéaire le long de la D 93, à Etréchy

Le bâti

- Noyaux d'habitat regroupé, répartis en un réseau régulier de villages installés sur des carrefours de chemins, et entourés d'un écrin de haies, pâtures et vergers
- Fermes isolées peu nombreuses, composées de bâtiments massifs organisés autour d'une cour.
-

Communes concernées

Chaumoux-Marcilly, Etréchy

Enjeux du paysage

- Pérennisation, voire renforcement, des formes végétales constitutives de ce paysage, qui ont tendance à se raréfier progressivement : boqueteaux, formes linéaires (rares haies, alignements le long des routes...), fruitiers
- Pérennisation, voire reconstitution des écrins de végétation autour des villages
- Reconstitution de plantations d'alignement, replantation de fruitiers isolés sur des axes choisis, pour accompagner la traversée de la plaine et augmenter la lisibilité des parcours.
- Gestion de la pression urbaine : éviter que les noyaux bâtis ne débordent de leur cadre paysager et que les périphéries n'altèrent les silhouettes villageoises ; éviter l'étalement linéaire le long des routes
- Question de la réfection des bâtiments agricoles existants.

3- Les paysages mixtes de plaines et de bois

a. Le polygone de tir de Bourges (Atlas des Paysages : 10-6)

Cette entité englobe le polygone de tir lui-même et les secteurs riverains, notamment les villages calés dans les décrochements de sa limite, et de la lisière boisée (Soye-en-Septaine, Crosses, Jussy-Champagne).

Du fait notamment de son statut militaire, cette entité est une particularité sur le territoire de la Septaine, et y joue un rôle important à plusieurs titres :

- le statut du site en limite l'accès aux personnes accréditées (militaires, personnel de l'INRA...), et coupe fonctionnellement le territoire en deux, par ses règles contraignantes de circulation ;
- bien qu'exclu des pratiques quotidiennes, le site marque les paysages du territoire par ses boisements qui dessinent les horizons des secteurs voisins, qui en calent les espaces entre lisières et plaine ouverte ;
- le bruit des tirs et des explosions fait partie, au même titre que celui des avions de la base militaire d'Avord, du paysage sonore (et visuel) des riverains.

Plateau doucement ondulé ouvrant progressivement l'horizon vers l'est, le polygone de tir est en partie un paysage témoin, "unique image de ce que fut la Champagne Berrichonne des landes à moutons et des prés-bois".

Le polygone lui-même voisine avec les paysages de plaine ouverte et les vallées de l'éventail de Bourges, qui marquent



les secteurs d'interface, riverains du polygone.

Depuis la D 45e, les boisements du polygone de tir, horizon de la plaine

La D 85 offre un parcours en lisière de boisements, ouvrant sur la plaine

Espaces de pelouse et de lande voisinant avec des parcelles de culture (photo Google Earth)

Le bâti

A l'origine villages de plaine (Soye-en-Septaine, Avord) ou de vallée (Savigny-en-Septaine, Crosses, Jussy-Champagne), les agglomérations se sont beaucoup développées sous la double pression de la proximité de l'agglomération berruyère, et de l'activité du polygone et de la base aérienne ; en s'éloignant de leur logique d'installation initiale, et se développant, en partie, de façon linéaire le long des voies de circulation.

Communes concernées

Avord, Crosses, Jussy-Champagne, Osmoy, Savigny-en-Septaine, Soye-en-Septaine, Vornay

Enjeux du paysage

- Gestion des boisements : promouvoir un modèle mixte associant résineux et feuillus
- Pérennisation, voire reconstitution des plantations d'alignement
- Protection des landes et pelouses
- Pérennisation, voire reconstitution des écrans de végétation autour des villages
- Mieux maîtriser l'urbanisation : implantation, lien avec le tissu préexistant, reconstitution de la silhouette urbaine
- Attention particulière à porter aux secteurs en co-visibilité avec la plaine de Bourges et la cathédrale Saint-Etienne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO : frange ouest de l'entité

4- Les paysages de contraste plaine relief

a. Plaine à buttes témoins (Atlas des Paysages : 12-2)

Cette entité est composée de quatre buttes allongées qui se développent selon un axe nord-est / sud-ouest ; couvertes pour partie de boisements, elles constituent un événement dans les secteurs de plaine qui les entourent, et dont elles constituent les horizons.

La gestion du paysage accompagne cette morphologie, avec labours dans les secteurs de plaine, boisements et pelouses calcaires (avec orchidées) sur les zones pentues.

Le tracé rectiligne de la RN 151 traverse cette entité en épousant les formes du relief, dans une alternance de passages boisés et de grandes ouvertures sur les paysages de plaine agricole. Au débouché des boisements à l'ouest, sur le dernier point haut (et à la limite même du territoire intercommunal), un large panorama s'ouvre vers l'agglomération de Bourges et la cathédrale, dans l'axe de la route.



Depuis la D 10, Solérieux s'étalant sur le flanc de l'une des buttes qui constituent l'horizon de la plaine



La RN 151 dans sa traversée du vallon du Villabon, entre deux buttes boisées.



Vallon cultivé du Villabon, depuis la D 36.

Le bâti

- Noyaux d'habitat groupé nichés dans les plis du relief (vallées), sur les flancs des buttes ou à leur sommet (Gron)
- Plaine réservée à l'activité agricole, avec fermes isolées.

Communes concernées

Chaumoux-Marcilly, Etréchy, Farges-en-Septaine, Gron, Nohant-en-Goût, Savigny-en-Septaine, Villabon

Enjeux du paysage

- Préservation des boisements et des pelouses à orchidées, (qui ont tendance à reculer au profit des grandes cultures)
- Gestion de la pression urbaine : éviter que les noyaux bâtis ne débordent de leur cadre paysager et que les périphéries n'altèrent les silhouettes villageoises ; préserver les secteurs de grande visibilité (piémont des buttes notamment)
- Attention particulière à porter aux secteurs en co-visibilité avec la plaine de Bourges et la cathédrale Saint-Etienne, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO : frange ouest de l'entité

G- ANALYSE ARCHITECTURALE

➤ Bâtiments majeurs

L'église, la mairie, l'école sont autant d'éléments bâtis que l'on retrouve dans la plupart des villages : l'église avec sa tour-clocher à Villequiers, le bâtiment de la mairie et l'église à Baugy structurant l'entrée sur la grand-place à l'angle de rues principales. Ces bâtiments affirment la centralité, différencient le bourg du hameau, alors qu'il est de la même taille que le centre-bourg.

Le château, comme celui de Villequiers (Montfaucon : motte féodale puis château-forteresse), Jussy-Champagne, Savoye à Villabon, pour les plus anciens et les plus remarquables, à Laverdines pour les plus récents, organise le territoire, témoigne de l'installation ancienne sur le village. Les douves de l'ancien château de Baugy sont ici pour rappeler l'ancien château et affirmer le rôle majeur de l'eau dans le village.

Aujourd'hui, d'autres bâtiments viennent affirmer cette centralité comme la maison des solidarités, à Baugy, la maison de santé pluridisciplinaire, une salle polyvalente rénovée à Soye-en-Septaine ...



Si le bourg central de Baugy regroupe historiquement l'ensemble des bâtiments abritant ou ayant abrité les fonctions et services institutionnels, celui d'Avord, développé plus récemment, suite à l'installation de la base aérienne militaire, accueille sur son territoire, des équipements plus dispersés tel que collège et le gymnase, écoles, la gendarmerie, le centre de secours, la gare ferroviaire... Ces équipements sont regroupés avec les quartiers d'habitations construits à différentes époques, pour former un tout aux contours nettement dessinés comme tirés au cordeau à l'image de la discipline militaire, sur un territoire restreint et compact.

➤ Le bâtiment domestique et la maison

La maison typique, édifée dans cette région jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, est d'un seul niveau, de plain-pied avec un niveau de combles, ces derniers étant accessibles par une lucarne en façade principale. Cette maison, basse et allongée, accueille un ou deux logements. Quand elle est isolée, un appentis la complète sur chacun des pignons, abritant le four à pain et certains animaux. Ces logements abritaient des ouvriers journaliers, des manœuvres agricoles, des artisans.

Les maisons du début du XX^{ème} siècle possèdent souvent un niveau de plus. Les maisons des notables, tout comme celles des commerçants au-dessus de la boutique, plus imposantes, possèdent un étage et un grenier pouvant être aménagé.



Aujourd'hui la maison est préférée individuelle, comme lieu de repère et de stabilité, lieu structurant où l'on peut souffler. La mutation sociétale et les avancées technologiques ont modifié les usages et les formes de la maison. La pénétration des écrans (TV, tablettes, ordinateurs...) a changé les pratiques et l'utilisation des différentes pièces où le séjour a pris une place majeure en faisant préférer les espaces communs. Les 35 heures de travail hebdomadaire ont par ailleurs favorisé le bricolage et les aménagements vernaculaires des dépendances (garage, abri de jardin...).



La maison est éloignée de la rue, le contact avec l'extérieur se fait par la clôture. Elle est hétéroclite : en maçonnerie côté rue, autrefois surmonté d'une grille ou de bois, aujourd'hui de PVC, en treillis laqué, en grillage autour... La végétation est réservée pour l'intérieur de la parcelle.



➤ L'habitat social

Si l'habitat social est particulièrement présent sur la commune d'Avord, et de manière ancienne avec des logements collectifs ou des cités ouvrières, de nombreuses communes, même de petite taille, présentent un lotissement social, composé de maisons individuelles groupées. Dans ce contexte, le bâti est plus dense, les parcelles plus petites, les constructions accolées ou groupées deux à deux.



➤ Les bâtiments du commerce

Beaucoup d'artisans et de commerçants ont disparu comme dans bien des petites communes de la région ou des régions rurales en général.

Néanmoins le petit commerce traditionnel reste bien présent dans les bourgs de Baugy, Avord et de nombreux villages ont réussi à préserver au moins un commerce.

A Baugy tout particulièrement les magasins traditionnels, de petites dimensions avec leurs vitrines sur rue, ceinturent la grande place. Ici la tenue d'un marché forain hebdomadaire renforce l'attractivité du bourg central et la présence de commerces et de services de proximité. L'ancien foirail, dédié à la vente de chevaux, aujourd'hui partiellement investi par un supermarché et une station-service, reste un élément structurant du centre-bourg.

Dans les centres-bourgs, les commerces sont insérés dans le tissu ancien. Pour les commerces en activité, l'étage autrefois à vocation d'habitat est souvent inutilisé aujourd'hui. Lorsque les locaux sont délaissés, ils offrent leur façade abandonnée à la vue de tous. Ils sont parfois transformés en habitation, mais la transformation de la façade est souvent négligée.

Tant à Nohant-en-Goût et Villequiers, qu'à Avord et Baugy, la présence d'un restaurant pour certains avec quelques chambres d'hôtel, complète l'hébergement et l'offre commerciale locale, avec une attractivité certaine.



➤ Les bâtiments agricoles

Les domaines agricoles sur d'anciens fiefs seigneuriaux ou baronnies : les tours, pigeonniers, colombiers accompagnent les anciens bâtiments de ferme clôturés et autres granges à auvent.

Dans la plaine de la Champagne Berrichonne, ils se démarquent dans le paysage, souligné davantage encore par l'alignement d'arbres qui jalonne leur chemin d'accès, végétation haute ressortant sur fond de champs cultivés.

Plus récemment le centre de recherche de l'INRA à Avord participe à cette échelle de grand domaine. Les hangars et silos à céréales forment des sortes de cathédrales.



➤ Les bâtiments industriels

Depuis longtemps, des bâtiments de plus ou moins grandes dimensions ont été construits aux abords des bourgs et villages : comme les moulins à eau (Baugy, Villabon, Savigny...), moulins à vent (Villabon, Baugy), a distillerie et les longues écuries de Laverdines isolées au milieu des champs...

A Baugy, la zone d'activités artisanales et industrielles avec divers bâtiments dont ceux de la biscuiterie est un exemple de discrétion par son implantation à l'écart du centre bourg, cachée par un écran de verdure.

La zone d'activités artisanales d'Avord regroupe différents bâtiments au bord de la route départementale principale, profitant d'une desserte efficace mais aussi d'une vitrine sur cet axe majeur, dont le nouveau supermarché va bénéficier. Pourtant, cette surexposition en entrée de village nécessite un travail sur la transition avec la plaine agricole.



D'autres bâtiments de grande envergure, peuvent avoir un impact fort sur le paysage, leur taille et leur situation isolée au milieu des champs les exposant à la vue, comme le silo et l'entreprise Mempontel au Sud de Baugy, la coopérative agricole à l'Est d'Avord...

Des bâtiments d'activités artisanales s'insèrent aussi dans le tissu urbain avec plus ou moins de discrétion, du fait de leur taille et de leur configuration, comme en entrée de Villequiers ou de Soye-en-Septaine...



➤ Le patrimoine modeste

Enclos en murs de pierre, calvaires, croix de chemin ou croix de mission, puits, lavoirs ouverts et lavoirs à impluvium, abreuvoirs, barres d'attache des bestiaux du champs de foire, poteaux de signalisation routière émaillés (Plaque Michelin), autant d'éléments de petit patrimoine et d'accompagnement du bâti que l'on ne perçoit qu'à peine, tant par leur échelle, leur impact visuel ou leur présence trop habituelle.

Ce petit patrimoine forme pourtant l'identité de chaque village avec ses éléments particuliers, souvent perçus comme participant à l'identité du bourg ou du village pour ceux qui viennent d'ailleurs.



➤ Les particularités architecturales

✓ La base militaire aérienne

Les bâtiments de la base militaire d'Avord forment un complexe hétéroclite indépendant dont l'accès est restreint voire formellement interdit. L'îlot est fermé, son périmètre clôturé et surveillé. Des bâtiments de grandes dimensions, tels que les hangars pour avions, visibles depuis Farges, révèlent une architecture hors du commun. L'activité aérienne, tant de jour que de nuit, anime ce site ; les lumières y participent.

✓ Le polygone ou champ de tir

Le site militaire d'exercices de tir occupe une partie importante du territoire de la Septaine, formant une barrière physique au Sud de la RD 976 et plus particulièrement lors des exercices. Les communes de Soye, Crosses, Vornay et Jussy sont comme excentrées du restant du territoire de la Septaine au Nord de l'autre côté du Polygone alors infranchissable. De ce fait, l'attractivité de Bourges via la RD 2076 se fait plus grande et naturelle.

Si le site du Polygone ou champ de tir est délimité et clos temporairement et épisodiquement, il n'en présente pas moins des éléments bâtis particuliers avec des édifices étranges jalonnant le site. Ces édifices relevant de l'usage des exercices militaires, ils sont interdits au public, mais restent visibles depuis les voies de circulation.

✓ Le bâtiment de l'ancien orphelinat de la Police à Osmoy

Par ses grandes dimensions, sa symétrie, son style architectural moderniste des années 1945 et sa blancheur, tout comme son allée monumentale, cette résidence d'éducation et d'animation marque la présence d'Osmoy depuis la route départementale. L'ancienne ferme d'exploitation liée au centre d'accueil, avec le pavillon de la Garenne (réhabilitation d'une ancienne colonie de vacances) renforce la présence du site.



➤ Les autres édifices particuliers

Le four du député-maire-potier-céramiste Joseph Massé à Soye tout comme le petit pavillon au Tremblay toujours à Soye, les vestiges de l'aqueduc de Traslay, les bâtiments militaires et les grandes écuries à Laverdines, les statues et monuments aux morts (Crosses, Avord...), cimetières (Avord), la préfiguration du musée de l'aviation à Avord (présence d'avions de chasse), sont autant d'édifices particuliers à la région en marquant l'histoire.



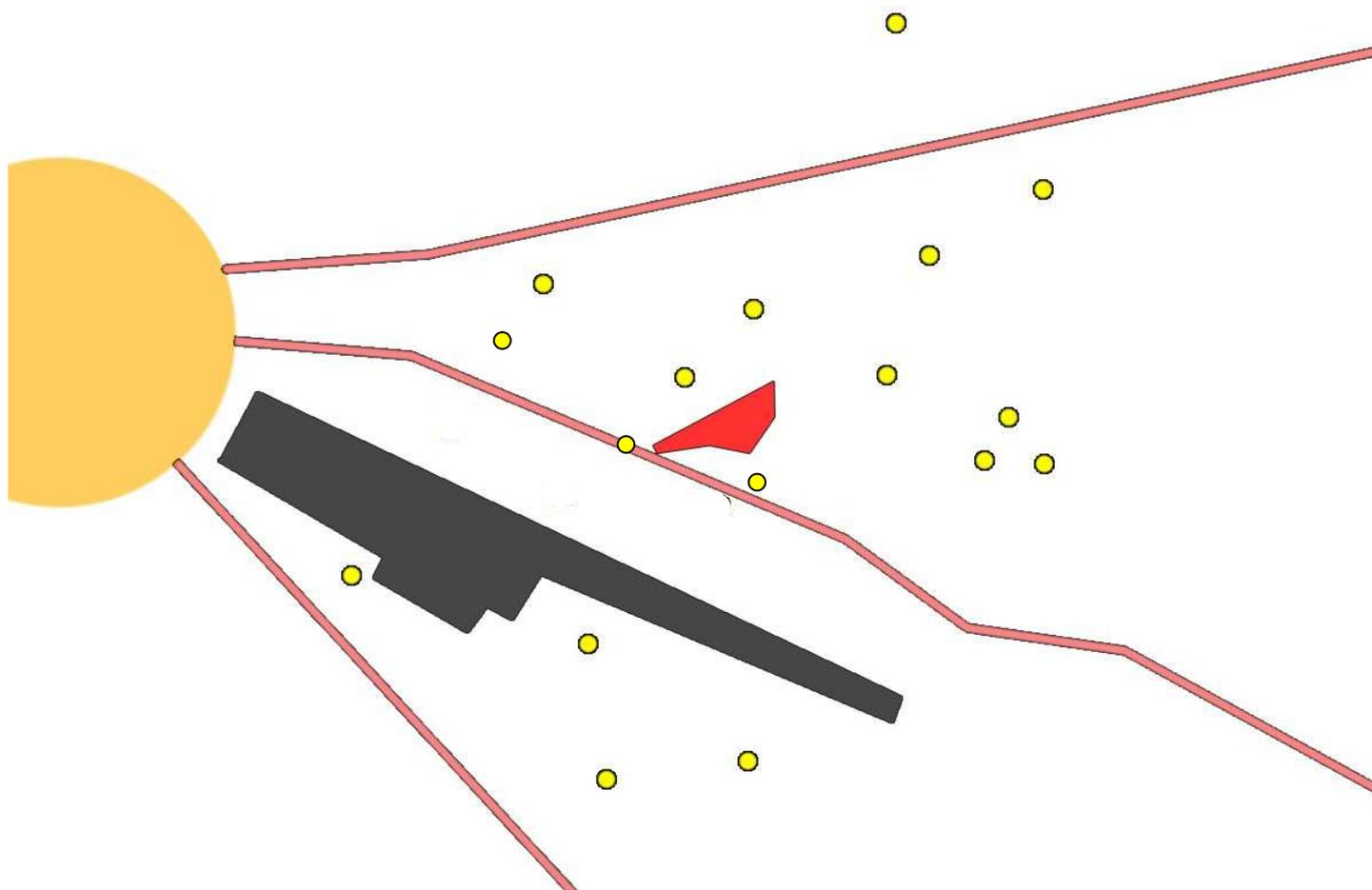
H- VISIONS BATIES DE L'ORDINAIRE

Il ne convient pas dans ce volet d'étude dédié au bâti d'être redondant avec l'étude paysagère. Si les éléments du paysage (reliefs, cours d'eau, bosquets, forêts...) ont sous-tendu et sous-tendent l'implantation des activités humaines et influencent les formes du bâti, les usages ont fortement déterminé les formes architecturales des hameaux (châteaux, fermes, domaines agricoles récents) comme ceux des villages et des bourgs (habitat individuel, habitat collectif, équipements publics...).

➤ Implantations et dessertes, pourquoi venir ici ?

Dans l'Est du département du Cher, entre le fleuve Loire et la ville de Bourges, entre Berry et Nivernais, autant de bourgs et villages de la Septaine situés tels des satellites à proximité de la ville capitale administrative du département, pour certains à proximité immédiate (Osmoy, Soye, Savigny, Nohant). Même lorsque les communes sont traversées par des voies de circulations routières importantes, les villages sont à l'écart, à l'exception de Savigny, traversé par la RD 976.

Au détour de routes départementales ou communales, la découverte de ces villages se fait généralement par le clocher de l'église, depuis les buttes ou les horizons dégagés.



La proximité d'un pôle urbain important qu'est l'aire urbaine de Bourges avec ses activités et son offre d'emplois multiples, la proximité de la base militaire aérienne d'Avord avec ses emplois directs et induits, le relativement faible coût du foncier dans ces communes rurales, le désir de devenir propriétaire de sa maison au milieu de son terrain à soi pour être chez soi, la facilité des déplacements individuels (bien que coûteux), sont autant de facteurs favorisant l'attractivité de ces communes satellites de la ville moyenne et du pôle militaire.

➤ Insularités diverses

Le territoire de La Septaine est séparé artificiellement en deux parties par le terrain militaire du polygone ou champ de tir formant un vide « inhumain », comme pour former deux continents repoussés de part et d'autre depuis Bourges jusqu'aux confins à l'Est de la Septaine.

La traversée des landes de ce no man's land se faisant qu'à des horaires particuliers, l'idée d'insularité est fortement présente. Les tirs de canons ou d'autres engins remplacent les vagues d'une mer démontée.

L'autre île infréquentable par le grand public est celle de la base militaire aérienne. Bien que beaucoup moins grande en termes de superficie que le champ de tir, elle reste une barrière physique importante. Ici, « l'île » est en quelque sorte introvertie et pourtant il s'en dégage une véritable force par le trafic aérien.

Lorsqu'on traverse La Septaine, du Nord au Sud de l'Est en Ouest, en dehors des territoires militaires décrits ci-avant, chaque village apparaît comme une île dans l'immensité des grandes cultures, là où le bâti est léché par la terre cultivée. Les cœurs des domaines agricoles apparaissent eux aussi comme des îlots émergés. Le faible relief favorise cette perception et cette métaphore, tout comme l'absence de végétation autour des extensions récentes.



Ilot ancien bordé de végétation



Urbanisation récente au contact direct des espaces agricoles

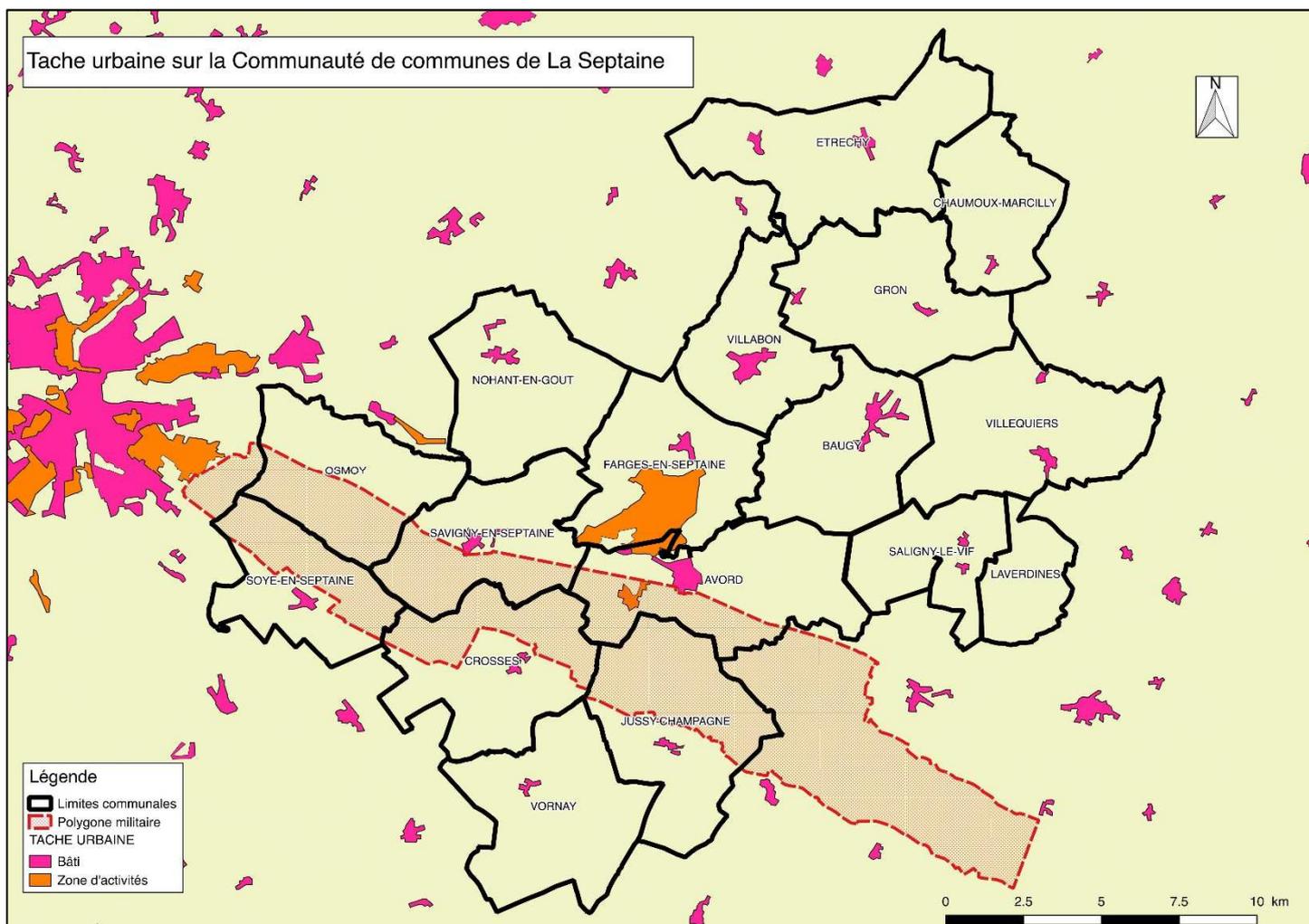
Il s'agit aujourd'hui de recomposer la campagne autour du vide, avec sa force de réseau, et non de faire du territoire une constellation de petites agglomérations-dortoirs autour de l'agglomération urbaine de Bourges ou même d'Avord.

➤ Tâches urbaines : des groupes bâtis de taille réduite

Les tâches urbaines mettent en évidence l'artificialisation des sols sur le territoire, c'est à dire les surfaces bâties et les sols revêtus et stabilisés (parkings...).

Cette carte met en évidence la plus ou moins grande dispersion du bâti selon les communes. Elles montrent que certaines communes possèdent un bourg important (Avord, Baugy, Villabon, Farges-en-Septaine...) tandis que sur d'autres communes, le bâti se répartit sur plusieurs groupes (Gron, Etréchy, Nohant-en-Goût...). Sur Laverdines ou Osmoy, les groupes bâtis sont trop petits pour avoir été identifiés, révélant une grande dispersion du bâti.

On peut aussi distinguer les communes où le bâti est compact, comme à Avord, tandis que sur d'autres communes, l'urbanisation est tentaculaire, à l'image de Baugy. Tout en tenant compte des caractéristiques géographiques des villages, le PLUi devra travailler sur la compacité de la forme urbaine, pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturelles et la banalisation des paysages avec la dispersion du bâti.



➤ Une évolution sans contextualisation

La maison individuelle, achetée sur catalogue, relève de modèles standards banalisés sans lien avec le contexte d'une part, sans créativité d'autre part. Ainsi la banalisation architecturale construit le plus souvent une sorte de gangue sur les franges et en extension des centres ruraux bâtis.

La plupart de ces constructions individuelles de statut privé, plus ou moins récentes, ont été réalisées le long du réseau viaire existant, chacune en position centrale sur la parcelle clôturée, de préférence éloignée de ses voisins pour être « chez soi ».

Hier, le bâti était resserré, libérant les espaces agricoles, minimisant les trajets pédestres ou à dos d'animaux de trait, formait un cœur de vie active. La place, l'école communale, l'église, le café, l'alimentation, la boulangerie ou petit commerce de proximité rassemblaient les habitants du village selon les heures de la journée, de la semaine et selon le calendrier. Le village abritait les forces vives qui vivaient ici sans trop se déplacer.

Pourtant le village vit encore mais de manière différente, presque atone, presque désertifié. On ne voit plus personne dehors. Les seuls passants sont à l'intérieur de voitures. Les municipalités doivent se battre pour maintenir des services publics, de l'école, de l'agence postale, d'un commerce de proximité pour conserver de l'animation dans les cœurs de village. Les jeunes ménages sont désormais installés sur l'extérieur des villages, dans les extensions récentes tandis que les logements vacants sont trop nombreux au centre, vidé de ses habitants.



Aux abords des villages et bourgs, des lotissements de maisons individuelles sont composés d'un tissu plus dense que l'habitat diffus pour « rentabiliser l'espace », voire très compact, pour les logements sociaux, souvent groupés. Ces lotissements ont été raccordés au réseau viaire existant afin de créer des petits quartiers, souvent refermés sur eux-mêmes. Par souci d'économie, la voirie est souvent en impasse, retranchant les habitants sans lien réciproque avec le village.

Ainsi la tendance est celle de villages devenant dortoirs, celle d'où l'on part tôt et revient tard, celle où l'on se croise en voiture sans se reconnaître, celle des tondeuses bruyantes des fins de semaine, celle où le coq ne chante plus parce qu'il n'y en a plus, tout comme les commerces de proximité et autres services qui tendent à disparaître.

➤ La place de la voiture

Voiture, deux-roues, transports en commun, autant de moyens motorisés qui ont remplacé la marche à pieds, la voiture à cheval. Les chemins sont en grande partie goudronnés, les voitures ou autres véhicules motorisés pouvant les emprunter.



La voiture est reine, à l'arrêt elle doit trouver une place pour stationner : la maison individuelle lui a prévu un garage près du salon. Au cœur du village, elle encombre l'espace public, encourageant l'élargissement des voies, favorisant une certaine vitesse.

La rue devient route, Le piéton est remplacé par la voiture. La rue n'assume plus son rôle d'espace public fédérateur du fait de sa largeur, de l'éloignement des constructions de la voie, ne constituant plus de front urbain.

L'absence de reliefs importants peut favoriser l'emploi du vélo classique ou assisté mais l'étalement urbain éloigne les habitants des commerces et services. Des bornes d'alimentation électrique seront à prévoir tant dans les maisons qu'à proximité des équipements publics ou privés partagés, où elles sont déjà installées, progressivement.

➤ L'agriculture, la nature cultivée : une relation historique à la terre

Les exploitations agricoles ont remplacé les fermes isolées pour former des sortes de hameaux de production avec leurs multiples bâtiments d'exploitation. Les hangars métalliques ont remplacé les granges en maçonnerie. Les animaux de trait ont été remplacés par les engins agricoles pour la culture céréalière. Les champs se sont affranchis des haies pour former des étendues impraticables à perte de vue, limitant les chemins ruraux au strict nécessaire pour l'accès aux champs regroupés. L'habitant du village n'y est pas invité. Seul le chemin de terre ou la route permettent d'appréhender ces surfaces cultivées.

L'agriculture doit devenir un objet de projet tout comme l'habitat. Les enjeux de proximité, la demande d'espaces récréatifs parcourant la nature cultivée et produisant une nouvelle approche de l'espace public.



Le voisinage, voire la cohabitation des zones habitées avec les zones cultivées, n'est pas sans poser le problème de la qualité de l'air tout comme de la qualité de l'eau au regard des produits phytosanitaires employés dans la culture intensive. La rareté des haies végétales, la mitoyenneté des parcelles, rendent insidieuse une éventuelle pollution à certains moments du calendrier et selon les conditions météorologiques. Il convient de remarquer qu'ici l'habitat est la plupart des cas regroupé dans les villages, les rares bâtiments isolés sont ceux des fermes et des domaines agricoles.



De ce fait, afin de mieux protéger ou gérer les conditions de vie, il serait préférable de tendre l'urbanisation en groupement. Cette solution est favorable pour les équipements et services dédiés à l'habitation.

I- EVOLUTION URBAINE

➤ Rien a changé et pourtant tout a changé...

Pour celui qui arrive dans ces villages, il a l'impression que tout est ici comme avant, que tout est ordinaire. Et pourtant tout a changé en quelques décennies, lentement, parfois brutalement. Les villages se sont agrandis, le plus souvent en choisissant une solution de simplicité, par petits pas, maison par maison le long de la route, sauf dans le cas où le parti pris a été celui d'un lotissement réfléchi.

Le bourg principal s'est métamorphosé, comme Baugy avec ses équipements (Maison des Solidarités...), ses bâtiments d'activités, son supermarché... Le centre-bourg est un peu moins animé sauf les jours de marché. La grande place et le foirail structurent toujours la traversée du bourg.

Avord fonctionne comme une petite ville presque en autarcie avec sa base militaire, sa zone d'activités, sa gare, ses commerces et services, le tout dans un espace de redistribution. La présence d'équipements publics telle que les écoles ou le collège favorise la porosité selon des rythmes et cycles de vie.

Les autres villages connaissent moins de changements en leur cœur, si ce n'est parfois l'abandon du bâti ancien, de commerces. Pour revitaliser ces centres vieillissants, on fait peu neuve, on requalifie les espaces publics, on rénove les bâtiments.

Ne pas faire table rase, ne pas muséifier, protéger raisonnablement le bâti, penser l'expansion non par la quantité de mètres carrés de parcelle appropriable par chacun, (rendre l'utilisation de la terre parcimonieuse et la partager) mais penser le village comme lieu hybride pour un mode vie à part, ni en ville, ni dans un quartier mais dans un village d'aujourd'hui, dans la communauté de communes de la Septaine, avec son appartenance en réseau, ses services complémentaires, ses lieux de vie partagés (espaces publics, jardins, potagers).

➤ Continuité / Discontinuité

L'habitat récent ou celui construit à partir des années 50 s'est répandu en continuité du village existant mais en discontinuité spatiale avec le bâti antérieur ou ancien.

Le mode d'intégration a rompu avec le principe de la densité, par l'appropriation de parcelles plus ou moins grandes et la construction d'une maison unifamiliale au centre de cette parcelle, éloignée de la voie la desservant, éloigné des constructions voisines. L'espace urbain s'est distendu en s'effilochant.

Il conviendra de proposer à ces villages un destin basé sur les exigences du développement durable pour recomposer ces territoires, en regardant les problématiques d'environnement comme des sujets à projets et non des contraintes (économie de l'eau, questions agricoles, biodiversité, nouveaux types d'habitat...).

➤ Réinventer

Réinventer l'habitat avec le bâti existant, redécouvrir ses possibles, ses qualités, ses aménités. Pour les bâtiments les plus imposants, la transformation pour un habitat participatif, partagé, pourrait être une possibilité non loin de Bourges. L'habitat des anciens, l'habitat des plus jeunes, l'habitat intergénérationnel, l'usage en résidence secondaire, tout autant de possibilité d'usage et de rénovation du bâti traditionnel implanté au cœur du village.

Le problème du bâti construit et de l'habitat ancien existant est à repenser pour le recycler et lui redonner vie en cohérence avec les modes de vie actuels, lui redonner une attractivité, une sorte de résilience au-delà de la maison individuelle.

Réinventer l'espace public commun, des lieux de rencontre et d'échange est aussi un enjeu pour l'animation des villages.

Si certaines familles possèdent une ou plusieurs voitures, si chacun se croise et se reconnaît par la carrosserie du véhicule, on ne s'arrête plus pour discuter, parler de la pluie et du beau temps, de la santé des petits : on est pressé, on n'a plus le temps. Avec l'éloignement des constructions les unes des autres, le garage à l'intérieur de chacune des constructions, les voisins ne se croisent plus dans la rue, l'espace public n'est plus fréquenté. Pour remplacer cette absence de communication « locale », on court ou marche ensemble le samedi ou le dimanche, on fait du vélo en groupe avec l'objectif de se maintenir en forme physique.

Plus d'office religieux dans les églises aux portes fermées, sauf pour les évènements exceptionnels (obsèques, mariages) et autres évènements culturels (concerts, expositions). Les rythmes scolaires font des entrées et sorties des écoles regroupées ou des arrêts de bus des lieux de rencontre, tout comme la fête annuelle de l'école.

J- STRUCTURATION DU TERRITOIRE

➤ Une urbanité qui tend à se diffuser...

Si la « ville nouvelle » d'Avord a connu depuis le début du siècle un développement rapide grâce à la présence de la base aérienne, la densification de ce petit pôle de centralité a recollé tant le vieux village original que les quartiers d'habitation aux formes et concentrations diverses selon les différentes époques, « mélangeant » les logements collectifs et les lotissements de maisons individuelles.

Baugy, en tant qu'ancien chef-lieu de canton historique, a concentré son bâti autour de l'église et de la grande place lieu de commerces. Ses développements tentaculaires au fil du temps ont rejoint les hameaux proches en suivant les routes, laissant des poches vides qui sont remplis petit à petit par des lotissements ou restent encore à investir en partie, comme sur le secteur du Moulin à Vent.

A l'exception des deux bourgs principaux que sont Baugy et Avord, les concentrations humaines se sont faites sous la forme diffuse de villages, voire de hameaux ou d'écarts avec une densité importante au cœur du village et faible sur la périphérie du fait des extensions récentes.

Les villages, plus ou moins importants, se sont construits autour du centre historique avec l'omniprésence des bâtiments abritant les pouvoirs politiques et religieux, la mairie, l'église, puis l'école. Les réseaux viaires, chemins et voies de circulation ont assemblé les logements et fermes agricoles dans un continuum bâti avec enclos, cour regroupant granges et hangars.

Plus récemment des chapelets de maisons individuelles ont été édifiés le long de ces routes, profitant de la desserte en réseaux, au gré des disponibilités foncières mais s'éloignant du cœur du village. Plus rarement, par l'aménagement en lotissement, les constructions de maisons individuelles séparées, implantées dans des parcelles desservies par une voie interne, ont regroupé ce type d'habitat dans les franges du village, avec des liens très tenus avec le bâti ancien.

➤ ... sous différentes formes

Ces lotissements pavillonnaires ou habitations isolées sont construites dans les espaces disponibles à l'intérieur des groupes bâtis (dents creuses) ou en extension, prolongeant l'urbanisation au-delà des limites existantes, selon la disponibilité du foncier. Le faible coût des terrains et une pression foncière basse encouragent **une rétention foncière importante** à l'intérieur même des contours urbains ou des limites constructibles (pour les communes ayant des documents d'urbanisme). La différence entre le marché foncier local et celui de plus grandes agglomérations explique aussi la difficulté pour vendre certains biens car ils sont surestimés.



Urbanisation linéaire à Soye-en-Septaine



Cœur d'îlot risquant d'être enclavé à Vornay

Ainsi, l'extension linéaire et l'urbanisation diffuse se sont développées de manière importante depuis les années 80. **L'urbanisation linéaire**, le long des voies souvent déjà desservies par les réseaux publics, est favorisée par la faible capacité d'investissement. Ainsi, l'urbanisation se développe en linéaire, laissant de larges parcelles non viabilisées en cœur d'îlot. Le risque est alors, si l'urbanisation se développe tout autour, d'empêcher toute possibilité d'accéder au cœur d'îlot qui se retrouve enclavé.

L'urbanisation dispersée s'est souvent développée autour de quelques constructions déjà existantes, assez éloignées les unes des autres sur les communes sans document d'urbanisme ou encore au niveau de zones constructibles trop larges et non encadrées qui permettent l'implantation de constructions de manière disséminée, laissant de larges espaces libres entre les constructions. Il est alors difficile de voir se former de réels groupes bâtis que l'on pourrait qualifier de hameaux.

Ces formes urbaines favorisent le développement du mitage, détériorant le paysage et ne créant pas de forme cohérente de village. Cela peut amener des problèmes de vitesse sur les routes ou encore de ramassage des ordures ménagères...



Habitat diffus à Savigny-en-Septaine

➤ Hiérarchie des différents groupes bâtis

De nombreux bourgs et hameaux composent le territoire de la Septaine et la compréhension de la structure du territoire permet d'établir une hiérarchisation entre les groupes bâtis sur laquelle va s'appuyer le développement urbain. L'analyse de la structure du territoire de la Septaine s'est basée sur les catégories définies par le SCoT pour définir l'armature du territoire de l'Agglomération Berruyère, en l'affinant pour l'adapter à la diversité et la ruralité de La Septaine.

Ainsi, on peut distinguer trois types de groupes bâtis ou d'urbanisation :

- Les bourgs
- Les hameaux
- Les écarts de quelques constructions (généralement moins de 5)
- L'habitat dispersé (construction isolée)

A l'intérieur du bourg, on peut identifier des modes d'occupation du sol divers :

- **Le bourg ancien formé d'un noyau central ancien au bâti dense.**



« Il s'agit des noyaux initiaux à partir desquels se sont développés ces communes. D'une structure urbaine de petite taille, elles sont souvent organisées autour d'une église et de sa place. Ces secteurs se sont développés à la croisée d'une ou deux routes. Ce sont des espaces à dominante résidentielle accueillant quelques équipements (école et mairie) et quelques commerces pour certaines. Les constructions sont implantées à l'alignement mais ne créent pas toujours de front continu et les arrières de parcelles sont végétalisés.

L'essentiel des constructions sont des maisons de bourg variant entre le RdC et le R+1 » le plus souvent, parfois R+2 pour les plus gros bourgs comme Baugy. » (Source : SCoT de l'agglomération berruyère)

- **Les quartiers pavillonnaires :**

- Les quartiers pavillonnaires anciens

« Il s'agit de quartiers pavillonnaires qui se sont constitués dans le temps et qui revêtent une forte diversité tant bâtie que parcellaire, souvent en extension d'urbanisation le long des routes. Ces quartiers sont largement desservis par une trame viaire dense composée de voies secondaires organisées en damier. Exclusivement composée de maisons individuelles, cette entité présente un ensemble homogène avec des constructions similaires en termes de gabarit, de hauteur (en général R+1) et d'implantation (au centre de la parcelle). S'étant constitué dans le temps, ces quartiers présentent néanmoins une forte diversité en termes de style architectural. » (Source : SCoT de l'agglomération berruyère)



- Les quartiers pavillonnaires récents

« Cet ensemble est constitué des quartiers pavillonnaires les plus contemporains et construits sous forme de lotissements homogènes. » Ces secteurs existent sur les communes le plus attractives, en extension urbaine. « Ces quartiers sont largement desservis par une trame viaire dense sous forme de boucles et d'impasses. Exclusivement composée de maisons individuelles, cette entité présente un ensemble homogène avec des constructions similaires en termes de gabarit, de hauteur (en général R+1) et d'implantation (au centre de la parcelle). Construits sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions sont généralement identiques au sein d'un même lotissement et d'une architecture ordinaire, souvent banale. » (Source : SCoT de l'agglomération berruyère)

Au sein des hameaux, on peut différencier deux types de hameaux :

- **Les hameaux « historiques »** : construit autour d'un petit noyau ancien au bâti dense, un peu à l'image du bourg. Parfois de taille importante, il constitue en quelque sorte un deuxième bourg. On peut parler de villages, comme par exemple Saint-Igny, à Gron.
- **Les hameaux plus récents**, qui se sont construits par le regroupement d'anciens écarts agricoles, reliés par des constructions isolées. La densité n'est généralement pas très importante.

Le SCoT travaillant à une autre échelle, il n'avait identifié d'intermédiaire entre les bourgs et les hameaux constitués de quelques constructions isolées, que nous appellerons plutôt « écarts ».



Le village de Saint-Igny, une structure ancienne, densifiée par des constructions récentes



Un écart à Soye-en-Septaine

Les écarts et l'habitat dispersé désigne « les constructions isolées situés dans le paysage agricole, répondant aux vocations résidentielles et liées aux activités agricoles ». Cette entité comprend les corps de fermes isolées ou d'anciens domaines de types château et dépendances, parfois accompagnées de quelques maisons individuelles. « Les constructions sont implantées en retrait avec leur organisation propre sous formes de clos en général pour les corps de ferme ou en cœur de parcelle pour les résidences ». (Source : SCoT de l'agglomération berruyère)

➤ Maillage urbain du territoire du SCoT

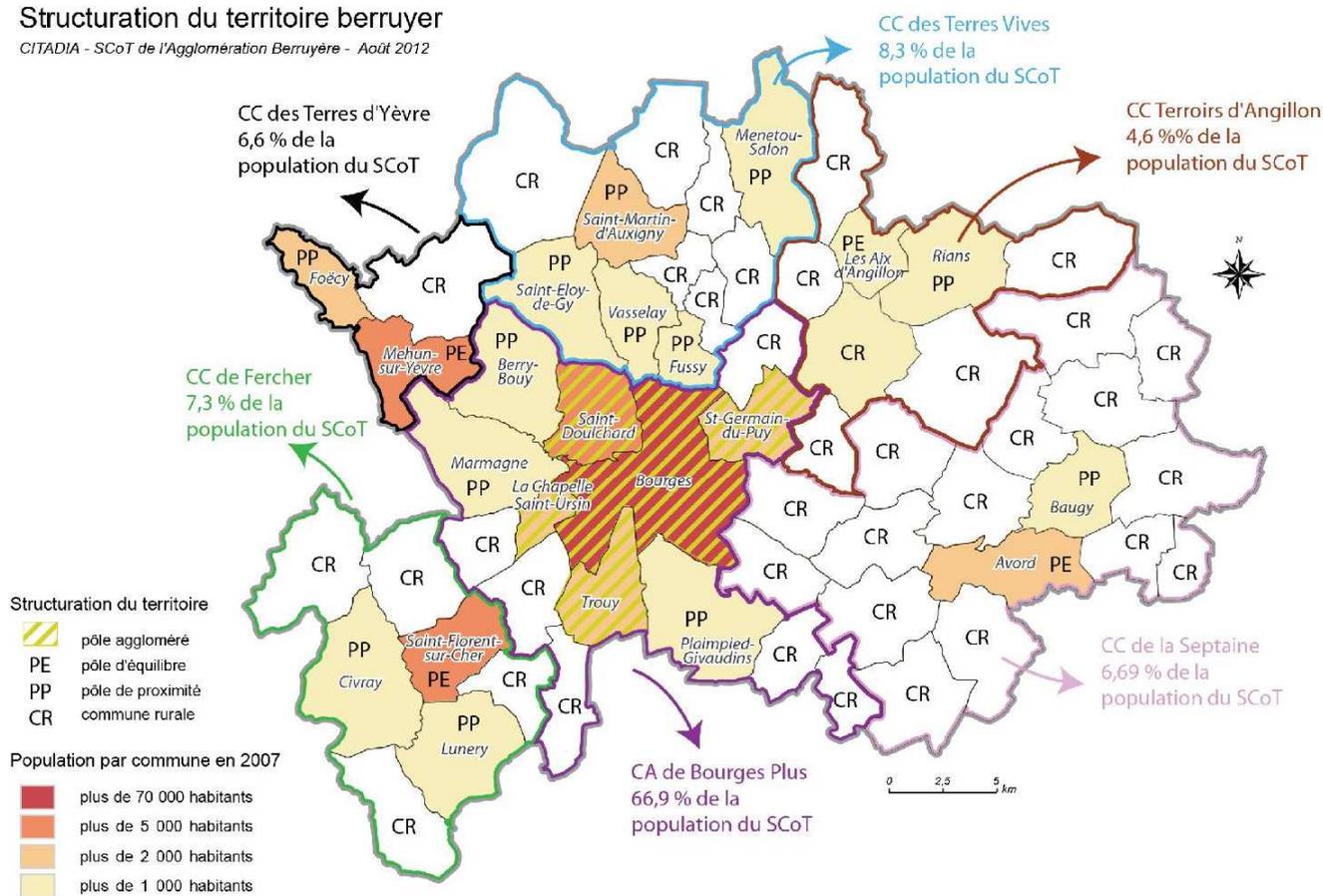
Le SCoT a défini une structuration du territoire en fonction du poids démographique de chaque commune, de la qualité et la quantité des équipements, de l'offre en commerces et services, des moyens de transport et de desserte ainsi que de l'aire d'influence du territoire.

Outre le pôle aggloméré de Bourges, le SCoT a défini :

- la commune d'Avord comme pôle d'équilibre, relais du pôle aggloméré à l'intérieur du territoire rural de la Septaine en matière de commerce, services et équipements, assurant une fonction « centrale » à l'échelle de l'EPCI ;
- La commune de Baugy comme pôle de proximité, du fait de la présence d'un noyau d'activités, de services et d'équipements ;
- Les autres communes rurales résidentielles qui disposent parfois de commerces ou services et dont le territoire se compose en grande majorité de terrains agricoles et naturels offrant un cadre de vie de qualité aux habitants.

Structuration du territoire berruyer

CITADIA - SCoT de l'Agglomération Berruyère - Août 2012



SCoT de l'Agglomération Berruyère – Rapport de présentation – Tome 1 – Dossier d'Approbation

K- CONSOMMATION D'ESPACE SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

➤ Destination de la consommation d'espace

L'ensemble des permis de construire délivrés entre 2008 et 2017 pour des constructions a été repéré et quantifié. **74 hectares** ont été utilisés par **416 constructions nouvelles** sur l'ensemble du territoire de La Septaine en 10 ans.

L'habitat est le principal consommateur d'espace, avec **49 hectares** de surfaces consommées : 70% des surfaces consommées ont été utilisées par de constructions à usage d'habitation, pour la majeure partie des constructions individuelles isolées. Sur 376 constructions à usage d'habitation, seules 4 constructions groupées à vocation sociale ont été réalisées à Avord sur cette période, sur une surface de 1 400 m².

L'agriculture a consommé **12 hectares**, avec 24 bâtiments à vocation agricole.

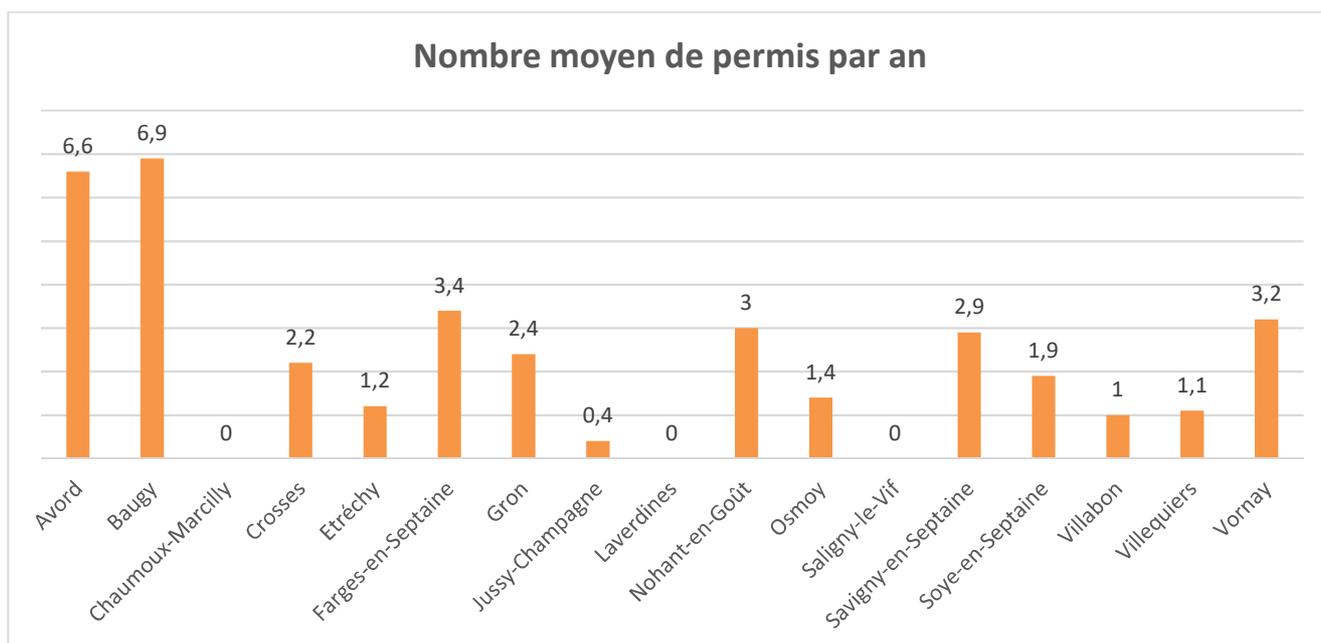
Les activités économiques ont utilisé **8 hectares** en construisant 8 bâtiments d'activités, la grande surface commerciale en entrée d'Avord utilisant à elle-seule la moitié de cette surface. La consommation d'espaces à vocation d'activités est concentrée uniquement sur Avord et Baugy.

Les équipements occupent presque **4 hectares** nouveaux en 10 ans, avec deux installations de city-stades à Chamoux-Marcilly et Jussy-Champagne, trois équipements structurants à Baugy : la maison des solidarités du conseil départemental, le bâtiment du SDIS et la future gendarmerie (en cours). Deux projets concernent la maison de retraite à Nohant-en-Goût.

	Destination des surfaces consommées				TOTAL
	Habitat	Agricole	Activité	Equipement	
Nombre de projets	376	24	8	7	416
Surface totale	50,35 ha	11,89 ha	8,31 ha	3,70 ha	74,20 ha

➤ La construction par commune

Baugy et Avord sont les communes les plus dynamiques en termes de construction, puisque le nombre de permis de construire à vocation d'habitat est au moins deux fois supérieur aux autres communes, avec presque 7 permis par an en moyenne.



Les autres communes peuvent être regroupées selon leur moyenne annuelle de permis :

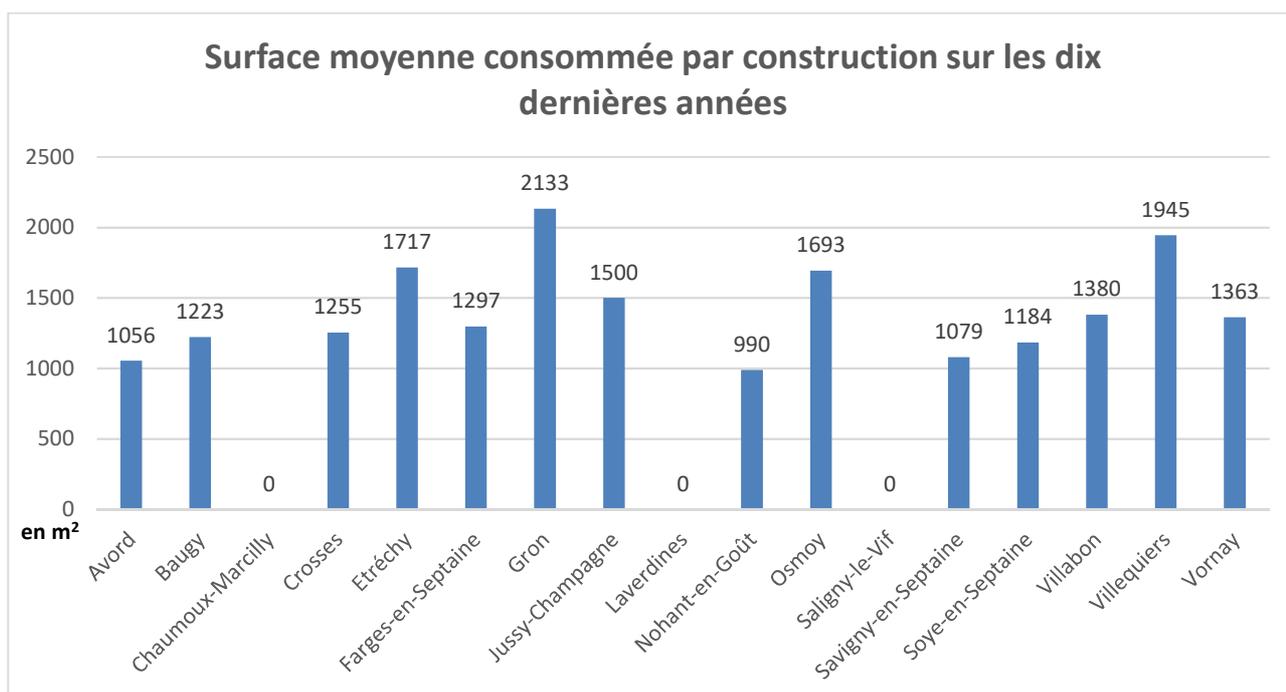
- Farges-en-Septaine, Savigny-en-Septaine, Nohant-en-Goût et Vornay : autour de 3 permis par an
- Gron, Crosses et Soye-en-Septaine : environ 2 permis par an
- Osmoy, Etréchy, Villabon et Villequiers : un peu plus d'un permis par an (entre 1,4 et 1,1)

En dix ans, Jussy-Champagne a accueilli 4 nouvelles constructions d'habitation mais aucune habitation ne s'est installée à Chaumoux-Marcilly, Laverdines et Saligny-le-Vif (même si quelques constructions s'étaient établies sur le territoire de cette dernière au début des années 2000).

➤ Des densités diverses selon les communes

La consommation d'espaces par commune ne reflète pas forcément le dynamisme de la construction mais montre si l'utilisation de l'espace est plus ou moins modérée.

La densité correspond ici à la surface moyenne occupée par construction. Elle varie selon le parcellaire et le mode d'urbanisation : la réalisation d'un lotissement induit un découpage rationnel de la surface à bâtir en cherchant à « rentabiliser » au mieux l'espace. La densité varie aussi selon les formes urbaines : le bâti est plus dense dans les bourgs anciens et les villages, notamment dans le cadre d'opération d'habitat groupé, alors que les hameaux sont souvent des regroupements progressifs d'habitations diffuses, sur de grandes parcelles.



La consommation d'espace la plus importante est sur Baugy, avec 14 hectares, alors qu'Avord, pôle d'équilibre central de la communauté de communes, ne consomme que 12 hectares. La consommation d'espaces pour les activités économiques est cependant plus grande à Avord, du fait du développement de la zone d'activité économique. La création d'équipements sur Baugy a consommé des espaces au sud du centre. Concernant l'habitat, le nombre de constructions est quasiment le même mais la taille des parcelles est beaucoup plus élevée à Baugy, induisant une plus grande consommation d'espace à Baugy qu'à Avord, où la densité des constructions est plus grande (taille moyenne de parcelle de 1 050 m², contre 1220 m² à Baugy).

Gron est le troisième consommateur d'espace, malgré un nombre de constructions plus faible que Vornay, Nohant-en-Goût et Farges-en-Septaine. Cela s'explique par une consommation d'espace moyenne très importante par habitation (2 133 m²), du fait d'un mode d'urbanisation diffus, au coup par coup, alors que ces autres communes connaissent un développement plutôt sous forme de lotissement.

En regardant uniquement la consommation d'espace à vocation d'habitat, Farges et Vornay ont utilisé autour de 4 hectares avec à peu près la même densité de construction (1 300 m² par construction en moyenne).

Savigny a une consommation légèrement plus élevée que Nohant pour une construction de moins : ainsi, les parcelles sont un peu plus grandes en moyenne (1 079 m²) à Saligny tandis que la taille moyenne est inférieure à 1 000 m² à Nohant (990 m²).

Avec la même consommation d'espaces que Nohant-en-Goût, Villequiers ne présente que 11 constructions nouvelles : Villequiers est la commune où la taille moyenne des parcelles est la plus élevée, avec 2 700 m².

Crosses, Soye, Osmoy, Villabon, Villequiers et Etréchy ont une consommation d'environ 2 ha mais la densité est plus importante sur les deux premières (autour de 1 200 m² par construction), les trois autres ayant une densité proche de 1 700 m² voire 1 900 m² pour Villequiers.

Jussy n'a accueilli que 4 constructions sur les dix dernières années mais seules les communes de Chaumoux-Marcilly, Laverdines et Saligny-le-Vif n'ont eu aucune construction à usage d'habitation.

COMMUNES	Population en 2015	Habitat		Agriculture		Activité		Equipement		TOTAL	
		Constructions	Surface	Constructions	Surface	Constructions	Surface	Constructions	Surface	Constructions	Surface
Avord	2616	66	6,9 ha	0	0 ha	5	4,78 ha	0	0 ha	71	11,75 ha
Baugy	1492	69	8,4 ha	1	0,49 ha	3	3,53 ha	3	1,80 ha	76	14,26 ha
Chaumoux-Marcilly	99	0	0 ha	2	0,24 ha	0	0 ha	1	0,09 ha	4	0,38 ha
Crosses	380	22	2,76 ha	2	1,16 ha	0	0 ha	0	0 ha	24	3,92 ha
Etréchy	454	12	2,0 ha	1	0,23 ha	0	0 ha	0	0 ha	13	2,29 ha
Farges-en-Septaine	1044	34	4,41 ha	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha	34	4,41 ha
Gron	482	24	5,1 ha	3	2,72 ha	0	0 ha	0	0 ha	27	7,84 ha
Jussy-Champagne	193	4	0,6 ha	2	0,41 ha	0	0 ha	1	0,41 ha	7	1,42 ha
Laverdines	48	0	0 ha	0	0,00 ha	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha
Nohant-en-Goût	593	30	2,9 ha	1	0,91 ha	0	0 ha	2	1,40 ha	33	5,28 ha
Osmoy	316	14	2,3 ha	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha	14	2,37 ha
Saligny-le-Vif	188	0	0 ha	2	0,63 ha	0	0 ha	0	0 ha	2	0,63 ha
Savigny-en-Septaine	697	29	3,1 ha	0	0 ha	0	0 ha	0	0 ha	29	3,13 ha
Soye-en-Septaine	578	19	2,2 ha	1	0,42 ha	0	0 ha	0	0 ha	20	2,67 ha
Villabon	566	11	1,9 ha	2	1,14 ha	0	0 ha	0	0 ha	13	3,08 ha
Villequiers	486	11	2,9 ha	5	1,14 ha	0	0 ha	0	0 ha	16	4,11 ha
Vornay	597	32	4,3 ha	2	2,35 ha	0	0 ha	0	0 ha	34	6,71 ha
TOTAL	10829	377	50,35 ha	24	11,84 ha	8	8,31 ha	7	3,70 ha	417	74,25 ha

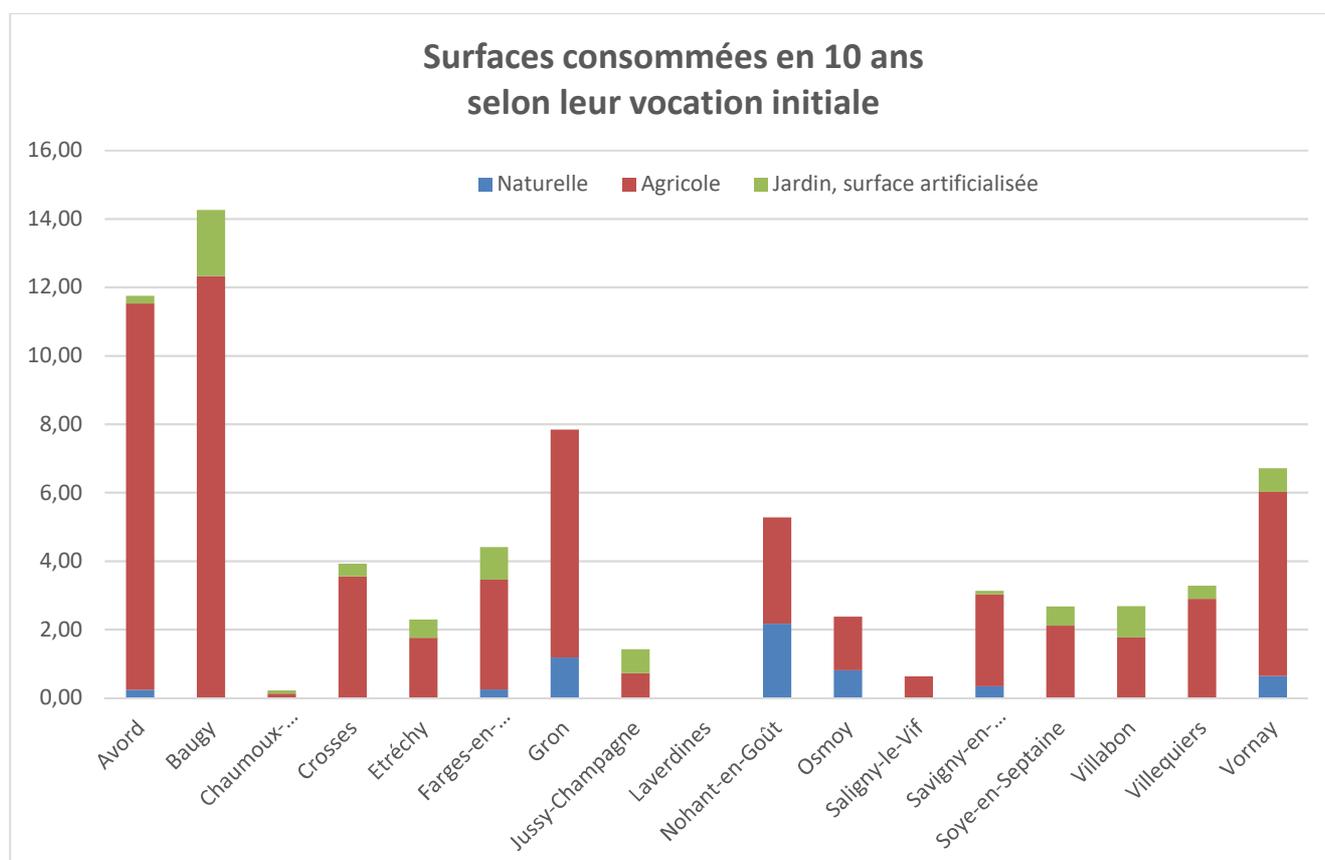
➤ Vocation initiale des surfaces consommées

La consommation d'espaces s'est principalement faite sur des terres agricoles, avec 61 hectares à vocation agricole consommés en dix ans.

	Naturelle	Agricole	Jardin, surface artificialisée	TOTAL
Surface totale consommée en ha	5,63 ha	59,80 ha	7,43 ha	74,25 ha

Ensuite, la construction s'est principalement faite sur de surfaces déjà artificialisées, des jardins, des friches... Ces parcelles de jardins étaient souvent incluses à l'intérieur du contour urbain, c'est-à-dire les parties déjà urbanisées du territoire. La consommation de jardins, souvent en dents creuses, a été particulièrement importante sur Baugy (1,93 ha) et sur Farges-en-Septaine (0,95 ha).

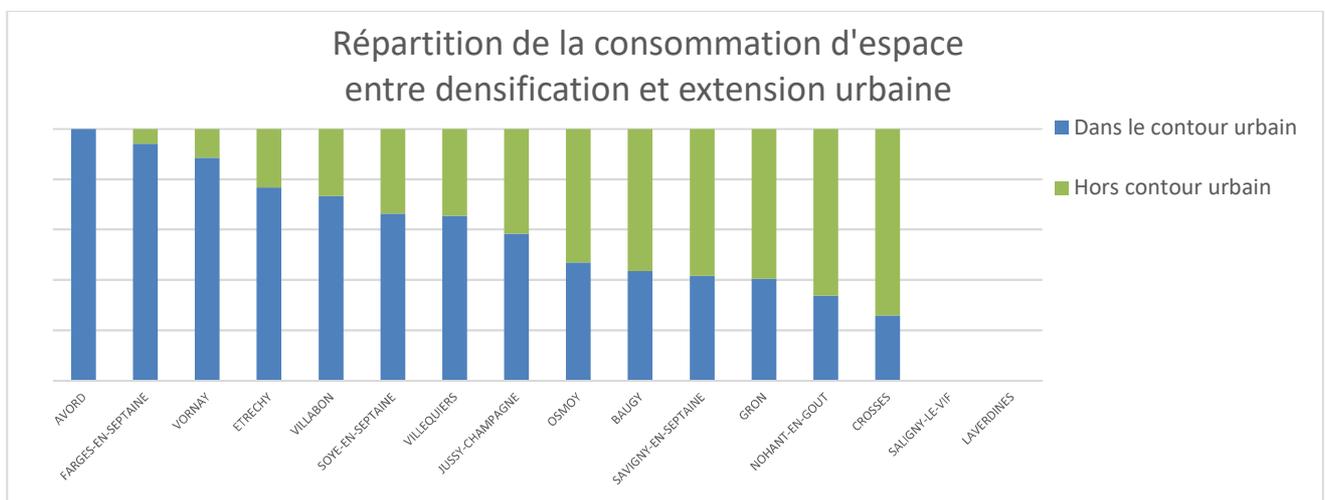
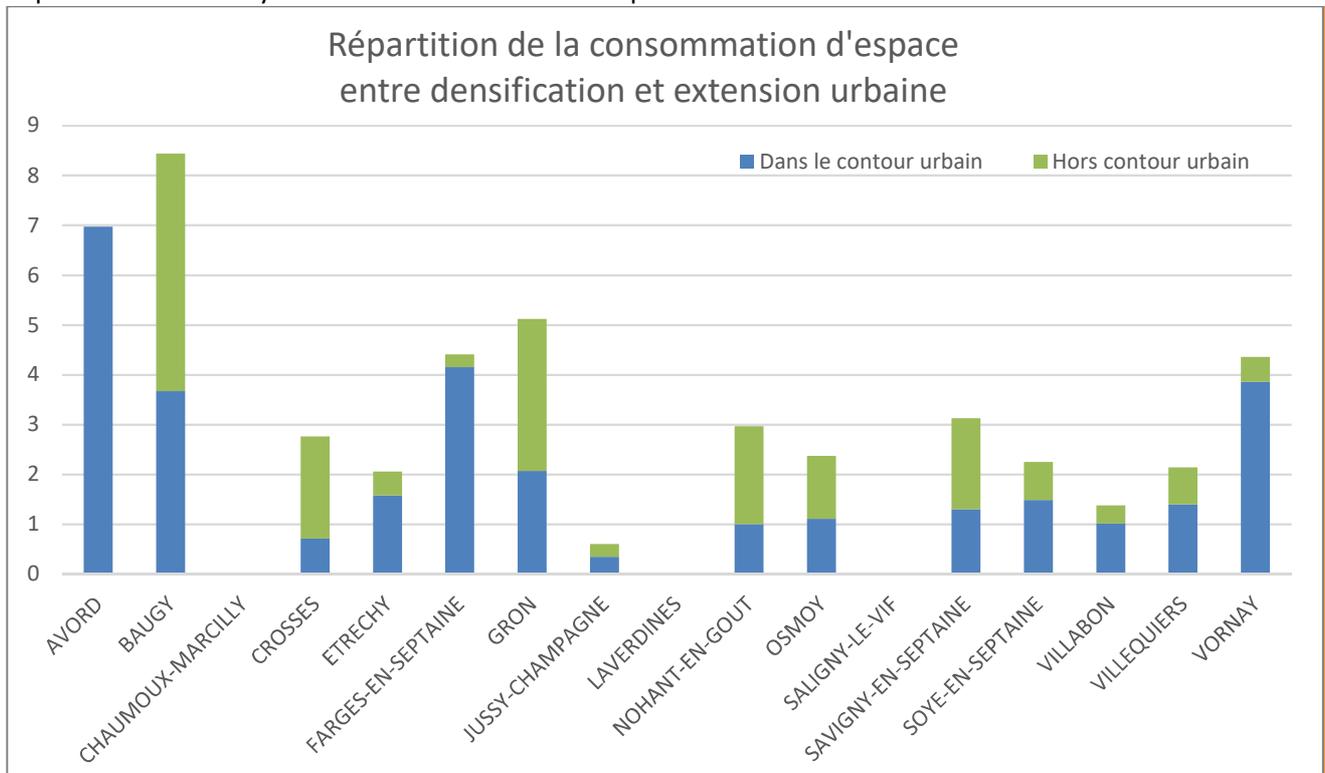
Presque 6 hectares d'espaces naturels ont été consommés, en grande partie sur Nohant-en-Goût (2,25 hectares), sur Gron (1,18 hectare) et sur Osmoy (0,81 hectare).



➤ Densification ou extension urbaine

Sur l'ensemble de la Septaine, plus de 60% de la consommation d'espace concernent des parcelles à l'intérieur du contour urbain, en densification.

Cependant, la répartition est très variable selon les communes. Sur les communes d'Avord, de Farges-en-Septaine et de Vornay la construction concerne des parcelles à l'intérieur de lotissements



POTENTIEL DE DENSIFICATION

1 - Détermination du contour urbain

Le contour urbain ou enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces considérés comme urbanisés, c'est-à-dire occupées par des constructions en continu sans ou avec de faibles ruptures d'urbanisation. Ce n'est pas la délimitation des terrains pouvant être urbanisés.

Il regroupe :

- Les parcelles cadastrales et subdivisions fiscales cadastrales occupées par du bâti, des infrastructures, des équipements collectifs (terrain de sport, parkings, cimetière, etc.) qui compte au minimum cinq constructions en continuité.
- Les parcelles constituant un terrain d'agrément (jardin) ou zone de stockage pour les entreprises.
- Les parcelles cadastrales et subdivisions fiscales cadastrales sur lesquelles un permis de construire ou d'aménager a été délivré et est en cours de validité.
- Les dents creuses et les ruptures d'urbanisation si l'interruption du bâti est inférieure à 80 m.
- Les parcelles cadastrales non urbanisées entièrement entourées de terrains urbanisés (enclave).

Les critères retenus par le SIRDAB pour délimiter le contour urbain sont détaillés dans la délibération du comité syndical du SIRDAB en date du 5 février 2015.

2 - Critères pour retenir les dents creuses et ruptures d'urbanisation mobilisables

Une dent creuse est une parcelle ou un ensemble de terrains bordés sur 2 ou 3 côtés par des terrains urbanisés contenus dans l'enveloppe urbaine.

Les ruptures d'urbanisation sont des parcelles non urbanisées et situées entre deux terrains urbanisés d'un même côté d'une voie de circulation (sauf bâtiments d'exploitation agricole).

Dans le cadre des études du PLU, le point a été fait de manière précise sur le terrain et avec les élus de chaque commune sur le potentiel en dent creuse de manière à mettre à jour les contours urbains déterminés par le SIRDAB et réutilisés par le PLH. Ainsi, les nouvelles constructions ont été prises en compte pour modifier les limites des contours urbains définis en 2016 par le SIRDAB. De plus, les dents creuses ont été identifiées avec les élus en fonction de l'utilisation actuelle des parcelles (un jardin d'agrément aménagé avec un accès pour la construction, des installations de loisirs ne sera pas considéré comme disponible...). De même, les parcelles faisant l'objet d'un permis de construire en cours de validité sont exclues du potentiel mobilisable.

De plus, les dents creuses non urbanisables du fait de contraintes extérieures n'ont pas été retenues pour le calcul du potentiel mobilisable :

- les parcelles ou parties de parcelles à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres par rapport à un bâtiment agricole utilisé (à l'exclusion de bâtiments isolés de stockage de matériel, non lié à une exploitation agricole) ;
- les parcelles ou parties de parcelles inondables ou subissant des ruissellements importants (ces dernières seront exclues de la zone constructible et repérées si nécessaire par un zonage particulier) ;
- les parcelles ou parties de parcelles faisant l'objet de servitudes les rendant inconstructibles (plan d'exposition au bruit...).

3 - Capacité résiduelle d'urbanisation en renouvellement urbain

Les surfaces constructibles disponibles à l'intérieur du contour urbain ont été quantifiées par commune. Elles varient beaucoup selon les communes et ne dépendent pas de la taille de la commune mais plutôt du mode d'urbanisation qui a favorisé ou non la formation de dents creuses, selon la densité du bâti :

Avord a connu un développement important mais la densité de l'urbanisation, sans doute favorisée par les contraintes s'imposant au territoire, a laissé peu de dents creuses à l'intérieur du contour urbain (si l'on exclut le permis d'aménager route de Baugy).

Une commune comme Gron a connu une urbanisation diffuse importante et un découpage du foncier qui ont laissé de nombreuses creuses entre les constructions. Une petite commune comme Jussy-Champagne a accueilli peu de constructions nouvelles, préservant la structure ancienne dense du village.

Presque 100 hectares de surfaces en dents creuses ont été identifiés sur l'ensemble du territoire mais une vingtaine d'hectares n'a pas été retenue comme urbanisable selon les critères définis précédemment. Il reste donc 80 hectares de surfaces disponibles à la construction selon la rétention foncière et qui pourront être ouverts à la construction en fonction des projets des communes.

	Dents creuses mobilisables	Dents creuses non retenues
AVORD	13 ha	0 ha
BAUGY	14 ha	4,68 ha
CHAUMOUX-MARCILLY	1,3 ha	0,3 ha
CROSSES	2,4 ha	0,86 ha
ETRECHY	5,2 ha	0,5 ha
FARGES-EN-SEPTAINE	13,2 ha	0 ha
GRON	7,8 ha	2,91 ha
JUSSY-CHAMPAGNE	0 ha	0 ha
LAVERDINES	0,4 ha	0 ha
NOHANT-EN-GOUT	2,7 ha	0,18 ha
OSMOY	0,3 ha	1,37 ha
SALIGNY-LE-VIF	1,4 ha	1,43 ha
SAVIGNY-EN-SEPTAINE	3,9 ha	0,82 ha
SOYE-EN-SEPTAINE	1,9 ha	0,21 ha
VILLABON	4,0 ha	1,65 ha
VILLEQUIERS	2,3 ha	1,6 ha
VORNAY	9,3 ha	2,33 ha
ENSEMBLE DE LA SEPTAINE	79,78 ha	18,84 ha

dont permis d'aménager de 12 ha

TITRE 4 – JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUI

A - LA DEFINITION DU PADD ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1. Répondre à la demande en logements et organiser l'espace

a. Mener une politique de reconquête des logements vacants

Constat : Une vacance en baisse mais localisée sur les cœurs de bourgs

- ✓ Un parc de logements particulièrement ancien : 40% de logements construits avant 1915
- ✓ Un parc de logements pouvant être amélioré : 8% de logements médiocres, 301 potentiellement indignes
- ✓ Taux de vacance un peu élevé pour un territoire où les propriétaires occupants sont majoritaires
- ✓ Une diminution de la vacance entre 2007 et 2013 mais aujourd'hui une légère hausse
- ✓ Une problématique localisée : surtout dans les centres-bourgs, concentrée sur 6 communes

Enjeux :

- ✓ Des améliorations nécessaires sur la qualité des logements
- ✓ Un potentiel de développement sans consommation foncière
- ✓ Un enjeu pour le dynamisme des villages et des centres bourgs

Objectifs PLH :

- ✓ Mettre l'effort prioritairement sur la récupération du parc vacant
 - Objectif de 77 logements vacants remis sur le marché dans le temps du PLH (d'ici 2024)

Traduction dans le PADD :

- **Objectif actualisé pour 2030 (durée de vie estimée du PLUi) : 93 logements vacants remobilisés**

Pôle principal : Avord	11
Pôles relais : Baugy	16
Communes rurales	66
Chaumoux-Marcilly	2
Crosses	4
Etréchy	5
Farges-en-Septaine	12
Gron	9
Jussy-Champagne	3
Laverdines	1
Nohant-en-Goût	3
Osmoy	1
Saligny-le-Vif	3
Savigny-en-Septaine	5
Soye-en-Septaine	3
Villabon	4
Villequiers	6
Vornay	5
Total	93

(nombres définis à partir des objectifs fixés dans le PLH, extrapolés pour 2030).

b. Elargir les opportunités résidentielles en termes de logement locatif

Constat :

- ✓ Une large majorité de propriétaires-occupants malgré des disparités entre les communes
- ✓ Des logements sociaux publics inégalement répartis entre les communes (78% à Avord)
- ✓ Un parc social relativement ancien et énergivore, peu de projets récents
- ✓ 61% des ménages éligibles au logement social, 13% sous le seuil de pauvreté

Enjeux :

- ✓ Une faiblesse du locatif pouvant nuire à la dynamique démographique en limitant la rotation
- ✓ Permettre l'accès aux ménages dans l'incapacité d'accéder à la propriété
- ✓ Un équilibre à améliorer entre les communes
- ✓ S'assurer d'une offre abordable pour les ménages modestes dans toutes les communes

Objectifs PLH :

- ✓ Produire davantage de locatif, notamment conventionné
 - Objectif de 50 logements conventionnés

Objectifs PADD :

- **Possibilité de prévoir un part de locatif et de petits logements sur des secteurs à projet**
- **Possibilité de repérer des bâtiments pour des emplacements réservés pour logement social**
- **Remise sur le marché de logements vacants sous forme de logements conventionnés**
- **Notamment en adaptant l'offre de logements aux évolutions récentes**
 - ✓ Par l'adaptation des logements au vieillissement
 - ✓ En soutenant l'amélioration du parc, notamment sur le plan énergétique

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- **Dans le règlement d'urbanisme**
 - Secteur Ut à Avord : Sur ce secteur, correspondant au lotissement des Tortillettes, un minimum de 20% de logements sociaux est imposé. Ainsi, avec une centaine de logements prévus au total sur ce secteur, au moins 20 logements sociaux devront être réalisés.
- **Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmes**
 - Les orientations générales demandent à ce que des tailles de parcelles variées soient prévues de manière à créer des logements diversifiés, s'adressant à des catégories d'habitants différentes.

CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS

- Remobilisation des logements vacants
 - Objectif : transformer 93 logements vacants en résidences principales
- Taille moyenne des parcelles
 - Avord : 800 m² - Baugy : 900 m²
 - Communes rurales : entre 900 et 1 200 m²

c. Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle

Constat

- ✓ Une démographie dynamique avec un peuplement très familial
- ✓ Une tendance à la hausse de la consommation foncière entre 2009 et 2013
- ✓ Une prédominance de la maison individuelle isolée, fortement consommatrice d'espace
- ✓ En moyenne, 1 300 m² par terrain soit une densité de l'ordre de 6 à 8 logements à l'hectare

Dynamiques et enjeux

- ✓ Un objectif de densification qui ne correspond pas nécessairement au modèle résidentiel local
- ✓ Les limites de acteurs pour la production de logements et les limites du marché

Objectifs PLH :

- ✓ Objectif de 300 logements (50/an)
 - Besoin foncier de l'ordre de 41 ha d'ici 2024
- ✓ Améliorer la densité moyenne de la production de logements
 - Identifier quelques secteurs pour opérations plus denses

Objectifs PADD

- **Calibrer le volume de production pour ne pas amputer le développement futur tout en évitant la surproduction : 720 logements d'ici 2030 sur l'ensemble de la communauté de communes ;**

L'estimation des besoins en logements est basée sur des objectifs de croissance démographique sur la période 2017-2030 (compris) :

Taux de croissance moyen annuel de 0,7% pour l'ensemble de la communauté de communes

- +1,15 %/an pour Avord,
- +1,05%/an pour Baugy,
- +0,4 % à +0,85 % par an pour les communes rurales selon leurs profils (taille, croissance, commerces...).

Ces objectifs de croissance conforment au rythme de croissance observé sur la période récente tout en engageant un recentrage sur les communes identifiés comme « pôles » par le SCoT.

Pour les communes rurales, le taux de croissance est déterminé en fonction de différents critères : la population, les taux de croissance entre 1999/2010 et 2010/2015, la présence de commerces, le nombre de constructions sur les dix dernières années.

Critères pour déterminer le taux de croissance des communes rurales	Population 2015	Taux de croissance population 1999-2010	Taux de croissance population 2010-2015	Commerces	Constructions en 10 ans	Taux moyen croissance annuelle de la population
Chaumoux-Marcilly	99	0,0%	-0,4%	0	0	0,40%
Crosses	380	0,7%	2,9%	1	22	0,75%
Etréchy	454	0,3%	1,0%	1	12	0,60%
Farges-en-Septaine	1044	2,7%	1,1%	3	32	0,85%
Gron	482	1,0%	0,3%	0	24	0,60%
Jussy-Champagne	193	-1,5%	-3,0%	0	4	0,40%
Laverdines	48	2,1%	-2,3%	0	0	0,40%
Nohant-en-Goût	593	2,5%	1,1%	1	30	0,75%
Osmoy	316	0,3%	1,2%	0	13	0,50%
Saligny-le-Vif	188	0,8%	1,9%	0	0	0,50%
Savigny-en-Septaine	697	0,5%	1,1%	5	29	0,85%
Soye-en-Septaine	578	0,1%	0,2%	1	19	0,65%
Villabon	566	1,7%	0,2%	1	10	0,50%
Villequiers	486	1,5%	-1,6%	2	11	0,50%
Vornay	597	2,1%	1,2%	1	32	0,75%

Pour estimer les besoins en production de logements nécessaires à l'atteinte de ces objectifs démographiques, il faut tenir compte :

- Du desserrement des ménages (estimé à -0,0079 personnes/ménage/an) induisant un besoin de 204 ménages (ou résidences principales) supplémentaires pour maintenir la population à son niveau de 2017.
- Du besoin de renouvellement du parc de résidences principales (correspondant au renouvellement de résidences principales rendues impropres à l'usage d'habitation pour des causes divers : incendies, transformation d'usage, etc.) estimé à 0,1 % du parc par an soit un besoin de 60 résidences principales supplémentaires sur la période.
- De l'évolution du nombre de résidences secondaires : l'hypothèse retenue est celle d'un maintien du taux de résidences secondaires sur la période : soit 23 résidences secondaires supplémentaires.

Ces trois phénomènes induisent donc un besoin de 287 résidences principales supplémentaires (204+60+23).

L'objectif étant, sur la période, de transformer 93 logements vacants en résidences principales et de ne pas générer de vacance complémentaire grâce à un rythme de production adapté, le besoin de création de résidences principales par de la construction neuve est donc de 194 (287-93) pour maintenir la population (point mort démographique).

Le gain de population attendue au regard des objectifs démographiques est de 1 207 habitants, représentant 523 ménages (taille des ménages estimée fin 2030 à 2,31 personnes par ménage). Pour les loger, il faudra donc construire 717 (523+194) logements.

Évolution de la population et des ménages	Population		Ménages		Scénario retenu	
	Évolution sur les 5 dernières années	Évolution les 15 dernières années	Évolution des ménages sur les 5 dernières années	Évolution des ménages sur les 15 dernières années	Évolution de la population sur la période du PLUi	Évolution des ménages sur la période du PLUi
Nombre	+435 habitants	+1700 habitants	+280 ménages	+850 ménages	+1207 habitants	+720 ménages
% (+ ou -) / an	+0,7 %	+1,14 %	+1,4 %	+1,5 %	+0,7 %	+1,1 %

Durée du PLUi : 2030	Taux croissance annuelle de la population	Logements à produire	Mobilisation de la vacance	Logements neufs à produire
Pôle principal : Avord	1,15%	266	11	255
Pôles relais : Baugy	1,05%	136	16	120
Communes rurales	0,60%	411	66	345
Chaumoux-Marcilly	0,40%	4	2	2
Crosses	0,75%	27	4	23
Etréchy	0,60%	32	5	27
Farges-en-Septaine	0,85%	73	12	61
Gron	0,60%	22	9	13
Jussy-Champagne	0,40%	7	3	4
Laverdines	0,40%	2	1	1
Nohant-en-Goût	0,75%	35	3	32
Osmoy	0,50%	14	1	13
Saligny-le-Vif	0,50%	7	3	4
Savigny-en-Septaine	0,85%	53	5	48
Soye-en-Septaine	0,65%	37	3	34
Villabon	0,50%	33	4	29
Villequiers	0,50%	28	6	22
Vornay	0,80%	37	5	32
Total	0,7%	813	93	720

➤ Traduction en surfaces potentiellement constructibles

A partir du nombre de logements à produire et de la taille des parcelles estimées en fonction de la hiérarchie urbaine, on peut estimer de manière théorique les surfaces à prévoir pour répondre à ces besoins.

Ainsi, à Avord, pour 255 constructions avec une taille moyenne de parcelles de 800 m², il faut prévoir 20 ha de surfaces à bâtir ; à Baugy, avec 900 m², il faut prévoir 11 ha et 34 ha sur les communes rurales (entre 900 et 1200 m²).

Au total, pour répondre à un besoin de 720 logements, 65 hectares de surfaces nettes hors voirie et espaces publics sont nécessaires.

Pour estimer au mieux les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements, il est nécessaire de prendre aussi en compte les surfaces à prévoir pour la réalisation des voiries de desserte et autres espaces publics pour l'infiltration des eaux, la végétalisation du site. Ainsi, 25% d'espaces publics sont prévus sur Avord où l'urbanisation doit se faire dans le cadre de l'aménagement de grands lotissements, 20 % sur Baugy où des aménagements sont aussi nécessaires et seulement 10% sur les autres communes où la plupart des dents creuses sont de petite taille et nécessitent peu d'aménagement pour être urbanisées.

Au total, il faut donc prévoir 77 hectares de surfaces brutes pour répondre au besoin de 720 logements neufs à produire sur l'ensemble de La Septaine.

Durée du PLUi : 2030	Surfaces théoriques à mobiliser estimées à partir des besoins en logements			
	Logements neufs à produire	Taille des parcelles (hors voirie) ⁽¹⁾	Surfaces nettes à mobiliser "en théorie" ⁽²⁾	Surfaces brutes (voirie et espaces verts compris) ⁽³⁾
	Nb	m ²	ha	ha
Pôle principal : Avord	255	800	20	26
Pôles relais : Baugy	120	900	11	13
Communes rurales	345	1000	34	38
Chaumoux-Marcilly	2	1000	0,2	0,2
Crosses	23	1000	2,3	2,5
Etréchy	27	1200	3,2	3,6
Farges-en-Septaine	61	1000	6,1	7,0
Gron	13	1200	1,6	1,7
Jussy-Champagne	4	1000	0,4	0,4
Laverdines	1	1000	0,1	0,1
Nohant-en-Goût	32	900	2,9	3,2
Osmoy	13	1000	1,3	1,4
Saligny-le-Vif	4	1000	0,4	0,4
Savigny-en-Septaine	48	800	3,8	4,6
Soye-en-Septaine	34	900	3,1	3,4
Villabon	29	1000	2,9	3,2
Villequiers	22	1200	2,6	2,9
Vornay	32	1000	3,2	3,7
Total	720	990	65	77

(1) Taille moyenne des parcelles sur les communes rurales : Entre 800 et 1200 m², selon le constat de la consommation d'espaces sur 10 ans et le type de projet dominant (constructions isolées ou aménagement d'ensemble).

(2) Surfaces à mobiliser en « théorie » : Nombre de logements x taille moyenne de parcelles hors voirie

(3) Surfaces théorique voirie comprise. Part pour la voirie : Avord : 25%, Baugy : 20%, communes rurales : entre 10 et 15%.

➤ **Prévoir des réserves pour anticiper les évolutions des effectifs de la base aérienne**

Le projet prévoit aussi en supplément des surfaces à long terme, notamment dans le cas d'un développement plus important de la base aérienne, pour accueillir au minimum une centaine de ménages supplémentaires.

d. Optimiser l'utilisation de la ressource foncière

Constat

- ✓ Une concentration de la production de logements sur Avord, Baugy et Farges.
- ✓ Des configurations urbaines parfois éclatées
- ✓ Des centres-bourgs qui perdent de leur vitalité

Dynamiques et enjeux

- ✓ Des extensions urbaines non contrôlées amenant une urbanisation diffuse consommatrice d'espace
- ✓ Une multiplication des zones constructibles pouvant amener une « concurrence » entre les projets

Orientations du PLH

- ✓ Mobiliser prioritairement l'enveloppe foncière au sein du contour urbain
 - Seulement 8 ha en extension à l'horizon 2023 sur le besoin foncier de 41 ha
- ✓ Mieux encadrer l'urbanisation à la recherche d'une qualité de composition urbaine
- ✓ Réfléchir sur l'organisation de l'urbanisation et son encadrement public

Objectifs PADD :

Répartition de l'urbanisation entre les communes en fonction du maillage urbain :

- ✓ Pôle d'équilibre : Avord
- ✓ Pôle de proximité : Baugy

Communes rurales : en fonction de la population, les taux de croissance entre 1999/2010 et 2010/2015 de la présence de commerces et de services la population, et du nombre de constructions sur les dix dernières années. (Voir calcul des besoins en logements).

	Logements neufs à produire	Surfaces à mobiliser	Répartition
Pôle principal : Avord	255	26 ha	35%
Pôles relais : Baugy	120	13 ha	17%
Communes rurales	345	38 ha	48%

Répartition de l'urbanisation à l'intérieur des communes en fonction de la structuration du territoire :

- ✓ Bourg : secteur à privilégier pour la densification du bâti et des extensions
- ✓ Villages : groupes bâtis secondaires : principalement en densification
- ✓ Hameaux : pas d'extension (SCoT), comblement des dents creuses
- ✓ Ecartés et habitat dispersé : agrandissement des constructions existantes et leurs annexes

Répartition de l'urbanisation à l'intérieur des groupes bâtis en priorisant la densification :

- ✓ Urbaniser en priorité les dents creuses
- ✓ Prévoir des surfaces en extension quand les surfaces en dents creuses (rétention comprise) ne permettent pas de répondre aux besoins en logements
- ✓ Prévoir une petite possibilité d'extension (au maximum 0,5 ha) même sur les communes dont les besoins en logements sont couverts par les surfaces en densification.

Définition des limites de l'urbanisation en fonction :

- ✓ Des facteurs paysagers
- ✓ Des facteurs environnementaux

Phasage de l'urbanisation dans le temps en fonction :

- ✓ de la desserte en réseaux
- ✓ de la disponibilité

e. Objectifs de modération de la consommation d'espace

Objectif PADD :

➤ **Lutter contre l'étalement urbain :**

- ✓ en investissant majoritairement les dents creuses et en limitant les extensions urbaines.

Vérification de l'objectif :

Répartition entre les dents creuses et les surfaces en extension (surfaces nettes) :

Le PLUi priorise l'urbanisation des dents creuses avec 62 % de surfaces nettes en densification.

Objectif PADD :

➤ **Encourager une densité plus importante que la période précédente :**

- ✓ En estimant une taille moyenne de parcelle en fonction de la hiérarchie urbaine et en la réduisant d'au moins un quart par rapport à la consommation d'espaces existante.

Vérification de l'objectif :

En m ²	Taille moyenne de parcelles constatées depuis 10 ans	Taille moyenne de parcelles prévues
Pôle principal : Avord	1050	800
Pôle relais : Baugy	1220	900
Communes rurales	1550	Entre 900 et 1 200
Moyenne sur l'ensemble du territoire	1 340	1000

Objectif PADD :

➤ **Réduire la dispersion du bâti :**

- ✓ En répartissant la consommation d'espaces pour moitié entre les deux pôles d'une part et les communes rurales d'autre part.
- ✓ En concentrant l'urbanisation sur les bourgs et les villages,
- ✓ En ne permettant que le comblement de dents creuses sur les hameaux et pas d'extension,
- ✓ En n'autorisant que l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes.

Vérification de l'objectif :

Répartition entre les communes :

	Répartition prévue par les objectifs du PADD	Répartition effective
Pôle principal : Avord	35%	32%
Pôles relais : Baugy	17%	18%
Communes rurales	48%	50%

Répartition entre les groupes bâtis :

L'urbanisation est concentrée principalement sur les bourgs avec 10 communes où seul le bourg est constructible. Mais certaines communes sont organisées en plusieurs groupes bâtis, parfois aussi importants que le bourg lui-même comme Etréchy, Farges, Gron, Nohant, Saligny-le-Vif et Osmoy. L'urbanisation se répartit alors sur plusieurs groupes bâtis, bourg et villages. Seules Baugy et de Soye-en-Septaine permettent l'urbanisation d'un hameau, proche du bourg.

	Bourg	Villages	Hameaux
	U	U	Ah
Pôle principal : Avord	Bourg		
Pôles relais : Baugy	Bourg		Bois Blanc
Communes rurales			
Chaumoux-Marcilly	Bourg		
Crosses	Bourg		
Etréchy	Bourg	1 (Le Nuanté)	
Farges-en-Septaine	Bourg	2 (Bel-Air, Les Vignes)	
Gron	Bourg	2 (Solérieux, St Igny)	
Jussy-Champagne	Bourg		
Laverdines	Bourg		
Nohant-en-Goût	Bourg	Bellevue	
Osmoy	Bourg	4 autres groupes bâtis	
Saligny-le-Vif	Bourg	2 (Vizy, Les Essarts)	
Savigny-en-Septaine	Bourg		
Soye-en-Septaine	Bourg		Les Pincés Mines
Villabon	Bourg		
Villequiers	Bourg		
Vornay	Bourg		

Objectif PADD :

- **Limiter une consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers**
 - ✓ en ajustant les surfaces ouvertes à l'urbanisation aux besoins en logements.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Pour vérifier la compatibilité entre les objectifs du PADD et leur traduction dans le zonage, les tableaux ci-après vont estimer les logements potentiellement créés par les surfaces disponibles à l'intérieur des zones immédiatement constructibles, urbaines ou à urbaniser (1AU).

Surfaces prévues en densification

Durée du PLUi : 2030	Surfaces brutes disponibles en densification	Urbanisation différée	Surfaces en densification hors urbanisation différée	Taux de rétention	Surfaces en densification (rétention appliquée)	Voirie à prévoir	Surfaces en densification, rétention et voirie déduites	Taille de parcelles	Nombre de constructions
	ha	ha	ha		ha			m ²	
Pôle principal : Avord	13	0,0	13	0%	13	25%	9,7	800	121
Pôles relais : Baugy	14	3,9	10	30%	7	10%	6,5	900	71
Communes rurales	56,1	7,2	49	36%	29	10%	26,3	1000	255
Chaumoux-Marcilly	1,3	0,6	0,7	20%	0,6	10%	0,5	1000	5
Crosses	2,4		2,4	30%	1,7	10%	1,5	1000	15
Etréchy	5,2		5,2	30%	3,6	20%	2,9	1200	24
Farges-en-Septaine	13,2	2,0	11,2	50%	5,6	10%	5,0	1000	50
Gron	7,8	0,8	7,0	50%	3,5	10%	3,2	1200	26
Jussy-Champagne	0,0		0,0	0%	0,0	10%	0,0	1000	0
Laverdines	0,4		0,4	0%	0,4	10%	0,3	1000	3
Nohant-en-Goût	2,7		2,7	50%	1,4	10%	1,2	900	14
Osmoy	0,3		0,3	0%	0,3	10%	0,3	1000	3
Saligny-le-Vif	1,4		1,4	30%	1,0	10%	0,9	1000	9
Savigny-en-Septaine	3,9		3,9	30%	2,7	10%	2,4	800	30
Soye-en-Septaine	1,9	0,6	1,4	30%	1,0	10%	0,9	900	10
Villabon	4,0	1,3	2,7	30%	1,9	10%	1,7	1000	17
Villequiers	2,3		2,3	30%	1,6	10%	1,5	1200	12
Vornay	9,3	2,0	7,3	45%	4,0	10%	3,6	1000	36
Total	82	11	72	30%	49	10%	42,4	990	447

Sur certaines communes ayant une surface importante potentiellement disponible en densification, certaines grandes dents creuses dont la disponibilité est incertaine sont mises en zone à urbaniser à long terme, 2 AU. Ainsi, sur 82 ha identifiées en dents creuses, seuls 72 ha sont considérés comme disponibles, 11 ha étant classés en 2AU.

Sur les surfaces restantes, un taux de rétention estimé en fonction du contexte local est appliqué, estimant en moyenne que 30% des surfaces ne seront pas mises en vente, soit 23 ha, laissant 49 ha de surfaces potentiellement constructibles.

A partir des surfaces potentiellement constructibles, on peut estimer le nombre de logements réalisables après avoir soustrait les surfaces nécessaires pour réaliser les voiries et autres espaces publics pour l'infiltration des eaux, la végétalisation du site. Ainsi, 25% d'espaces publics sont prévus sur Avord où l'urbanisation doit se faire dans le cadre de l'aménagement de grands lotissements et seulement 10% prévus sur les autres communes où la plupart des dents creuses sont de petite taille et nécessitent peu d'aménagement pour être urbanisées.

Pour le calcul du nombre de logements potentiels, la taille des parcelles retenue est en fonction de la hiérarchie urbaine : 800 m² à Avord, 900 m² à Baugy et entre 900 et 1200 m² pour les communes rurales.

Ainsi, au total, les surfaces en dents creuses disponibles, rétention foncière et voirie déduites, devraient pouvoir permettre de construire 447 logements.

Surfaces en extension

En complément des surfaces en dents creuses, il est nécessaire de prévoir suffisamment de surfaces en extension pour créer autour de 270 logements.

Cependant, en regardant le détail par commune, les surfaces en dents creuses sur certaines communes sont suffisantes pour répondre aux besoins, ne nécessitant donc aucune extension en théorie. Cependant, il semblait difficile d'interdire toute extension sur ces communes (à l'exception de Laverdines, du fait de sa taille) et le PADD a prévu de permettre tout de même une extension maximale de 0,5 ha pour ces communes (Chaumoux-Marcilly, Gron, Laverdines, Saligny-le-Vif et Vornay).

Durée du PLUi : 2030	Surfaces brutes en extension	Taux de rétention	Surfaces en extension (rétention appliquée)	Voirie à prévoir	Surfaces en extension rétention et voirie déduite	Taille de parcelles	Nombre de constructions
			ha			m ²	
Pôle principal : Avord	12,2	0%	12	25%	9,2	800	115
Pôles relais : Baugy	9,5	30%	7	20%	5,3	900	59
Communes rurales	17,4	13%	14	10%	12	1000	121
Chaumoux-Marcilly	0,2	0%	0,2	10%	0,2	1000	2
Crosses	1,3	30%	0,9	10%	0,8	1000	8
Etréchy	0,6	30%	0,4	10%	0,4	1200	3
Farges-en-Septaine	2,7	30%	1,9	10%	1,3	1000	13
Gron	0,2	0%	0,2	10%	0,2	1200	2
Jussy-Champagne	0,4	0%	0,4	10%	0,3	1000	3
Laverdines	0,0	0%	0,0	10%	0,0	1000	0
Nohant-en-Goût	1,9	0%	1,9	10%	1,7	900	19
Osmoy	0,1	0%	0,1	10%	0,1	1000	1
Saligny-le-Vif	0,5	0%	0,5	10%	0,5	1000	5
Savigny-en-Septaine	2,0	0%	2,0	10%	1,4	800	17
Soye-en-Septaine	3,3	20%	2,6	10%	1,9	900	22
Villabon	2,6	30%	1,8	10%	1,6	1200	14
Villequiers	1,8	30%	1,3	10%	1,1	1200	10
Vornay	0,4	0%	0,4	10%	0,3	1000	3
Total	39,1	13%	33,0		26,5	990	295

Les calculs pour estimer le nombre de logements pouvant être créés avec les surfaces en extension prévues se font comme pour les surfaces en dents creuses en appliquant :

- un taux de rétention moyen de 17% (0 sur certaines communes où la maîtrise du foncier sera communale par exemple à 30 % sur des communes où la maîtrise du foncier est plus incertaine) ;
- une part des surfaces pour les voiries et espaces publics (25% pour Baugy, 20% pour Baugy où les extensions sont en grande partie des grandes parcelles à lotir et 10% sur les communes rurales).
- Les tailles de parcelles définies précédemment.

Ainsi, les 39 ha prévus permettront, après 6 ha retirés par la rétention foncière, et les 6 ha pour les espaces publics, de réaliser 295 constructions sur 27 ha nets.

Calcul des besoins				Réponse du PLUi aux besoins					
Durée du PLUi : 2030	Logements neufs à produire	Taille des parcelles (hors voirie)	Surfaces nettes à mobiliser "en théorie"	Nombre de constructions	Surfaces en densification rétention et voirie déduites	Nombre de constructions	Surfaces mobilisables rétention et voirie déduite	Nombre total de constructions	Surfaces totales nettes (rétention et voirie déduites)
	Nb	m ²	ha						
Pôle principal : Avord	255	800	20	121	10	115	9	235	19
Pôles relais : Baugy	120	900	11	71	6,5	59	5	130	11,5
Communes rurales	345	1000	34	255	26	121	12	376	38
Total	720	990	65	447	42	295	26	742	68,5

Ainsi, les 68,5 ha nets de surfaces constructibles pourront permettre de construire 742 logements, soit 22 logements de plus, dépassant les objectifs de seulement 3%.

2. Développer l'économie

a. Conforter les zones d'activités

Constat du PLUi :

- ✓ **Quelques grands pourvoyeurs d'emplois sur le territoire et à proximité**
Base aérienne, hôpital...
- ✓ **Une prédominance des emplois publics bien plus marquée que sur le SCoT**
du fait de la présence de gros employeurs publics : Base aérienne, EPIDE, INRA...
- ✓ **De petites entreprises disséminées sur le territoire**
à l'intérieur des bourgs ou des hameaux avec parfois des conflits d'usage
- ✓ **Une tertiarisation de l'activité des entreprises**
avec la moitié des entreprises dans le secteur des services...
- ✓ **Des zones d'activités près des axes structurants**
avec des surfaces disponibles immédiatement ou en réserve à long terme

Enjeux identifiés dans le PLUi :

- **Des zones d'activités bien réparties sur le territoire prévues dans les précédents documents d'urbanisme**
 - ✓ Zone existante à Avord
 - ✓ Nouvelle zone à développer à Baugy
 - ✓ Réserve à Soye-en-Septaine

	Surfaces occupées / réservées par des entreprises existantes	Surfaces prévues dans les précédents PLU	
		Surfaces immédiatement constructibles	Réserve à long terme
Les Alouettes à Avord	7 ha	9 ha	
Montifault à Baugy	9 ha		
Les Merisiers à Baugy	6 ha	3 ha	3 ha
Soye-en-Septaine		1 ha	4 ha
TOTAL	22 ha	13 ha	7 ha

- **Des zones d'activités diversifiées :**
 - ✓ La zone des Alouettes à Avord : une zone à vocation large, industrielle, artisanale et commerciale
 - ✓ La zone de Baugy : zone à vocation artisanale et industrielle
- **Travailler sur l'attractivité des zones**
 - ✓ Qualité des zones d'activité (insertion dans l'environnement, desserte)
 - ✓ Niveau d'équipements (très haut débit...)

Objectifs PADD :

Concentrer les investissements sur les zones prévues :

- La zone des Alouettes, à Avord, pôle d'équilibre du territoire de La Septaine, qui vient d'accueillir récemment une grande surface commerciale, est actuellement la seule zone d'activités intercommunale. Elle dispose de 9 ha disponibles, et on peut estimer que 7 ha pourront être utilisés pendant la durée du PLUi.
- Baugy, deuxième pôle du territoire, dit pôle de proximité dans la structuration établie par le SCoT, a une zone d'activité existante saturée, au lieu-dit « Montifault » (la zone avait été réduite dans le PLU pour prendre en compte le caractère inondable d'une partie des parcelles). Il est important de créer une nouvelle zone d'activités sur le pôle de Baugy et la localisation au lieu-dit « Les Merisiers », près d'activités existantes, un peu à l'écart des zones urbanisées, semble la plus favorable. La zone est cependant contrainte par le voisinage de la zone bâtie, la présence d'une zone humide le long de la route départementale, la proximité de vestiges archéologiques et l'existence d'activités nuisantes sur la zone.
- A Soye-en-Septaine, la réserve à long terme prévue est conservée si un projet important cherchait une localisation le long de la RD 2076, à quelques kilomètres de l'entrée de Bourges. Cependant, l'ensemble du secteur est classé en réserve à long terme désormais, supprimant la possibilité d'1 ha immédiatement constructible.

- Préserver la possibilité d'ouvrir des petites zones d'activités d'un hectare au maximum sur des secteurs déjà desservis et viabilisés : A Vornay par exemple.

	Surfaces immédiatement constructibles		Réserve à long terme
	Dans le contour urbain	En extension	en extension
Les Alouettes à Avord	9 ha (dont 6 mobilisables)		
Avord centre	1 ha (reconversion)		
Montifault à Baugy	0 ha		
Les Merisiers à Baugy		5 ha	
Soye-en-Septaine			5 ha
Vornay			1 ha
Total	10 ha (dont 7 mobilisables)	5 ha	
TOTAL	15 ha dont 12 mobilisables		6 ha

Encadrer l'aménagement qualitatif des zones par les orientations d'aménagement et de programmation :

La qualité des zones d'activités peut être améliorée en travaillant sur trois axes :

- Insertion paysagère pour veiller à la qualité des entrées de ville
- Organisation et paysagement interne des zones d'activités
- Prescriptions pour limiter l'impact sur l'environnement (limiter l'imperméabilisation, récupération des eaux pluviales, maîtrise énergétique...)

TRADUCTION dans les ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent des orientations générales pour encadrer les zones d'activités sur trois thèmes :

- Veiller à l'insertion paysagère des zones d'activités
- Optimiser la gestion des eaux pluviales
- Réduire la consommation d'énergie

Chaque zone comporte aussi des prescriptions spécifiques concernant la desserte et le paysagement de la zone.

Autoriser les activités dans les zones urbanisées

Les zones d'activités étant localisées sur les pôles, les autres communes peuvent accueillir des activités artisanales et industrielles à l'intérieur des villages à condition d'être compatibles avec les zones habitées tant par la limitation des nuisances que par leur aspect.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Constructions autorisées en zone urbaine généralistes :
« Bureaux, commerces, activités artisanales ou de services »
- Constructions autorisées sous conditions en zone urbaine généraliste :

b. Préserver et renforcer la structure commerciale

Constat du PLUi :

- ✓ Une répartition des commerces différentes selon la taille des communes :
 - Avord : grande surface commerciale + multiples commerces de proximité
 - Baugy : moyenne surface commerciale + multiples commerces de proximité
 - Plusieurs communes avec quelques commerces : Farges, Villequiers, Savigny...
 - Des communes très rurales qui n'ont pas de commerces ou peinent à conserver un.

Enjeux identifiés :

- ✓ Créer les conditions pour permettre le maintien des commerces en accompagnant leur évolution et favoriser l'accueil de nouveaux commerces.

Objectifs PADD :

Les activités commerciales ont tendance à disparaître, en particulier dans les communes rurales et le PLUi doit aider au maintien des commerces et ne doit pas constituer un obstacle à l'installation de nouvelles activités.

Volonté de maintien des commerces dans les centres-bourgs :

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Pour favoriser le maintien de la vocation commerciale des locaux commerciaux dont l'activité a cessé, le règlement interdit le changement de destination pour les transformer en logement ou bureau pendant une durée limitée pour laisser la possibilité de trouver un repreneur. Il a cependant été estimé qu'au-delà de 3 ans inoccupé, le local sera difficile à réinvestir :

« Le changement de destination des rez-de-chaussée affectés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services avec accueil de clientèle pour une destination à usage de bureau ou de logement est interdit pendant une durée de 3 ans à partir de la cessation d'activités ».

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement permet une implantation libre des commerces dans toutes les zones urbaines et à urbaniser et n'impose pas de règles de stationnement pour les commerces.

c. Préserver le potentiel agricole

Constat : Une agriculture orientée vers la grande culture

- Un maintien des surfaces utilisées mais une réduction des surfaces en herbe
- Une prédominance de la culture d'oléo-protéagineux : paysage uniforme
- Un besoin en réserves d'eau
- Une baisse du nombre d'exploitants agricoles, abandon d'anciens bâtiments
- Un paysage agricole marqué majoritairement par les étendues de grandes cultures
- Un patrimoine bâti ancien de belle qualité architecturale
- Des problèmes de cohabitation
 - Au niveau des terres cultivées au contact des zones habitées
 - Circulation dans les zones bâties
 - Disparition de certains chemins

Dynamiques

- > Une intensivité qui a contribué à l'uniformisation des paysages
- > La disparition de certains chemins, à la faveur du remembrement
- > Vers une diversification de la production agricole : enjeu économique et enjeu de paysage
- > Le développement de la culture de la truffe, nouveaux vergers dans le paysage
- > L'évolution des bâtiments agricoles et les nouveaux besoins : liés aux enjeux de développement et de diversification de l'activité
- > La protection et la valorisation du patrimoine bâti de qualité
- > La constitution de réserves d'eau envisagée
- > L'attractivité du profil rural du territoire dans les choix d'installation de nouveaux habitants
- > Des problèmes de cohabitation et de conflit de voisinage, notamment concernant la proximité des terres cultivées et des zones habitées.

Enjeu :

- > Préservation du potentiel agricole
- > Evolution du paysage

Les espaces agricoles sont une composante majeure du cadre de vie en façonnant les paysages tout en étant un secteur économique important. La préservation de l'agriculture est donc un enjeu aussi bien économique que paysager.

Les enjeux du PLUi sont de protéger les espaces agricoles et de :

- Maintenir des conditions techniques pour permettre une agriculture pérenne et dynamique.
- Favoriser la diversification de l'activité agricole pour aider les agriculteurs à développer leur activité et à compléter leur revenu.

Objectifs PADD :

- **Soutenir l'activité agricole**

- > Limiter la consommation de terres agricoles
- > Veiller à éloigner les constructions nouvelles des sièges d'exploitations agricoles
- > Limiter les risques de conflit avec les riverains
- > Autoriser la création de réserves d'eau (dans le cadre de la loi sur l'eau)
- > Ne pas entraver les circulations agricoles

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement graphique délimite les zones constructibles de manière à limiter le mitage au sein de l'espace agricole pour ne pas contraindre le développement des sièges exploitations agricoles. Le règlement graphique n'autorise pas le développement des écarts en concentrant l'urbanisation sur les groupes bâtis principaux.

Le règlement écrit autorise les exhaussements et affouillements du sol, notamment s'ils sont :
« liés à la réalisation d'une réserve d'eau pour l'activité agricole, en zone agricole ou naturelle ».

Pour limiter les conflits d'usage le PLUi prévoit :

- Pour les zones à urbaniser, les OAP prévoit la plantation de haies ou de bandes boisées selon le contexte, en limite avec la zone agricole pour créer des écrans et réduire les problèmes de cohabitation.
- En zone urbaine, en limite avec la zone agricole ou naturelle, la clôture en limite doit être constituée d'une haie.

- **Favoriser l'évolution de l'activité agricole**

Pour soutenir les exploitations agricoles, le PLUi va permettre l'évolution et la diversification des activités agricoles, ce qui va aussi faire évoluer le paysage de grandes cultures.

- > Repérer les bâtiments pouvant être reconvertis et autoriser le changement de destination pour permettre :
 - ✓ de diversifier les activités des agriculteurs et d'avoir un complément de revenu du moment que cela ne compromet pas l'exploitation agricole
 - ✓ d'éviter l'abandon de bâtiments agricoles qui ne seraient pas repris avec les terres agricoles lors d'une cessation d'activités, facilitant la transmission du patrimoine et sa revalorisation et évitant que certains bâtiments tombent en ruines.
- > Accompagner les évolutions en termes de qualité
 - ✓ Repérer les bâtiments anciens de qualité et encadrer leur évolution
 - ✓ L'implantation et qualité architecturale des nouveaux bâtiments agricoles
- > La proximité de Bourges, une opportunité pour la diversification des productions et des paysages agricoles, des modes de commercialisation (circuits courts) : développement du maraîchage, vente à la ferme... Cela peut être favorisé en autorisant les bâtiments pour la commercialisation des produits dans le cadre de développement de circuits courts (ventes de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fabrication de fromages...).

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement recense en zone agricole et naturelle les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une reconversion. Les destinations autorisées par le règlement sont les habitations ou les vocations touristiques (hébergements tels que gîtes, chambres d'hôtes, restauration...)

Le règlement autorise les constructions nécessaires au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

d. Valoriser le patrimoine et favoriser le développement de l'hébergement touristique

Constat :

- Un manque de valorisation des points d'intérêt touristique (pas de signalisation, peu de circuits de promenade)
- Un hébergement de tourisme diversifié mais un peu limité en nombre de lits

Enjeux PLUi : comment se positionner entre Bourges et Val de Loire

- Valoriser les atouts touristiques
- Permettre le développement des hébergements touristiques

Objectifs PADD :

- **Identifier les éléments du patrimoine bâti et paysager**

Repérer le patrimoine pour le préserver et aider à sa mise en valeur du patrimoine, que ce soit le patrimoine végétal (arbres remarquables, haies présentant un intérêt particulier, alignement d'arbres des chemins ou des places de village...), le petit patrimoine (lavoirs, puits, calvaires...) ou le patrimoine bâti de caractère mais non protégé au titre des monuments historiques (église, château, maison rurale traditionnelle, grange remarquable...).

Le lien entre l'élément du paysage et le site dans lequel il s'inscrit doit aussi être préservé de manière à valoriser les ambiances paysagères spécifiques, notamment auprès des cours d'eau.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les éléments du paysage sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et le règlement d'urbanisme précise en annexe les modalités de gestion selon le type d'éléments.

- **Protéger les chemins à conserver et recréer des liaisons si nécessaire**

pour préserver les chemins de promenade existant et favoriser la création de circuits de découverte du territoire. Le repérage d'un certain nombre de chemins peut permettre d'éviter qu'ils soient annexés en partie ou interrompus.

- > Repérage et protection des chemins ruraux existants, des parties de l'ancienne voie romaine
- > Création de chemins de promenade, et reconstitution de continuités de parcours à l'échelle intercommunale, permettant la mise en réseau de lieux d'intérêt (patrimoine, site naturel, vente à la ferme...)

La qualité des parcours routiers est au service de l'image du territoire, de la qualité de vie de ses habitants, et du développement touristique du territoire.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les chemins à préserver sont identifiés au titre de l'article L.151-38 sont repérés sur les plans de zonage.

- **Soutenir les projets de développement d'activités de loisirs créant des attractions touristiques sur le territoire :**

Les projets de loisirs peuvent attirer pour les habitants du territoire comme pour des personnes de l'extérieur, développant les points d'attraction sur le territoire. Le zonage, le règlement et les emplacements réservés peuvent contribuer à mettre en œuvre ces projets.

- Projet de pôle aéronautique à Avord : Un projet touristique majeur de cette envergure serait moteur dans un politique de développement touristique en constituant un pôle attractif important.
- Projet de parc suspendu à Gron : Dans le cadre de la concertation, un projet de création d'un parc de loisirs a été identifié et pourrait permettre de développer une activité de loisirs attractive.
- Ferme pédagogique l'Odysée du Berry à Vornay : Cette activité de loisirs existante a besoin de développer ces installations.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Des emplacements réservés sont prévus à Avord sur le secteur allant du Nord de la route de Baugy à l'étang de Pilsac pour réserver les terrains nécessaires au projet et pour prévoir l'aménagement d'un carrefour pour l'accès au site.
- Deux zones à urbaniser à vocation d'équipement sont prévues pour la mise en œuvre du projet en deux phases : une première le long de la route de Baugy avec une zone 1AU de 11 ha et une zone 2AU de 16,5 ha.
- Un secteur NL à Vornay va permettre l'agrandissement de cette activité.
- Un secteur NLb à Gron est prévu pour le projet de loisirs en prenant en compte la présence en bordure d'un réservoir de biodiversité.

- **Repérer les bâtiments agricoles pouvant être reconvertis**

pour ne pas freiner la création de gîtes ou chambres d'hôtes en zone agricole ou naturelle. Si un agriculteur peut toujours créer un hébergement touristique en complément de son activité agricole, en l'absence de repérage, les bâtiments ne pourraient pas être reconvertis après la cessation d'activité par exemple. On pourra ainsi éviter l'abandon de bâtiments agricoles de qualité en favorisant le changement de destination en habitation ou hébergement touristique.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

3. Assurer un bon niveau d'équipements et de services à la population

a. Développer les équipements

Constat :

- Avord et Baugy : pôles d'équipements pour l'ensemble de La Septaine
- Un tissu associatif fourni qui participe à l'attractivité du territoire
- Une couverture internet incomplète

Enjeu :

- Maintenir un bon niveau d'équipements
- Accompagner les communes dans leur projet

Objectifs PADD :

- > **Identifier des secteurs pour conforter les équipements**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La zone UE regroupe les secteurs à vocation d'équipements collectifs, réservés aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Equipements sportifs

On la trouve à :

- Avord, au niveau des équipements scolaires et sportifs, ainsi que le secteur du cimetière et de la déchèterie.
- Osmoy, au niveau de l'EPIDE et du centre pour autistes,
- A Nohant-en-Gout, au niveau de la maison de retraite.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement prévoit :

- Le secteur Um correspondant aux terrains militaires de la base d'Avord (sur Savigny-en-Septaine, Farges-en-Septaine et Avord).
- Le secteur Nm correspond au Champ de Tir « Polygone de Bourges » sur Soye-en-Septaine, Crosses et Jussy-Champagne au Sud et Osmoy, Savigny-en-Septaine et Avord au Nord. Il inclut aussi les installations de l'INRA sur la commune d'Osmoy.

> Permettre le développement des équipements communaux

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Des emplacements réservés sont prévus pour développer certains équipements communaux :

- Extension de la station d'épuration à Baugy
- Aménagement d jardins et de cheminement à Baugy
- Création d'un espace public autour de l'église de Chaumoux-Marcilly
- Création d'un espace public près de la salle des Fêtes d'Etréchy
- Création d'une liaison piétonne bordant la mairie
- Aménagement d'un espace public qui constituera le centre d'un nouveau quartier à Nohant
- Agrandissement du cimetière à Savigny-en-Septaine
- Préservation d'un accès pour desservir une zone d'extension potentielle à long terme
- Agrandissement du cimetière à Villabon

> Favoriser la création ou le développement d'espaces de détente ou de loisirs

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Des secteurs réservés aux activités de loisirs sont identifiés en secteur NL :

- A Avord au niveau du Parc Arboré et de l'étang de Tilsac et d'une parcelle prévue pour l'extension des aménagements de loisirs.
- A Baugy au niveau des Grands Fossés (secteurs d'équipements de loisirs)
- A Crosses, au niveau des équipements de loisirs existant près de la rivière
- A Gron, au niveau de terrain communal pour l'organisation des animations locales
- A Savigny-en-Septaine et Villabon au niveau de l'étang communal
- A Vornay, pour permettre l'extension de la ferme pédagogique

> Soutenir le développement d'une bonne couverture numérique et en téléphonie mobile.

b. Améliorer les déplacements doux

Constat :

- Prédominance de l'utilisation de la voiture comme mode de déplacement privilégié du fait de l'éloignement des pôles d'emplois et de services
- Seul moyen de transport alternatif à la voiture : le train avec la gare d'Avord mais une desserte qui se réduit.
- Des obligations de déplacement importantes pour les communes rurales

Enjeux :

Développer les modes de déplacements alternatifs : piétons, vélos, covoiturage...

Favoriser l'accessibilité pour tous.

Objectifs PADD :

- **Intégrer une réflexion sur les déplacements doux à tout projet d'aménagement**
lors de l'aménagement d'espaces publics, de la création de nouveaux secteurs d'habitat, de zone d'activités, d'un projet touristique....
- **Veiller à l'accessibilité des projets futurs**
en particulier pour les projets privés qui ne sont pas soumis aux normes d'accessibilité et dont les espaces extérieurs pourraient être ensuite cédés aux collectivités.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit le tracé de cheminements piétons lorsque cela est possible techniquement et que cela présente un intérêt (faciliter une liaison avec un espace public, créer un raccourci...).

Le Règlement prévoit dans les dispositions communes :
« Les voies de circulations réservées aux piétons (trottoirs, cheminements piétons...) doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'accessibilité ».

4. Conserver la qualité du cadre de vie

a. Le relief, motif constitutif majeur du territoire

Qualités spécifiques

- Des formes de relief qui contribuent à diversifier les paysages : modulant les horizons, offrant des points de vue sur les lointains, ouvrant le paysage vers le Val de Loire
- Des buttes témoins marquant au nord l'horizon de la plaine cultivée, et offrant des points de vue sur les lointains
- Une cuesta à l'Est, ouvrant le paysage vers le Val de Loire
- Une plaine cultivée aux ondulations douces, et que vient moduler le réseau hydrographique
- Des villages installés à flanc de butte ou en limite de cuesta

Dynamiques et enjeux

- > Une tendance à l'étalement de l'urbanisation sur la plaine, et fréquemment le long des routes
- > Une tendance à l'urbanisation des pentes
- > Une visibilité importante de toute action sur les reliefs (déboisements, constructions...)
- > Des cônes de vue vers la cathédrale de Bourges depuis les reliefs les plus à l'ouest et leurs abords

Objectifs PADD :

- > **Préservation des secteurs de grande visibilité (coteaux, lignes de crêtes, terrains en co-visibilité avec la cathédrale de Bourges...) et des paysages qu'ils donnent à voir.**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Création d'une zone Uj à Gron pour ne pas permettre l'implantation de constructions sur le haut des jardins au niveau de la butte de Solérieux, secteur le plus exposé aux vues.
- Délimitation d'une zone naturelle sur Villequiers correspondant au bord de la cuesta.

b. Repérer et protéger les éléments liés aux vallées et l'eau

Qualités spécifiques

- Un réseau hydrographique important, des vallées qui rythment les parcours de la plaine cultivée
- Des retenues (étangs, mares) ponctuant certains des cours d'eau
- Une majorité de villages ou de bourgs installés dans les vallées ou en rebord de coteaux
- Des fonds de vallée humides, constituant des ambiances paysagères spécifiques
- Un patrimoine lié à l'eau : moulins, lavoirs, puits...

Dynamiques et enjeux

- > Une valorisation de la présence de l'eau dans les villages et les bourgs, par l'aménagement d'espaces de promenade et de loisirs : en bords de rivière, en bord d'étangs...
- > L'investissement des espaces de vallée : parcs, jardins familiaux
- > Une valorisation déjà engagée du patrimoine lié à l'eau, notamment les lavoirs
- > Une tendance à la fermeture des fonds de vallée (peupleraies, enfrichement)

Orientations du PADD : Servir au mieux à la fois l'environnement et le paysage

- > **Repérer et protéger les cours d'eau et leurs abords, vecteurs de continuités paysagères et environnementales entre les villages qu'ils traversent et les espaces naturels et agricoles qui les environnent.**
- > **Repérer et protéger les fonds de vallées humides, à intégrer à la Trame Verte et Bleue et à valoriser pour les ambiances paysagères spécifiques qu'ils constituent.**
- > **Repérer et protéger les éléments de patrimoine lié à l'eau, leur valorisation, en prenant en compte leur lien avec les sites dans lesquels ils se trouvent.**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les cours d'eau et leurs abords ainsi que les fonds de vallée humides sont classés en zone naturelle.

c. Protéger la végétation structurante, qui rompt la monotonie des grandes cultures

Qualités spécifiques

- Les formes arborées (boisements, haies, alignements...), formes structurantes majeures du territoire, constitutives de ses horizons
- Des massifs boisés, repères dans les secteurs de plaine, qui en forment les horizons et en cadrent les vues.
- Des bosquets qui ponctuent les étendues de plaine et y installent des profondeurs.
- Des ripisylves qui dessinent le passage des cours d'eau.
- Des alignements de fruitiers qui accompagnent les routes secondaires, des alignements de grands arbres le long des allées menant à des domaines agricoles, la subsistance de quelques haies bocagères
- Des écrans végétaux qui constituent des transitions entre les espaces urbanisés et la campagne qui les entoure
- Des domaines entourés de parcs ou de boisements

Dynamiques et enjeux

- > Un recul des surfaces boisées au profit des espaces de grandes cultures, à l'exception du polygone de tir de Bourges et des fonds de vallées
- > La disparition des formations végétales linéaires : haies, alignements de bords de routes...
- > Le développement des vergers truffiers
- > Une urbanisation qui outrepassse les écrans végétaux des agglomérations, et gagne sans transition sur les espaces cultivés qui les entourent

Objectifs PADD :

- > **Préserver les espaces boisés par un zonage approprié**
- > **Repérage et protection des parcs, des enveloppes végétales accompagnant les implantations bâties isolées (domaines agricoles, châteaux...)**
- > **Repérage et protection des formes végétales linéaires importantes** : par leurs qualités propres, leur rôle dans le paysage.
- > **Renouvellement et création de formes végétales linéaires**, notamment à l'occasion d'opérations qui modifient des lieux : création d'extensions d'urbanisation (recréation de franges végétales), de chemins, de voies nouvelles...

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Les espaces boisés sont classés en zone naturelle. En fonction de leur intérêt, ils sont protégés :

- Pour leur intérêt paysager par un classement en élément du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour leur intérêt écologique par un classement en élément de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les parcs, les alignements d'arbres et les haies présentant un intérêt paysager sont inscrits en éléments du paysage à préserver à titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

d. Améliorer les relations entre les agglomérations et leur paysage

Qualités spécifiques

Une diversité de formes d'implantations urbaines

- Des villages de vallée, valorisant la présence de l'eau
- Des villages de hauteur, profitant de panoramas lointains
- Des villages de plaine, au cœur des espaces de culture
- Des écrans de végétation (vergers, potagers) encore perceptibles, espaces intermédiaires avec les grandes cultures

Dynamiques et enjeux

- > Des extensions urbaines peu discrètement installées sur les pentes
- > Une tendance au développement urbain en linéaire le long des axes de circulation, des extensions urbaines qui mettent à mal les franges végétales de transitions avec les espaces agricoles
- > Enjeu de la qualité des liens entre les espaces urbanisés et le paysage dans lequel ils s'inscrivent : implantation, franges...
- > Enjeu de la qualité des liens entre nouveaux quartiers et noyaux urbains et villageois anciens

Objectifs PADD :

- > **Préserver, (re)créer des liens entre les espaces urbains et villageois et le paysage dans lequel ils s'inscrivent :** relations visuelles vers le paysage extérieur, continuités paysagères et environnementales liées aux cours d'eau, aux espaces végétalisés et structures végétales...
- > **Veiller à la qualité des liens entre les extensions urbaines et le paysage dans lequel elles s'inscrivent :** s'appuyer sur les limites naturelles existantes, éviter les secteurs de forte pente et de grande visibilité (piémont des buttes, par exemple).
- > **Soigner la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles :**
 - création ou renforcement des franges végétales (espaces verts, haies bocagères, parcs...),
 - qualité des entrées d'agglomérations urbaines et villageoises,
 - passage de la route (parcours hors agglomération) à la rue (traversées d'agglomération),
 - intégration paysagère et architecturale des zones d'activités économiques en entrée de ville.
- > **Gérer l'économie du foncier dans un juste équilibre entre densité et maintien de « respirations » nécessaires à la qualité des espaces urbains.**
- > **Préservation, valorisation, création d'espaces publics fédérateurs, où le végétal, voire l'eau (valorisation de la présence des cours d'eau existants, gestion des eaux pluviales...), ont un rôle structurant.**
- > **Limitation de l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics :** en évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers, par les choix de revêtements des bas-côtés ou trottoirs s'ils sont nécessaires...
- > **Limitation de l'imperméabilisation de sols des terrains privés.**

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le règlement impose :

- la plantation de haies en limite entre les zones urbaines et les zones agricoles ou naturelles.
- De limiter l'imperméabilisation des espaces libres de construction à 30% de l'ensemble de l'unité foncière.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les OAP prévoit dans les principes généraux :

- de créer ou renforcer les franges végétales
- de demander la plantation de haies en limite entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles
- de limiter l'imperméabilisation en réduisant l'emprise des voies ou en utilisant des matériaux perméables...
- de créer des espaces publics centraux dans certains projets pour créer des respirations dans le tissu bâti.

e. Valoriser les routes et chemins en tant que liens et lieux de paysage et découverte

Qualités spécifiques

- Trois routes d'importance interdépartementale traversant le territoire
- Un territoire marqué par la présence de la base aérienne d'Avord, et les coupures fonctionnelles qu'elle induit
- Peu de chemins de promenade et de liaisons douces, à l'échelle du territoire
- Quelques alignements de bord de route (dont alignements de fruitiers) subsistant encore (petit tronçon de la RD 2076, le long de quelques routes secondaires)

Dynamiques et enjeux

- > Disparition de certains chemins, à la faveur du remembrement
- > Peu de chemins de promenade et de liaisons douces (piétons et cycles), à l'échelle du territoire, absence de continuités : enjeu de qualité de vie quotidienne, de développement et de mutation de l'économie agricole (vente à la ferme...) et d'attractivité touristique
- > Disparition sans remplacement des alignements de bords de routes

Objectifs PADD :

- > **Préserver la qualité des parcours routiers** : au service de l'image du territoire, de la qualité de vie de ses habitants, et du développement touristique du territoire
- > **Repérage et protection des chemins ruraux existants, de l'ancienne voie romaine (ou des tronçons qui en subsistent)**
- > **Création de nouveaux chemins de promenade, et reconstitution de continuités de parcours à l'échelle intercommunale**, permettant la mise en réseau de lieux d'intérêt (patrimoine, sites naturels, lieux de vente à la ferme...)
- > **Recréer des formes végétales structurantes à l'échelle du grand paysage, en s'appuyant sur les réseaux de routes et chemins** : haies, alignements, bosquets, accompagnant des linéaires de parcours ou marquant des lieux spécifiques...

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit le tracé de cheminements piétons lorsque cela est possible techniquement et que cela présente un intérêt (faciliter une liaison avec un espace public, créer un raccourci...).

Les OAP prévoit aussi sur certains secteurs la plantation d'alignement d'arbres en bordure des voies de desserte, en particulier sur les secteurs majeurs d'activités et d'équipement.

Le règlement identifie les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 sont repérés sur les plans de zonage.

6 - Relever les enjeux environnementaux

a. Prendre en compte les risques et des nuisances

Constat :

- Des risques naturels associés à l'eau
- Des risques et nuisances liés aux sites d'activités militaires

Enjeux :

Sécuriser les personnes, les biens et l'environnement en prenant en compte les risques et les nuisances.

Objectifs PADD :

Limitier la vulnérabilité aux risques et l'exposition aux nuisances pour minimiser la portée des aléas et leurs incidences sur la vie des populations :

- > S'appuyer sur les reconnaissances récentes de catastrophes naturelles pour établir les zonages et règlements des zones à risque d'inondation, y compris en l'absence de PPRI.
- > Prendre en compte le caractère inondable de certains terrains, au cas par cas, dans le zonage plutôt que de prévoir systématiquement une zone inconstructible au bord des ruisseaux.
- > Intégrer les contraintes du PPRT de la BA 702 aux documents réglementaires du PLUi.
- > Inclure les nuisances possiblement générées par les ICPE dans la réflexion sur le développement urbain.
- > Prendre en compte les zones de bruit des axes de circulation et le plan d'exposition au bruit existant sur le territoire lors de l'élaboration du zonage.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La délimitation du zonage prend en compte les principales contraintes comme :

- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques : aucune zone en extension n'est située dans ou au contact d'un périmètre d'aléa non nul du PPRT de la base 702.
- le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Avord pour le secteur d'extension à Savigny-en-Septaine (réduction de la zone constructible 1AU) ou à Farges-en-Septaine (autorisation de constructions en dents creuses et des « constructions individuelles non groupées » uniquement de manière à n'entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, selon l'article L'article L112-10 du code de l'urbanisme.

b. Assurer une bonne gestion de l'eau

Constat :

- Une gestion des eaux usées en assainissement individuel
- Ponctuellement des problèmes de ruissellement et d'infiltration
- Des risques naturels associés à l'eau

Enjeux :

- Optimiser la gestion des eaux pluviales
- Préserver la ressource en eau

Objectifs PADD :

S'assurer de la cohérence du développement urbain avec la capacité de traitement et d'évacuation des eaux usées des communes

- > Veiller à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées individuels
- > Veiller à l'adéquation des systèmes d'assainissement collectif avec les projets d'urbanisation (zonage d'assainissement).

VERIFICATION

Seules 3 communes sont concernées par un réseau collectif et une station de traitement des eaux usées. Les stations d'Avord et Baugy peuvent suivre a priori sans difficulté aucune l'augmentation prévue du nombre d'habitants et des travaux sont programmés sur la station de Vornay.

Limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales

- > Instaurer des coefficients d'imperméabilisation des sols par sur certains secteurs ou des Coefficients de Biotope par Surface (CBS)
- > Gérer les eaux pluviales à la parcelle dans les nouveaux aménagements pour que ce ne soit pas à la collectivité de gérer les eaux pluviales
- > Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables dans les aménagements publics
- > Eviter tant que possible de couvrir les cours d'eau.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation demande de :

- > Limiter l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
- > Limiter l'imperméabilisation de sols des terrains privés.

Optimiser la gestion des ressources en eau et contribuer à la préservation des périmètres de captage

- > Promouvoir une gestion économe et durable de la ressource en eau sur le territoire, notamment dans le bassin d'alimentation de la nappe des calcaires et marnes du Jurassique supérieur du BV de Yèvre/Auron, sous pression qualitative et quantitative.
- > Intégrer les périmètres de protection de captages au zonage et y définir des règles en matière de développement urbain
- > Préserver les zones humides en évitant de construire sur les secteurs identifiés

VERIFICATION

- Le territoire possède 4 captages : 2 à Farges, 1 à Avord et 1 à Villequiers. Les zones en extension sont toutes éloignées de plus de 400m des captages. Aucune surface disponible en dent creuse ou en extension n'est incluse dans un périmètre rapproché ou éloigné de captage AEP. Seul un emplacement réservé prévu pour l'extension du parc au Nord est à l'intérieur du périmètre. Son inconstructibilité va dans le sens d'une protection accrue du captage.
- Les zones en extension sont situées en dehors des enveloppes de zones humides identifiées par le bureau d'études BIOS en 2012 pour Baugy, Soye-en-Spetaine et Villabon. Pour les secteurs des autres communes qui posaient question notamment en raison de leur proximité avec un cours d'eau, des reconnaissances de terrain ont été effectuées en mai 2018 afin d'appliquer le volet « éviter » de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Ainsi, aucune zone humide ne sera détruite par l'urbanisation des zones en extension prévues.

c. Préserver les continuités écologiques

Constat :

- Un patrimoine naturel diversifié et peu protégé
- Une trame bleue qui structure le territoire...
- Une trame verte également riche

Enjeux :

Définir les modalités de protection des espaces de biodiversité et des continuités écologiques

Objectifs PADD :

Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la TVB

- > Classer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en zone A ou N ou un zonage spécifique de la trame verte et bleue.
- > Protection des boisements remarquables et de ceux dans des réservoirs de biodiversité
- > Protection des zones humides

Préserver sur le long terme les espaces naturels agricoles et forestiers sans compromettre le développement du territoire communautaire

- > Identifier et préserver les continuités écologiques, en particulier sur les secteurs à urbaniser (zone agricole naturelle, espace boisé classé, secteur de protection renforcée pour les plus sensibles... mais pas les bandes enherbées ou les chemins agricoles de manière systématique).
- > Maintenir les trames végétales existantes en limite des parcelles nouvellement urbanisées (dent creuses ou extension).
- > Réduire l'impact de projets d'urbanisation grâce aux orientations d'aménagement et de programmation, notamment en valorisant les trames comme des milieux riches en potentialités et porteurs de projets.
- > Participer à la biodiversité dans les espaces de nature communs en demandant des essences locales diverses pour les plantations de haies.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La trame arborée a été classée sont classés en zone naturelle. Lorsque les espaces boisés présentent un intérêt écologique, ils sont protégés par une inscription en espaces boisés classés quand ils ont été précédemment identifiés dans la trame verte et bleue du SCOT de l'Agglomération berruyère et en éléments de continuité écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour les autres éléments identifiés par la trame verte et bleue du Pays de Bourges ou dans le cadre du PLUi.

Pour les réservoirs de la sous-trame herbacée, le zonage N ou Ab a été appliqué, selon leur localisation et en cohérence avec les zones environnantes.

Les réservoirs/corridors de la trame bleue sont également intégrés à la zone N, notamment en ce qui concerne les vallées /lits majeurs des principaux cours d'eau (Yèvre, Villabon, Craon, Airain, Ruisseau des Marges). Les autres zones humides du territoire, identifiées d'après les documents du SAGE, les PLU pré-existants ou les données de terrain, sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

d. Répondre aux enjeux énergétiques

Objectifs PADD :

- > **Tendre vers une plus grande sobriété énergétique en matière de constructions neuves pour favoriser l'émergence d'un urbanisme plus durable**
- > **Ne pas contraindre l'amélioration énergétique des bâtiments par un règlement trop strict**
- > **Permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et au sol**

Pour limiter la consommation d'espaces, l'implantation de panneaux photovoltaïques peut se faire sur les bâtiments de grande ampleur comme les bâtiments d'activités ou les équipements, comme le recommande les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La communauté de communes a fait le choix de ne pas identifier a priori des secteurs spécifiques pour l'implantation de centrales de panneaux photovoltaïques, notamment en l'absence d'informations précises sur la qualité agronomique des sols. La communauté de communes préfère pouvoir étudier au cas par cas les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques qui se présenteront et de prendre alors en compte la qualité des sols, l'impact paysager...

La communauté de communes affirme sa volonté de favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable à condition :

- de ne pas consommer des terres agricoles de bonne qualité agronomique (à moins d'intégrer un projet de valorisation agricole) ;
- d'éviter les secteurs à fort impact visuel pour limiter l'insertion dans le paysage ou prévoir des aménagements paysagers ;
- de ne pas s'approcher trop près des habitations ou de ne pas générer des nuisances excessives pour les riverains.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- > Le règlement autorise :
« Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; par exemple, l'installation de centrales photovoltaïques au sol pourra être autorisée sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante, la plantation d'écrans végétaux...
- > Les OAP prévoit :
 - ✓ Réfléchir à la performance énergétique des bâtiments (orientation, ouverture, apports solaires en hiver, protection solaire en été, compacité des bâtiments pour limiter les déperditions d'énergie...)
 - ✓ La production d'énergie renouvelable est encouragée, par exemple par l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture

B - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET « ETUDE AMENDEMENT DUPONT »

1. Cohérence entre les OAP et le PADD

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (...)

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Conformément aux articles L151-21, 6 et 7 du code de l'urbanisme, les orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent les zones à urbaniser en cohérence avec le projet d'Aménagement et de développement Durable en prévoyant, selon les projets, le débouché des voies, la création d'espaces publics, les plantations...

Ainsi, les OAP ont défini un certain nombre de prescriptions pour répondre aux grandes orientations définies dans le PADD :

Pour veiller à la qualité des liens entre les extensions urbaines et le paysage dans lequel elles s'inscrivent ; soigner la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles :

- > Créer ou renforcer les franges végétales (espaces verts, haies bocagères, parcs...)
- > Soigner la qualité des entrées d'agglomérations urbaines et villageoises.
- > Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des zones d'activités économiques en entrée de ville.

Pour favoriser la cohabitation entre activités agricoles et habitants riverains, en limitant les causes éventuelles de conflit d'usage :

- > Demander la plantation de haies en limite entre les nouvelles constructions et les espaces agricoles
- > Prévoir dans les opérations d'ensemble le recul des constructions par rapport à la limite, au niveau des OAP avec un traitement adapté selon les projets : cheminement, bande enherbée, bande végétalisée...

Pour mieux encadrer l'urbanisation :

- > Soigner la qualité des nouvelles implantations, et la qualité des compositions urbaines.
- > Créer des espaces publics fédérateurs, où le végétal, voire l'eau (cours d'eau existants, dispositifs de gestion des eaux pluviales...), ont un rôle structurant. Préserver et valoriser ceux qui existent.
- > Renouveler et recréer des formes végétales linéaires (franges végétales, alignements...), notamment à l'occasion d'extensions d'urbanisation, de création de chemins, de voies nouvelles...

Pour optimiser la gestion des eaux pluviales et préserver la ressource en eau :

- > Limiter l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
- > Limiter l'imperméabilisation de sols des terrains privés.

Développer les modes de déplacements alternatifs : piétons, vélos, covoiturage...

- > Intégrer une réflexion sur les déplacements doux à tout projet d'aménagement ; conserver et recréer des liaisons douces si nécessaire

2. Les OAP valant « étude Amendement Dupont »

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La RD 976 étant classée route à grande circulation, deux zones à urbaniser prévues en dehors des secteurs actuellement urbanisés des communes nécessitent une étude particulière pour permettre l'urbanisation dans la bande des 75 mètres par rapport à l'axe de la voie :

- La zone 1AU à vocation généraliste à l'Est du bourg de Savigny-en-Septaine,
- La zone 1AUI à vocation d'activités à l'Ouest d'Avord

a. La zone 1AU à vocation généraliste à Savigny-en-Septaine

Caractéristiques générales du site

Ce site se trouve en sortie d'agglomération à l'Est du Bourg, dans la continuité d'un lotissement récent. Il est longé en partie sud par la route départementale 976. Le site est actuellement cultivé ; il est entouré de parcelles de cultures ouvertes, premier plan d'un horizon dessiné par les boisements de la vallée de l'Yèvre et du polygone de tir. L'angle nord-est du site est inclus dans la zone de bruit de la base aérienne d'Avord.

La surface globale du site est de 2,55 ha.

Desserte possible :

Accès par la rue au Lièvre desservant le lotissement voisin au Nord.

Enjeux	Orientations
✓ Enjeux liés à la sécurité routière : Assurer une desserte du site en toute sécurité	
- Relier le site :	- Accès direct sur la RD 976 interdit. Liaison par le lotissement au Nord.
- Desserte interne à prévoir :	- Eviter les voies en impasse : préférer la création d'une boucle.
✓ Enjeux liés à l'insertion paysagère : Assurer la transition entre la zone et son environnement immédiat	
- Traiter la transition avec la zone agricole :	- Création d'une frange végétale de type haie bocagère
- Traiter la "façade" sur la RD 976 :	- Création d'un écran par un recul boisé de 10 à 15 m de large
✓ Enjeux liés à la qualité urbaine et paysagère de la zone : Créer un quartier agréable à vivre	
- Traiter les voies d'accès :	- Plantation d'alignements d'arbres le long de la voie interne
- Créer des espaces publics de qualité :	- Constitution de jardins, placettes... espaces de convivialité et de respiration, plantés d'arbres, rompant avec la continuité du tissu
	- Traiter les aires de retournement comme des placettes
✓ Enjeux liés à la qualité environnementale de la zone : Améliorer la performance environnementale	
- Optimiser la gestion des eaux pluviales	- Limiter l'imperméabilisation des sols, des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
	- Limiter l'imperméabilisation à l'intérieur des parcelles (surfaces non bâties en espace vert, réduire les circulations et les espaces de stockage, matériaux perméables).

b. La zone 1AU à vocation d'activités à Avord

Caractéristiques générales du site

La surface du site est de 9,31 ha. La parcelle 922 se trouve au Sud du bourg, en partie ouest de la Zone d'Activités des Alouettes ; il est longé au Sud par la D 976. En venant de Bourges, le site constitue le premier plan de l'entrée sud-ouest du bourg que compose la Zone d'Activités. La qualité paysagère de ce secteur représente donc un enjeu important pour l'image et la perception du bourg depuis la D 976.

L'horizon du site est marqué au Sud par les terrains cultivés situés à l'avant plan des boisements de la zone de tir ; au Nord par les boisements des coteaux de l'Yèvre et les silhouettes boisées des buttes témoins. Le bourg en lui-même est peu perceptible, et la voie ferrée (qu'on devine du fait des boisements qui la longent) constitue une coupure forte.

La pente moyenne du terrain est de 1% en moyenne dans le sens sud / nord ; de 1% en moyenne dans le sens est / ouest.

Desserte possible :

par le rond-point aménagé à l'intersection de la nouvelle voie de desserte et de la départementale ;

par la voie interne de desserte de la Zone d'Activités ;

Enjeux	Orientations
✓ Enjeux liés à la sécurité routière : Assurer une desserte du site en toute sécurité	
- Relier la RD 976 en toute sécurité :	- Accès direct sur la RD 976 interdit.
- Desserte interne à prévoir :	- Possibilité de prolonger la voie pour desservir le reste de la zone.
- Réflexion à mener sur desserte piéton :	- Liaison possible par la voie interne, de manière sécurisée.
✓ Enjeux liés à l'insertion paysagère : Assurer la transition entre la zone et son environnement immédiat	
- Traiter la transition avec la zone agricole :	- Traitement des franges par le végétal avec une haie arbustive et des arbres de haute tige.
- Traiter la "façade" sur la RD 976 :	- Plantation d'alignements d'arbres le long de la RD 976.

✓ Enjeux liés à la qualité urbaine et paysagère de la zone : Créer une zone d'activités de qualité	
- Traiter les voies d'accès :	- Plantation d'alignements d'arbres le long de la voie interne
- Traiter les espaces extérieurs et lieux de stockage :	- Intégrer les constructions annexes et les lieux de stockage aux bâtiments principaux ou les traiter en harmonie avec la façade principale.
	- Masquer les annexes techniques et aires de stockage extérieures sauf si leur aspect est soigné ou s'elles sont destinés à une présentation publique.
✓ Enjeux liés à la qualité environnementale de la zone : Améliorer la performance environnementale	
- Optimiser la gestion des eaux pluviales :	- Limiter l'imperméabilisation des sols, des voies et espaces publics : en évitant le surdimensionnement des chaussées, en favorisant l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables.
	- Limiter l'imperméabilisation des sols (surfaces non bâties en espace vert, réduire les circulations et les espaces de stockage, matériaux perméables).
	- Encourager la récupération des eaux pluviales.
Réduire la consommation d'énergie	- Réfléchir à la performance énergétique des bâtiments
	- Encourager la production d'énergie renouvelable

C - JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

1 - Les différents types de zones et leur vocation

Chaque règlement de zone présente sous la forme d'un tableau les destinations et sous-destinations qui sont interdites, autorisées ou soumises à condition.

Exploitation agricole et forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière
Habitation
Logement
Hébergement
Commerces et activités de services
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services avec accueil de clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industries des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

- Les zones urbaines (U) :

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLUi distingue :

- La zone U : Zone urbaine généraliste, où sont autorisés les habitations, les équipements, les bureaux, commerces et services, mais aussi l'artisanat et l'industrie (à condition d'être compatibles avec la zone urbaine) de manière à favoriser la diversité des fonctions et l'animation. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - U : la zone U proprement dite correspond aux secteurs d'urbanisation moyennement ou peu denses, présents sur toutes les communes ;
 - Ua : secteur de centre-bourgs (à Avord, Baugy, Etréchy, Gron et Villabon) ;
 - Ut : secteur de mixité sociale au niveau du lotissement des Tortillettes à Avord ;
 - Up : secteur patrimonial à Jussy-Champagne, Soye-en-Septaine et Villequiers ;
 - Uj : secteurs de jardins en zone urbaine, n'autorisant que les annexes et les abris de jardins, à Baugy (jardins ouvriers près des cours d'eau), à Gron (secteurs hauts des côteaux), à Vornay (secteurs de jardins) ;
 - Um : secteur correspondant au site d'activités et de services de la base aérienne d'Avord ;
 - Ur / Uri : secteurs à risque naturel, du fait de mouvement de terrain potentiel (constructibles sous condition de faire une étude de sols) à Vornay ou du fait d'inondation (inconstructibles sauf pour les extensions et les annexes) à Avord et Vornay.
- La zone UE : Zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à Avord (équipements sportifs et scolaires), Nohant-en-Gout (EHPAD) et Osmoy (EPIDE et centre pour autistes).
- La zone UI : Zone urbaine réservée aux activités économiques à Avord, pour la zone des Alouettes ou le silo à l'est du territoire, à Baugy pour la zone de Montrifault et des Merisiers.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY	
Zone urbaine																		
U	79,72	107,33		32	49,67	89,96	55,75	17,00	8,12	52,24	23,7	20,52	59,46	39,19	41,81	44,95	47,97	
Ua	10,95	20,35	9,93				3,20								6,82			
Ut	12,97																	
Up								1,59						3,67		5,85		
Ur																		
Uri	0,78																3,48	
Uj	3,49						6,25										4,89	
Um	67,67					112,55												
UE	14,21									6,64	16,00							
UI	26,65	16,72																
Total	216,44	144,40	9,93	32,00	49,67	202,51	65,20	18,59	8,12	58,88	39,70	20,52	59,46	42,86	48,63	50,80	56,34	

- Les zones à urbaniser (AU) :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AU est destinée à être urbanisée à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement. On distingue différentes zones :
 - La zone 1AU : Zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...) présente sur une bonne partie des communes, comportant un sous-secteur 1AUr potentiellement dans une zone à risque liée au champ de tir à Crosses.
 - La zone 1AUE : Zone à urbaniser réservée bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux équipements de sports, de loisirs et de tourisme, à Avord, pour le pôle aéronautique et à Soye, pour un petit secteur d'équipement prévu dans le futur quartier d'extension.
 - La zone 1AUI : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques à Avord et Baugy.
- La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Il ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante.

A l'intérieur de la zone à urbaniser, des secteurs sont différenciés en fonction de la destination des constructions :

- Secteurs 2AU, secteurs mixtes (habitat, équipements activités) présent sur toutes les communes sauf Laverdines,
- Secteurs 2AUe, réservés aux équipements à Avord, pour l'extension du pôle aéronautique ou d'autres équipements,
- Secteurs 2AUi, réservé à long terme à l'activité, à Soye-en-Septaine et Vornay.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY
Zone à urbaniser																	
1AU	12,66	15,38			1,42	1,32		0,92		2,54			3,21	3,09	1,46		1,53
1AUr				1,33													
1AUE	10,89													1,04			
1AUI	10,97	4,33															
2AU	10,43	2,55	0,58	1,41	2,72	12,57	4,75	1,38		3,26			2,39	2,71	6,43	1,94	3,70
2AUe	16,51																
2AUi														5,74			1,41
Total	61,46	22,26	0,58	2,74	4,14	13,89	4,75	2,30	0,00	5,80	0,00	0,00	5,60	12,58	7,89	1,94	6,64

- Les zones agricoles (A) ;

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies ou secteurs bocagers principalement)
- Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'équipement public à Baugy au niveau de la déchèterie et de l'atelier municipal ;
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat à Baugy au niveau du hameau de Bois Blanc et à Soye-en-Septaine au niveau du hameau des Pincés Mines.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY
Zone agricole																	
A	1328	1644	1337	1174	2598	1162	1932	1168	770	1918	1012	1325	972	740	1345	2379	2014
Ab		6,65		17,50					133,00		11,00	76,00	21,00	24,00		149,25	3,88
Ae		1,01															
Ah		3,66											1,43				
Total	1328	1655	1337	1191	2598	1162	1932	1168	903	1918	1023	1401	993	765	1345	2528	2017

- Les zones naturelles et forestières (N)

Elles regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plusieurs secteurs sont différenciés :

- Nm : secteurs naturels militaires correspondant au champ de tir « Polygone de Bourges » sur Soye-en-Septaine, Crosses et Jussy-Champagne au Sud et Osmoy, Savigny-en-Septaine et Avord au Nord. Il inclut aussi les installations de l'INRA sur la commune d'Osmoy ;
- Nb : secteurs de réservoir de biodiversité (forêt et milieux humides principalement) ;
- NL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs : Parc arboré, étang de Tilsac et leur extension à Avord, Les Grands Fossés à Baugy, à Crosses, à Gron, étangs à Savigny-en-Septaine et à Villabon, Ferme pédagogique à Vornay ;
- NLb : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation de loisirs dans un réservoir de biodiversité à Gron, près de la RN 151 ;
- Nc : secteurs de carrière à Villabon et Vornay ;
- Nj : secteurs de jardins ouvriers en zone humide à Avord, Baugy et Villabon.

Le règlement autorise, sauf dans les secteurs Nb :

- L'évolution des sièges d'exploitation présents dans la zone,
- La construction d'une cabane à proximité d'un étang existant,
- L'implantation de centrales photovoltaïques sur des terrains est autorisée à condition d'avoir un impact limité sur le potentiel agricole. Elle ne peut se faire que sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Le projet doit toujours assurer l'insertion dans le site par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante et la plantation d'écrans végétaux.
- le changement de destination des constructions existantes pour une destination à vocation d'habitat, d'hébergement touristique ou de restauration
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation
- les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs Nb, pour préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, les constructions nécessaires aux services publics ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne puissent être installées en dehors de ce secteur.

ZONE	AVORD	BAUGY	CHAUMOUX-MARCILLY	CROSSES	ETRECHY	FARGES-EN-SEPTAINE	GRON	JUSSY-CHAMPAGNE	LAVERDINES	NOHANT-EN-GOUT	OSMOY	SALIGNY-LE-VIF	SAVIGNY-EN-SEPTAINE	SOYE-EN-SEPTAINE	VILLABON	VILLEQUIERS	VORNAY
Zone naturelle																	
N	222	384	325	275	537	393	613	203	78	496	239	107	221	70	409	361	509
Nb	0,93	46,28														6,36	
Nc															2,44		39,35
Nj	8,63	3,49													13,10		
NL	33,41	4,44		1,07			0,65								1,10		6,55
NLb							6,23										
Nm	927			1147		677		1338			961		979	966			
Total	1192	438	325	1423	537	1070	620	1541	78	496	1200	107	1200	1036	426	368	555

Les zones agricoles et naturelles autorisent les extensions des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes sous condition :

En zone A et N	Extension	Annexes	Piscines	Abri ouvert pour animaux (hors activité agricole principale)
Conditions d'implantation		Les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.	Les piscines ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.	Les abris pour animaux devront être éloignés d'au moins 30 m d'une habitation existante.
Conditions de hauteur	L'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante.	Les annexes ne peuvent dépasser 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.		Au maximum 2,50 m à l'égout du toit
Emprise au sol	L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m ² , en choisissant la solution la plus favorable.	Non réglementé	Non réglementé	20 m ² d'emprise au sol
Densité (Surface de plancher / surface de la parcelle)	L'ensemble des constructions (y compris les annexes hors piscine) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.		Non réglementé	1 par unité foncière

Les zones agricoles et naturelles comportent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée autorisant les constructions :

Nom	Constructions autorisées
Ae : secteur à vocation d'équipement	Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
Ah : secteur à vocation d'habitat	Constructions à usage d'habitation
Nh : secteur à vocation d'habitat	Constructions à usage d'habitation
NL : secteur à vocation de loisirs (dont sous secteur NLb)	Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives ou de loisirs comme les centres équestres, vestiaires des terrains de sport...

Ces constructions sont admises sous condition :

Implantation	Les constructions autres qu'agricoles doivent s'implanter à une distance des voies : <ul style="list-style-type: none">- Secteur Ae, Ah et Nh : au moins 5 m- Secteur NL : au moins 3 m- Sous-secteur NLb : au moins 75 m de la RN 151
Hauteur	La hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.
Densité	L'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
Conditions pour préserver les fonctionnalités du milieu naturel	Sous-secteur NLb : <ul style="list-style-type: none">o Pas de fondations lourdes pour les constructionso Perméabilité des clôtureso Pas d'imperméabilisation des espaces de circulation et de stationnemento Maintien du sous-bois (arbustif et herbacé) en dehors des zones de cheminement du public et des accès pour les services de sécurité.

2 - Les dispositions communes concernant les conditions de desserte

a. Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en respectant les conditions nécessaires pour assurer au mieux la sécurité en termes de sécurité routière et de défense incendie.

b. Stationnement

Le règlement impose pour toute nouvelle construction à usage d'habitation de prévoir une place de stationnement à l'intérieur de la propriété pour éviter que des véhicules stationnent ensuite sur la voie publique en zone urbaine en dehors des secteurs denses des centres (Ua, Ub et Up).

Pour les autres destinations, le stationnement doit aussi être assuré en dehors de la voie publique et être adapté aux besoins de la construction sans qu'il ne soit fixé de minimum pour s'adapter au mieux au projet et ne pas fixer de chiffre arbitraire.

Aucune place de stationnement pour les véhicules électriques n'est imposée, des places étant déjà existantes sur les lieux publics de la communauté de communes.

c. Gestion de l'eau

Les constructions doivent être alimentées en eau potable.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers le réseau collectif lorsqu'il existe ou vers un système de traitement individuel qui doit être conforme aux normes en vigueur, pour assurer la salubrité publique. Ce système doit pouvoir prévoir d'être raccordé à un réseau collectif s'il est créé un jour.

Le PLUi a imposé la gestion des eaux pluviales à la parcelle de manière à limiter la charge sur les réseaux publics. Chaque construction doit ainsi faire en sorte de récupérer et d'infiltrer les eaux de ruissellement sur sa parcelle de manière à ce qu'elles ne s'écoulent pas sur les parcelles voisines. Seul le surplus peut être évacué vers le réseau.

3 - Les dispositions communes concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect des constructions

Les règles générales ont été établies de manière à assurer une cohérence d'ensemble à l'intérieur des groupes bâtis en s'attachant principalement aux toitures des habitations dont la cohérence en termes de couleur et de pente va permettre une bonne insertion des constructions nouvelles, des extensions ou réhabilitations.

Cependant, pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements qui peuvent avoir des contraintes spécifiques, aucune règle n'est fixée de manière à ne pas entraver leur implantation. Ces constructions doivent tout de même s'insérer dans le tissu environnant, sinon, il est rappelé que l'article R111-27 du code de l'urbanisme peut être appliqué.

Des règles plus qualitatives ont été établies pour les centres-bourgs (Up) de Jussy-Champagne, Soye-en-Septaine Villequiers car ces communes présentent un caractère traditionnel plus marqué qu'elles souhaitent préserver. Pour une unité d'ensemble, des prescriptions viennent aussi encadrer l'évolution des constructions existantes et les constructions nouvelles, de manière à retrouver des aspects de façades similaires et des couleurs harmonieuses.

b. Clôtures

Rappel : Article R 421-12 du code de l'urbanisme

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Dans une commune ou partie de commune ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

La communauté de communes de La Septaine a décidé de soumettre à autorisation les clôtures sur l'ensemble de son territoire et définit des prescriptions générales en termes d'aspect et de hauteur. Pour faciliter l'insertion des constructions, en particulier des nouveaux quartiers en extension, des haies sont demandées en limite entre les zones urbaines et les espaces agricoles et naturelles. Pour retrouver l'aspect des haies bocagères, il est demandé que les haies soient composées d'essences locales diverses. Pour faciliter le choix des essences, le PLUi propose une liste d'essences locales diverses reprenant les conseils de l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et du Pays de Bourges dans le programme « Plantons le décor ». Cette liste donne aussi des indications pour la plantation en fonction de l'exposition et du type de sol.

4 - **Les dispositions spécifiques à chaque zone**

a. Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

- Pour préserver les abords des cours d'eau, toute construction (y compris les annexes) doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- Pour assurer une cohérence de la silhouette urbaine, dans les secteurs présentant un caractère particulier comme les secteurs de centres-bourgs, le règlement impose :
 - **Dans les secteurs Ua et Up :**
 - Au moins une construction principale doit implanter sa façade soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - suivant le retrait d'une construction voisine (sur la même unité foncière ou l'unité foncière voisine).
 - **Dans le reste de la zone U, la zone 1AU,** les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies, à l'exception des annexes, le bâti étant moins dense.
 - **Dans les zones UE, 1AUE, UC, A et N,** pour assurer un recul des constructions avec un usage particulier tel que les équipements, activités ou l'agriculture, le règlement impose un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Sur l'ensemble de la zone U et la zone 1AUB,** autoriser l'implantation sur limites permet de favoriser la densité des constructions en autorisant les constructions groupées. Sinon, pour préserver l'ensoleillement des pièces d'habitation, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

- **Sur les zones UE, UI, 1AUE, 1AUI, A et N**, les constructions doivent s’implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives de manière à éviter que le type de constructions autorisées (équipement, activités ou agricoles) ne soit accolé.

c. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Bâtiments à usage d’équipement ou d’activité : 10 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
 - Habitation : 7 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
 - Bâtiments agricoles : Non réglementé.

d. Emprise au sol des constructions

L’emprise au sol n’est pas réglementée en zone urbaine et à urbaniser. Dans les zones agricole et naturelle, elle est encadrée pour l’évolution des constructions à usage d’habitation.

5 - La prise en compte de la Trame verte et bleue

Afin de garantir une parfaite prise en compte de l’environnement au sein du présent document, le zonage et les prescriptions ont été élaborés en 2 temps.

La première phase a consisté en une synthèse cartographique des caractéristiques environnementales territoriales relevées sur le territoire. La seconde phase a suivi les échanges lors de la présentation du zonage aux Personnes Publiques Associées avec les représentants des services de l’Etat, et du PETR Centre-Cher issu de la fusion de l’ancien Pays de Bourges, de Vierzon, et du syndicat intercommunal SIRDAB) pour discuter de la complétude et de la pertinence des protections mises en place sur le territoire de la communauté de communes.

Pour la première phase de travail, la qualification des éléments du zonages, des informations et prescriptions sont issu d’un travail de synthèse bibliographique (SCoT, SAGE, SRCE, TVB...) puis d’un travail d’affinage effectué par photo-interprétation complété par des visites d’expertise de terrain effectuées en février et mai 2018 par le bureau d’études BIOS.

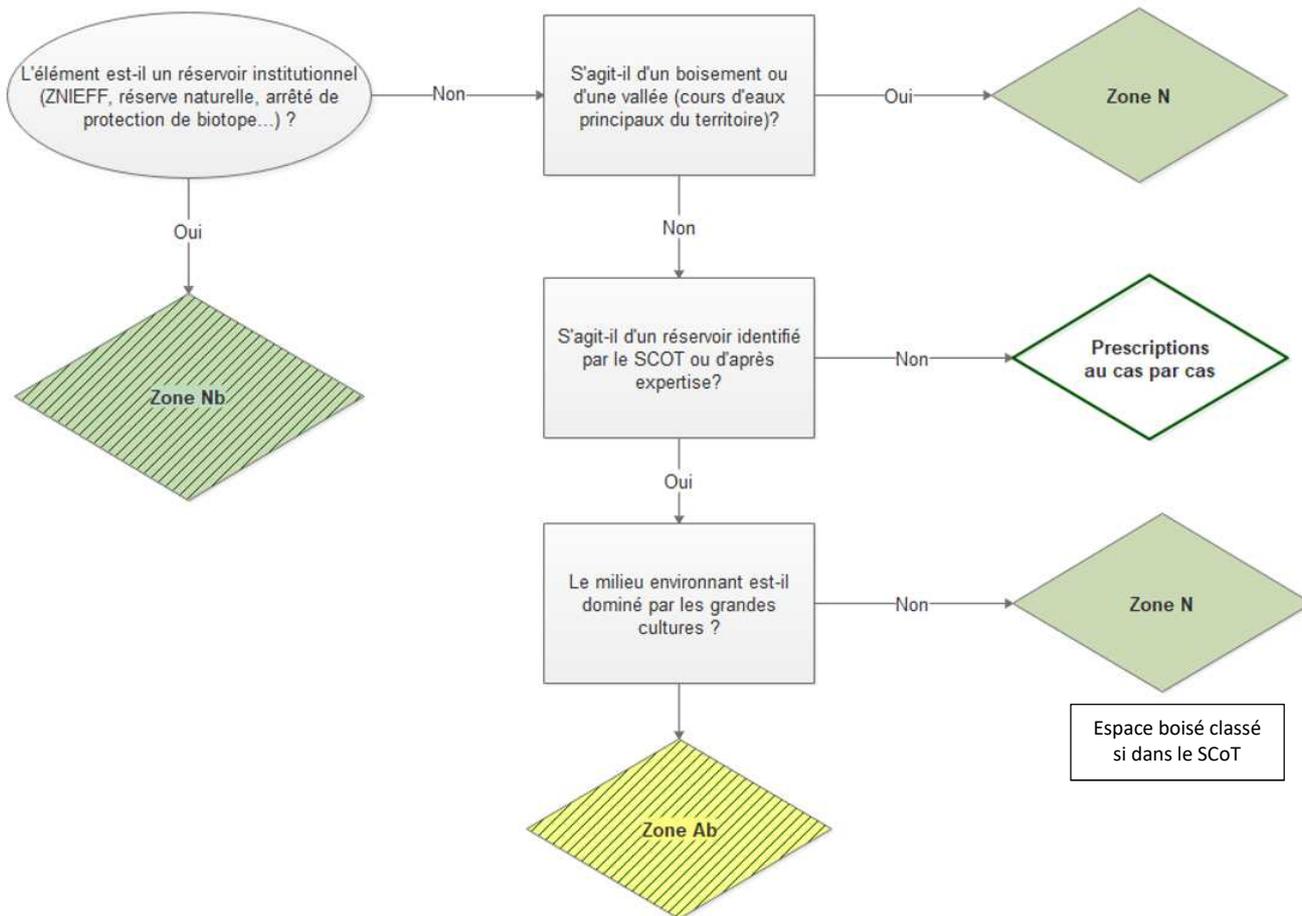
La trame arborée a été classée en zone N, indépendamment de la taille des boisements (minimum 200 ha dans le SCOT), au regard de leur vulnérabilité et souvent de leur isolement au sein d’une matrice de grandes cultures. Les bois apparaissant dans la trame verte et bleue du SCoT sont inscrits en Espaces boisés classés.

Pour les réservoirs de la sous-trame herbacée, le zonage N ou Ab a été appliqué, selon leur localisation et en cohérence avec les zones environnantes. Les réservoirs isolés ont plutôt fait l’objet de prescriptions.

Les corridors identifiés dans le SCOT ont été inclus et classés en zone A indicées ou N.

Les autres corridors identifiés et affinés à l’échelle du territoire de la Septaine se retrouvent sous forme de prescriptions (linéaires pour la plupart, notamment via des réseaux de haies, ou le long des voies pour les milieux herbacés, inscrits en élément de continuité écologique à préserver au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme Les éléments de réservoir, de continuité, et les zones humides.

L’arbre décisionnel correspondant au traitement des éléments de patrimoine naturel dans le règlement graphique est présenté ci-après.



a. Délimitation des zones constructibles

(Les surfaces précisées entre parenthèses correspondent aux surfaces identifiées comme disponibles à la construction et non l'ensemble de la zone)

1 – Avord

La zone urbaine se compose d'une zone urbaine généraliste proprement dite (zone U), d'un secteur urbain dense (secteur Ua) et d'un secteur à vocation militaire (secteur Um) reprenant en grande partie le zonage du précédent PLU et se calant sur les limites du contour urbain.

Une ancienne zone à urbaniser, la zone des Tortillettes, aujourd'hui viabilisé et en cours d'urbanisation, intègre la zone urbaine avec un secteur Ut imposant un minimum de 20% de logements sociaux. Un secteur Uri correspond à des arrières de jardins inconstructibles car proches de la rivière (secteur à risque d'inondation).

Les secteurs d'équipements scolaires, d'équipements sportifs ou autres équipements publics (déchèterie, cimetière...) sont regroupés dans une zone spécifique UE.

Les zones d'activités (Les Alouettes et le silo à l'Est du territoire) sont inscrites en zone UI.

L'extension de l'urbanisation est contrainte sur le territoire par le polygone au Sud, la base aérienne au Nord, le passage de la rivière. Elle est prévue dans des zones à urbaniser spécifique selon leur vocation :

- La zone 1AU généraliste, immédiatement urbanisable avec deux secteurs :
 - ✓ Un secteur prévu sur une ancienne zone 1AU du précédent PLU à l'est du bourg, le long de la voie ferrée, en continuité de l'urbanisation et proche des réseaux.
 - ✓ Un autre prévu à l'Ouest du bourg, entre la voie ferrée et la rivière, qu'il surplombe, étant ainsi hors zone inondable et zone humide.
- La zone 2AU généraliste, d'urbanisation différée :
- Un secteur prévu en extension de la zone 1AU, s'étendant un peu plus à l'Ouest.
- Un secteur près des Tortillettes, dans l'attente d'un projet.
- La zone 1AUE, à vocation d'équipements prévue pour le projet de pôle aéronautique, intégré dans un vaste projet d'aménagement qui a débuté par l'aménagement du Parc arboré et de l'étang de Pilsac. Elle est située entre la route de Baugy, face aux Tortillettes et le chemin de Bourges à Laverdines.
- La zone 2AUE permettra l'extension par un secteur d'équipements au Nord de la zone 1AU, jouxtant l'étang de Pilsac.
- La zone 1AUI correspond à l'extension de la zone d'activité des Alouettes, en entrée de ville depuis l'Ouest sur la RD 976. Les OAP prévoit l'aménagement de cette zone et le rapport de présentation présente l'étude dite « Amendement Dupont » pour lever l'inconstructibilité le long de la route à grande circulation.

La zone naturelle proprement dite recouvre les secteurs naturels incluant les cours d'eau et leurs abords, les zones humides ainsi que les bois, s'insinuant à l'intérieur des secteurs bâtis.

La zone naturelle comprend aussi des secteurs particuliers :

- Secteur Nm correspondant au champ de tir,
- Secteur Nj, de type « jardins ouvriers » près de la rivière,
- Secteur NL, à vocation de loisirs regroupant le Parc arboré, l'Etang de Tilsac et une extension de ces secteurs de loisirs dans le cadre du projet d'aménagement global du pôle aéronautique, impulsé lors du précédent PLU.

Le reste du territoire est en zone agricole.

2 – Baugy

La zone urbaine se compose d'une zone urbaine généraliste proprement dite (zone U) et d'un secteur urbain dense (secteur Ua) reprenant en grande partie le zonage du précédent PLU. La zone urbaine comprend, outre le contour urbain, des secteurs d'extension limitée en surface, en continuité de l'urbanisation et déjà viabilisé immédiatement par les réseaux : route de la Garenne à Cueilly (0,39 ha), chemin du Moulin (0,15 et 0,5 ha), Rue Jean Dubois (0,71 ha), rue du Moulin à Vent. Des secteurs de jardins à l'intérieur du contour urbain sont classés en Uj, près des cours d'eau.

Des zones urbaines à vocation d'activités UI se trouvent Montrifault et aux Merisiers.

Les grands secteurs d'extension sont prévus en zones à urbaniser :

- La zone 1AU généraliste immédiatement constructible permet l'urbanisation de secteurs en attente d'urbanisation (voie à prolongée prévue dans une première phase de lotissements aujourd'hui construits), en dents creuses en cœur d'îlot (Route de Saint-Igny/ chemin de Gron avec 2,63 ha, le Moulin à Vent avec 1,32 ha, 1,16 ha, 0,86 ha, 1,07 ha et 0,9 ha) ou en extension à l'arrière d'une première bande d'urbanisation (RD 10/route d'Avord pour 2,2 ha, route de Villequiers pour 4,25 ha).
- La zone 1AU à vocation d'activités pour l'extension de la zone des Merisiers (4,2 ha), dont la localisation a été contrainte pour la présence de vestiges archéologiques et la proximité de zones humides.
- Une zone 2AU est prévue à long terme sur une parcelle de 3,87 ha en dent creuse dont la rétention foncière est avérée.

La zone naturelle proprement dite recouvre les secteurs naturels incluant les cours d'eau et leurs abords, les zones humides ainsi que les bois, s'insinuant à l'intérieur des secteurs bâtis.

La zone naturelle comprend aussi un secteur NL au niveau des « Grands Fossés », regroupant les secteurs de loisirs.

Le reste du territoire est en zone agricole.

La zone agricole comprend aussi des secteurs particuliers :

- Secteur Ae pour les équipements au niveau de la déchèterie et de l'atelier municipal,
- Secteur Ah à vocation d'habitat au niveau de Bois Blanc, permettant la densification du hameau.

La commune de Baugy a fusionné au 1^{er} janvier 2019 avec les communes de Saligny-le-Vif et Laverdines.

Saligny-le-Vif est composé de plusieurs groupes bâtis :

- Sur le Bourg et Les Essarts, la zone urbaine correspond au contour urbain, incluant plusieurs dents creuses.
- A Vizy, la zone urbaine comprend un secteur d'extension sur une parcelle en vis-à-vis de constructions existantes.

Laverdines est composé de deux groupes bâtis avec une seule dent creuse disponible.

3 – Chaumoux-Marcilly

La zone urbaine au niveau du bourg de Chaumoux-Marcilly, seul groupe bâti constructible de la commune, comprend une petite parcelle hors du contour urbain, de 0,2 ha pour établir une continuité de l'urbanisation.

La partie de la grande parcelle en dent creuse immédiatement constructible et desservie par les réseaux est incluse dans la zone urbaine tandis que l'arrière de la parcelle, dont il faudra prévoir la viabilisation, est classée en zone à urbaniser 2AU pour une urbanisation à plus long terme.

4 – Crosses

Le bourg de Crosses est divisé en deux par l'Airin. La zone urbaine correspond à ces deux groupes bâtis, comprenant plusieurs dents creuses.

Une zone à urbaniser de 1,28 ha est prévue en extension au Nord-est du Bourg, dénommée 1AUr pour signaler le risque potentiel vis-à-vis du champ de tir (identifié aujourd'hui dans le cadre du Plan Particulier d'Intervention en cours d'élaboration).

5 – Etréchy

Sur le bourg, la zone urbaine comprend, outre le contour urbain, deux parcelles en extension, desservie par les réseaux, au Nord (0,31 ha), en continuité de l'urbanisation en prolongement de dents creuses et à l'Ouest (0,32 ha), à l'arrière d'une première bande d'urbanisation.

Une zone à urbaniser à long terme 2AU (2,27 ha) est prévue en extension de ce dernier secteur, nécessitant la desserte de ce secteur.

La commune présente un autre groupe bâti important, le Nuanté, à l'Ouest du Bourg, jouxtant la forêt, compris dans une zone urbaine correspond au contour urbain existant. Aucune extension n'est prévue mais une grande dent creuse centrale de 1,4 ha est classée en zone à urbaniser pour encadrer sa viabilisation par des orientations d'aménagement et de programmation.

6 – Farges-en-Septaine

La commune de Farges-en-Septaine est toute proche de la base aérienne. Elle est composée de trois groupes bâtis. La zone urbaine comprend de nombreuses dents creuses et une grande partie de l'urbanisation future pour agrandir le bourg est prévue à long terme.

Le bourg prévoit une extension de la zone urbaine pour une zone constructible (0,48 ha) à l'arrière d'une première bande d'urbanisation, bénéficiant de la desserte en réseaux.

Une zone à urbaniser à viabiliser (1AU : 1,32 ha) est constructible immédiatement tandis qu'une deuxième phase permettra d'agrandir ce secteur (2AU : 1,48 ha) sur l'arrière de la parcelle plus difficile à desservir.

Deux autres zones à urbaniser différées 2AU sont prévues pour agrandir le bourg (4,2 et 2,7 ha).

Le hameau de Bel Air à l'Ouest du Bourg comprend, outre de nombreuses dents creuses en zone urbaine, une parcelle (0,91 ha) en extension immédiatement urbanisable car raccordable aux réseaux.

Une extension à long terme est prévue en 2AU pour 3,6 ha.

Le hameau des Vignes au contact avec la base aérienne et Avord a connu une urbanisation désordonnée qui laisse de nombreuses dents creuses. Un secteur central plus compliqué à viabiliser est classé en 2AU pour se laisser le temps d'organiser son urbanisation (accord des propriétaires ou maîtrise communale).

7 – Gron

La commune de Gron présente un petit bourg et deux autres groupes bâtis plus importants. Sur ces trois groupes bâtis, la zone urbaine ne comprend que les secteurs actuellement urbanisés compris à l'intérieur du contour urbain, présentant de nombreuses dents creuses, à l'exception d'une petite partie de parcelle de 0,20 ha en continuité de l'urbanisation mais hors contour urbain.

Des extensions à long terme sont prévues en réserve à l'urbanisation (zone 2AU différée) sur Solérieux (2,44 ha) et sur Saint-Igny (1,27 et 0,81 ha), correspondant aux secteurs autrefois constructibles de la carte communale.

8 – Jussy-Champagne

La zone urbaine correspond au bourg, qui, ne comprenant plus de dent creuse, inclut quelques parcelles en extension immédiate en continuité de l'urbanisation et déjà desservis, à l'Ouest du bourg : 0,26 et 0,1 ha.

Une parcelle en dent creuse en reconversion est prévue en zone 1AU à l'Est du bourg et une zone 2AU anticipe son extension pour 0,88 ha. Une autre zone en extension (2AU) près du cimetière.

9 – Nohant-en-Goût

Le bourg de Nohant est étendu vers l'Est sur des terrains communaux en cours d'urbanisation, en zone urbaine U pour les terrains desservis (0,64 ha) et en zone à urbaniser 1AU pour les terrains dont il faut prévoir la viabilisation (1,17 ha). La proximité de la rivière est prise en compte par la préservation d'un cheminement enherbé en bord de rivière.

Deux zones d'urbanisation différée 2AU (0,95 et 2,19 ha) préfigurent la construction d'un nouveau centre-bourg plus central, entre le bourg ancien et Bellevue, dans le cadre d'un projet d'ensemble déjà prévu dans le cadre de la carte communale.

Une zone à urbaniser UE entoure les équipements de l'EHPAD.

10 – Osmoy

Les différents groupes bâtis qui composent la commune d'Osmoy sont en zone urbaine à vocation généraliste avec une seule parcelle en extension, les dents creuses étant très limitées. Une zone 2AU (1,45 ha) pourra aussi permettre d'agrandir le bourg avec un projet d'ensemble.

Les installations de l'EPIDE et celle du centre pour autistes sont classées en zone urbaine à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt collectif, y compris les parcelles prévues pour l'extension de ces installations.

11 – Savigny-en-Septaine

La zone urbaine généraliste U reprend les limites du contour urbain et pourra permettre l'urbanisation d'importante dents creuses en entrée Nord-ouest du bourg.

Les dents creuses ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins et la commune soutient un projet d'ouverture à l'urbanisation des parcelles (1,95 ha) en continuité du lotissement au Sud-est du Bourg. Les OAP présentent les prescriptions et le rapport expliquent la prise en compte des enjeux de sécurité routière, de paysage, d'environnement sur cette zone 1AU bordant la route à grande circulation RD 976.

Des réserves à long terme sont prévues en 2AU au Nord, pour 1,32 ha et à l'Ouest pour 1 ha, dans le cas où le projet en zone 1AU ne pourrait pas être mis en œuvre ou pour une urbanisation à plus long terme, en cas d'augmentation des besoins en logements consécutifs à un développement des activités de la base aérienne.

12 – Soye-en-Septaine

La commune de Soye prévoit en complément de l'urbanisation des dents creuses comprises en zone urbaine d'axer son développement vers le Sud, sur un terrain communal dans le cadre d'un projet d'écoquartier incluant la création d'équipements et d'espaces publics structurants (2AU : 2 ha). Une parcelle de 0,61 ha est aussi conservée face au cimetière mais les possibilités de construire immédiatement sont réduites par rapport au PLU, classant le reste du terrain en 2AU (2,29 ha). Par contre, le projet prévu en 1AU à l'arrière de la première bande d'urbanisation a été remis en zone agricole, le terrain, déjà constructible dans le premier POS n'ayant pas fait l'objet d'urbanisation. La réduction des surfaces constructibles pour s'adapter aux besoins en logements à ainsi inciter la commune à réorienter ces projets d'urbanisation.

Le hameau des Pincès-Mines, présentant une dent creuse, est compris dans un secteur constructible de la zone agricole Ah.

13 – Villabon

La délimitation du zonage du PLU se cale en grande partie sur le précédent PLU au niveau du tracé de la zone urbaine, incluant une parcelle en extension au cœur du bourg (0,75 ha) et s'étendant un peu vers le Sud en continuité de l'urbanisation existante (0,18 ha) et reliant des constructions existantes (0,21 ha).

L'urbanisation se concentrera sur l'Est du bourg, reprenant le tracé des zones à urbaniser du précédent PLU mais réduisant la surface immédiatement constructible (1,44 ha) au profit des zones à urbaniser différées pour répondre aux besoins en logements estimés.

Le bourg de Villabon comprend un large secteur de jardins ouvriers Nj sur les secteurs humides autour de la rivière et un secteur de loisirs NL au niveau de l'étang communal, au Nord du Bourg.

13 – Villequiers

Les secteurs actuellement urbanisés du bourg sont inclus dans la zone urbaine généraliste. Des extensions sont possibles vers le Nord, au niveau d'un terrain communal (2^{ème} tranche du lotissement communal) pour 0,64 ha et sur un terrain de 1,17 ha permettant d'établir une continuité avec le cimetière et les parcelles urbanisées plus au Nord, tous les deux desservis par les réseaux.

Une zone à urbaniser à long terme de 1,78 ha est prévue sur une parcelle agricole enclavée pour compléter l'urbanisation à long terme ou en cas de blocage foncier.

15 - Vornay

Le zonage sur la commune de Vornay reprend en grande partie celui prévu dans le précédent PLU, réduisant tout de même un peu les possibilités de construire pour s'adapter au mieux aux besoins prévus. Ainsi, les multiples dents creuses sont incluses dans la zone urbaine généraliste U, comprenant le projet de lotissement communal faisant l'objet d'un permis d'aménager, au Nord-ouest du bourg. Le bourg pourra s'étendre sur une zone à urbaniser 1AU de 1,53 ha, au Sud-est du territoire.

Les risques de mouvements de terrain ou d'inondation sont pris en compte sur la commune avec les secteurs Ur et Uri. Certains jardins au cœur du village sont pour l'instant préserver par un classement en Nj et une ancienne zone à urbaniser du précédent PLU est reclassée en zone agricole ainsi que des parcelles agricoles comprises dans le contour urbain au Nord-est du bourg. Un secteur humide est conservé en zone naturelle en centre-bourg ainsi qu'une ancienne carrière.

Les autres secteurs d'extension prévus dans l'ancien PLU sont conservés en réserve à long terme 2AU (1,71 et 1,08 ha) ainsi qu'une dent creuse dont la rétention foncière est avérée 0,91 ha).

De plus, une zone à urbaniser à long terme à vocation d'activité prévue dans le précédent PLU à l'extrémité Nord-est du territoire au Nord de la route est déplacée pour « contenir » le contour urbain à l'intérieur des voies existantes, libérant de larges parcelles agricoles.

b. Détail des surfaces prévues en extension

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
HABITAT							
AVORD		12,22		(Plan Local d'Urbanisme)			
Ouest du bourg	8,45	Culture	A	1AU	Satisfaire aux besoins en logements	Consommation de terres agricoles. Hors zone humide.	Réseaux à proximité
Est du bourg	3,77	Culture	1AU	1AU	Satisfaire aux besoins en logements	Consommation de terres agricoles	Réseaux à proximité
BAUGY		9,52		(Plan Local d'Urbanisme)			
Sud-ouest du bourg	2,02	Pré	A	1AU	Parcelles en attente d'urbanisation (demande lors de l'enquête publique du PLU)	En attente d'urbanisation	Réseaux à proximité
Est du bourg	4,25	Culture	A	1AU		En attente d'urbanisation	Réseaux à proximité
Ouest du bourg	0,12	Pré	A	U	Urbanisation en vis-à-vis. Desservi en assainissement collectif	Consommation faible	Desserte existante
Ouest du bourg	0,39	Pré	A	U	Urbanisation en vis-à-vis. Desservi en assainissement collectif	Consommation faible	Desserte existante
Sud du bourg	1,38	Culture	A	U	Satisfaire aux besoins en logements	Consommation de terres agricoles	Réseaux à proximité
Ouest du bourg	0,71	Pré	A	U	Continuité de l'urbanisation	Consommation faible	Réseaux à proximité
Ouest du bourg	0,15	Culture	A	U	Urbanisation en vis-à-vis.	Consommation faible	Desserte existante
Ouest du bourg	0,5	Culture	A	U	Urbanisation en vis-à-vis.	Consommation faible	Desserte existante
CHAUMOUX		0,2		(aucun document d'urbanisme)			
Le Bourg	0,2	Pré		U	Continuité de l'urbanisation	Consommation faible. Parcelle enclavée	Desserte existante
CROSSES		1,28		(carte communale)			
Nord-est du Bourg	1,28	Culture	U	U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation de terres agricoles	Desserte existante
ETRECHY		0,63					
Nord du Bourg	0,31	Culture		U	Compléter un îlot en cours d'urbanisation.	Consommation faible. Parcelle enclavée	Desserte existante
Sud-est du Bourg	0,32	Culture		U	Compléter un îlot en cours d'urbanisation.	Consommation faible. Parcelle enclavée	Desserte existante

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
FARGES		2,71	(aucun document d'urbanisme)				
Nord du Bourg	1,32	Culture		1AU	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation de terres agricoles	Réseaux à proximité
Ouest du Bourg	0,48	Culture		U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation faible	Réseaux à proximité
Bel-Air	0,91	Culture		U	Compléter un îlot en cours d'urbanisation.	Parcelle enclavée	Réseaux à proximité
GRON		0,21	(carte communale)				
Solérieux	0,21	Pré		U	Projet de ferme pédagogique	Consommation faible	Desserte existante
JUSSY		0,36	(aucun document d'urbanisme)				
Ouest du Bourg	0,1	Culture		U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation faible	Desserte existante
Ouest du Bourg	0,26	Culture		U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Consommation faible	Desserte existante
NOHANT		1,94	(carte communale)				
Est du bourg	0,54	Pré	U	U	Projet communal. Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Terrain n'ayant plus de vocation agricole	Réseaux à proximité
Est du bourg	1,4	Pré	U	1AU	Projet communal. Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Terrain n'ayant plus de vocation agricole	Réseaux à proximité
OSMOY		0,14	(carte communale)				
Est du bourg	0,14	Jardin	U	U	Dents creuses insuffisantes pour satisfaire aux besoins en logements.	Pas de consommation d'espace agricole ou naturelle	Desserte existante
SALIGNY-LE-VIF		0,51	(aucun document d'urbanisme)				
Vizy	0,51	Culture		U	Urbanisation en vis-à-vis. Extension logique du groupe bâti.	Faible consommation agricole.	Desserte existante

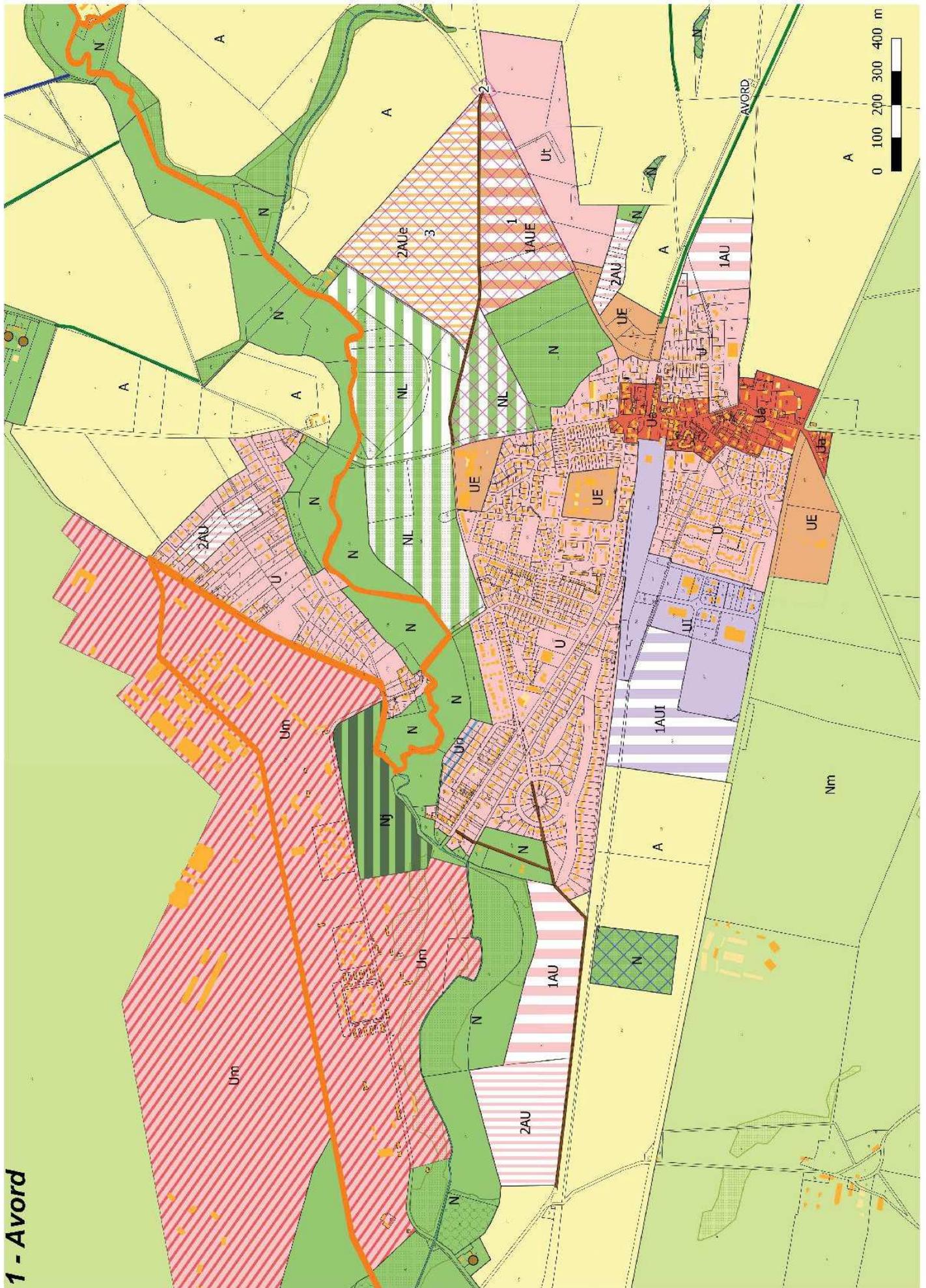
Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
SAVIGNY		1,95		(aucun document d'urbanisme)			
Sortie est du Bourg	1,95	Culture		U	Prolongement de l'urbanisation dans la logique du développement urbain engagé.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
SOYE		2,7		(Plan Local d'Urbanisme)			
Est du Bourg	0,61	Culture	1AU	1AU	Urbanisation en vis-à-vis.	Consommation d'espace agricole.	Desserte existante
Sud du Bourg	2,09	Culture	2AU	1AU	Projet communal d'écoquartier.	Propriété communale.	Desserte existante
VILLABON		2,58		(Plan Local d'Urbanisme)			
Sud du Bourg	0,18	Culture	A	U	Partie de parcelle enclavée.	Faible consommation agricole.	Desserte existante
Sud du Bourg	0,21	Culture	A	U	Rejoindre une construction existante.	Faible consommation agricole.	Desserte existante
Sud-est du Bourg	1,44	Culture	1AU	1AU	Extension logique du groupe bâti.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Coeur du village	0,75	Pré	U	U	Parcelle enclavée en cœur de village.	Faible potentiel agricole.	Desserte existante
VILLEQUIERS		1,81		(aucun document d'urbanisme)			
Nord du Bourg	1,17	Pré		U	Continuité de l'urbanisation.	Terrain enclavé.	Desserte existante
Nord du Bourg	0,64	Culture		U	Prolongement du lotissement communal.	Propriété communale.	Réseaux à proximité
VORNAY		0,36		(Plan Local d'Urbanisme)			
Nord du Bourg	0,36	Culture	U	U	Continuité de l'urbanisation.	Terrain enclavé.	Réseaux à proximité

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
ACTIVITES							
AVORD		9,31		(Plan Local d'Urbanisme)			
RD 976	9,31	Culture	1AUI	1AUI	Extension de la zone d'activité. Permis d'aménager.	Propriété communauté de communes.	Desserte existante
BAUGY		5,37		(Plan Local d'Urbanisme)			
Est du bourg	4,2	Culture	A	1AUI	Zone d'activités saturée.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Est du bourg	1,17	Culture	A	UI	Extension de Mempontel.	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité

Localisation	Surface en ha	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
EQUIPEMENTS							
AVORD		10,86		(Plan Local d'Urbanisme)			
Route de Baugy	10,86	Culture	1AUE	1AUE	Projet de Pôle aéronautique	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
OSMOY		1,35		(carte communale)			
Proximité EPIDE	1,35	Pré	U	UE	Extension des équipements	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Proximité EPIDE	1,25	Pré	N	UE	Extension des équipements	Consommation d'espace agricole.	Réseaux à proximité
Centre autistes	0,69	Pré	U	UE	Extension des équipements	Propriété du centre	Desserte existante

c. Cartes des surfaces disponibles à la construction

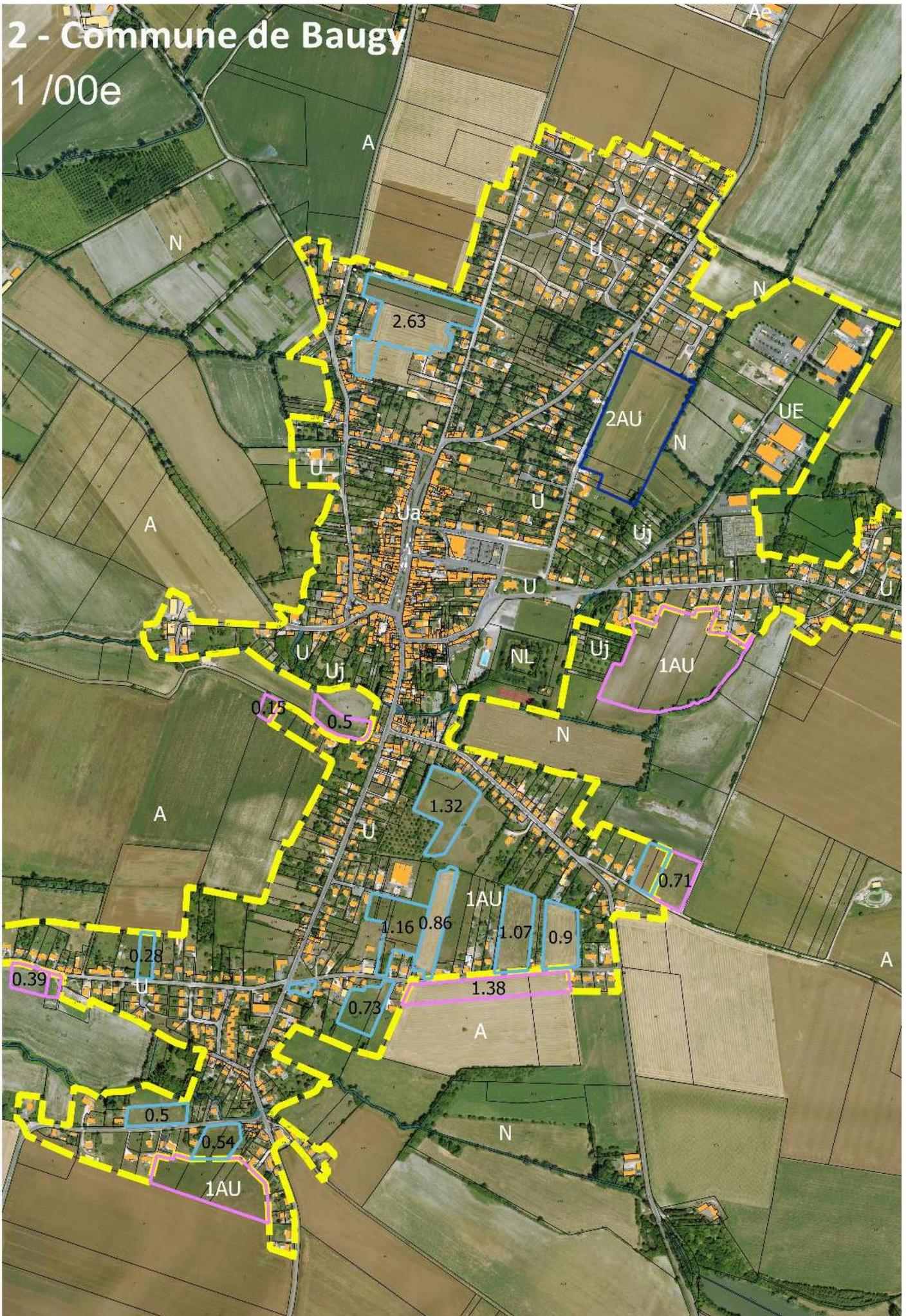
-  Limite du contour urbain
-  Surface constructible en dent creuse à vocation d'habitat
-  Surface constructible en dent creuse à vocation d'habitat à long terme (2AU)
-  Surface constructible en extension à vocation d'habitat
-  Surface constructible en extension à vocation d'habitat à long terme (2AU)
-  Surface constructible en extension à vocation d'activités (1AUI)
-  Surface constructible en extension à vocation d'équipement (1AUE)



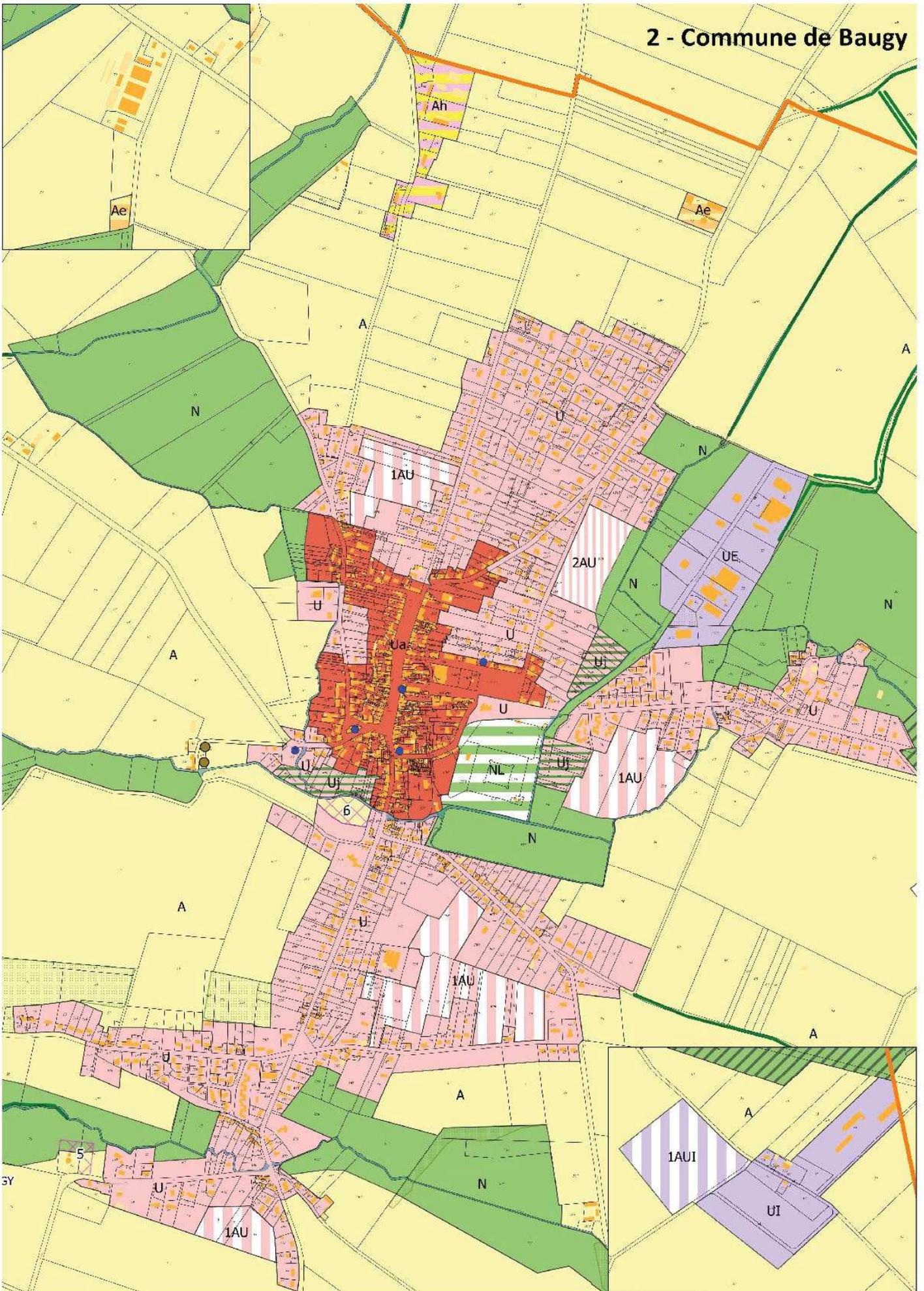
1 - Avord

2 - Commune de Baugy

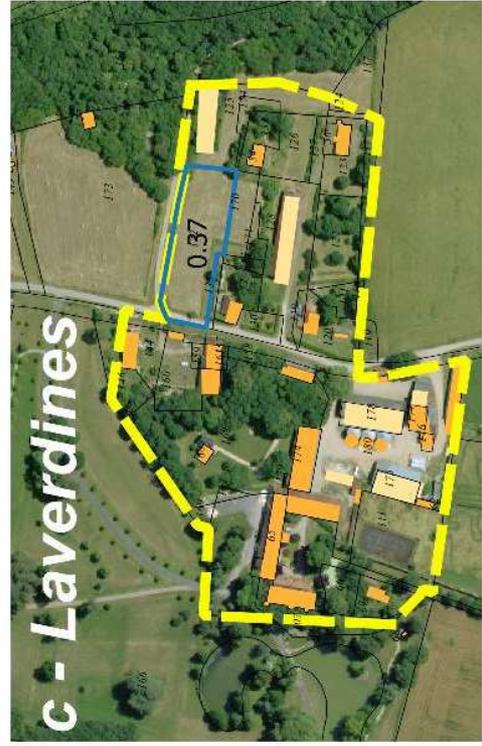
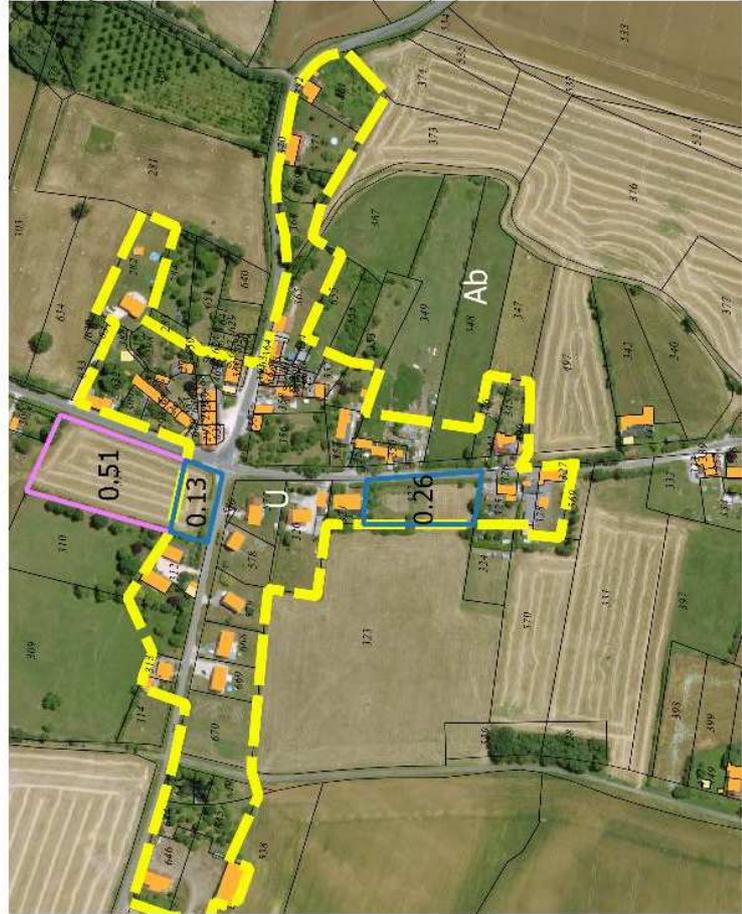
1 / 00e



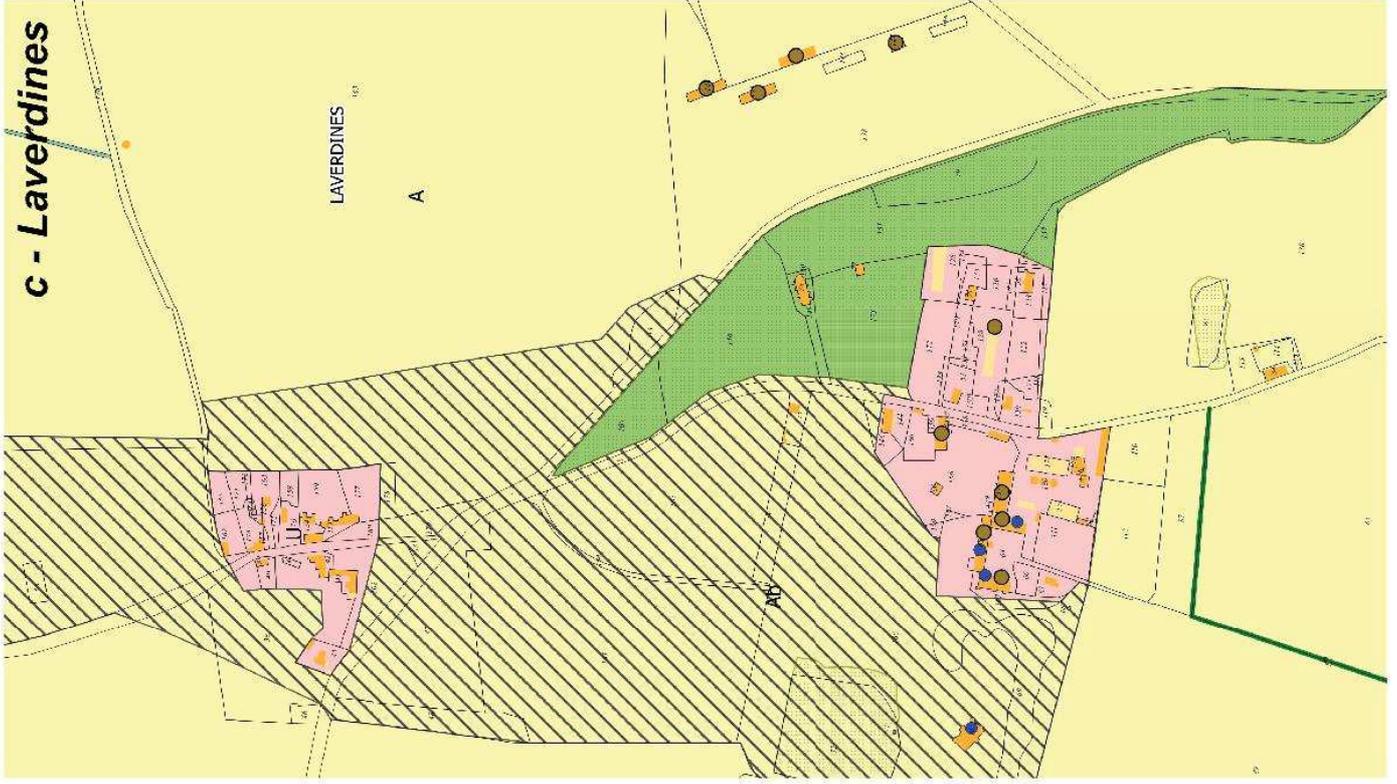
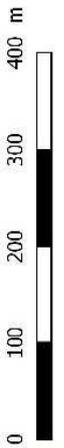
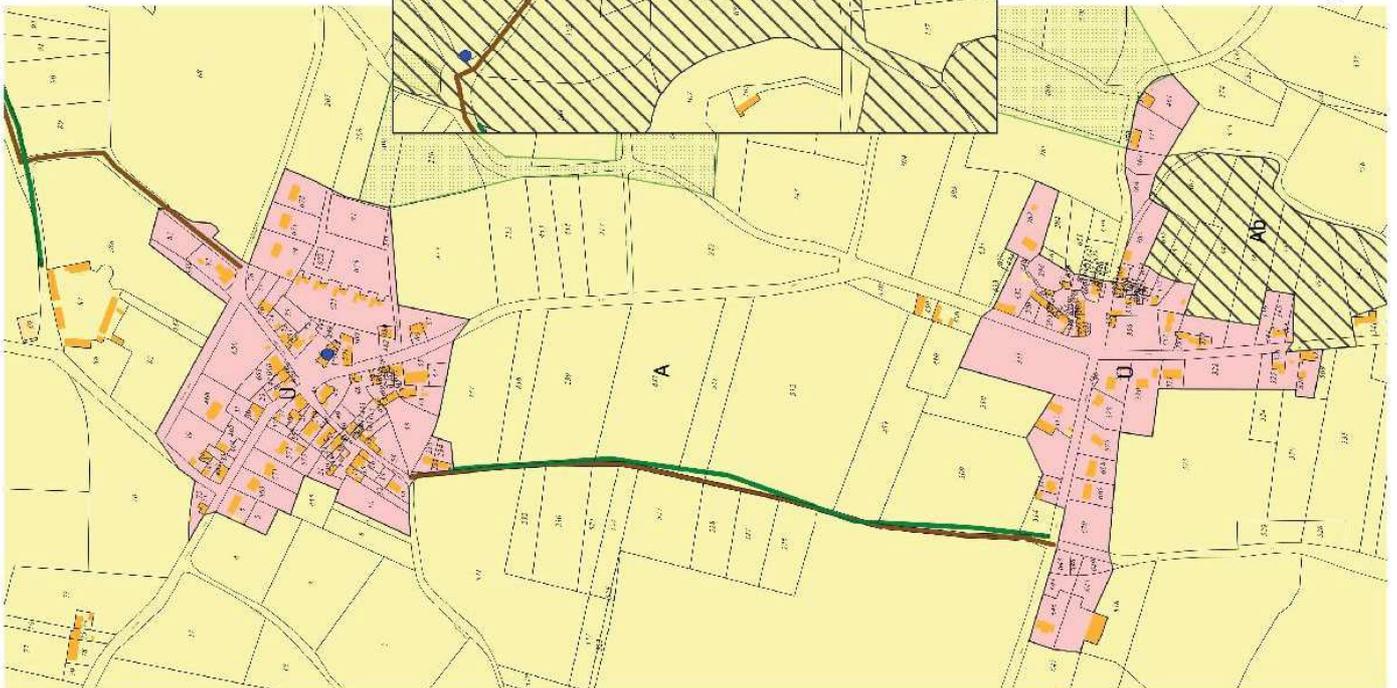
2 - Commune de Baugy



2 - Baugy
b - Saligny-le-Vif
1 / 5 000e



2 - Baugy
b - Saligny-le-Vif
1 / 5 000e

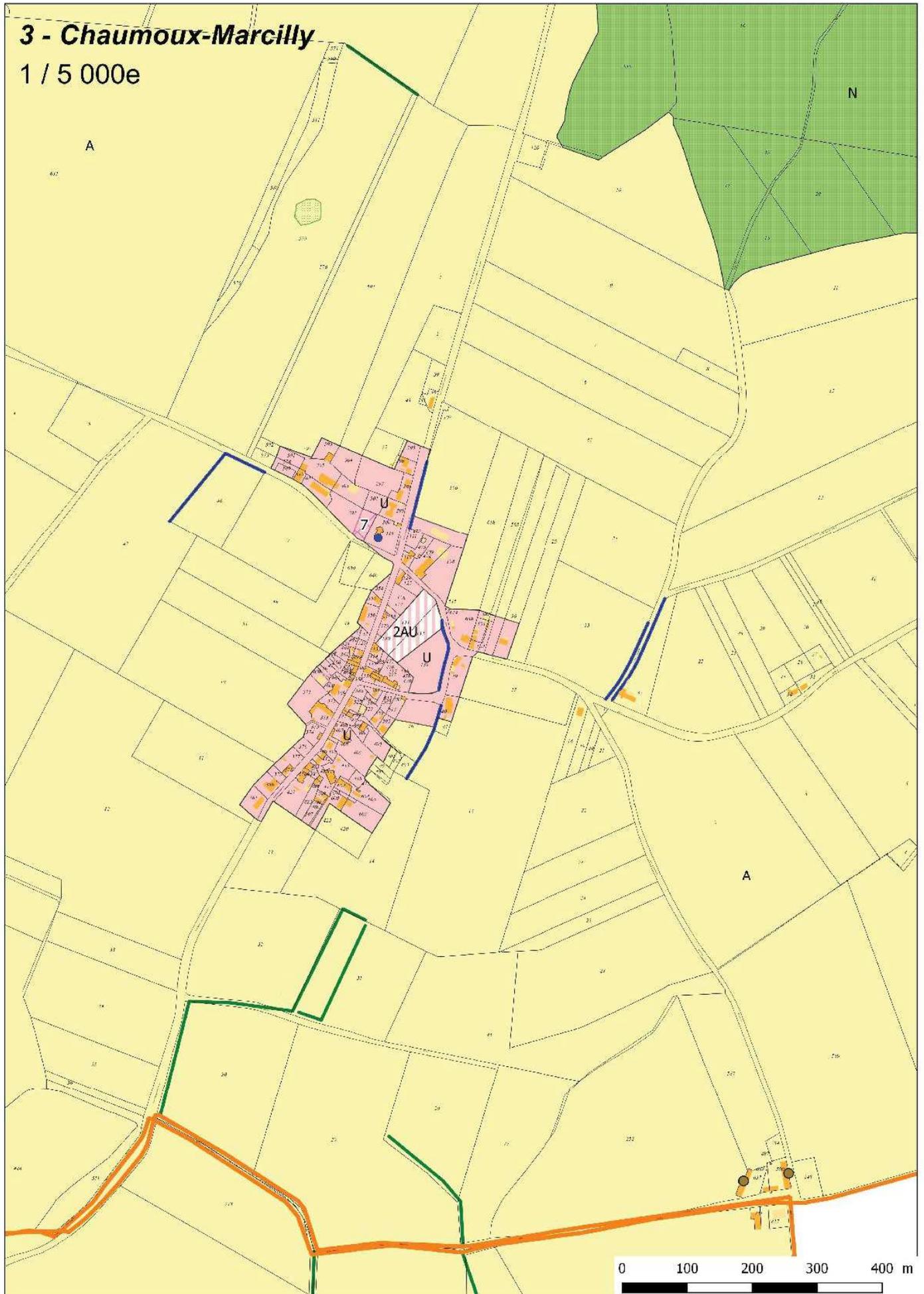


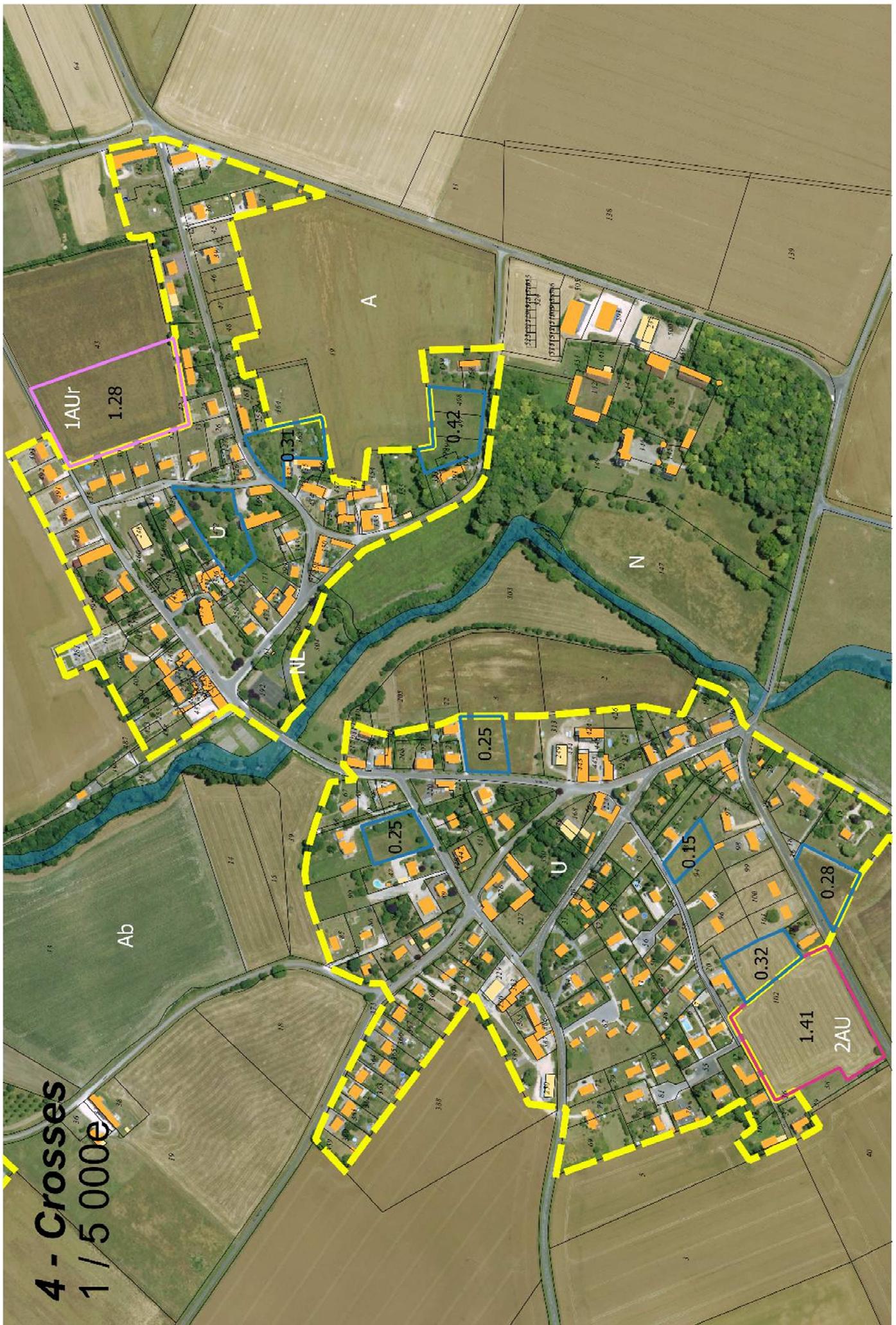
3 - Chaumoux-Marcilly 1 / 5 000e



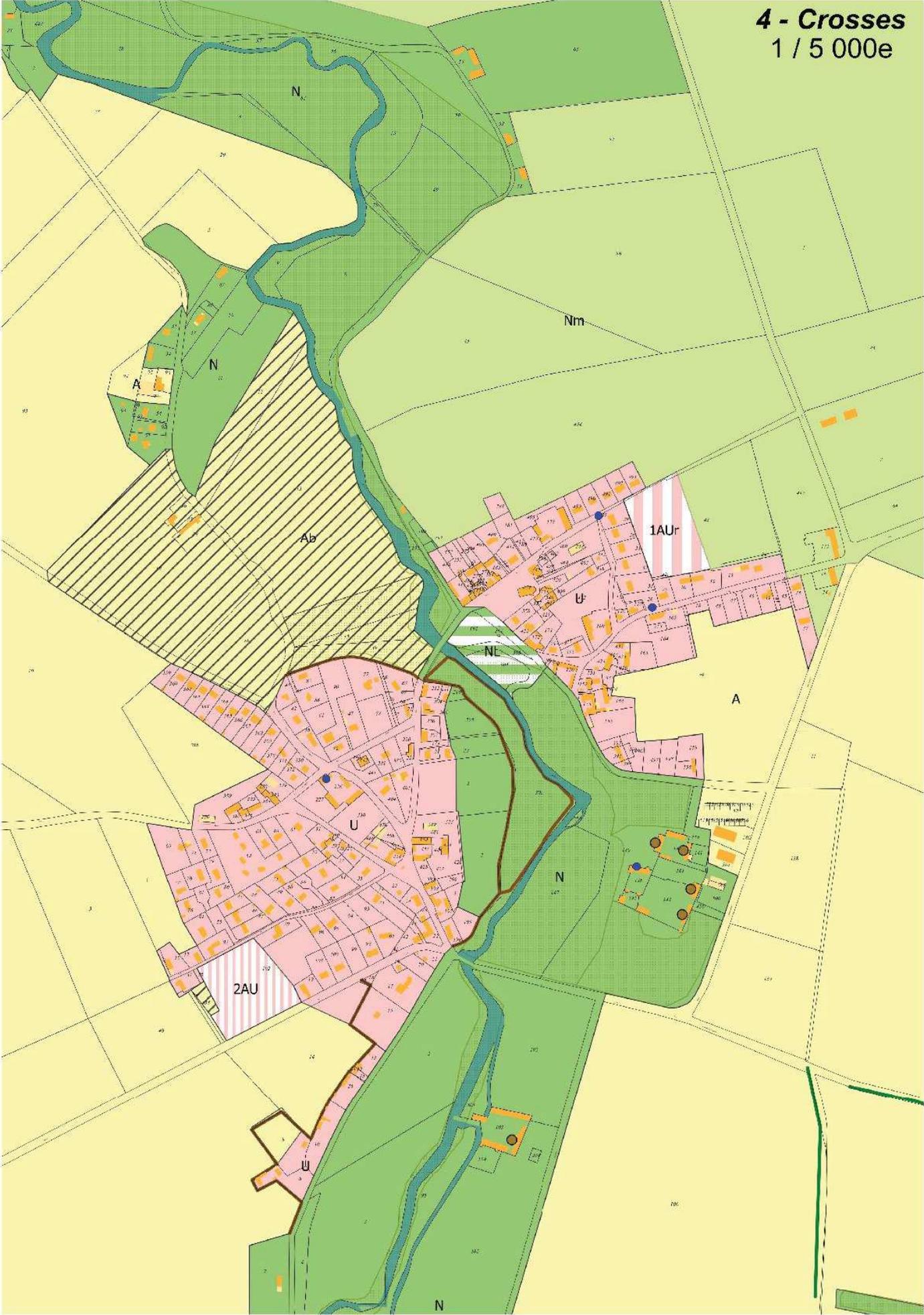
3 - Chaumoux-Marcilly

1 / 5 000e





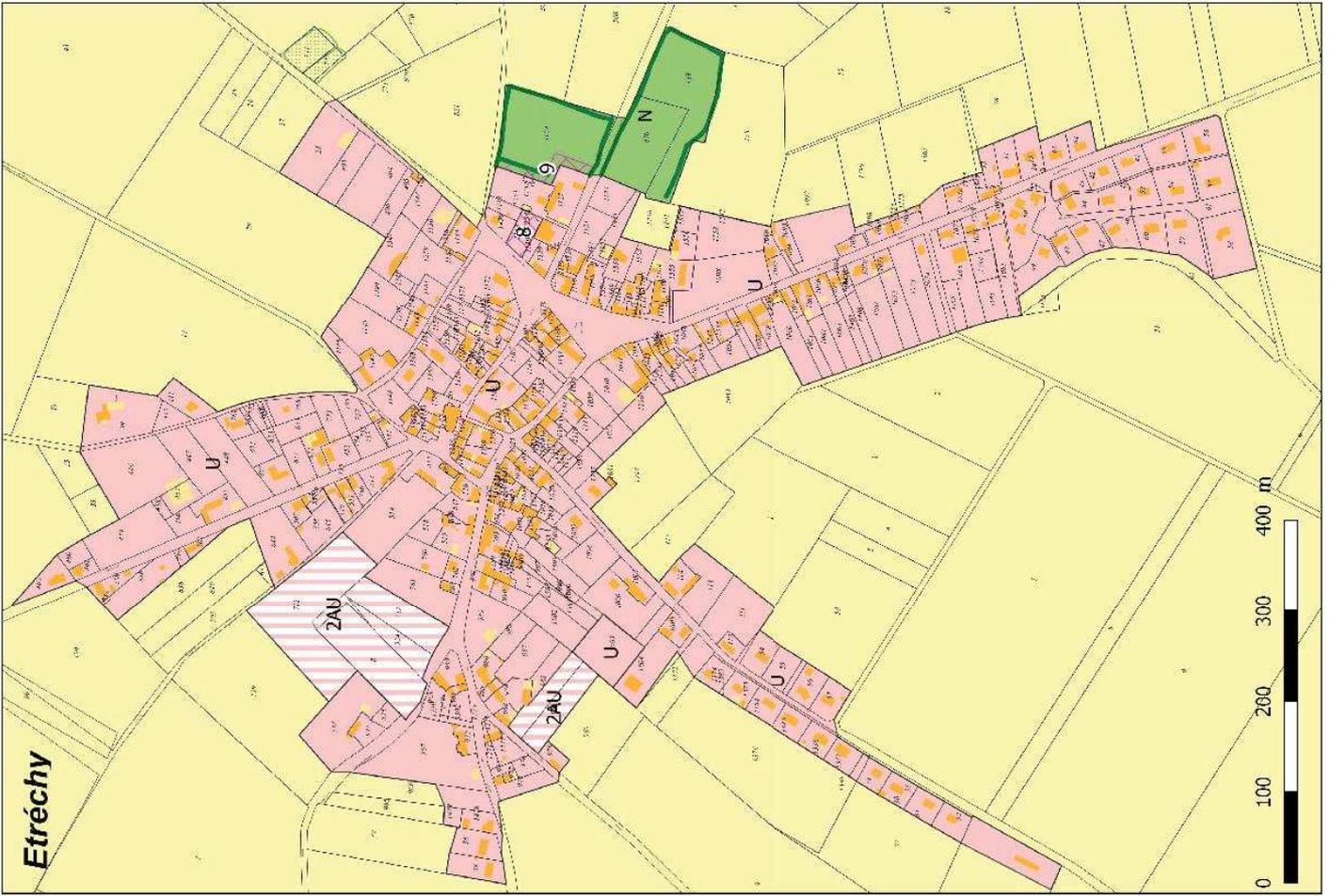
4 - Crosses
1 / 5 000e



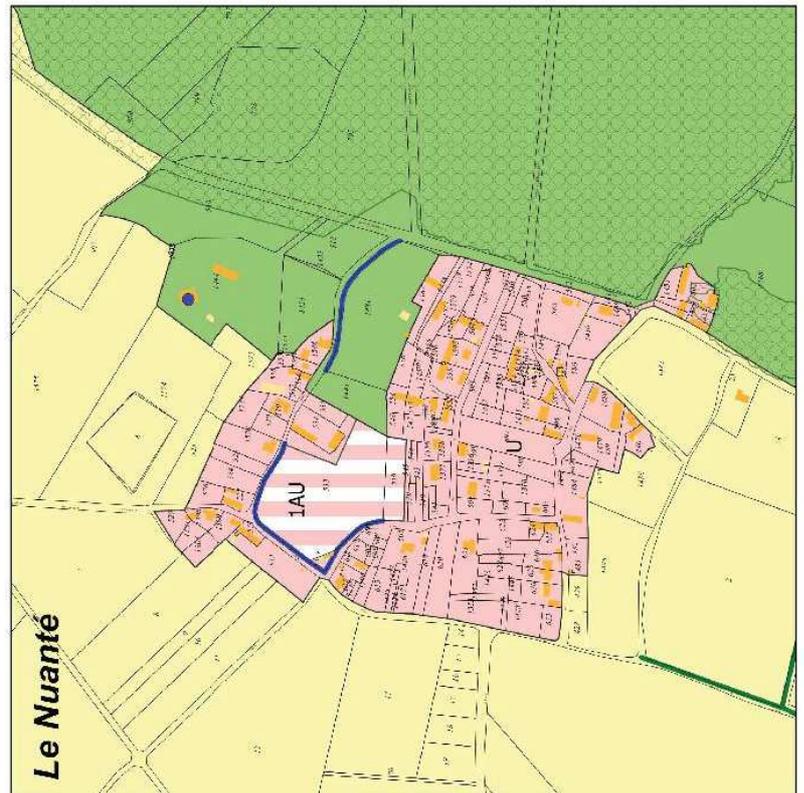
5 - Etréchy

1 / 5 000e

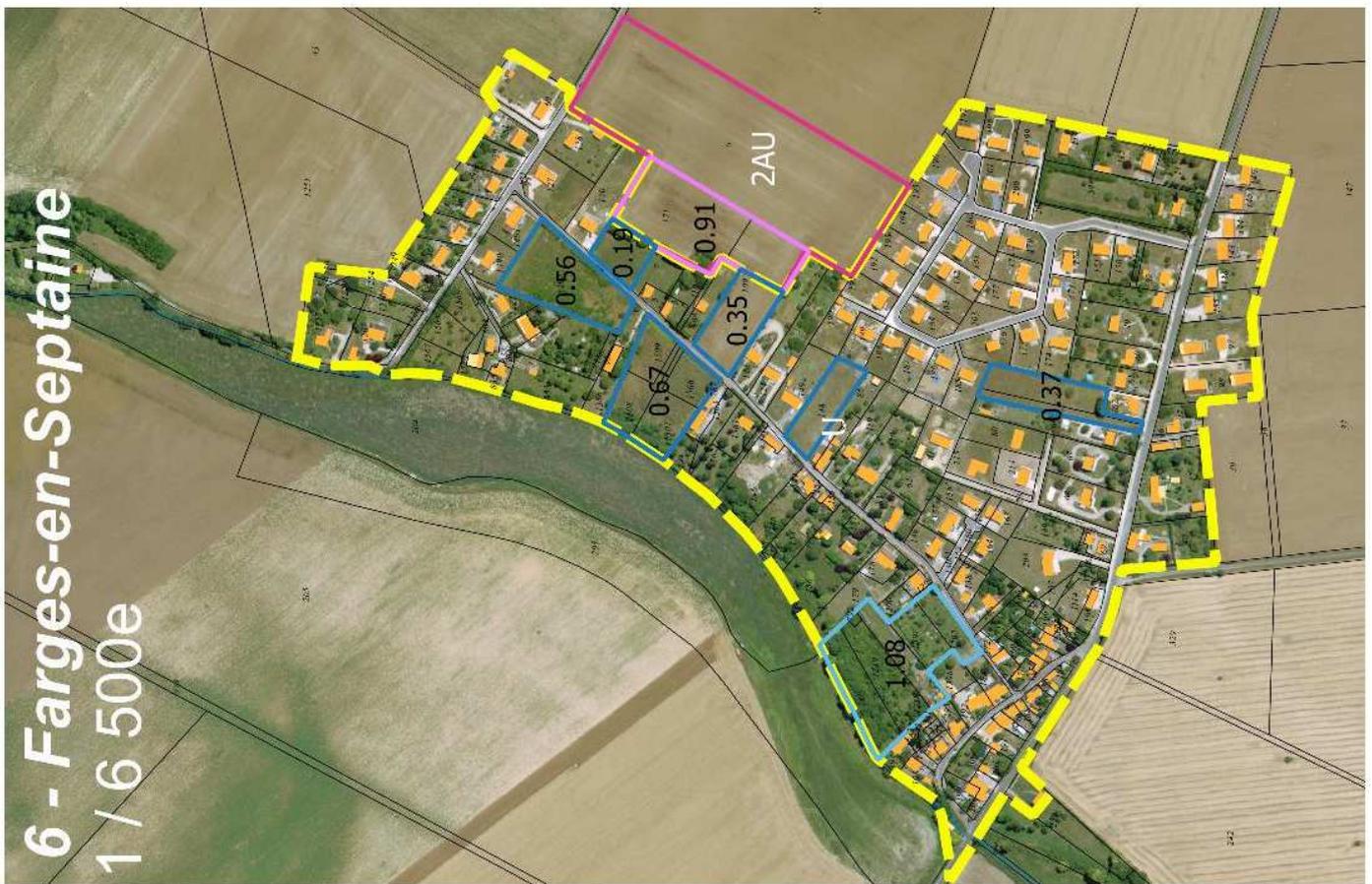
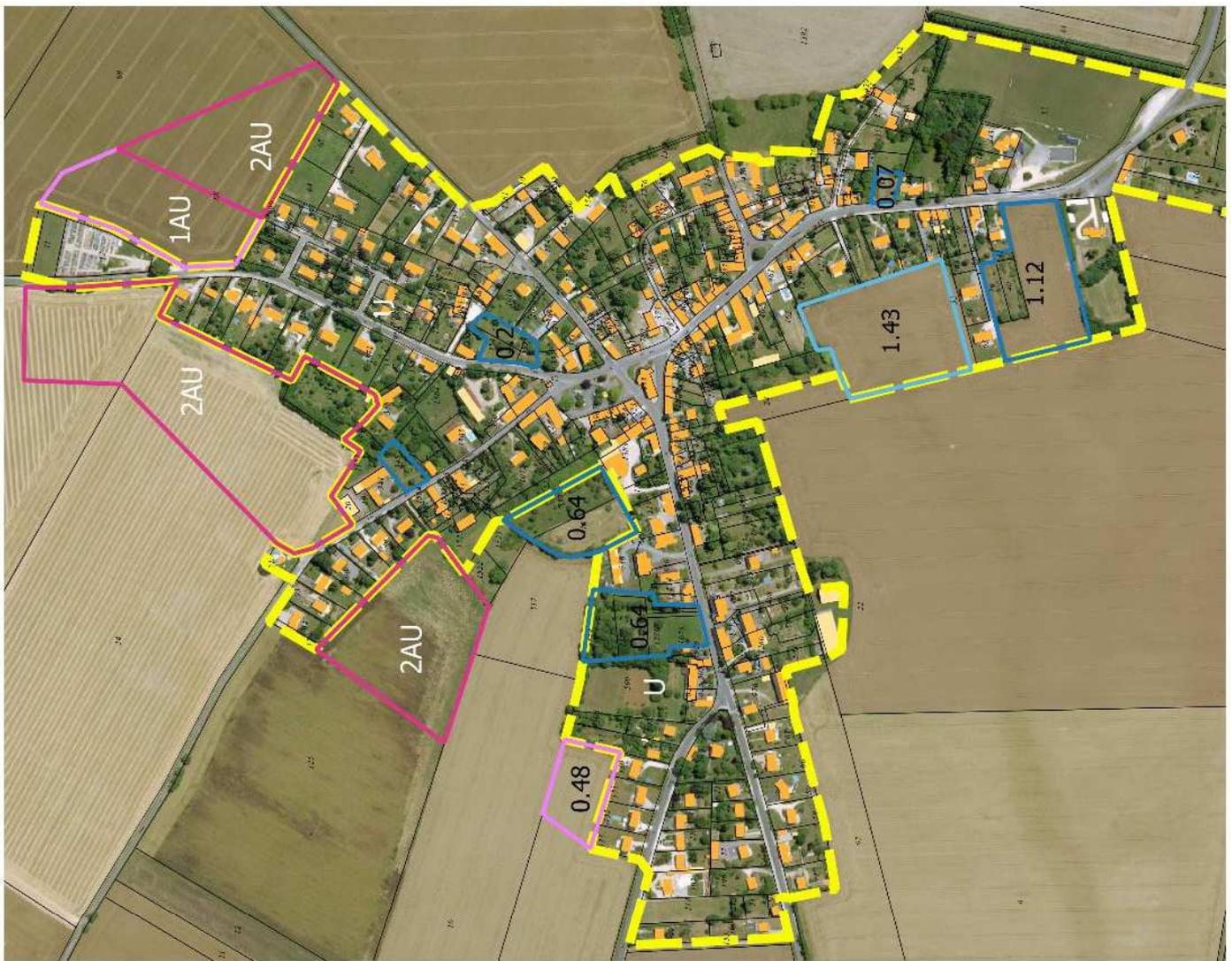




5 - Etréchy
1 / 5 000e

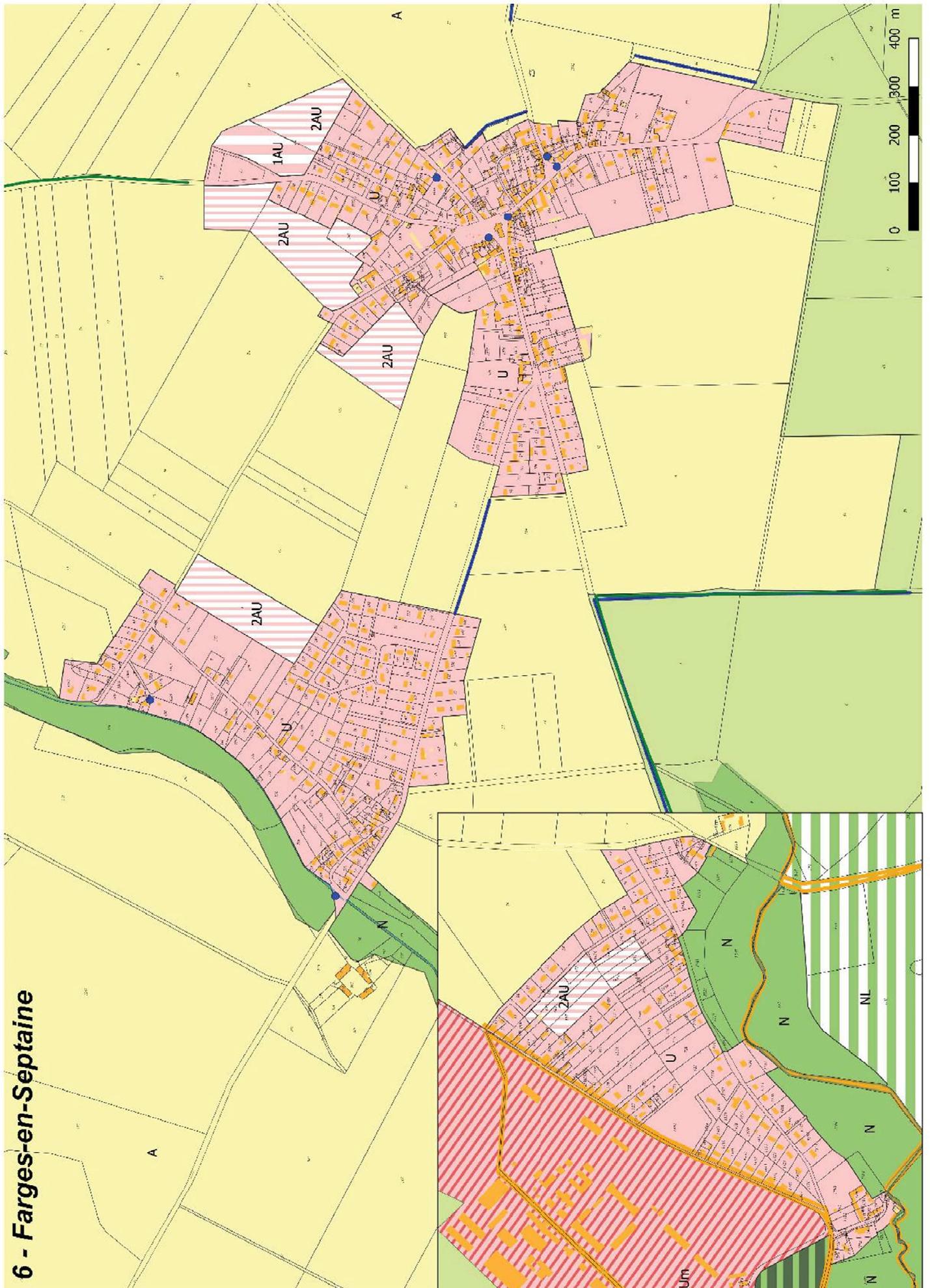


Le Nuante



6 - Farges-en-Septaine
1 / 6 500e

6 - Farges-en-Septaine



6 - Farges-en-Septaine

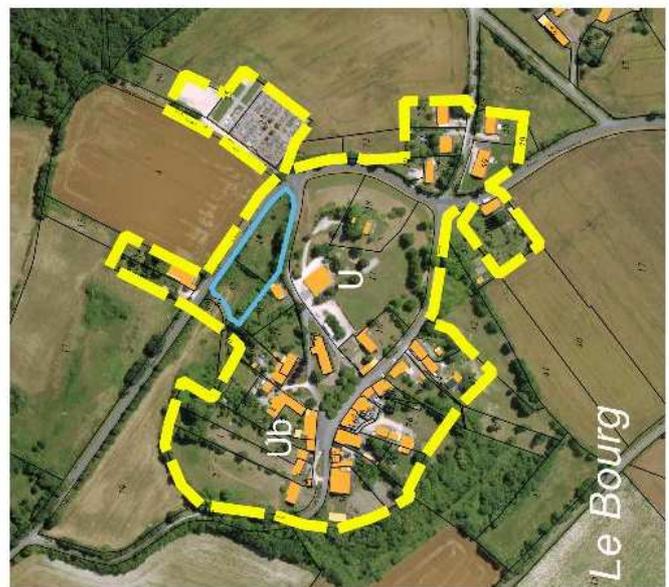
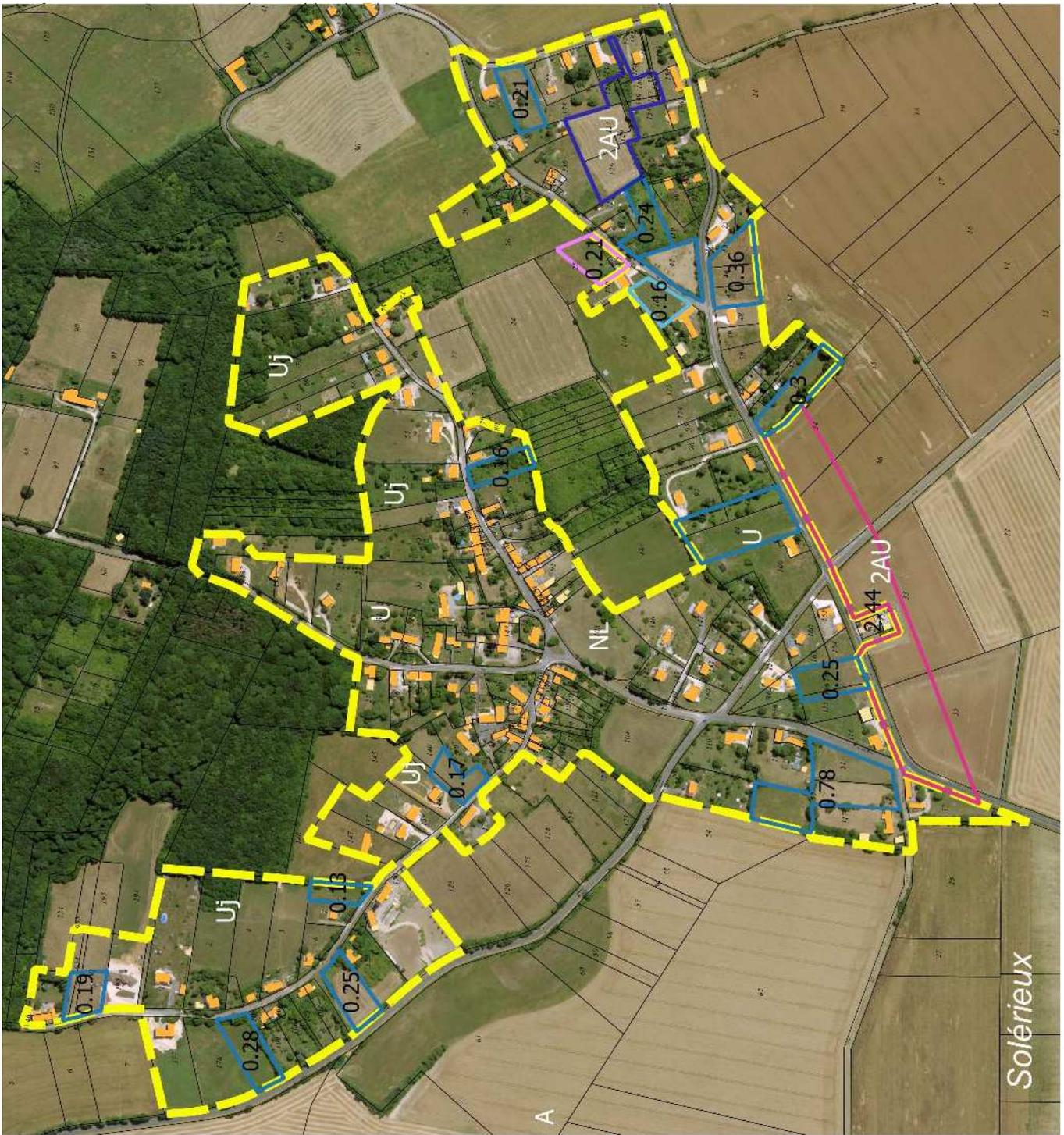
b - Les Vignes

1 / 5 000e



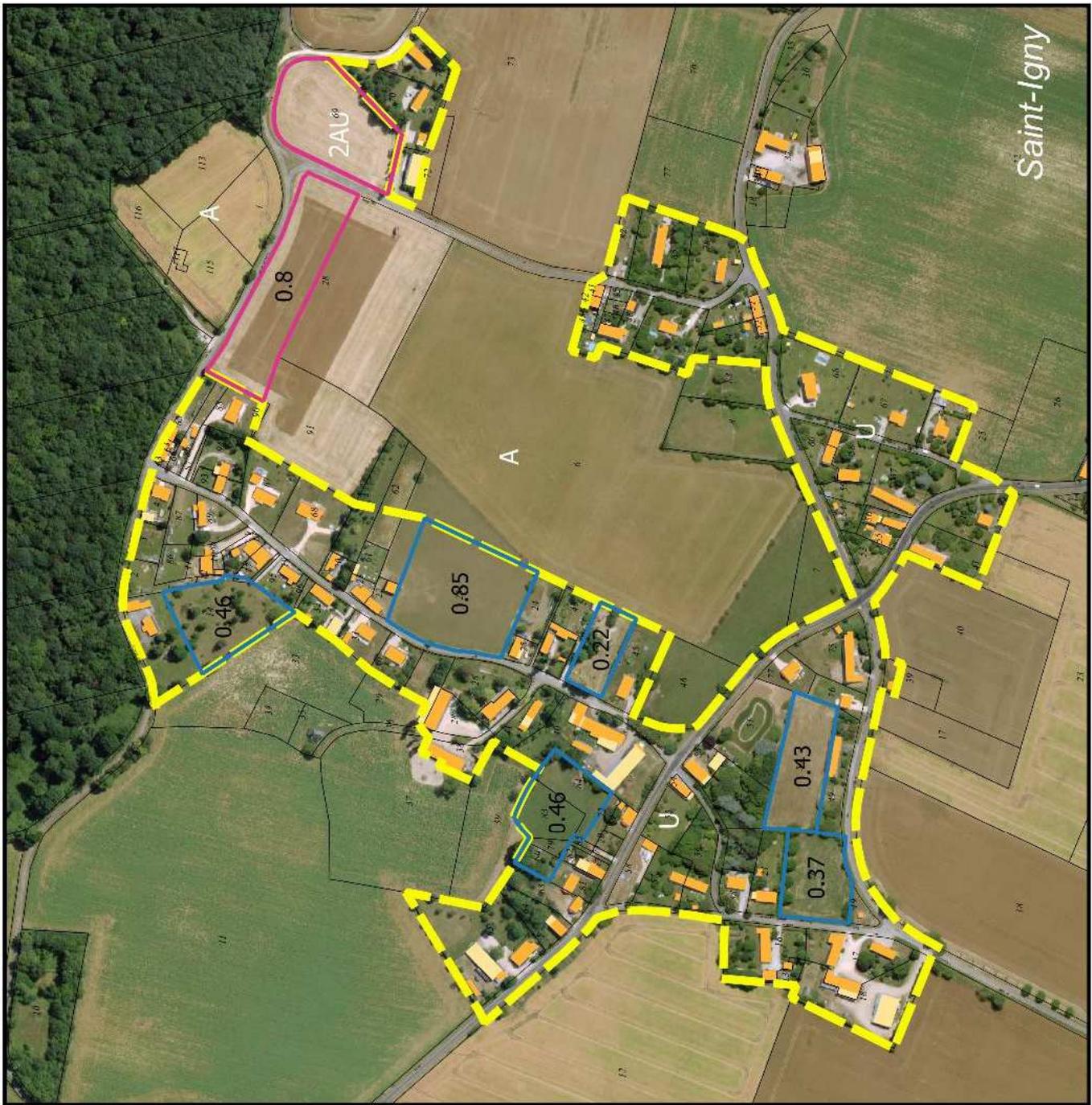
7 - Gron

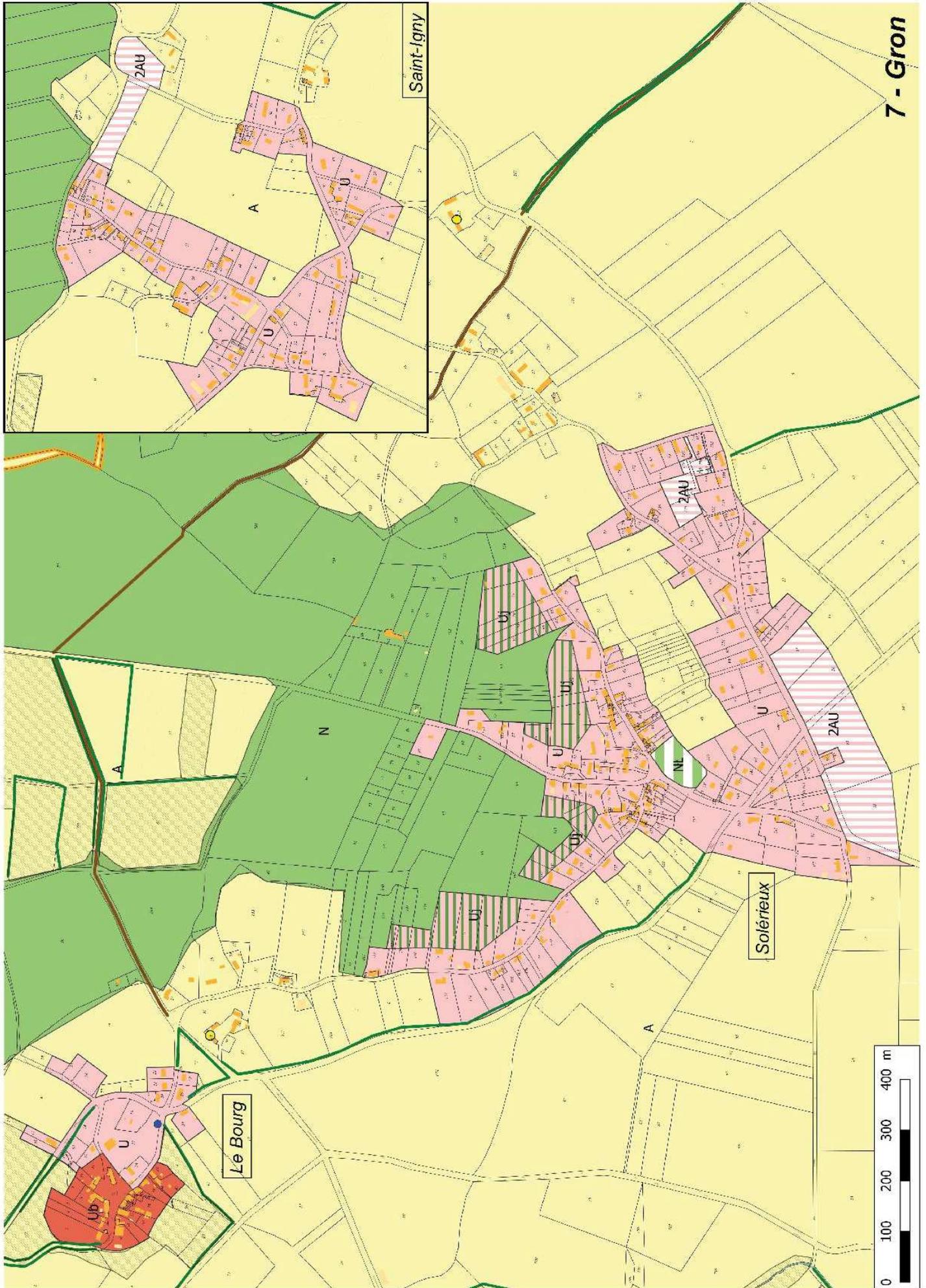
1 / 5 000e

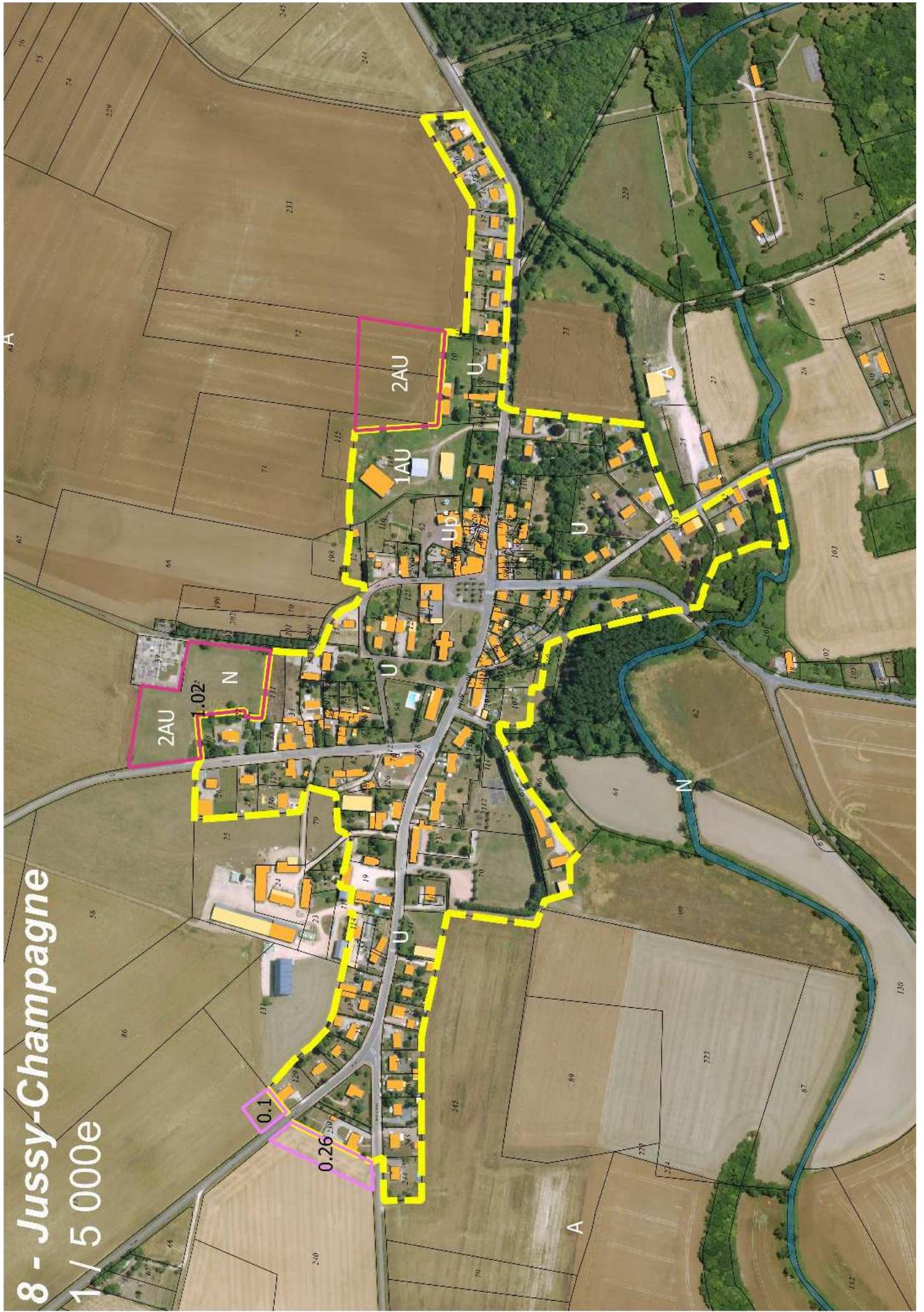


7.b - Gron

1 / 5 000e



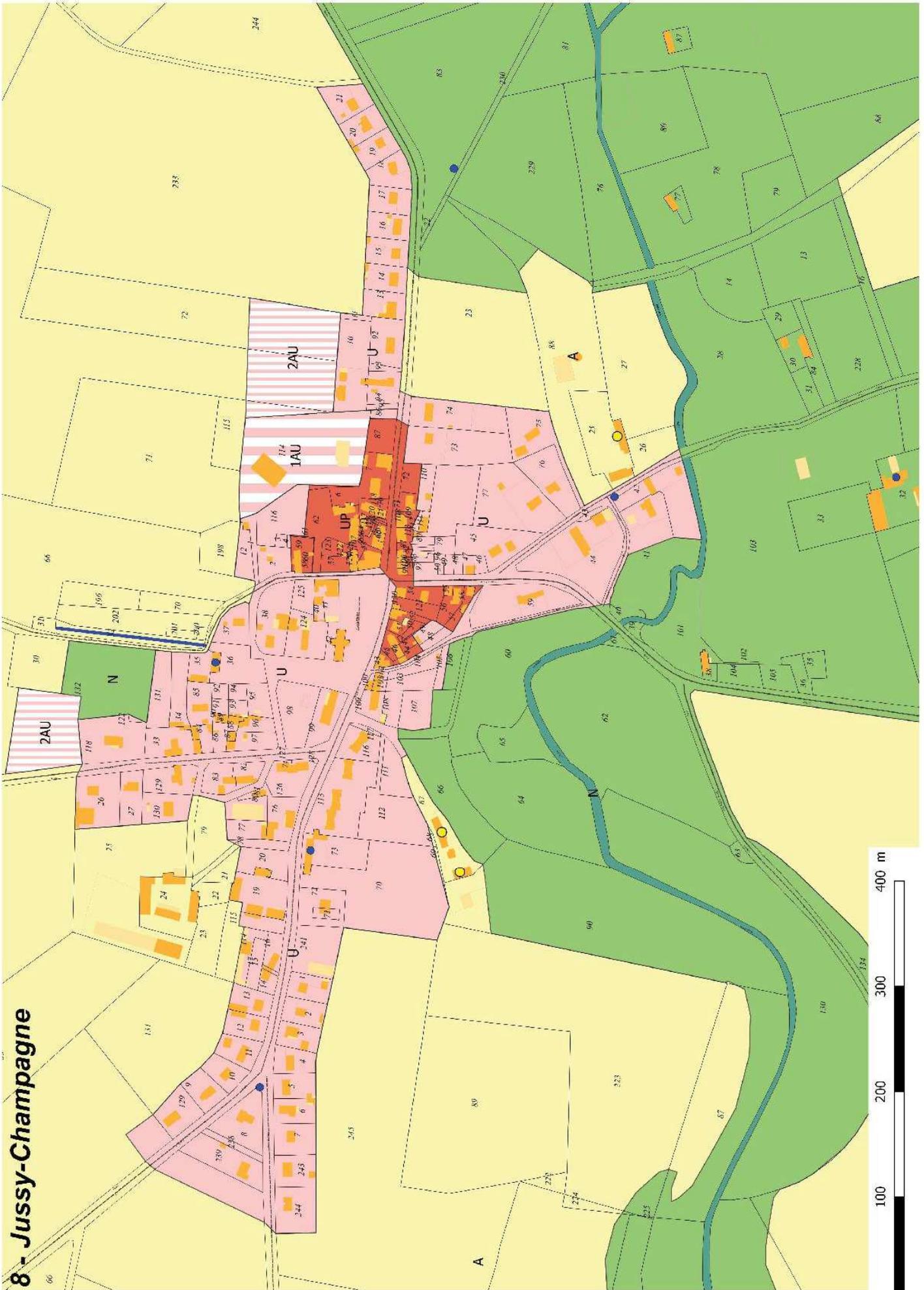




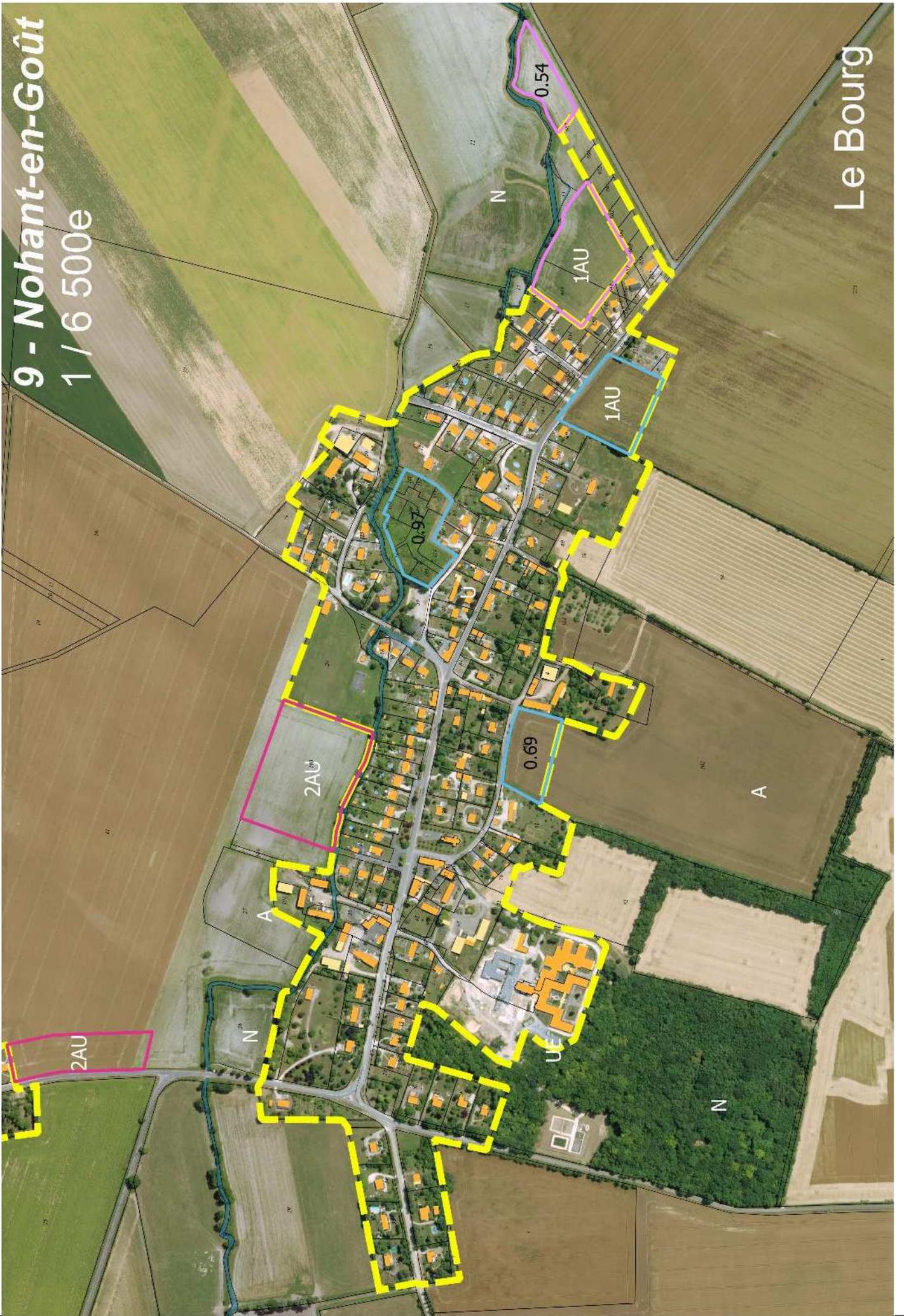
8 - Jussy-Champagne

1 / 5 000e

8 - Jussy-Champagne

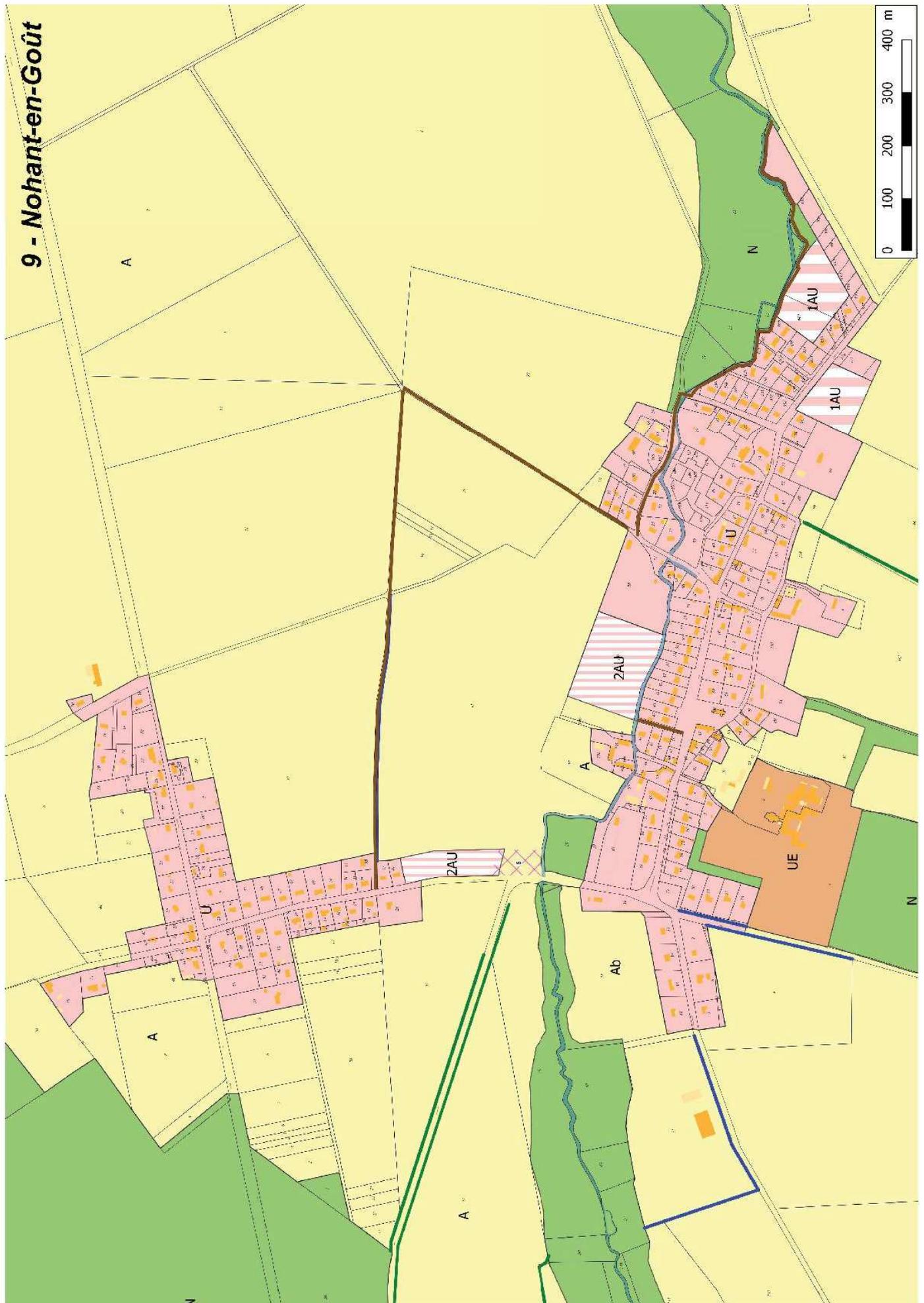


9 - Nohant-en-Goût
1 / 6 500e



Le Bourg

9 - Nohant-en-Goût



9 - Nohant-en-Goût

1 / 6 500e

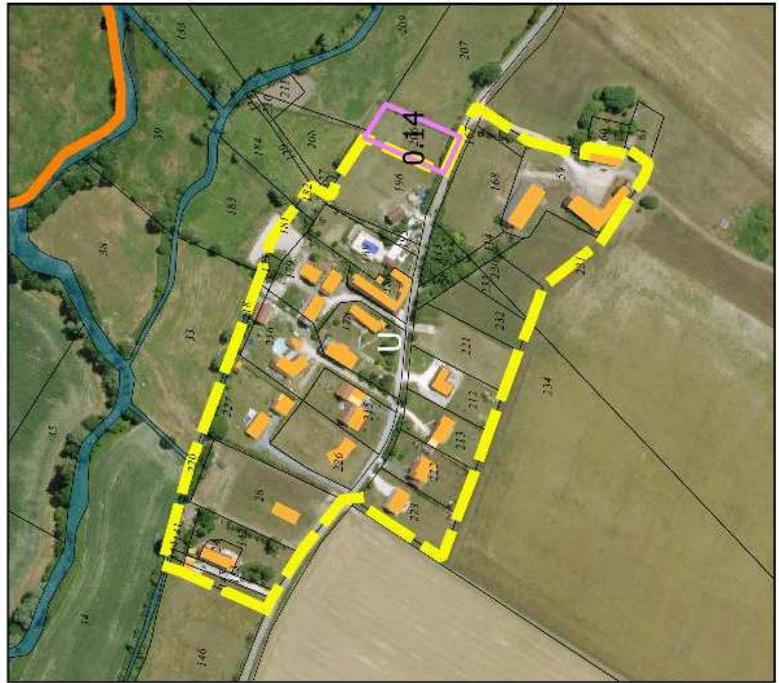


La Doune

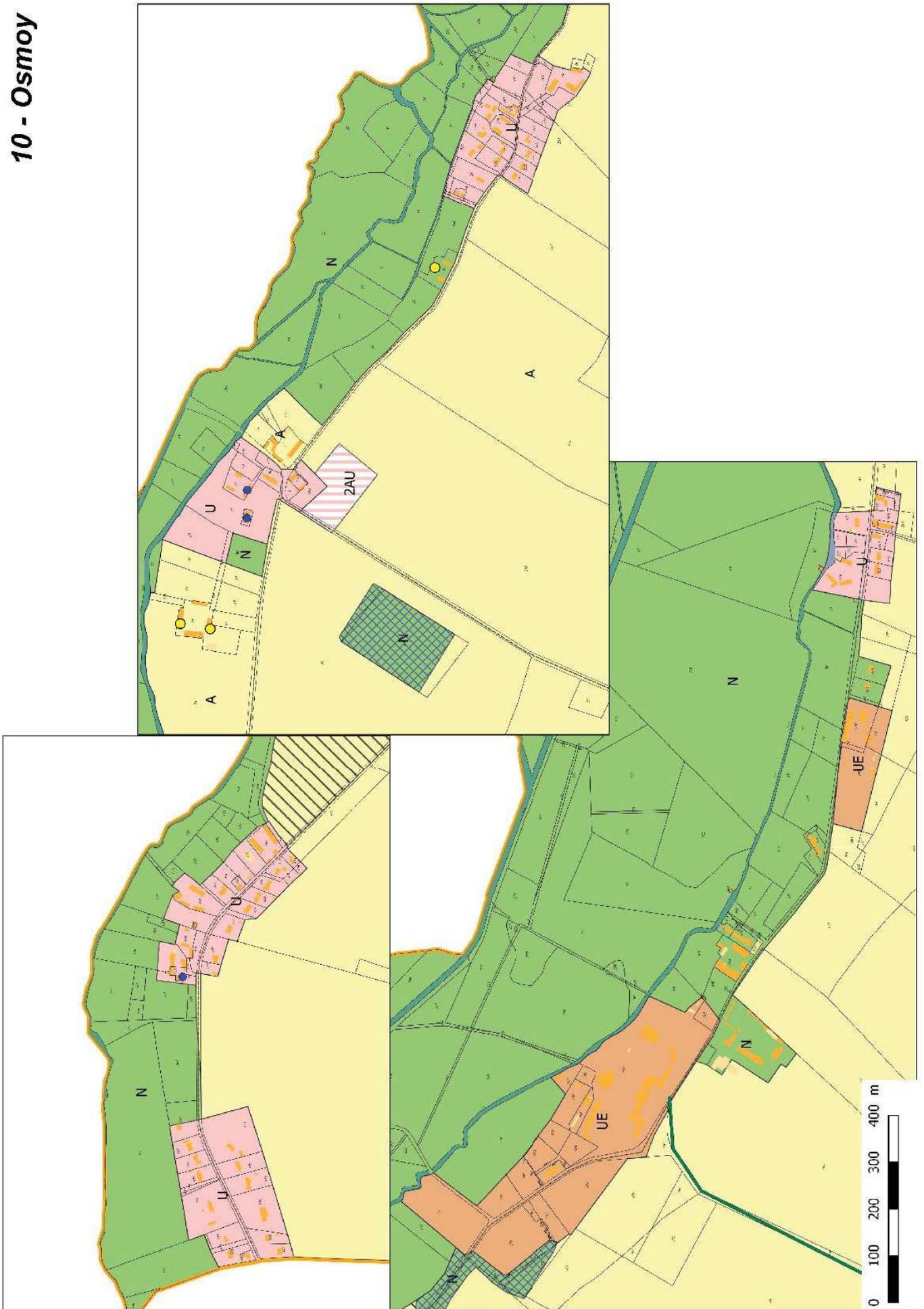


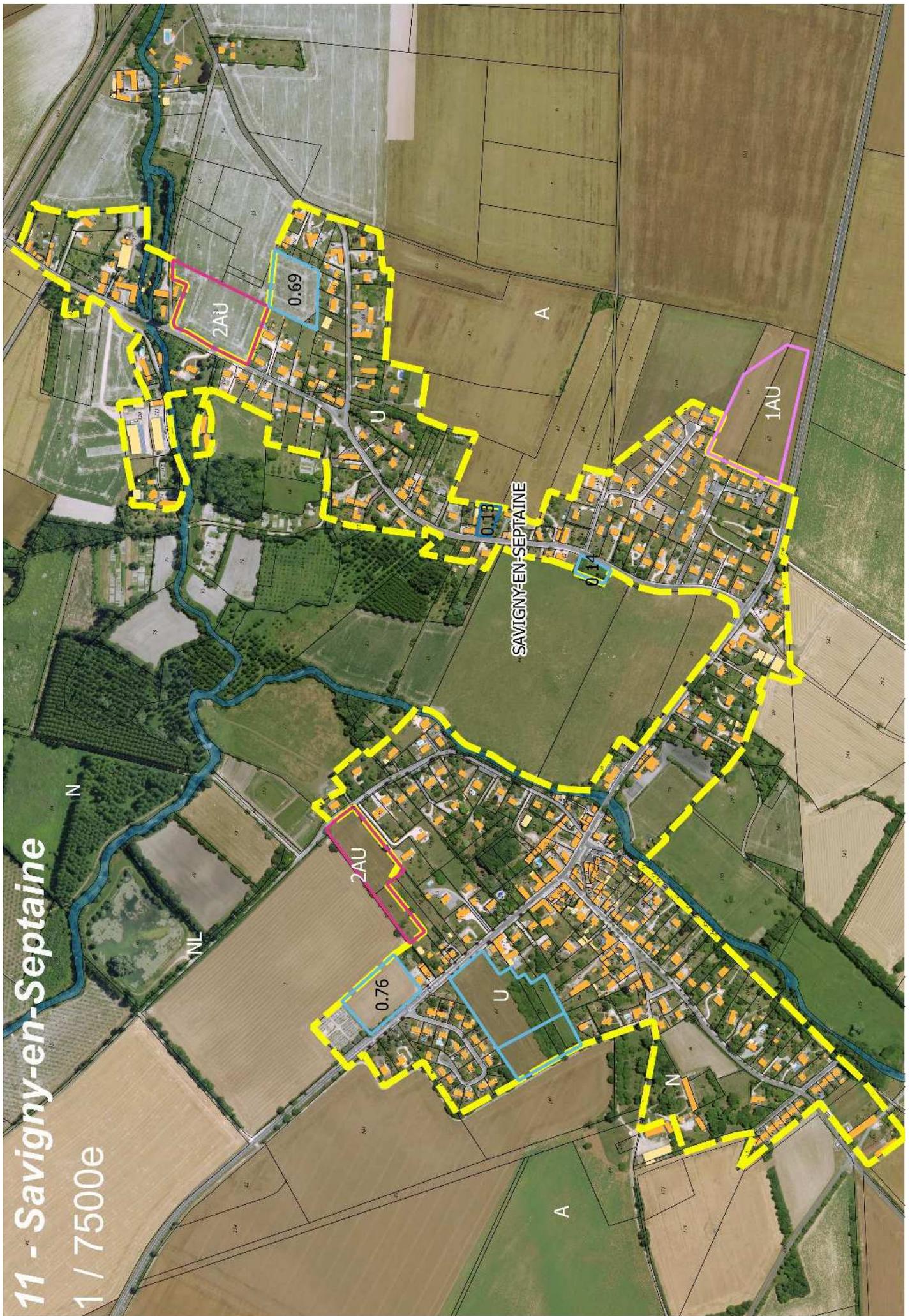
10 - Osmoy

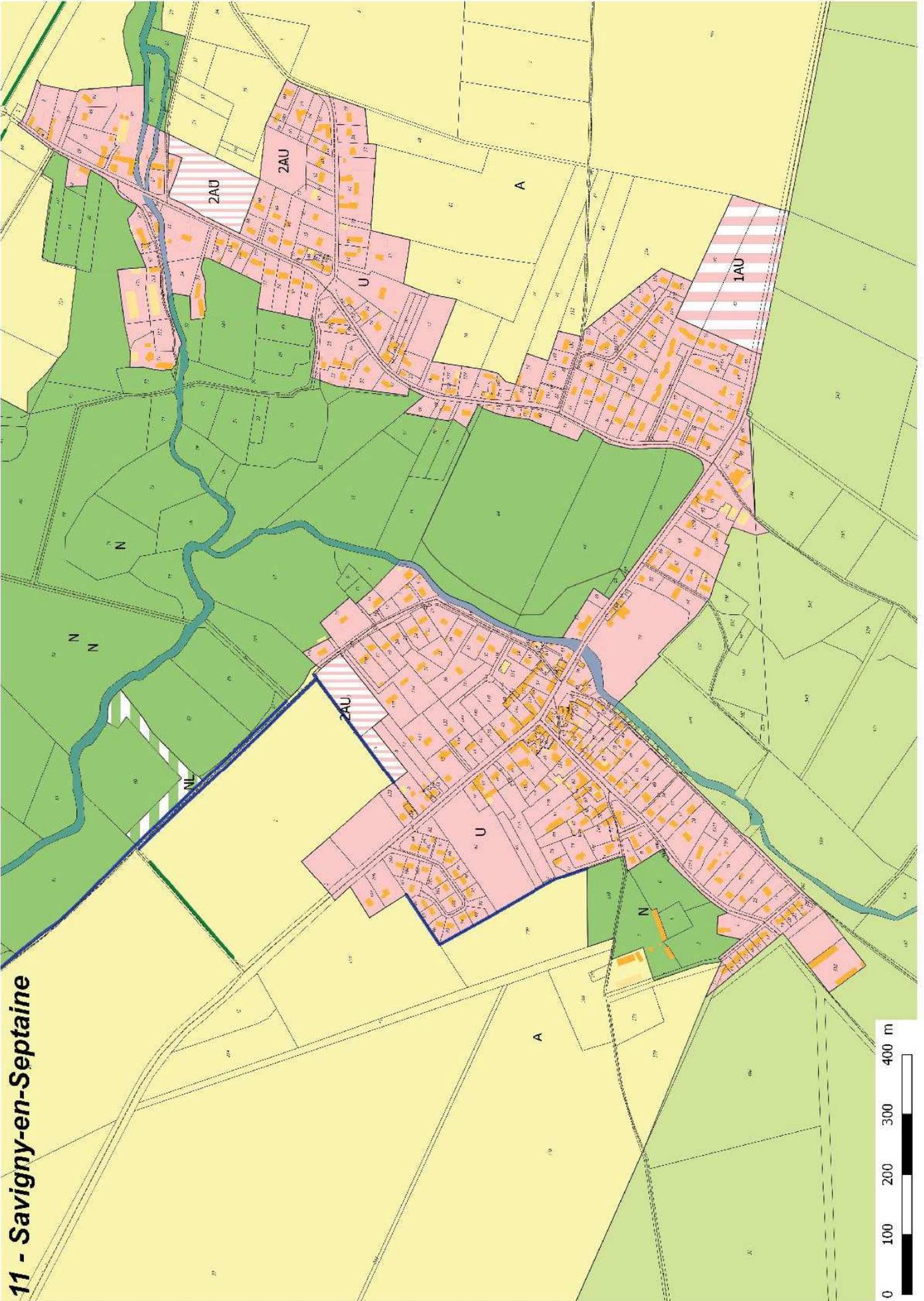
1 / 5 000e



10 - Osmoy



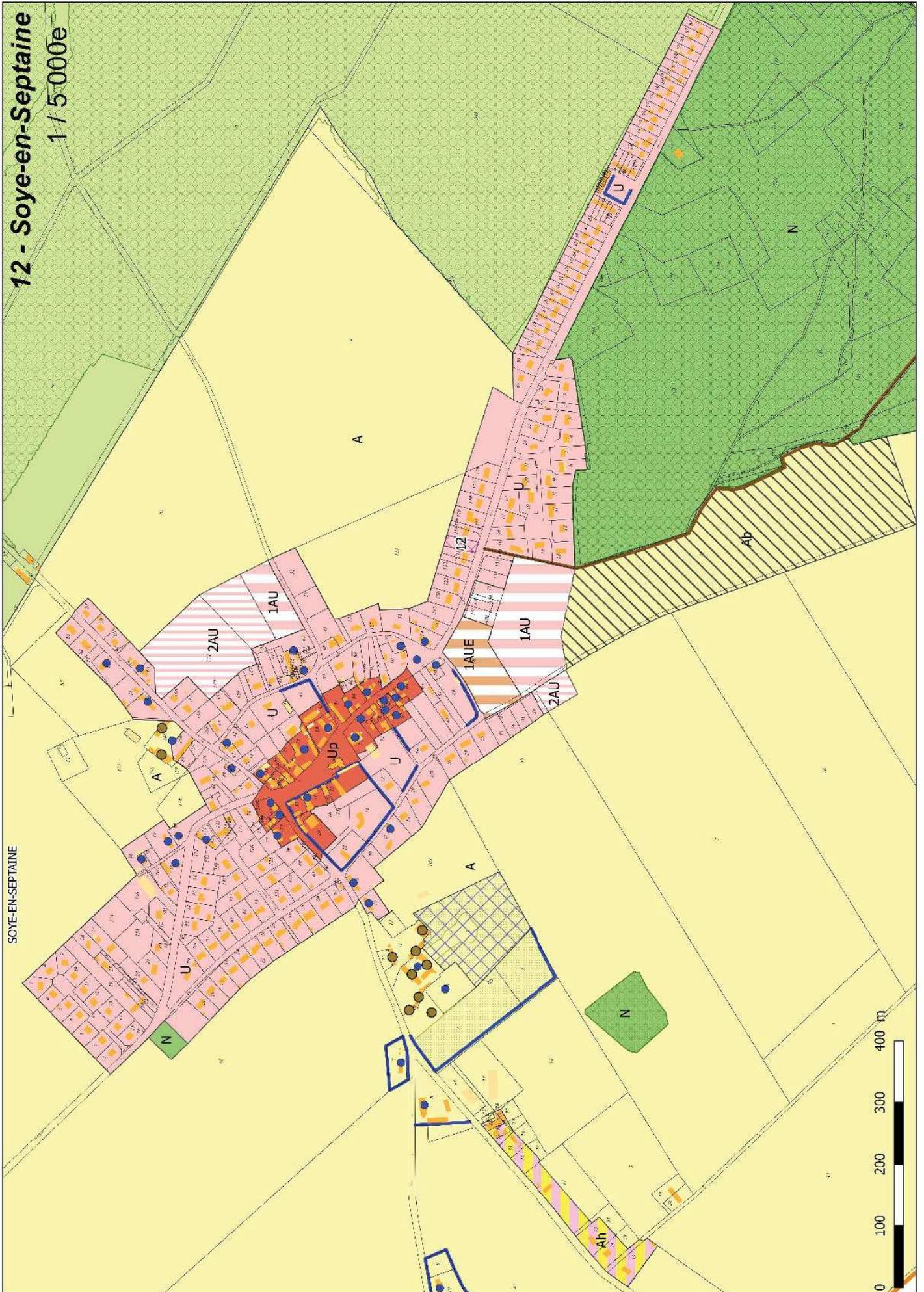


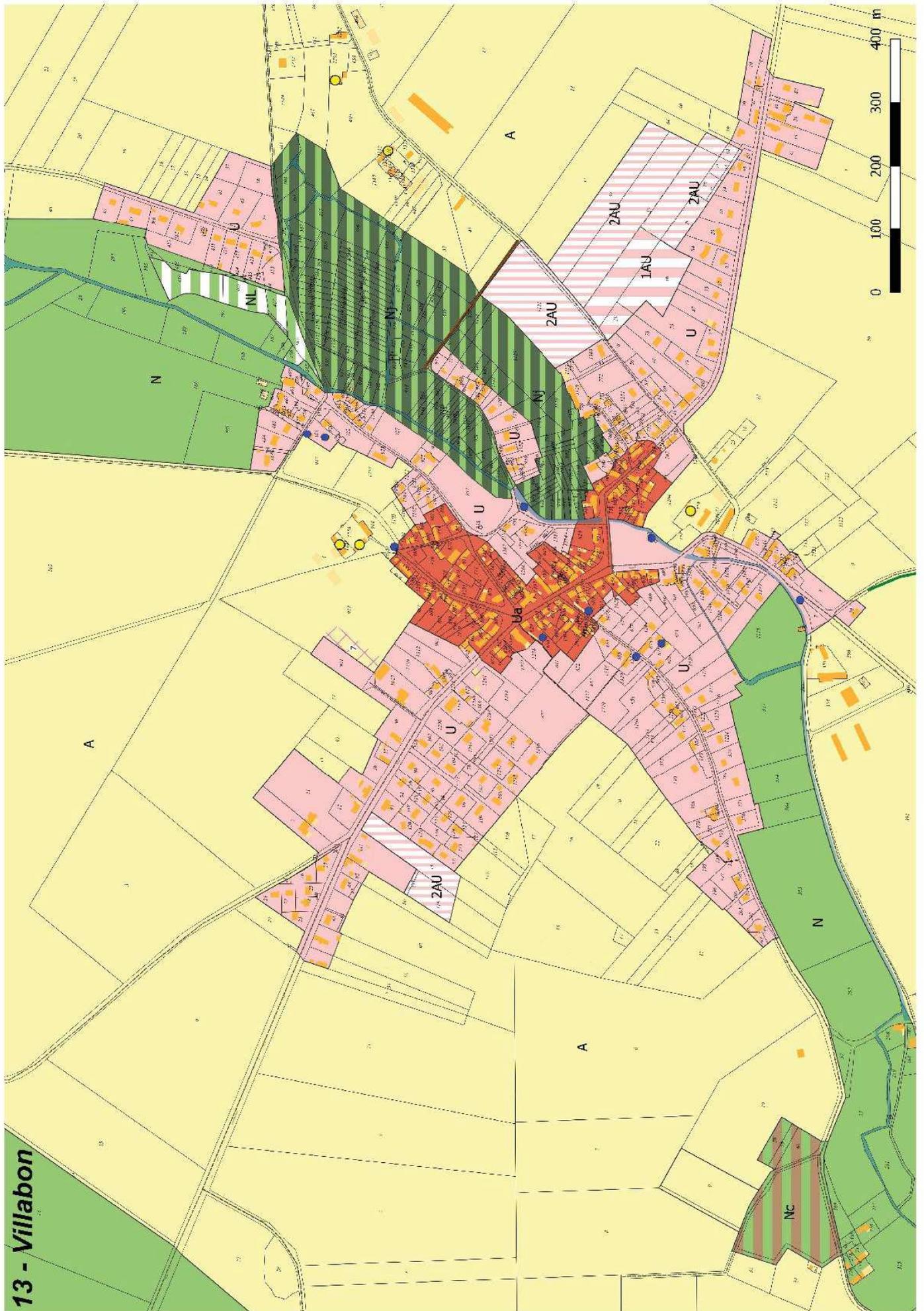




12 - Soye-en-Septaine

1 / 5 000e



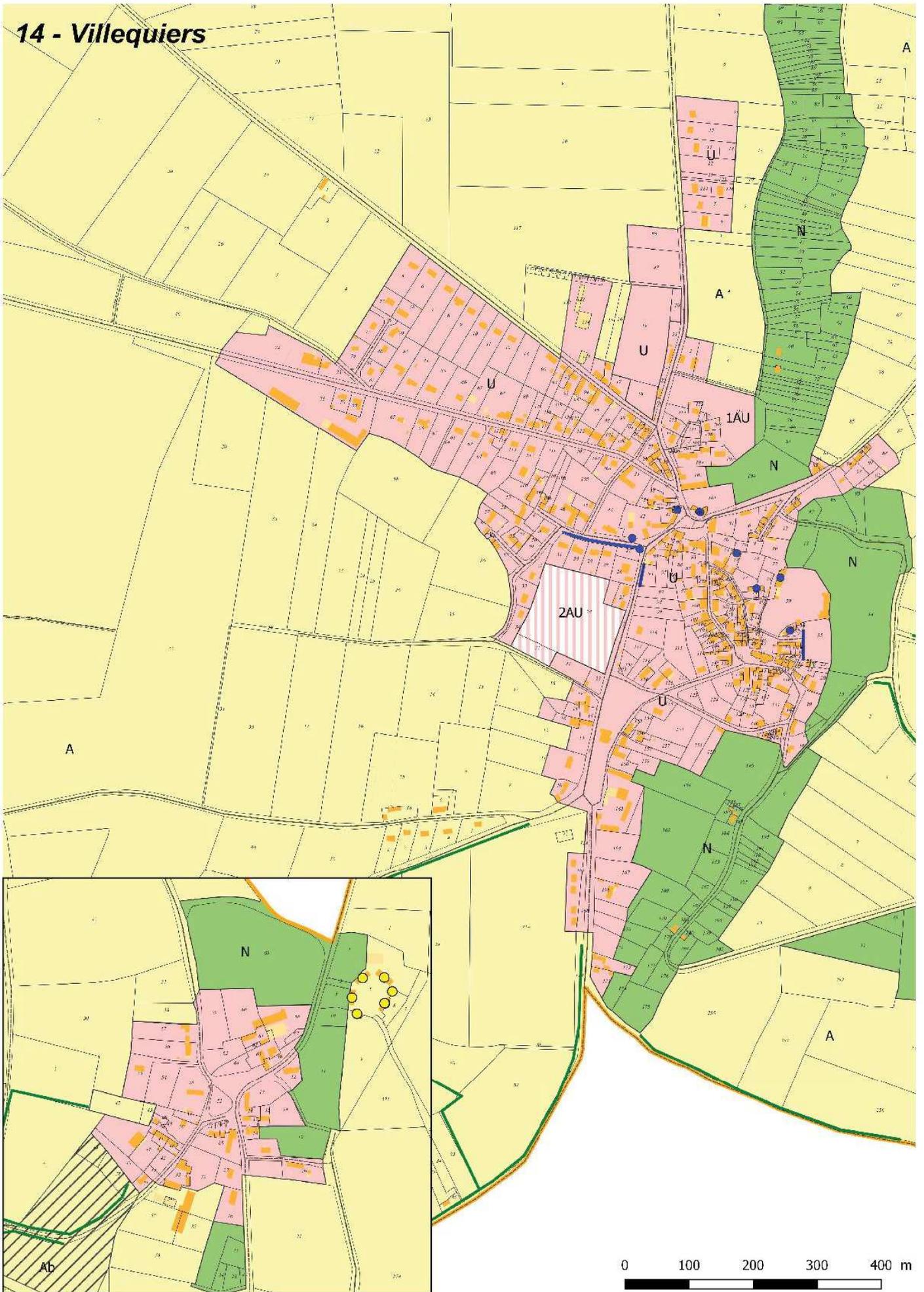


14 - Villequiers

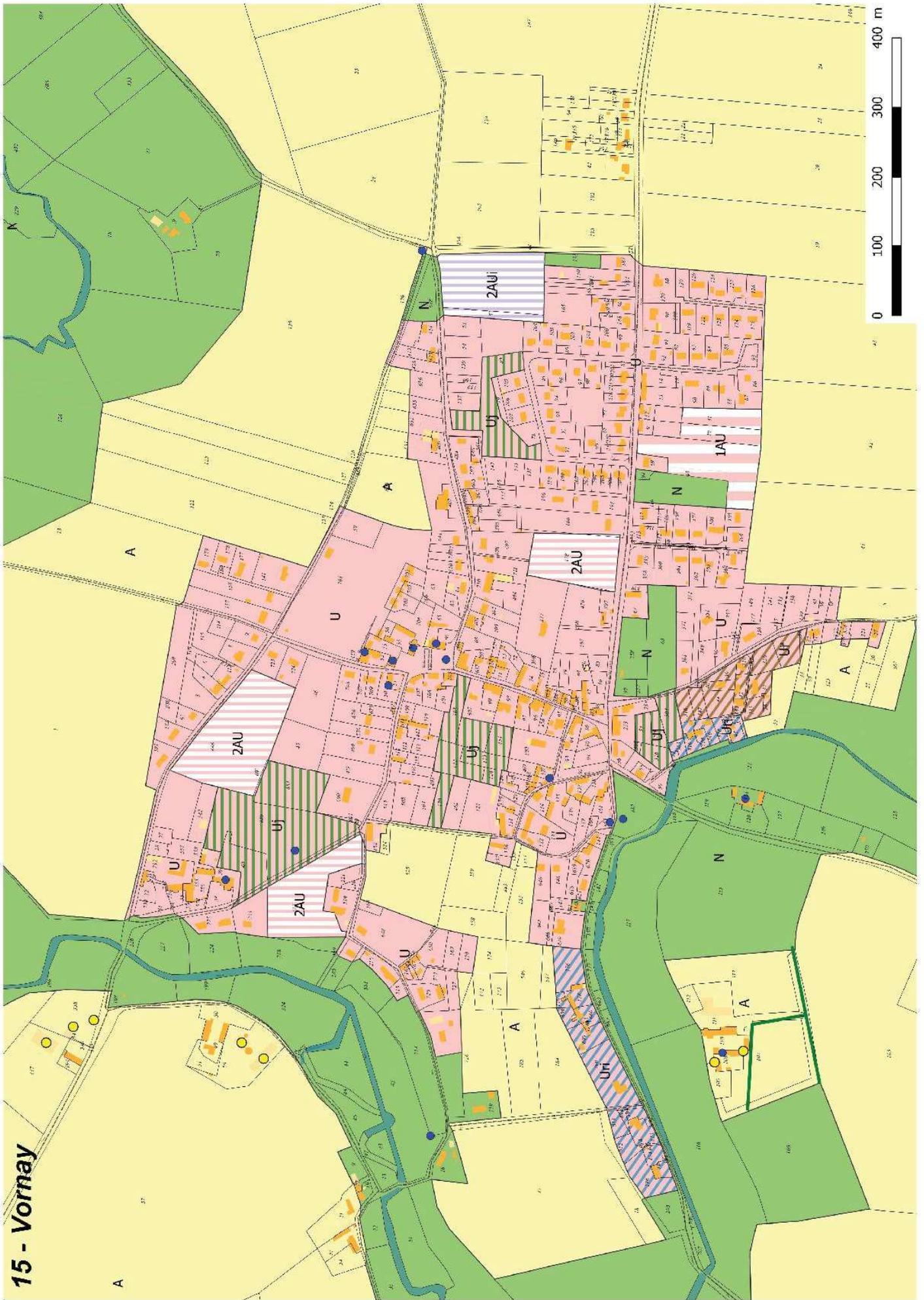
1 / 6 000e



14 - Villequiers



15 - Vornay



Localisation	Surface en ha	Surface disponible	Caractéristiques	Précédent zonage	Zonage projeté	Justification	Impact du projet	Fonctionnement urbain
HABITAT								
Baugy	0,66		Artificialisé	Ae	Ae	Atelier municipal	Déjà urbanisé	Desserte existante.
Baugy	0,35		Artificialisé	Ae	Ae	Déchèterie	Déjà urbanisé.	Desserte existante.
Baugy	4,15	0,21	Hameau	A	Ah	Hameau important proche du bourg	Seules dents creuses ou densification possible.	Desserte existante.
Soye-en-Septaine	1,43	0,2	Hameau	UD	Ah	Hameau proche du bourg	Seules dents creuses ou densification possible.	Desserte existante.
LOISIRS								
Avord	12,02		Artificialisé	Ne	NL	Parc arboré	Déjà artificialisé.	Projet d'ensemble des espaces verts et de loisirs de la commune d'Avord.
Avord	15,2		Artificialisé	Ne / Aue	NL	Etang de Tilsac	Déjà artificialisé.	
Avord	6,19	6,19	Espace agricole	AUe	NL	Extension du parc arboré (projet de pôle aéronautique)	Déjà artificialisé.	
Baugy	4,44		Artificialisé	NL	NL	Equipements sportifs existants	Déjà artificialisé.	
Crosses	1,07		Artificialisé		NL	Espace de loisirs existant	Déjà artificialisé.	Pas de besoin.
Gron	6,23	3,5	Bois		NLb	Projet de parc suspendu dans les arbres	Prescriptions dans le règlement.	Desserte prévue.
Gron	0,65		Artificialisé	U	NL	Espace public festif	Déjà artificialisé.	Pas de besoin.
Savigny-en-Septaine	0,47	0,47	Artificialisé		NL	Etang communal	Déjà artificialisé.	Pas de besoin.
Villabon	1,1		Artificialisé	NL	NL	Etang communal	Déjà artificialisé.	Pas de besoin.
Vornay	6,55	3,2	Artificialisé / Espace agricole	A	NL	Ferme pédagogique l'Odyssée du Berry	En partie déjà artificialisé.	Desserte existante.

TITRE 5 – IMPACT DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

A - INCIDENCES SUR LES ZONES A SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

1. Espaces naturels

a. ZNIEFF

Le territoire de la communauté de communes ne compte aucune ZNIEFF de type II (grands ensembles) mais **six ZNIEFF de type I** (faune/flore remarquables). Elles sont localisées sur la carte page suivante. Les principales caractéristiques de ces zones sont résumées ci-après :

Nom de la ZNIEFF n° sur la carte	Commune d'implantation	Description	Espèces déterminantes
Pelouse des Chaumes 1	Avord	Pelouse de faible surface (0,9 ha) sur le flanc Nord du vallon du ruisseau des Marges au Nord-Est du bourg d'Avord. Station du Mésobromion en bon état de conservation	15 espèces dont la Bugrane striée (<i>Ononis striata</i>) et l'Inule des montagnes (<i>Inula montana</i>). Les deux dernières sont très rares en région Centre
Pelouse du bois de la Garenne 2	Baugy	Pelouse en grande partie fermée par des fourrés de Genévrier mais présentant des habitats mésophiles et xérophiles intéressants.	12 espèces déterminantes dont 3 protégées en région Centre
Prairie humide et pelouse calcaire du grand Judre 3	Baugy	Mosaïque de milieux secs à humides, abritant des espèces patrimoniales très rares dans la Région, surtout en Champagne Berrichonne.	15 espèces parmi lesquelles l'Ache inondée
Bas-marais alcalin du camp de l'oseraie 4	Baugy	Habitat anciennement très répandu en Champagne Berrichonne et aujourd'hui très rare en région Centre. Milieu en voie de fermeture par une cladaie, les bourdaines et saules cendrés.	11 espèces dont 5 protégées en région Centre très belle station d'Epipactis des marais (photo)
Talus et Pinède du puy Verday 5	Nohant en Gout	Vieille pinède peu développée, bermes routières et une partie de la parcelle abritant un cortège d'espèces calcicole thermophile très remarquable	21 espèces déterminantes dont 7 protégées en région Centre
Pelouse calcicole de Gorgeat 6	Vornay	Pelouse sèche sur sol calcaire bordant une ancienne carrière, Site protégé de la mise en culture par sa pente importante	10 espèces déterminantes (flore) sans doute aussi un fort intérêt faunistique (à prospecter)

Aucune zone en extension ne recoupe une ZNIEFF. La Zone en extension la plus proche d'une ZNIEFFE de type I sur la communauté de commune concerne la parcelle 41 (pro parte) de Nohant-en-Goût et la ZNIEFF « Talus et pinède du Puy Verday ». Eu égard à la distance, aucune incidence négative sur la ZNIEFF n'est attendue.



ZNIEFF de type I sur le territoire intercommunal

(Source : IGN)

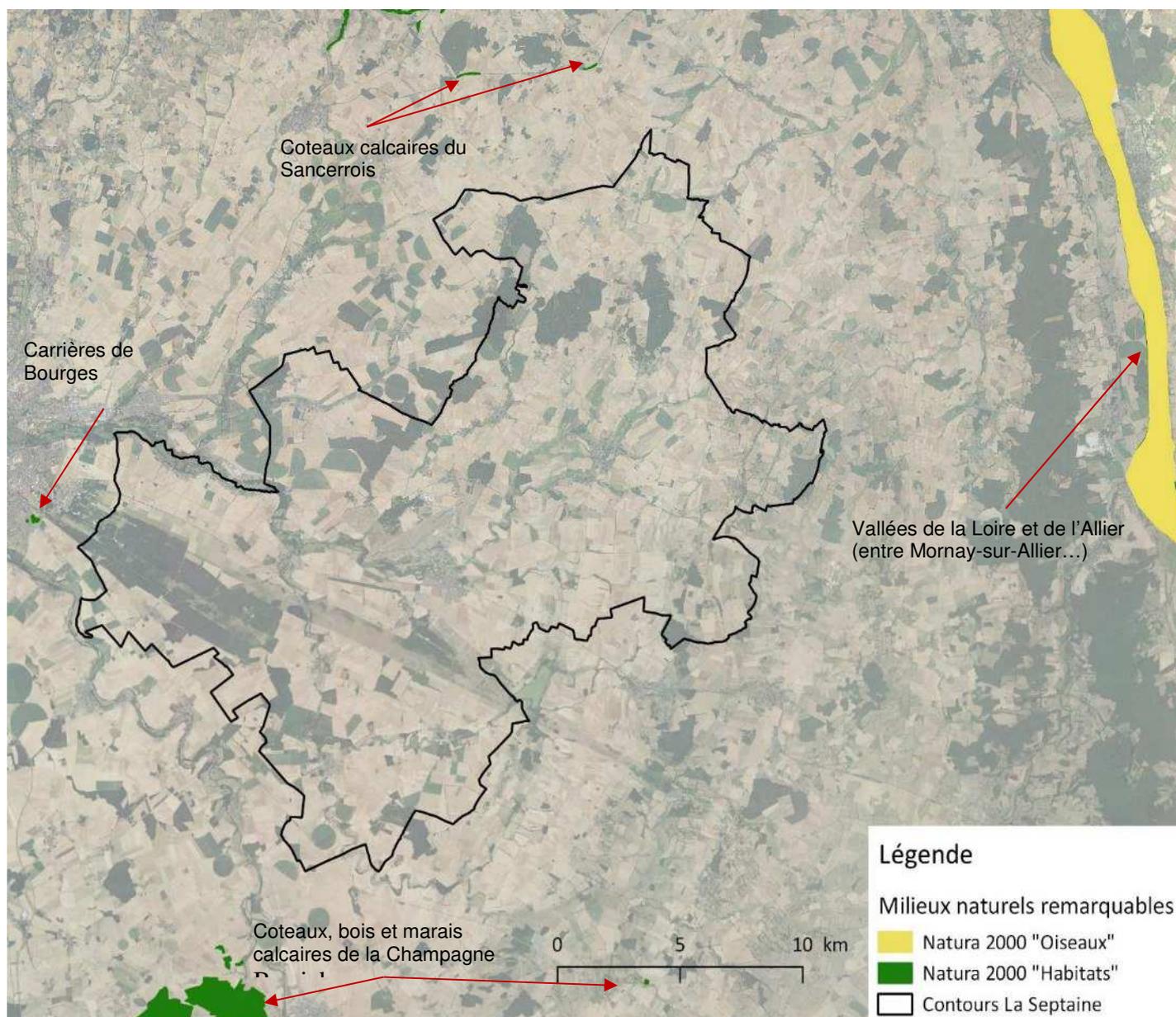
b. Sites Natura 2000

Les distances entre les sites Natura 2000 les plus proches et les zones d'urbanisation en extension sont importantes : Les sites Natura 2000 les plus proches d'une zone en extension sont la ZPS « Vallée de l'Yèvre » FR2410004, à 10,79 km des parcelles 171 et 80 pp de Soye-en-Septaine et la ZSC « Coteaux Calcaires du Sancerrois » FR2400517 à 5,41 km de la parcelle 446 pp d'Etrechy.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la communauté de communes La Septaine. Les plus proches, présentés sur la carte suivante sont :

- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR2400516
Nom : Carrières de Bourges
- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR2400520
Nom : Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne
- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR240051
Nom : Coteaux calcaires du Sancerrois

- Le site Natura 2000 au titre de la directive Habitats - Identifiant : FR2400522
Nom : Vallées de la Loire et de l'Allier
et le site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux – Identifiant FR2610004
Nom : Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire
- Le site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux - Identifiant : FR2410004
Nom : Vallée de l'Yèvre (au Nord-ouest, non présenté sur la carte)



Carte des sites Natura 2000 les plus proches de la CC La Septaine

c. Zone humide

Les zones en extension sont situées en dehors des enveloppes de zones humides identifiées par le bureau d'études BIOS en 2012 pour Baugy, Soye-en-Septaine et Villabon. Pour les secteurs des autres communes qui posaient question notamment en raison de leur proximité avec un cours d'eau, des reconnaissances de terrain ont été effectuées en mai 2018 afin d'appliquer le volet « éviter » de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Ainsi, aucune zone humide ne sera détruite par l'urbanisation des zones en extension prévues.

De plus, le règlement impose un recul de 10 mètres par rapport aux cours d'eau afin de ne pas perturber le fonctionnement des zones humides.

d. Trame Verte et Bleue :

Afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT de l'agglomération berruyère et de préserver au mieux les caractéristiques écologiques du territoire, le PLUi prend en considération la Trame Verte et Bleue (TVB) du Pays de Bourges qui affine déjà la TVB du SCOT.

Le règlement du PLUi, à travers son zonage et ses prescriptions au titre du paysage et/ou des continuités écologiques viendra à préciser cette trame à l'échelle de la communauté de communes (article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme). De même, la biodiversité sera partie prenante des OAP pour les zones nouvellement ouvertes à

2. Sites et monuments

a. Monuments historiques

De nombreux monuments historiques sont présents sur le territoire :

- Eglise Saint Hugues (Avord) Périmètre modifié des abords en cours d'élaboration pour l'UDAP du Cher.
- Château de Bois Bouzon (Farges en Septaine)
- Château du Préau (Nohant en Gout)
- Ancienne église Saint-Pardoux (Soye-en-Septaine)
- Château de Savoye (Villabon)
- Eglise Notre Dame (Villequiers)
- Eglise Saint-Germain (Vornay)
- Château de Jussy (Jussy-Champagne)
- Eglise Saint André (Jussy-Champagne)

Plusieurs zones d'extension de l'urbanisation se trouvent dans le périmètre des 500m d'un de ces monuments classés ou inscrits.

C'est le cas concernant les périmètres liés aux églises de Vornay, Jussy-Champagne, Avord, Soye-en-Septaine et Villequiers. Le règlement d'urbanisme commun à l'ensemble du territoire est élaboré avec l'objectif de conserver le caractère des centres-bourgs. De plus, les communes de Jussy-Champagne, Soye-en-Septaine et Villequiers font l'objet de dispositions particulières concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère pour préserver leur caractère villageois authentique.

b. Site Inscrit ou classé

Aucune zone prévue pour l'urbanisation n'entre en relation avec le site inscrit du Puits de Guerry.

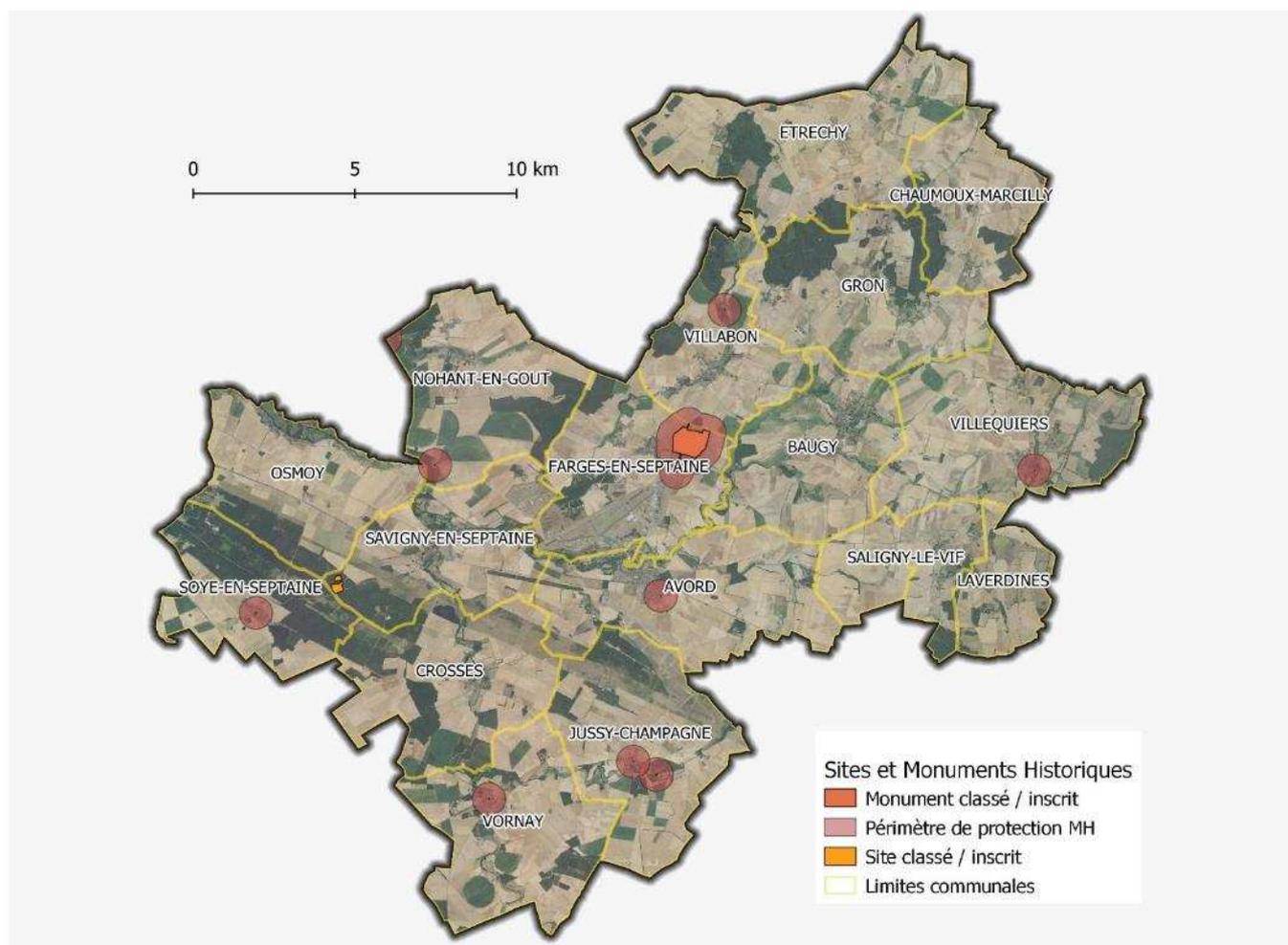


Figure 1: Carte des sites et monuments classés ou inscrits et des périmètres de protection

3. Risques et nuisances

a. Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

La Septaine n'est couverte pour tout ou partie par aucun PPRN.

b. Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

La base aérienne 702 dispose d'un dépôt de munitions faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Ce PPRT établit des périmètres liés notamment aux effets de projection (lié aux éclatements de munitions). Les communes de Farges en Septaine, Savigny en Septaine, Avord et Nohant-en-Gout sont concernées par des effets de projections graves à très graves.

Aucune zone en extension n'est située dans ou au contact d'un périmètre d'aléa non nul du PPRT de la base 702.

c. Distance des ICPE

Une seule parcelle en extension est prévue à moins de 100m d'une ICPE sur le territoire de la Septaine. Il s'agit d'une parcelle située à Baugy, à 85m de l'entreprise Mempontel. Or cette parcelle ainsi que la parcelle voisine, un peu plus éloignée du site précité, sont destinées à une activité industrielle ou artisanale, pouvant elle-même conduire à un classement ICPE. L'objectif de l'extension de cette zone d'activités à l'écart des zones habitées de Baugy est d'implanter à l'extérieur du bourg des activités potentiellement nuisantes. Cet emplacement ne porte donc pas d'incidences négatives.

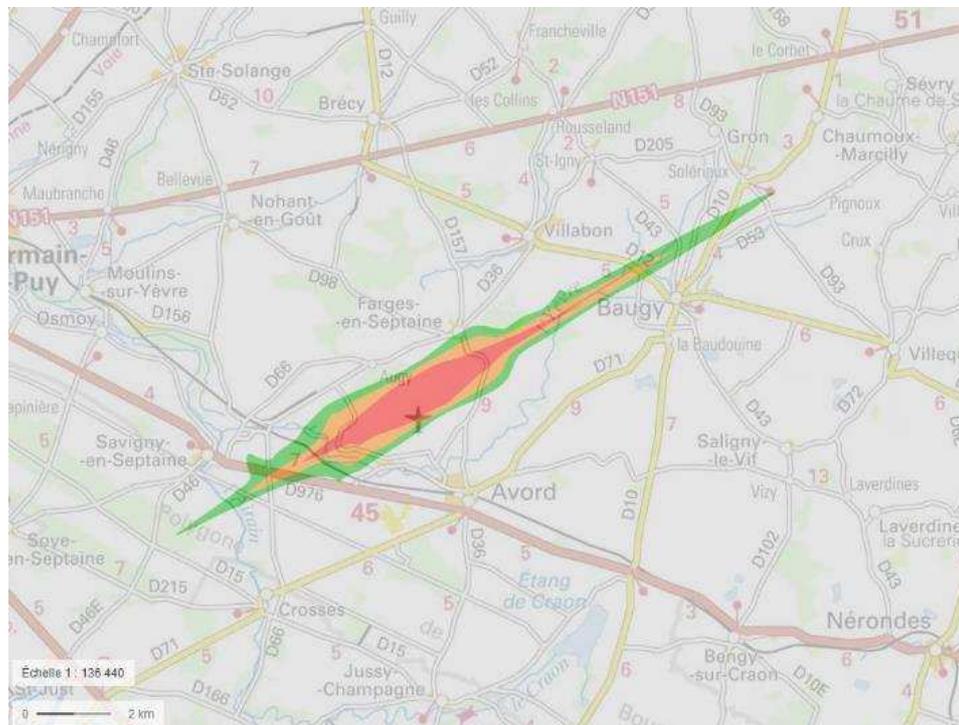
Les autres parcelles prévues pour l'urbanisation en extension sur le territoire intercommunal sont toutes situées à plus de 300m d'une ICPE.

Parcelles en extension de la zone d'activités près du site Mempontel



d. Plan d'exposition au bruit (PEB)

Un Plan d'Exposition au Bruit a été réalisé pour l'aérodrome de la base aérienne 702 d'Avord, approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 mars 1998. Il impacte les communes d'Avord, Baugy, Crosses, Farges-en-Septaine, Gron et Villabon.



- **Zone A : zone de bruit fort**
où Lden > 70 ou IP > 96
 - **Zone B : zone de bruit fort**
où Lden < 70
et dont la limite extérieure
est comprise entre Lden 65 et 62
ou zone dont la valeur IP
est comprise entre 96 et 89
 - **Zone C : zone de bruit modéré**
comprise entre la limite
extérieure de la zone B
ou IP = 89 et une limite
comprise entre Lden 57 et 55
ou IP entre 84 et 72
 - **Zone D : zone de bruit**
comprise entre la limite
extérieure de la zone C
et la limite correspondant à
Lden 50
- Ref. Code de l'urbanisme
- Article R112-3

Zonage du PEB de l'aérodrome d'Avord

(Source : géortail.fr)

A Savigny-en-Septaine, les OAP prévus sur la zone constructible 1AU prévoit en zone non constructibles des secteurs à l'intérieur des zones de bruit.

A Farges en Septaine, plusieurs parcelles en dents creuses, déjà prévues dans la carte communale, sont situées dans la zone de bruit fort (zone B, en orange ci-contre) et dans la zone de bruit modéré (zone C, en vert). Conformément à l’alinéa c de l’article L112-10 du code de l’urbanisme, seules seront autorisées des « constructions individuelles non groupées » de manière à n’entraîner qu’un faible accroissement de la capacité d’accueil d’habitants exposés aux nuisances.

4. Incidences sanitaires

a. Augmentation des déchets produits

Les déchets produits sur la CC de la Septaine sont collectés par le SICTREM, syndicat situé à Baugy. Il a en charge les déchets produits sur le territoire de la Septaine mais également de Bengy-sur-Craon, Sévry et Couy soit 12 014 habitants en 2014.

Le syndicat est en capacité de collecter et de traiter le flux de déchets supplémentaire correspondant à l’augmentation de la population prévue.

b. Assainissement

Seules 3 communes sont concernées par un réseau collectif et une station de traitement des eaux usées. Les stations d’Avord et Baugy peuvent suivre a priori sans difficulté aucune l’augmentation prévue du nombre d’habitants et des travaux sont programmés sur la station de Vornay.

Pour l’Assainissement Non Collectif (ANC), le service SPANC, dont la communauté de communes à la compétence, est assuré par le PACT du Cher depuis 2012 (devenu Soliha). Le diagnostic des installations a été lancé en 2013.

Sur les installations contrôlées entre 2012 et 2014, la majorité des dispositifs nécessitaient une réhabilitation, dont 16% revêtant un caractère d’urgence. 36% des installations ne nécessitaient aucune intervention (installations complètes et fonctionnant bien ou installations neuves).

L’augmentation des eaux usées produites sera donc associée à un plus grand nombre de dispositifs d’ANC, à moins que des opérations groupées d’assainissement ne soient mises en œuvre à court ou moyen termes. Cependant, les nouveaux systèmes d’assainissement sont faits selon les normes et ne doivent pas amener de pollution.

c. Eau potable

Le territoire possède 4 captages : 2 à Farges, 1 à Avord et 1 à Villequiers. L’alimentation en eau potable du territoire est assurée par ces 4 captages mais également par d’autres captages exploités par les différents syndicats d’adduction d’eau potable du territoire.