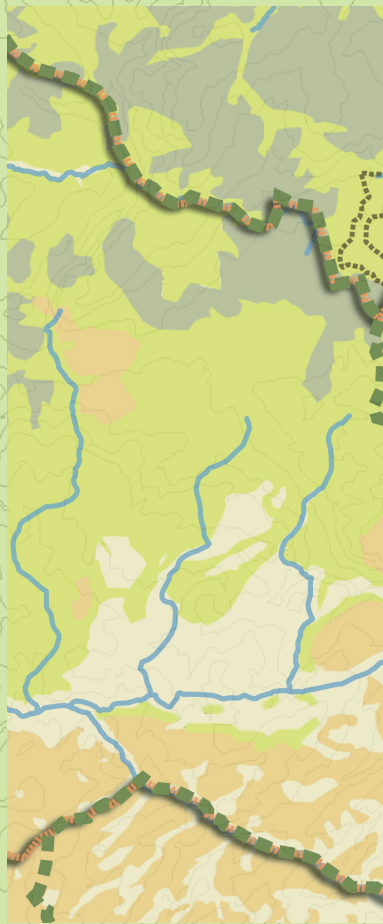


COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR DE BRENNE (INDRE)

Projet de territoire



Azay-le Ferron
Martizay
Mézières-en-Brenne
Migné
Obterre
Paulnay
Saulnay
Sainte-Gemme
Saint-Michel-en-Brenne
Villiers



Sommaire

1/ Les valeurs identitaires du territoire

- 1/ Une mosaïque de milieux naturels remarquables et protégés 5
- 2/ Deux grandes entités paysagères 8
- 3/ Les valeurs patrimoniales de l'habitat rural traditionnel 12

2/ Les évolutions en cours et les enjeux

15

3/ Les orientations du projet de territoire

23

- 3.1 Les fondements de la stratégie 25
- 3.2 Les objectifs du projet de territoire 25
- 3.3 Les actions proposées 26
 - 3.3.1 - L'environnement : une richesse exceptionnelle mais en voie de fragilisation 26
 - 3.3.2 - Les paysages : une diversité d'ambiances à maintenir 32
 - 3.3.3 - Promouvoir un développement urbain de qualité 36
 - 3.3.4 - Promouvoir un développement économique maîtrisé 46
 - 3.3.5 - Des évolutions démographiques à anticiper et à maîtriser 50
 - 3.3.6 - Valoriser le patrimoine naturel et le cadre bâti par le tourisme et les loisirs 54

4/ La mise en oeuvre des orientations

57

- 4.1 Les outils réglementaires 58
- 4.2 Les outils de maîtrise foncière 61
- 4.3 les outils de l'urbanisme opérationnel 63
- 4.4 Les actions de communication et de sensibilisation des acteurs 63

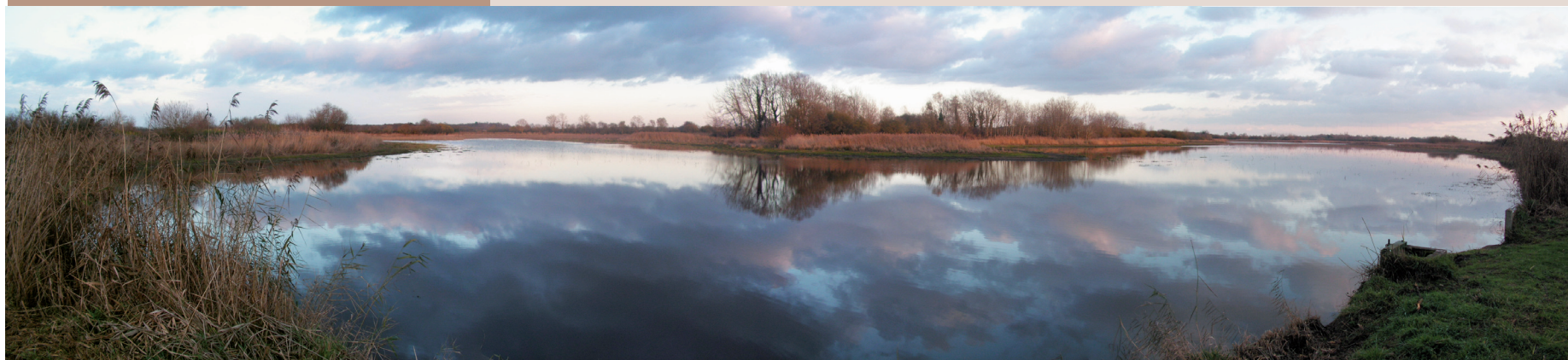
5/ La déclinaison des orientations par commune

65

1

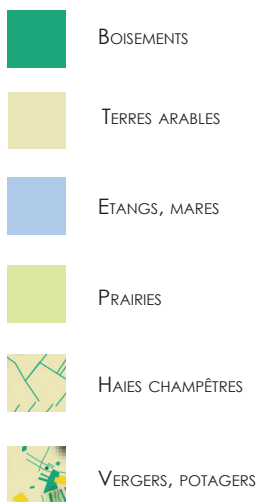


Les valeurs identitaires du territoire

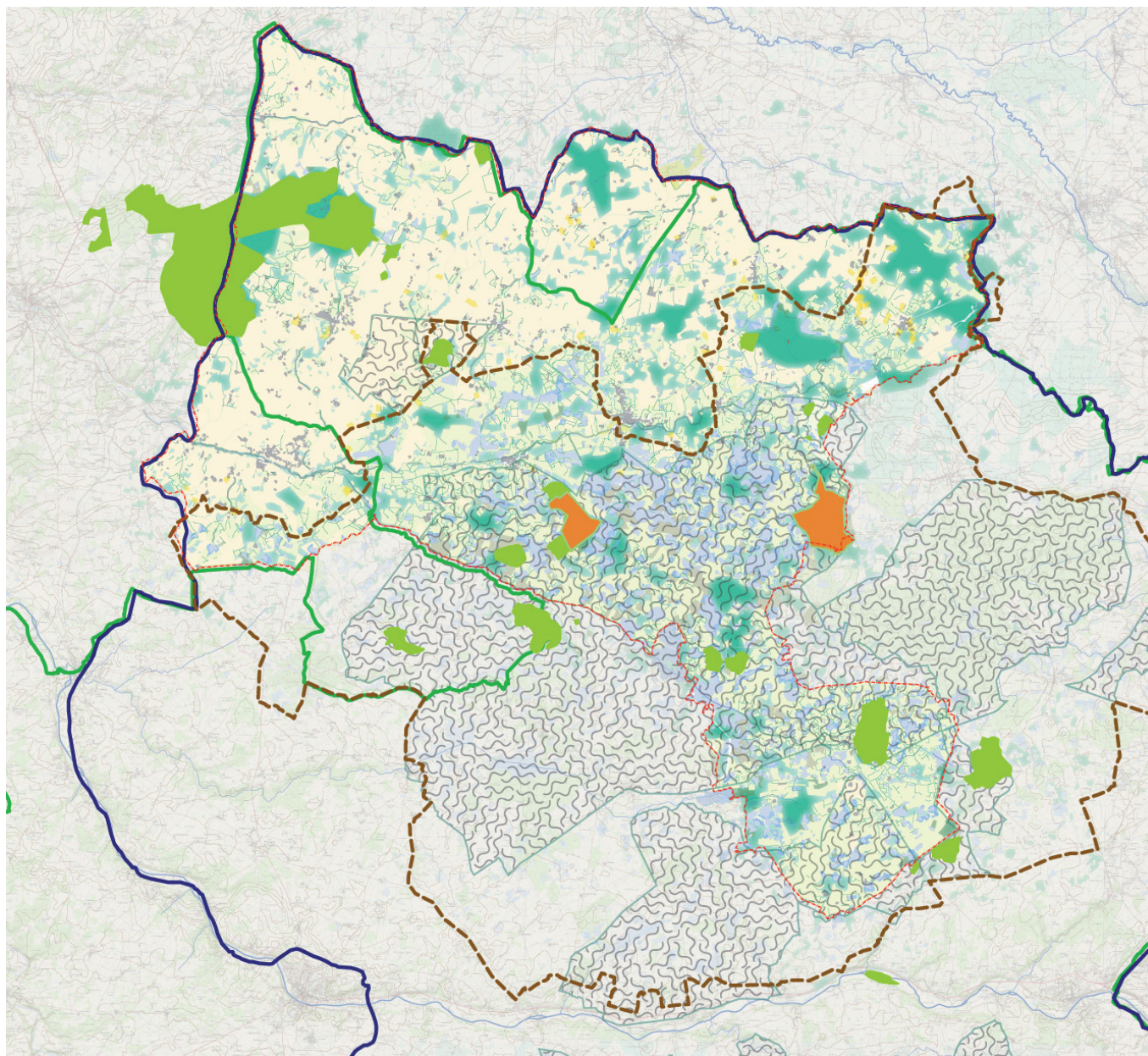


1/ Une mosaïque de milieux naturels remarquables et protégés

Une mosaïque de milieux naturels associés



Les principales zones classées et inventoriées au titre de la protection du patrimoine naturel





Le territoire recèle **une diversité de milieux et une richesse biologique exceptionnelle**. L'imbrication fine des boisements, des prairies, des étangs et des terres labourées entrecoupées de haies bocagères, d'arbres isolés et de quelques vergers, compose une mosaïque originale de milieux, offrant de nombreux habitats pour des espèces rares et remarquables.

La singularité et l'intérêt naturaliste de ces milieux repose à la fois sur l'étendue de la zone humide de la «Brenne des étangs», mais aussi sur l'articulation prairie-étang à laquelle viennent s'associer de nombreux micro-milieux : mares, arbres isolés, landes, etc.

L'eau est omniprésente sur le territoire. Sous forme de milieux stagnants, de cours d'eau ou d'étangs, l'eau organise et structure finement le territoire et fait office de véritable fil conducteur entre les différentes composantes environnementales.

La Brenne se distingue ainsi comme l'une des plus importantes zones humides continentales et l'une des plus importantes régions d'étangs en France. Abritant une biodiversité importante, ces plans d'eau bénéficient pour la plupart d'entre eux par ailleurs d'un statut de protection.

De nombreuses espèces d'oiseaux nicheurs (Guifette moustac, Grèbe à cou noir, Butor étoilé...) mais aussi **de reptiles** (Cistude) et **d'amphibiens**, témoignent la qualité intrinsèque des habitats aquatiques qui fondent toute la notoriété de la Brenne auprès des naturalistes notamment. Ce territoire recèle en effet de nombreux habitats naturels rares et d'espèces vulnérables ou en régression.

Le territoire possède également **une flore remarquable liée aux étangs** (roselières à phragmites, cariçaie, roselière, zone à nénuphars et à potamots, radeaux de sphaignes, etc.), et aux prairies. **Le pâturage des rives d'étangs favorise le développement de ces plantes.** Ces zones constituent également un milieu indispensable pour l'avifaune.

La pérennité de cette végétation, et donc, de la biodiversité du territoire, n'en demeure pas moins tributaire du maintien de certaines pratiques de gestion traditionnelles.

En effet, en l'absence d'entretien, **la végétation des bords d'étangs tend à s'enfricher et perd son rôle d'habitat** pour les nombreux oiseaux liés aux roselières. De la même façon, l'abandon du pâturage extensif et des terres sont une source de fragilisation des prairies naturelles et de la végétation associée aux cours d'eau, mais ont également des conséquences négatives sur la qualité de l'eau. La flore aquatique est encore menacée par la mutation des pratiques sociales liées aux étangs («intensification» de la pisciculture, multiplication des petits étangs de chasse et tendance à l'enfrichement des queues d'étangs...).

Les tourbières ont ainsi quasiment disparu des paysages brennoux tandis que les roselières sont en régression. En lien avec la fragilisation des milieux aquatiques, le nombre d'espèces d'oiseaux nicheurs est en diminution. La **prolifération d'espèces invasives** (ragondin, rat musqué, écrevisse de Louisiane, Jussie, Elodée du Canada...) a introduit une pression supplémentaire sur les milieux en «colonisant» ces derniers et en provoquant la destruction de nombreux habitats et de végétaux aquatiques rares.

De part en part, on assiste à **une « solognisation » latente des milieux et des paysages** ; phénomène qui caractérise la pression foncière due à l'attrait cynégétique de la Brenne. Le résultat est une tendance diffuse à l'uniformisation des milieux en raison de la réduction sensible des espaces ouverts, de la progression des friches et des plans d'eau, et de la modification des équilibres

Remarquables et protégés, les milieux naturels du territoire sont dès lors fragilisés et menacés par toute une série de facteurs susceptibles, à terme, d'en altérer les potentialités biologiques. Or la qualité de ses ressources naturelles sont justement à la source de l'attrait du territoire et de sa notoriété, et fondent l'image même de la Brenne.

2/ Deux grandes entités paysagères

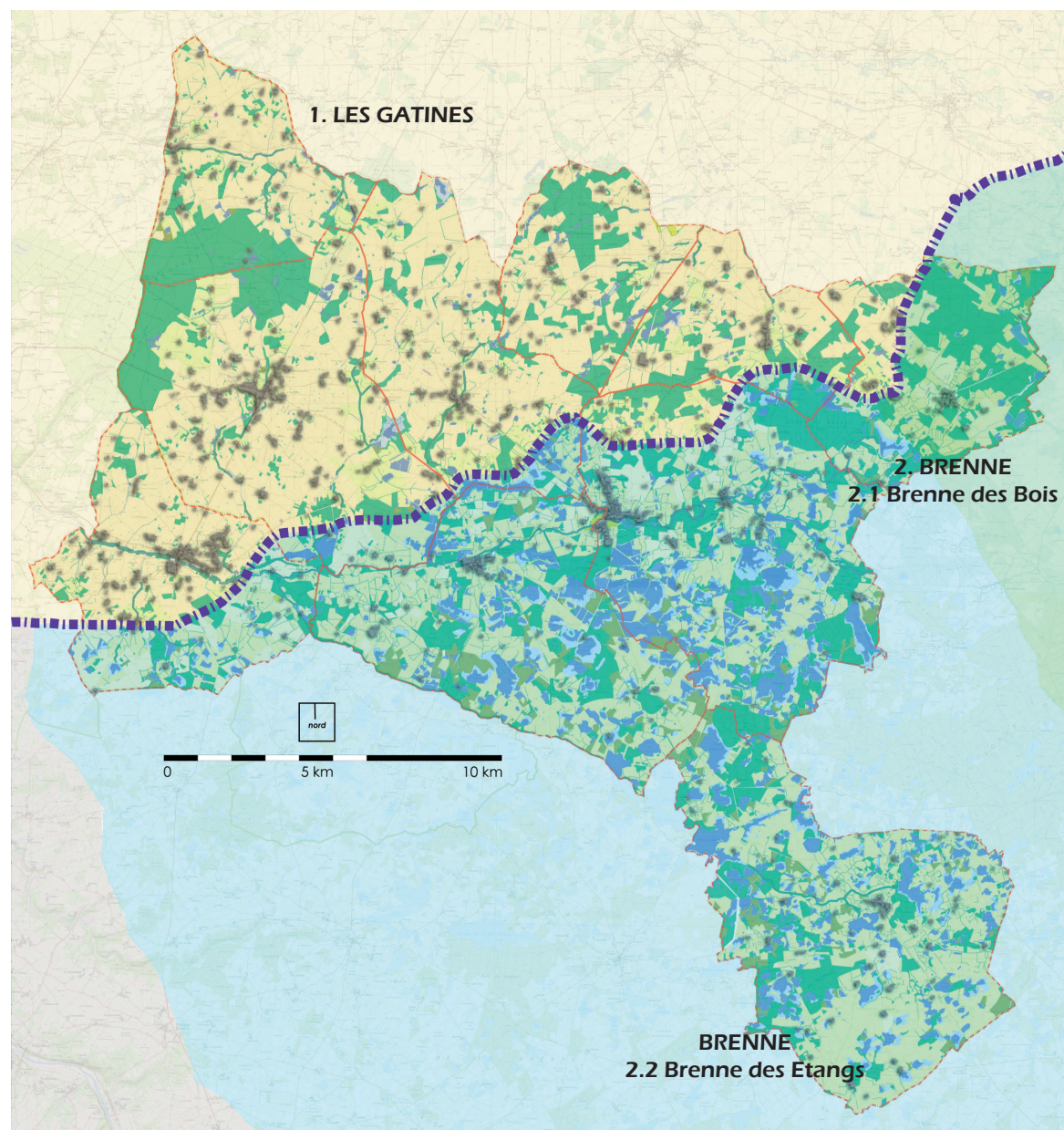
Les perceptions paysagères à l'échelle de la communauté de communes révèle des paysages très différents.

On observe en effet une sorte d'opposition entre des paysages très ouverts d'une part au nord, marqués par une agriculture intensive de céréales et des paysages beaucoup plus fermés au sud, boisés et dominés par les pratiques de l'élevage.

Le sud du territoire offre cependant deux entités nuancées :

- un paysage fortement marqué par la présence des étangs «*La Brenne des Etangs*»
- un paysage qui alterne, entre plans d'eau, cultures et prairies, mais avec une prédominance des bois, «*la Brenne des Bois*»

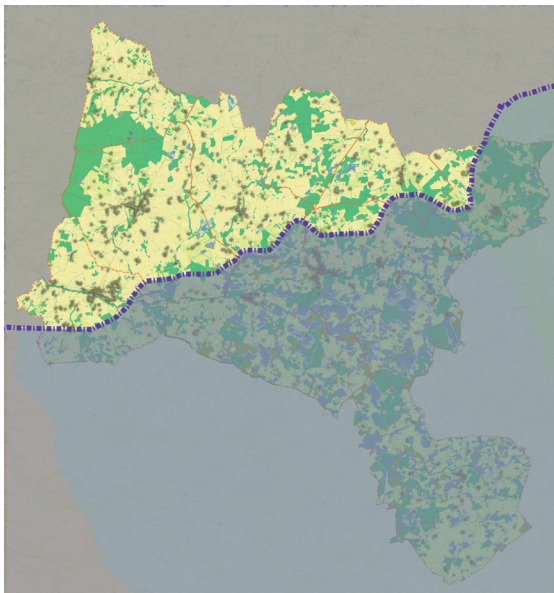
La transition entre les deux entités paysagères ne se matérialise évidemment pas de façon nette et franche. Subjectif, le tracé de la limite est une indication sur la zone de transition d'une entité à une autre.



1/ LES GÂTINES

Atouts

- > Des points de vue qui s'ouvrent sur des versants en pente douce permettant une bonne lisibilité des paysages du plateau
- > Des paysages alternant entre ouverture et fermeture
- > Présence d'un grand nombre d'arbres isolés plus ou moins anciens qui structurent les paysages (points d'appels visuels et repères paysagers importants)
- > Parcelles en bandes (vergers, vignes et potagers) qui sont les témoins d'une organisation agraire passée qui associait la polyculture et l'élevage à une activité d'agriculture domestique de subsistance
- > Ripisylve de bonne qualité sur une majeure partie du linéaire des cours d'eau
- > Un réseau de micro-milieus important (haies, vergers, potagers, ...)
- > Un verger conservatoire à Azay-le-Ferron
- > Un bâti rural ancien de grande qualité



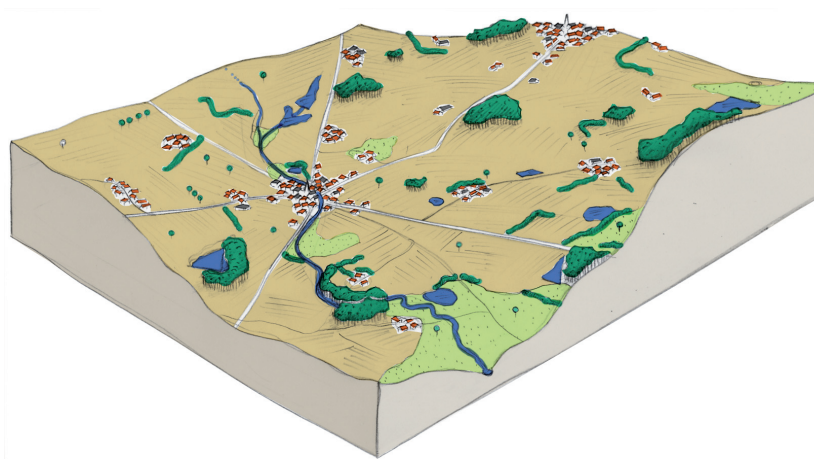
Alternance d'espaces ouverts et fermés qui cadrent plus ou moins les vues sur le plateau.



Terres argileuses du plateau (Azay-le-Ferron).

Faiblesses

- < Disparition progressive des structures végétales, repères paysagers et témoins d'une culture locale (haies, arbres isolés et vergers)
- < Portions de ruisseaux totalement recalibrées et dénudées de toute végétation
- < Des mares menacées par manque d'entretien
- < Risque de simplification et de monotonie des paysages par l'ouverture progressive des paysages du plateau
- < Banalisation de certaines entrées de bourg



Bloc paysager synthétisant les principales caractéristiques paysagères des Gâtines d'Azay-le-Ferron



Alignement d'arbres fruitiers (Martizay).

2/ LA BRENNÉ

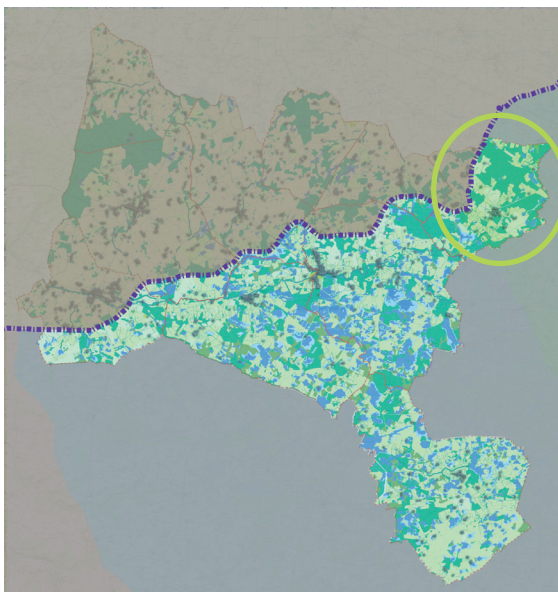
La Brenne des Bois

Atouts

- > Des paysages forestiers qui alternent avec des paysages de bocage et de champs cultivés.
- > Des massifs boisés de taille plus importante que sur le reste du territoire (à l'exception de la forêt de Preuilly) formant de grands ensembles qui cadrent toutes les vues
- > Le système agricole combine les cultures de céréales (paysages de champs ouverts), la pratique de l'élevage (paysages de bocage) et la sylviculture (paysages forestiers)
- > Vergers relativement nombreux
- > Présence d'arbres isolés plus ou moins anciens qui structurent les paysages

Faiblesses

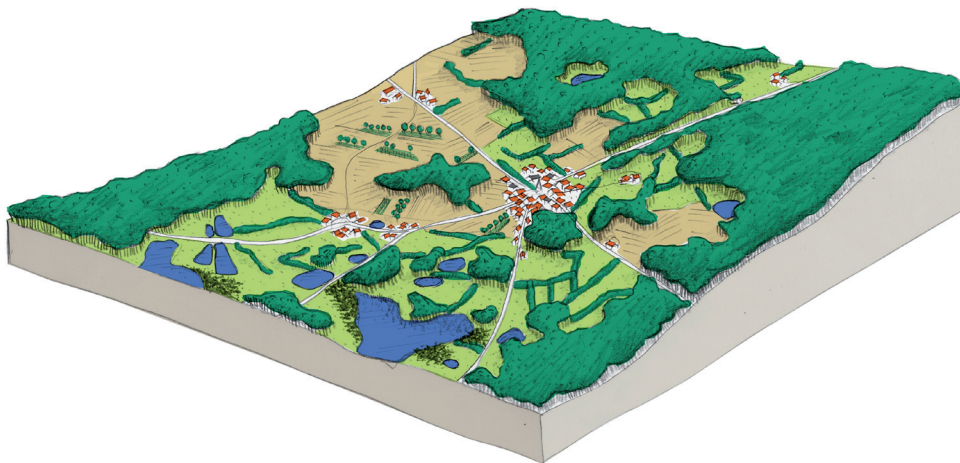
- < Vergers, potagers et vignes parfois enfrichés : signe visible d'une transformation en cours des pratiques agricoles.
- < Disparition progressive des structures végétales et repères paysagers



Etang d'Oince et le bois d'Oince en arrière-plan (Sainte-Gemme).



Paysage d'openfield et horizon boisé.

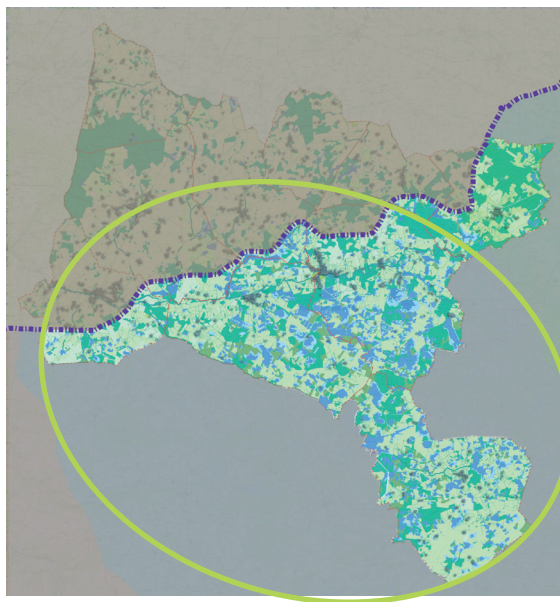


Bouleaux et tapis de fougères à la Forêt de Berger (Sainte-Gemme).

La Brenne des Etangs

Atouts

- > Une mosaïque de cultures et d'espaces, source de biodiversité
- > Les buttons (affleurements de grès de quelques mètres à une dizaine de mètres de hauteur) sont des motifs paysagers récurrents qui apportent des variations de relief
- > Un bocage assez dense aux abords des bourgs et de certains gros hameaux
- > Une trame développée de haies bocagères au sud de la Claise
- > Un bâti agricole de grande qualité
- > Des grands domaines et châteaux qui ponctuent le territoire rural



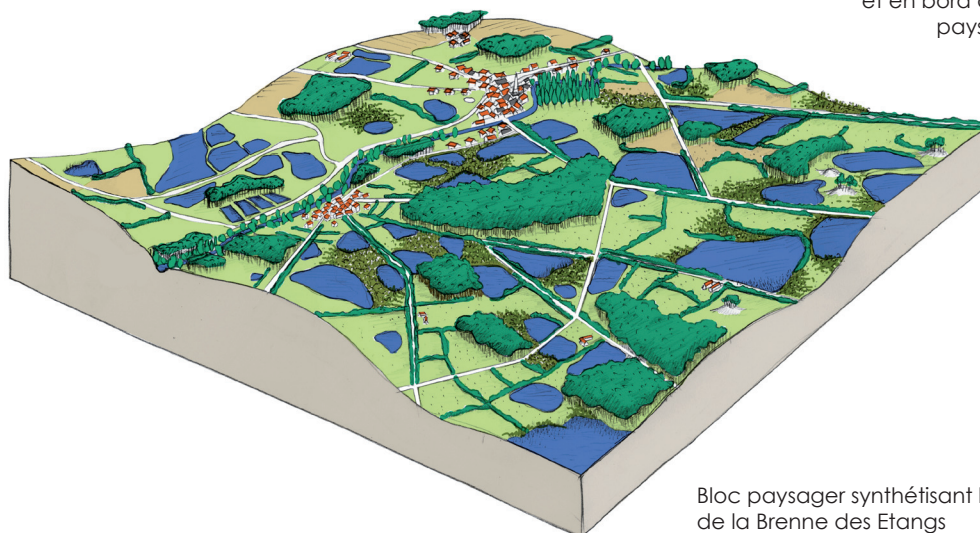
Vue sur le Grand Etang (Migné).



Le développement de la végétation en bord d'étangs et en bord de routes participe à la fermeture des paysages brennoux (Mezières-en-Brenne).

Faiblesses

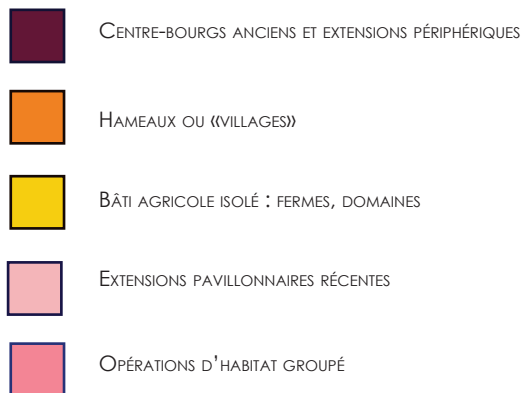
- < Les points de vue lointains sont quasi absents alors que règne un sentiment général de fermeture et d'obstruction visuelle
- < Grande privatisation des espaces et un accès très confidentiel au territoire, notamment aux étangs
- < Les étangs ne sont quasiment jamais visibles depuis la route, camouflés derrière des digues et des limites de parcelles végétales très épaisses et infranchissables
- < Multiplication de petits étangs
- < Prairies fragilisée par une mutation des pratiques agricoles et progression des landes voire des boisements sur les terres agricoles
- < Dynamique de fermeture des paysages
- < Vision trop compartimentée de l'espace
- < Risque de banalisation des paysages de la vallée de la Claise
- < Silhouettes de villages partiellement visibles depuis les espaces naturels et agricoles



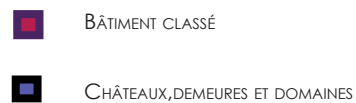
Bloc paysager synthétisant les caractéristiques paysagères de la Brenne des Etangs

3/ Les valeurs patrimoniales de l'habitat rural traditionnel

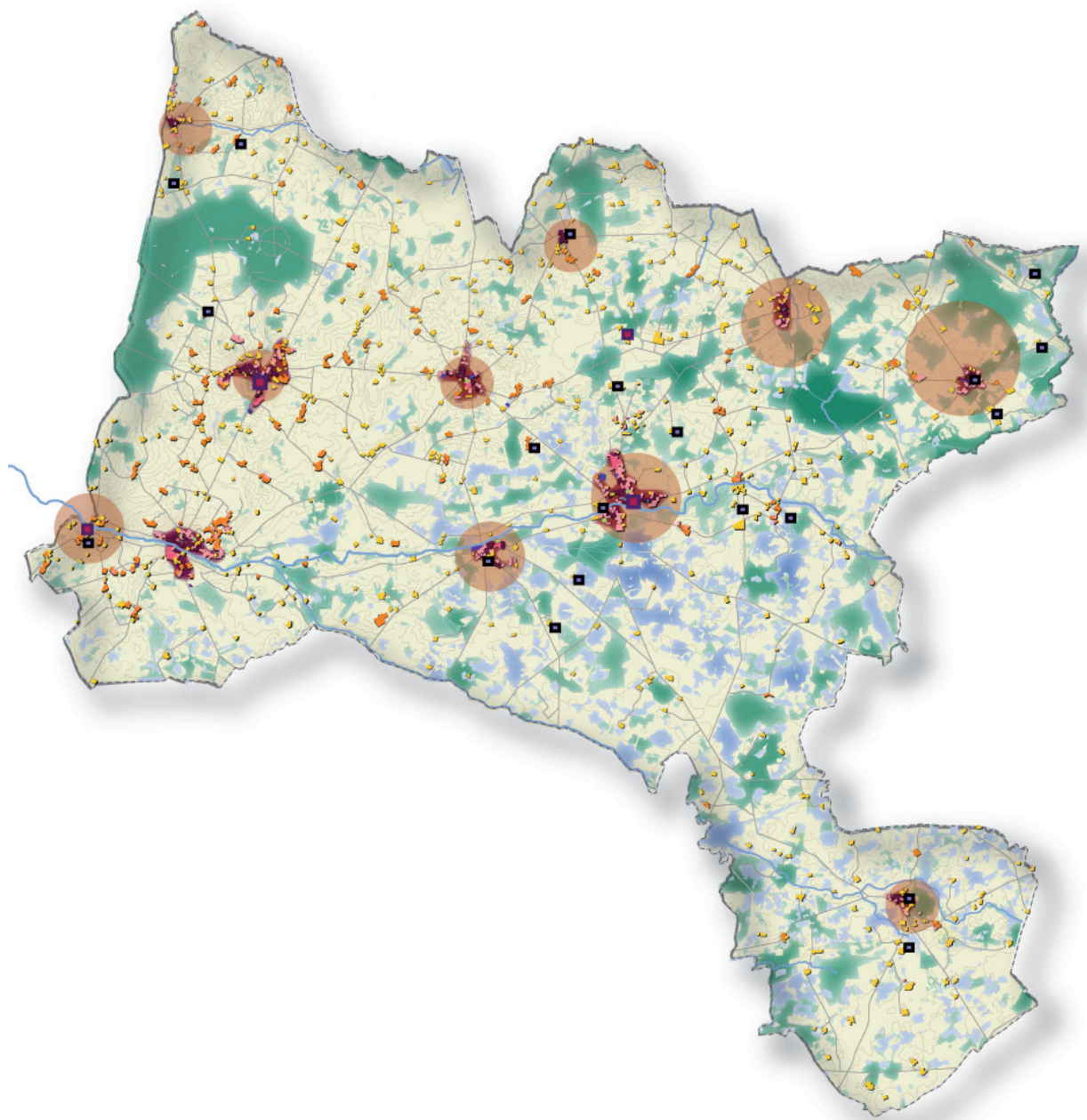
Typomorphologie du cadre bâti



Éléments classés ou inscrits aux Monuments Historiques



Un patrimoine archéologique foisonnant (en nombre de vestiges recensés par la DRAC)





La Brenne est un territoire riche en patrimoine bâti qui témoigne de son histoire et de son activité agricole et rurale à travers les siècles.

Traditionnellement, l'inscription du tissu bâti est forte dans le paysage et dans l'espace, bien que le bâti soit historiquement très dispersé en raison des besoins liés à l'activité agricole. **Particulièrement diversifié, l'habitat reste intrinsèquement marqué par des caractéristiques rurales.** Il est ainsi porteur d'une valeur patrimoniale et identitaire forte : des vestiges et des édifices historiques aux formes vernaculaires de l'habitat populaire, le tissu bâti traditionnel de la communauté de communes forme un patrimoine d'autant plus riche et intéressant qu'il **constitue un atout paysager et culturel ainsi qu'un élément clé de son identité.**

L'architecture traditionnelle est caractérisée par **des formes et des volumes simples qui fondent son unité et lui confèrent son apparente modestie.** Cependant, la morphologie du bâti et les constructions sont soumises à des influences locales marquées : Touraine, Poitou et Boischaud nord, qui participent à l'éclectisme et à l'originalité de l'architecture locale.

Du nord au sud, les constructions anciennes accompagnent la transition des paysages qui marque le passage de la Brenne tourangelles à la Brenne des étangs. Au final, le territoire est marqué par la **diversité de mise en oeuvre des matériaux et des formes utilisées**, de l'habitat viticole du sancerrois, aux fermes céréalières de la Beauce, et aux longères tourangelles.

Les matériaux utilisés sont issus du substrat local et participent à l'homogénéité des formes. Les toitures sont ainsi couvertes de **tuiles plates** et quelquefois d'**ardoises**. Les toits sont généralement à deux pans symétriques à 45° ou à 60° lorsqu'il s'agit de toitures anciennes. **Les pierres les plus souvent utilisées sont de calcaire et de grès** (le grès rouge à proximité des zones de buttons d'où il est extrait, ou le grison grès bigarré variant du blanc à l'ocre).

D'autres éléments architecturaux remarquables sont à souligner. Le cadre bâti ancien se compose en effet d'**un grand nombre de domaines, de ferme isolées, mais aussi de quelques hameaux** dans le quadrant nord-ouest en particulier. Marquant une transition entre l'espace urbanisé et la campagne, ces derniers composent souvent des ensembles urbains et architecturaux remarquables. Ils sont généralement très bien intégrés dans leur environnement paysager et présentent une densité plus ou moins forte, qui fonde toute leur originalité.

Le réseau des bourgs plus ou moins importants, structure également la morphologie bâtie du territoire. Cependant, bien qu'ils présentent une structure et un tissu bâti intéressants, la qualité de l'aménagement et de la mise en scène des espaces publics est très inégale. D'une façon générale, **les bourgs doivent faire l'objet d'une grande attention dans leur mise en valeur ou leur extension, car ils sont porteurs d'un effet « vitrine » du territoire sur le plan touristique.**

Le territoire offre par ailleurs un patrimoine bâti riche de nombreux édifices qu'ils soient protégés ou non. Certains de ces éléments inscrits ou classés aux Monuments Historiques bénéficient d'un périmètre de protection, d'autres ne le sont pas mais méritent pourtant une aussi grande attention.

Le petit patrimoine lié à l'eau est également très présent sur le territoire depuis le patrimoine majeur (moulin, lavoirs) jusqu'aux petites constructions (puits, pompes à eau, ...). Un **patrimoine archéologique** important essaime enfin le territoire, attestant là encore l'ancienneté et la qualité du bâti et de ses vestiges historiques.

2

Les évolutions en cours et les enjeux



Le milieu naturel

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Réseau hydrographique	• Un chevelu de ruisseaux relativement dense autour de la Claise, du Narçay et du Fonteneau • Ruisseau Narçay de bonne qualité • Un potentiel de renouvellement de la ripisylve • Gestion collective de la ressource (SIAMVB)) • Aigronne classée en 1ère catégorie piscicole	• Faiblesse des étiages • Qualité dégradée du Clecq • Moindre qualité du Fonteneau en aval de Paulnay du fait de rejets agricoles • Assèchement du Suin en été et risque d'eutrophisation élevé • Risque d'explosion des espèces envahissantes (herbiers de Jussie) • Cours d'eau cloisonnés par de nombreux ouvrages hydrauliques • Régression de la ripisylve sur de nombreux linéaires • Absence d'entretien ponctuelle de la végétation (sur l'Yoson notamment)	> Restauration de la ripisylve et maintien des prairies humides liées aux rivières > Restauration de la qualité physique des cours d'eau, en respectant notamment des débits minimums en étiage > Valorisation des atouts hydrobiologiques et paysagers des rivières pour la pêche et pour le tourisme
Nature et biodiversité	• Juxtaposition en mosaïque fine d'étangs, de prairies, de landes • Des zones humides riches en biodiversité bénéficiant de nombreux périmètres de protection : RAMSAR, Natura 2000, ZICO, 15 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 • L'une des 6 grandes zones d'étangs en France • Des sites acquis et sous conventions : ENS, réserve naturelle de Chérine, étang Bellebouche	• Une répartition des milieux qui tend à se modifier et à se banaliser • Fragilité de la flore aquatique et des prairies naturelles • Régression des roselières et quasi-disparition des tourbières • Phénomène latent de « solognisation » des milieux	> Préservation de la biodiversité par le maintien des activités traditionnelles du territoire > Valorisation et protection des espaces naturels riches en faune et en flore
Milieux	• Des pelouses calcicoles et des étangs remarquables • Des landes sèches et humides • Des prairies humides et des milieux d'eaux stagnantes (mares) de qualité • De grands massifs boisés • De grandes étendues de terres cultivées entrecoupées de secteurs bocagers • Un réseau de micro-milieux important (haies, vergers, potagers...)	• Changement de fonction des étangs qui perdent de leur valeur productive pour devenir des lieux de repos ou de chasse • Localement, des étangs en voie d'assèchement • Multiplication des petits étangs • Des prairies fragilisées car de moins en moins entretenues et en régression • Des landes ensauvagées, et des friches épineuses en progression • Une forte progression des espaces boisés • Des mares menacées par manque d'entretien • Déprise agricole et tendance à l'enfrichement	> Maintien des techniques d'entretien traditionnelles des étangs dans le cadre d'une aquaculture extensive > Valorisation et préservation des roselières anciennes > Entretien des mares et des prairies humides > Amélioration de la connectivité des habitats (réseaux de haies, ripisylve...) > Préservation des terroirs à forte valeur agronomique

Le paysage

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Structures végétales	• Présence d'un grand nombre d'arbres isolés anciens • Haies bocagères visibles dans le quadrant sud-ouest • Ripisylve de qualité correcte sur l'ensemble du linéaire • Une trame développée de haies bocagères au sud de la Claise • De nombreux vergers et quelques parcelles de vignes • Un verger conservatoire au château d'Azay-le-Ferron	• Disparition progressive des structures végétales repères paysagers et témoins d'une culture locale (haies, arbres isolés et vergers) • Portions de ruisseaux totalement recalibrées et dénuées de toute végétation • Quelques peupleraies localisées ferment le paysage et contribuent à déstabiliser les berges des cours d'eau	> Préservation des structures végétales spécifiques que sont les vergers et les arbres isolés > Pérennité des structures végétales remarquables aux abords des bourgs et des hameaux > Entretien de la ripisylve > Préservation des parcelles d'agriculture domestique, des potagers et vergers
Cadre paysager	• Une diversité des paysages née de la mosaïque d'espaces • Quelques boutons localisés dans la Brenne des étangs qui animent les paysages • Paysages de champs ouverts rythmés par des arbres isolés et quelques lignes de haies • Alternance de paysages forestiers, de bocage et de champs cultivés	• Sentiment général de fermeture des paysages • Risque de banalisation des paysages de la vallée de la Claise • Tendance à l'ouverture maximale des paysages du plateau : risque de simplification des paysages • Problème d'accessibilité aux espaces naturels et agricoles	> Maintien des paysages ouverts du plateau agricole > Valorisation des paysages de bords de Claise et dans les bourgs en particulier > Maintien des structures paysagères > Réouverture des espaces de la vallée de la Claise > Préservation des ceintures potagères des villages et bourgs, garantes du maintien d'une identité rurale
Points de vue et perceptions	• Horizons paysagers divers (boisés, de cultures, bâtis) • Points de vue plutôt lointains qui permettent une bonne lisibilité du territoire du plateau • De belles vues ponctuelles sur les vallées de la Claise, de l'Aigronne, et de l'Ozance • De belles vues sur le bourg et l'église d'Obterre • Quelques rives d'étangs accessibles au public (ex : Renard, Piégu, Vigneaux)	• Profondeur du champ visuel assez limitée : sentiment général de fermeture et d'obstruction visuelle • Des vues qui tendent à se banaliser (disparition des structures végétales, constructions sans qualité architecturale) • Parcelles boisées (peupleraies, parcelles enfrichées) en bord de Claise, qui confisquent au regard des promeneurs les paysages de la rivière • Vision compartimentée de l'espace • Les étangs ne sont quasiment jamais visibles depuis la route • Fort impact visuel dans le paysage des bâtiments d'exploitation agricole	> Conserver les points de vues intéressants sur les paysages du plateau et sur la vallée de la Claise > Permettre quelques vues sur les paysages des étangs depuis la route > Repérer des silhouettes de bourg et de hameaux emblématiques à préserver > Ouvrir des vues en entrée de bourg le long de la route pour éviter le phénomène de routes couloirs > Travailler à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des bâtiments et hangars agricoles

Le cadre bâti

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Développement du cadre bâti	• Une pression urbaine assez peu élevée (+7ha entre 2003 et 2008)... • ... mais contrastée d'une commune à l'autre (+5 ha pour Mézières-en-Brenne, - 3,5 ha pour Sainte-Gemme)	• Tendance au mitage par l'implantation de constructions peu respectueuses de l'architecture ancienne • Banalisation des entrées de bourgs • Artificialisation des terres irréversible et tendance au grignotage des espaces agricoles et naturels avec le développement de l'urbanisation	> Ouvertures à l'urbanisation à contrôler fortement sur le plan quantitatif et qualitatif > Maîtrise de l'implantation spatiale et des formes urbaines > Poursuite de la réhabilitation du bâti ancien
Structure des bourgs	• Un réseau de bourgs anciens disposés le long des axes de communication (cours d'eau et routes) • 3 bourgs structurants à l'échelle de la CDC (Mézières-en-Brenne, Azay-le-Ferron et Martizay) et 2 bourgs-relais (Saint-Michel-en-Brenne et Paulnay) • Un intérêt patrimonial et une qualité urbaine variable et inégale selon les communes • Des opérations « Cœur de Village » conduites dans plusieurs communes • Des commerces et des équipements présents dans les bourgs les plus constitués	• Des espaces de centralité de bourgs peu marqués et valorisés • Pas de traitement homogène des trottoirs et des espaces publics sur l'ensemble des bourgs • Un lien avec l'eau à révéler • Une vacance de locaux commerciaux et du bâti ancien importante • Quelques extensions pavillonnaires et opérations de lotissement faiblement intégrées aux bourgs • Etirement des limites bâties avec développement pavillonnaire le long des principaux axes	> Qualités patrimoniales des bourgs à révéler et à mettre en valeur > Requalification des espaces publics emblématiques > Restauration du bâti à poursuivre > Paysagement des lotissements attenants aux bourgs > Aménagement des traversées et des entrées de bourg
Structure du bâti ancien	• Des fermes isolées disséminées sur tout le territoire • Des hameaux anciens de grande qualité • Une prédominance des hameaux en Brenne tourangelle et des écarts ou des fermes isolées dans la Brenne des étangs • Des constructions anciennes qui s'accompagnent d'un petit patrimoine bâti ou végétal • Des dynamiques de réhabilitation ponctuelles du bâti ancien	• Un bâti qui tend ponctuellement à se dégrader faute d'entretien • Perturbation de la logique d'implantation des hameaux avec l'installation à leurs abords de constructions récentes • Un phénomène de conurbation des hameaux parfois préjudiciable à leur authenticité (la Mardelle, le Jonc, la Saulneraie à Martizay) • De nombreux corps de fermes abandonnés • Des réhabilitations mal maîtrisées (emploi de couleurs et matériaux en rupture avec l'architecture ancienne) • De nombreuses fermes sont des maisons de famille ou des résidences secondaires fermées la majeure partie de l'année	> Maintien des exploitations agricoles > Qualité de la restauration du bâti ancien > Maîtrise de l'implantation des nouvelles constructions

Le cadre bâti

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Structure du bâti récent	• Quelques opérations d'habitat groupé plus ou moins bien intégrées malgré un vocabulaire architectural modeste	• Extensions pavillonnaires dispersées aux abords des bourgs et le long des principaux axes routiers • Développement de quartiers neufs totalement déconnectés de la trame des bourgs anciens : à Saint-Cyran confrontation lourde avec le bâti ancien, absence de traitement des interfaces, voirie surdimensionnée, et très fort impact visuel.	> Urbanisation le long des axes routiers principaux à proscrire afin d'éviter la formation de franges urbaines déstructurées > De nouvelles zones à urbaniser à prévoir « dans l'épaisseur » et en continuité de l'urbanisation existante > Qualité paysagère des extensions urbaines existantes ou à venir > Attention à porter au traitement des limites et à l'insertion du bâti dans le grand paysage
Zones d'activité	• 2 zones d'activité présentes sur le territoire : - les Noraies à Mézières-en-Brenne - zone artisanale de Martizay	• Des bâtiments à fort impact visuel • Une organisation interne peu structurée et une absence de traitement des limites séparatives pour la ZA des Noraies	> Insérer les zones d'activité dans leur paysage environnant : assurer une continuité entre le paysage et la zone d'activité
Patrimoine bâti	• 8 édifices protégés au titre des Monuments Historiques (4 églises et 4 châteaux) • Richesse du patrimoine historique, archéologique et traditionnel • De nombreux châteaux et domaines non protégés et de qualité • Un petit patrimoine rural intéressant (lavoirs, moulins, pigeonniers, etc.)	• Patrimoine parfois peu valorisé • Patrimoine ponctuellement dégradé ou « rattrapé » par l'urbanisation pavillonnaire • Des réhabilitations mal maîtrisées	> Valorisation et protection d'un patrimoine local attaché à l'histoire du territoire (y compris les édifices non protégés) dans le cadre du développement d'un tourisme de découverte
Transport	• Bon maillage viaire du territoire • Peu de nuisances locales liées aux transports	• Territoire mal desservi par les transports collectifs • Vitesse parfois excessive des automobilistes • Effets de route-couloir et absence ponctuelle d'aménagements des abords de la voirie • Trafic important sur la RD 975, axe le plus circulé de la CDC, et sur la RD 925	> Développer le covoiturage > Lisibilité, qualité et sécurisation des entrées de bourg > Susciter des initiatives nouvelles en réponse aux problèmes de déplacement

L'activité et l'emploi

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Economie	• Un tissu d'emplois tertiaire lié à l'économie résidentielle • Un gisement d'emplois industriels important • Un territoire à fort potentiel touristique	• Territoire rural isolé des grands axes de communication • Un taux de chômage assez élevé • Un vieillissement de la population grevant les perspectives de développement	➤ Nouveaux emplois liés au tourisme et au développement des services
Agriculture et pisciculture	• Nombre important d'agriculteurs • Maintien d'une agriculture extensive	• Signes de déprise agricole (baisse du nombre de siège d'exploitation et des emplois agricoles, baisse des SAU, superficie boisée en augmentation entre 2003 et 2008, augmentation des surfaces en landes ou étangs) • Tendance à l'intensification (pollutions, consommation d'eau) • Diminution des prairies • Dépendance des grands groupes agroalimentaires	➤ Maintien et renouvellement des exploitants agricoles ➤ Installation des jeunes dans les filières agricoles ➤ Maintien et valorisation du système traditionnel de la pisciculture extensive
Commerces	• Un maillage commercial de proximité structuré en 3 pôles d'influence locale	• Une tendance à la fermeture des commerces et des services publics locaux malgré l'implantation de nouveaux équipements • Disparition de certains commerces dans les bourgs • Concurrence de la grande distribution	➤ Densification et renforcement du poids des centres-bourgs et de leur armature commerciale
Tourisme	• Un tourisme « vert » lié à l'observation de la nature • De nombreux itinéraires de randonnée existants • De nombreux sites touristiques emblématiques de la Brenne	• Insuffisance de la qualité d'accueil des hébergements • Manque de signalétique et d'équipements • Des chemins de randonnée parfois peu praticables et inégalement intéressants • Saisonnalité forte des activités	➤ Harmonisation des circuits de randonnée à l'échelle du territoire ➤ Visibilité de l'offre touristique à l'échelle intercommunale ➤ Développement de l'agro-tourisme ➤ Développement d'un partenariat actif avec le PNR

Les équilibres socio-démographique

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Population	• Un solde migratoire positif attestant l'attractivité résidentielle du territoire • Une nouvelle catégorie de population d'actifs en fin de carrière et de jeunes retraités (45-59 ans) arrivant sur le territoire	• Une baisse de population due au déficit des naissances • Un vieillissement de la population contant depuis 30 ans et qui devrait s'amplifier • Un risque important de dépeuplement sur le long terme	➤ Soutenir le renouveau démographique pour les communes de Paulnay et de Saint-Michel-en-Brenne ➤ Enrayer la perte de population pour les communes de Mézières-en-Brenne, Martizay et Azay-le-Ferron ➤ Réguler le déclin démographique pour maintenir le niveau de population pour les communes d'Obterre, de Migné, de Sainte-Gemme, de Saulnay, et de Villiers
Habitat	• Un parc ancien avec une forte valeur patrimoniale	• Peu de logements locatifs et sociaux • Des logements manquant des éléments de confort • Une forte vacance (plus de 1/10 logement) • Un nombre important de résidences secondaires (plus d'1/5 logement) et de logements occasionnels • 1/3 de logements totalement ou partiellement non occupés	➤ Optimisation du parc de logements existants et reconquête du bâti : lutte contre la vacance et l'augmentation des résidences secondaires ➤ Réhabilitation et rénovation du parc ➤ Développement de la part du locatif pour le renouvellement de la population ➤ Lutte contre l'isolement et l'enclavement des ménages modestes ➤ Pression résidentielle par la construction neuve à encadrer
Equipements publics et vie sociale	• Une offre de services innovants en lien avec le PNR : relais des services publics, 1001 services, multi-accueil, centre de loisirs, accès au numérique • 7 groupements scolaires de proximité (écoles maternelles et primaires) • Des services de santé présents • Un tissu associatif dense	• Des animations culturelles et une offre évènementielle peu développées • Des équipements peu valorisés du point de vue touristique • Des zones blanches qui subsistent dans les connections internet ADSL	➤ Maintien et développement de l'offre de services et d'équipements publics de proximité ➤ Diversification de l'offre culturelle ➤ Poursuite de l'effort de l'aménagement numérique du territoire via la desserte en fibre optique

3

Les orientations du projet de territoire



1/ Les fondements de la stratégie

Le diagnostic territorial a révélé 2 problématiques principales :

UNE FRAGILITE ENVIRONNEMENTALE

Le territoire de la communauté de communes Cœur de Brenne se caractérise par une grande qualité environnementale avec des milieux, des sites et des unités paysagères très diversifiées mais menacées à long terme par les évolutions des pratiques agricoles et des modes de vie.

Ce patrimoine exceptionnel nécessaire au maintien de la biodiversité et plus largement aux spécificités du territoire ne peut être considéré comme pérenne et stable. Il suppose de fait des actions partenariales et fortes dans les années à venir, tant en termes de préservation et de valorisation des sites d'intérêt écologiques prioritaires, que du maintien des composantes environnementales « ordinaires » qui participent pleinement au maintien des équilibres écologiques (espaces agricoles ouverts, prairies de fauche, prairies humides, etc.).

UNE FORME DE BANALISATION DU PAYSAGE DU FAIT D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN PEU CONTRAINT DANS SA FORME

L'ensemble du territoire de la communauté de communes Cœur de Brenne connaît une pression urbaine globalement limitée au plan quantitatif.

Néanmoins, au plan qualitatif, la demande en logements, qui s'oriente quasi exclusivement sur la maison individuelle et le lotissement, tend à consommer de plus en plus d'espace et à banaliser le capital paysage (du fait notamment de formes urbaines et de matériaux constructifs employés peu en rapport avec l'architecture locale et la structure des bourgs et hameaux traditionnels).

2/ Les objectifs du projet de territoire

L'ambition du projet de territoire repose dès lors sur deux approches complémentaires:

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

L'attractivité du territoire repose en grande partie sur la qualité du patrimoine naturel existante et de ses paysages associés. Il importe de pérenniser ces valeurs identitaires fortes, car elles représentent un cadre de vie exceptionnel et privilégié pour les habitants (présents et futurs) ainsi que les bases du développement touristique.

Il s'agit en ce sens de préserver des valeurs culturelles et économiques à long terme.

INTEGRER LES NOUVEAUX MODES DE VIE TOUT EN MAINTENANT LES VALEURS PAYSAGERES SPECIFIQUES A LA BRENNNE

La communauté de communes attire depuis plusieurs années une population nouvelle en recherche de ruralité, dont les exigences reposent souvent sur une culture urbaine (modernité, équipements et services, commerces).

La vitalité socioéconomique du territoire passe sans doute par sa capacité à pouvoir satisfaire aux exigences de modernité des habitants comme des entreprises, en renforçant les équipements, services et commerces de proximité et en proposant un cadre d'accueil de qualité à la population et aux entreprises en terme de réseaux et services (technologies numériques, pôles multiservices, réseau de déplacements doux, ...).

3/ Les actions proposées

3.1/ L'environnement : une richesse exceptionnelle mais en voie de fragilisation

3.1.1/ Conserver à la Brenne son caractère de mosaïque de milieux naturels, source de biodiversité

Objectifs

La communauté de communes Cœur de Brenne, située au sein du Parc Naturel Régional de la Brenne, recèle une grande diversité écologique et de milieux naturels remarquables qui lui confèrent un caractère exceptionnel en termes de biodiversité.

La Brenne se distingue en effet comme l'une des plus importantes zones humides continentales et l'une des plus importantes régions d'étangs en France. Interconnectés les uns aux autres, ces milieux présentent une extraordinaire diversité d'habitats faunistique et floristique, historiquement liés à la formation des sols. De l'étendue de ces milieux aquatiques découle toute l'originalité et la spécificité du territoire, tant d'un point de vue environnemental que paysager, et justifie également la reconnaissance au niveau national et international de ses composantes écologiques et environnementales (site RAMSAR, sites NATURA 2000 au titre de la Directive Oiseaux, ZNIEFF).

Cependant, l'intérêt écologique du territoire ne s'arrête pas aux seuls plans d'eau et à leur végétation associée. Ainsi, de la chaîne des étangs aux réseaux de haies bocagères en passant par les mares et les bois, c'est toute une mosaïque de milieux riches et variés qui forme un système écologique aux échanges complexes et interdépendants, également à l'origine de la diversité des paysages.

Cependant cet environnement exceptionnel repose sur des équilibres aujourd'hui en partie fragiles, dont la préservation dans les années à venir conditionnera le maintien de la biodiversité.

De nombreuses études récentes démontrent qu'au cours des deux dernières décennies notamment, le territoire a connu une diminution des espèces parmi les plus remarquables (population d'oiseaux nicheurs en particulier), en raison de l'évolution des pratiques agricoles conjuguée à un phénomène d'abandon ou de changement d'usage de certains étangs, générant l'appauvrissement voire l'enfrichement de certains milieux et la fermeture des paysages.

Les facteurs liés au processus à l'œuvre de réduction de la biodiversité sont aujourd'hui bien connus :

- prolifération des espaces invasives animales (écrevisse de Louisiane, poisson-chat, rat musqué et ragondin) et végétales (jussie)
- tendance à l'enfrichement résultant d'une absence d'entretien des étangs
- abandon du pâturage traditionnel
- désintérêt pour la pisciculture et abandon concomitant des étangs entraînant le plus souvent des modes de gestion non appropriés.

Dès lors, tandis que la Brenne se distingue par une très grande richesse écologique, qui lui confère depuis de nombreuses années des valeurs uniques et emblématiques au plan national, européen et international, son patrimoine naturel est aujourd'hui menacé par une perte progressive de sa biodiversité.

1/ Maintenir ou recréer les milieux ouverts

- > Ouvrir les espaces en cours d'enfrichement, tels que les landes anciennes, les roselières, les prairies, les étangs et permettre leur défrichement
- > Conserver la vocation agricole du territoire et des espaces menacés d'enfrichement grâce au pâturage extensif
- > Maintenir durablement l'espace ouvert en aidant à l'installation de jeunes agriculteurs et en intégrant au projet d'installation des tâches d'entretien de l'espace et de mise en valeur des structures paysagères
- > Valoriser les savoir-faire traditionnels de la pisciculture (vidanges, assecs) et lutter contre l'envasement des étangs
- > Aider à la constitution d'un troupeau collectif là où l'agriculture individuelle ne peut plus assumer l'entretien de l'espace
- > Agir sur le foncier agricole et faciliter l'organisation foncière afin de maintenir l'activité agricole
- > Associer les chasseurs à l'entretien des étangs et des massifs de végétation
- > Sensibiliser le grand public aux pratiques de gestion piscicoles ainsi qu'aux différentes menaces afin d'améliorer l'image des produits de la pisciculture

2/ Optimiser la gestion des étangs

- > Améliorer la richesse écologique des étangs par le développement de pratiques piscicoles engagées dans des démarches de qualité
- > Participer aux opérations de lutte contre les espèces invasives et sensibiliser le personnel technique à cet enjeu multiforme
- > Valoriser les sites les plus emblématiques de la Brenne des étangs : Réserve de Chérine, étangs Bellebouche, Foucault, etc., et conforter leur potentiel touristique

3/ Préserver la biodiversité des prairies remarquables

- > Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
- > Favoriser l'adaptation du système d'exploitation par les agriculteurs pour conforter des pratiques favorables à la biodiversité
- > Empêcher la mise en culture et la plantation de peupliers dans les prairies inondables
- > Conserver la diversité floristique et faunistique des milieux prairiaux

3.1.2/ Sauvegarder les habitats naturels et rétablir leur connectivité par la mise en place de trames vertes et bleues

Objectifs

Le territoire compte un grand nombre d'habitats naturels et d'espèces remarquables faisant l'objet de protections au niveau européen et international. Véritable carrefour faunistique et floristique, le territoire abrite des habitats naturels diversifiés et de grande valeur, comme en témoignent les sites d'intérêt communautaires Natura 2000 de la Grande Brenne. L'originalité de cette zone humide repose dès lors sur un écosystème riche de nombreuses espèces protégées. Elle représente en particulier une région très attractive pour l'avifaune et notamment, pour les oiseaux migrateurs entre le Nord de l'Europe et l'Afrique.

Le diagnostic a par ailleurs souligné l'intérêt de formations arborées telles que le réseau de haies, les ripisylves et cordons boisés, les vergers traditionnels, les alignements d'arbres le long des voies, ou encore de certains arbres ou de bouquets d'arbres remarquables. Ces formations sont vivantes et nécessitent des interventions de gestion, d'entretien, parfois de régénérations (coupe et remplacement). Les milieux aquatiques subissent un certain nombre de pressions dues à des rejets liés aux activités agricoles, à l'artificialisation des milieux, à l'altération des débits d'étiage ou à la dégradation de la ripisylve. Les ripisylves sont encore bien constituées mais parfois fragilisées, en particulier par le développement de la populiculture et de la mise en culture des berges de cours d'eau.

Les zones humides et les motifs arborés n'étant pas immuables, certains méritent donc d'être protégés dans les documents d'urbanisme. En effet, la valeur biologique des différents habitats est fortement tributaire de ses modes d'entretien et de valorisation, la grande qualité écologique du territoire émanant de milieux «artificiels» avant tout. Or la fragmentation tendancielle des différents habitats suite aux phénomènes conjugués de l'enfrichement des queues d'étangs, de l'abandon des terres agricoles et de l'absence d'entretien des éléments de la « nature ordinaire » tendent à dégrader voire à faire disparaître les continuités écologiques.

La continuité écologique doit être envisagée à l'échelle de l'ensemble des différents milieux existants sur le territoire : zones humides prairies, plaine, cours d'eau, forêt. La valorisation des savoir-faire en matière de gestion du patrimoine des zones humides mais aussi la restauration de milieux ordinaires (haies, berges) sont des actions à développer pour atteindre cet objectif.

Préconisations

1/ Préserver et restaurer la qualité des zones humides

- > Atteindre un bon état écologique des cours d'eau et des milieux humides (limiter la pollution de l'eau, réguler les étiages, etc.)
- > Réhabiliter les corridors écologiques dégradés
- > Préserver le réseau hydraulique et hydrographique (ruisseaux, étangs, canaux d'irrigation, fossés, etc.)
- > Protéger les berges pour limiter les phénomènes d'érosion et d'instabilité
- > Restaurer les linéaires de ripisylve
- > Promouvoir un entretien du réseau hydraulique et des fossés de vidange des étangs en particulier
- > Préserver les marais, prairies inondables, tourbières, etc.

2/ Conserver les micro-milieux et permettre leur entretien

- > Conserver les micro-milieux (mares, fossés)
- > Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
- > Conserver, renouveler et valoriser les vergers : rajeunir les vergers, sauvegarder les variétés fruitières en régression

3/ Préserver les grandes entités boisées ainsi que les éléments plus ponctuels (bosquets, alignements, arbres isolés...)

- > Préserver et développer la diversité et la richesse biologique de ces formations
- > Mettre en place des programmes d'entretien, de gestion et de régénération, en partenariat avec les propriétaires et/ou les agriculteurs et leurs organismes représentatifs.
- > Contenir l'explosion des effectifs des grands animaux
- > Développer les techniques de gestion et de taille appropriées (pas d'intervention chimique, tailles douces, etc.) respectueuses du milieu (faune, flore) et de la santé des arbres
- > Promouvoir principalement les essences déjà présentes localement.

3.1.3/ Valoriser les ressources naturelles du territoire

Objectifs

Les pratiques de gestion traditionnelles du territoire reposent sur plusieurs composantes : l'agriculture et notamment le pâturage extensif, et la pisciculture. Ces pratiques ont longtemps constitué une source d'activité économique essentielle du territoire, en même temps qu'un mode de valorisation écologique et paysagère privilégié. Aujourd'hui, alors que ces pratiques connaissent un certain recul, d'autres pratiques de valorisation économique du territoire se profilent qui sont susceptibles de redéfinir de nouveaux équilibres entre les milieux et entre les hommes.

Les pratiques de chasse qui se sont fortement intensifiées depuis les années 1970 tendent à concurrencer fortement les activités de gestion traditionnelle du territoire, et ont en partie entraîné un déséquilibre au détriment des terres agricoles et des étangs exploités à des fins piscicoles. En particulier, le territoire est couvert par une forêt importante, peu exploitée (21% du territoire) et en voie de progression.

Or les enjeux de préservation de ce patrimoine ne doivent pas signifier qu'il s'agit d'un patrimoine à sanctuariser ou à mettre sous cloche : l'agriculture est essentielle dans l'entretien des paysages et des milieux, tout comme l'est la pisciculture et peut-être à terme, celle de la filière bois-énergies.

Préconisations

1/ Encourager les démarches de qualité pour les filières traditionnelles du territoire

- > Maintenir les exploitations piscicoles et encourager la pisciculture extensive sur les étangs
- > Préserver de l'urbanisation les terres à forte valeur agronomique
- > Promouvoir les pratiques de l'agro-pastoralisme et anticiper les effets de la réforme de la PAC en 2013

2/ Renforcer les filières compatibles avec le respect de la biodiversité

- > Valoriser l'exploitation forestière dans le cadre de la filière bois-énergie tant sur les matériaux que sur les sources d'énergie
- > Développer le tourisme de nature, en s'attachant à développer l'activité et la qualité des prestations en adéquation avec le respect des paysages et de la biodiversité
- > Trouver des débouchés économiques pour le bois et les sous produits forestiers (valorisation touristique arboretum, etc.)
- > Exploiter les richesses du sous-sol afin de réhabiliter l'emploi de matériaux locaux : calcaire, grès rouge et argile pour la brique

Préserver et entretenir la mosaïque d'espaces ouverts



TERRES AGRICOLES À FORT POTENTIEL AGRONOMIQUE À PRÉSERVER DURABLEMENT



ZONE D'EXPANSION DES FRICHES À CONTENIR



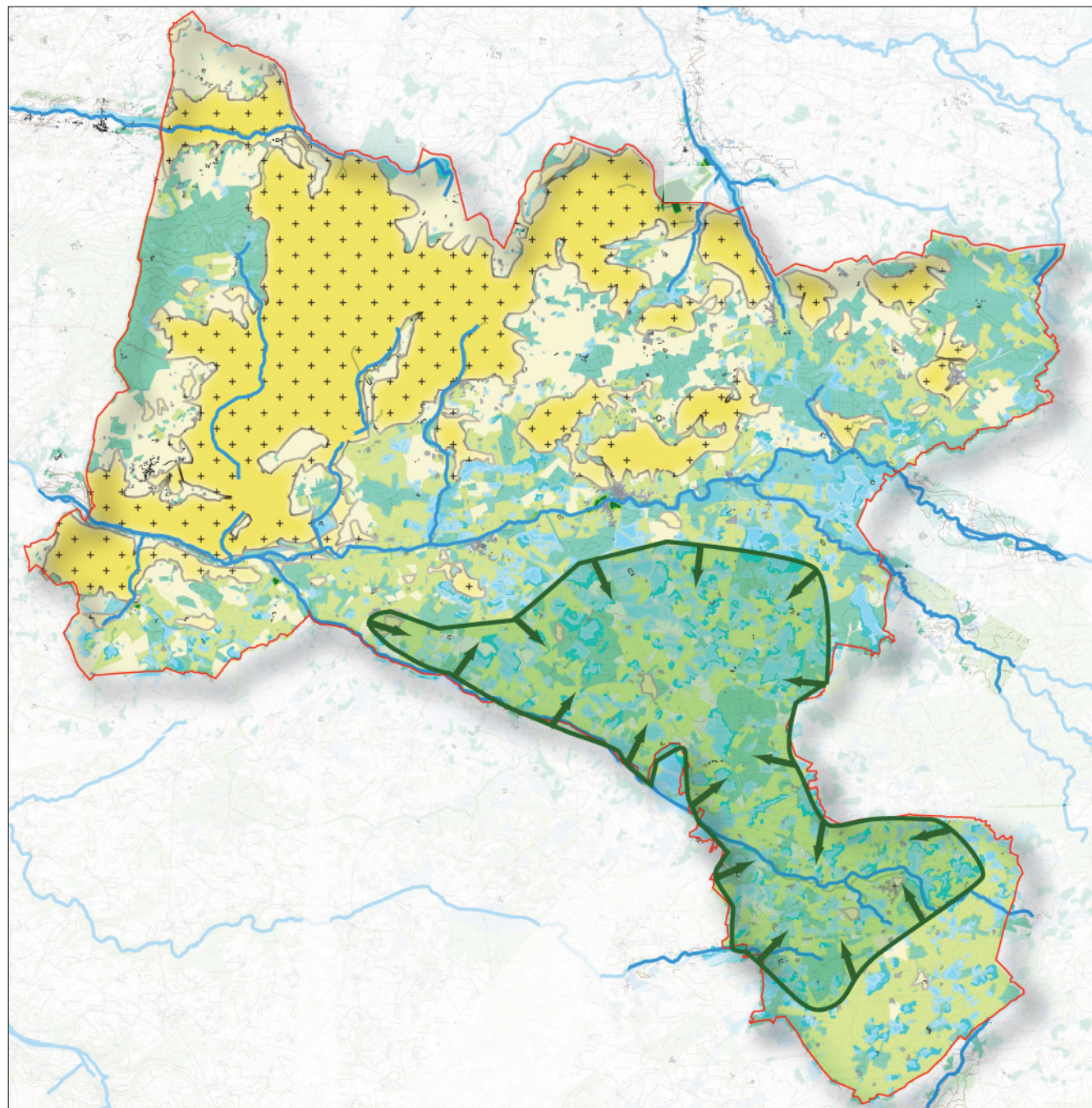
ÉTANGS, MARES À VALORISER DURABLEMENT AU NIVEAUX ÉCONOMIQUE ET ENVIRONNEMENTAL



QUEUES D'ÉTANGS À ENTREtenir OU À RECRÉER



PRAIRIES À SAUVEGARDER ET À ENTREtenir PAR LE PÂTURAGE



Améliorer la connectivité des espaces naturels



CORRIDORS ÉCOLOGIQUES À MAINTENIR, À RÉHABILITER ET À VALORISER EN PRÉSERVANT LES ZONES HUMIDES



CONTINUITÉS BIOLOGIQUES À RÉTABLIR OU À MAINTENIR ENTRE LES ZONES HUMIDES ET LES ESPACES AGRICOLES



CONTINUITÉS BIOLOGIQUES À RÉTABLIR OU À MAINTENIR ENTRE LES BOIS ET LES ESPACES OUVERTS



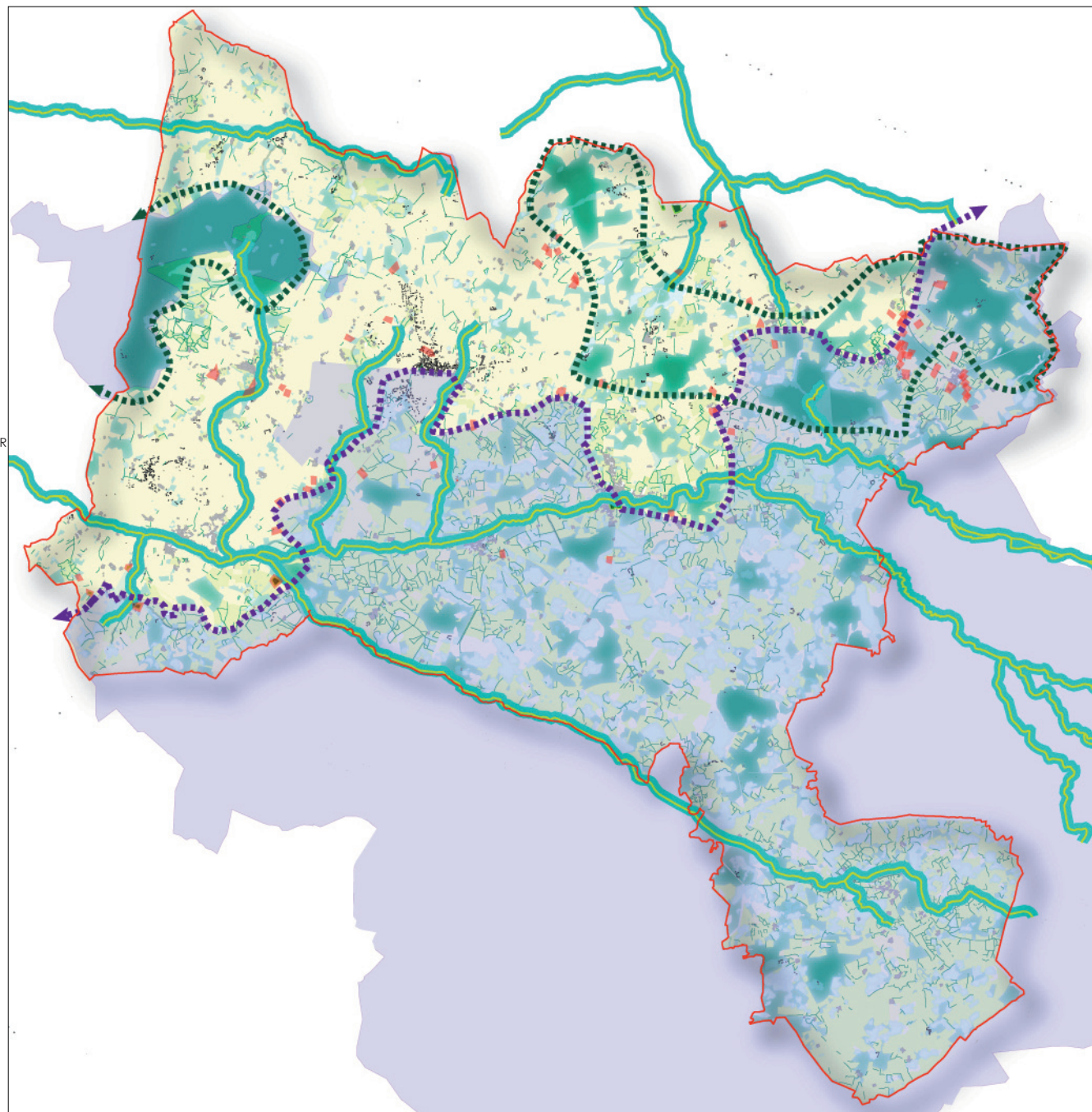
ZONE HUMIDE PROTÉGÉE À FORTÉ VALEUR ENVIRONNEMENTALE À PRÉSERVER ET À VALORISER DURABLEMENT



MAILLAGE DE HAIES À ENTREtenir ET À RENOUVELER



VERGERS ET JARDINS POTAGERS À CONSERVER ET À VALORISER



3.2/ Les paysages : une diversité d'ambiances à maintenir

3.2.1/ Préserver l'identité paysagère locale

Objectifs

L'identité paysagère de la communauté de communes est caractérisée par une vraie diversité des paysages, allant des paysages ouverts de plateaux cultivés à des paysages beaucoup fermés d'étangs bordés de végétation et de bocage. La préservation de cette identité double source de diversité des paysages sera un enjeu paysager important.

Le végétal occupe une place importante dans la perception que l'on a des paysages. Les ensembles boisés, les arbres isolés, les arbres d'alignements, les mails, les haies champêtres, ainsi que les vergers et potagers sont autant d'éléments végétaux qui participent à structurer les paysages et les vues sur le territoire. La qualité des paysages est directement liée à la pérennisation de ces structures végétales. Or, le déficit d'entretien des limites parcellaires, couplé à un défaut de renouvellement des arbres et arbustes peuvent conduire à une perte de qualité et de lisibilité des paysages de la communauté de communes.

Les différents cours d'eau qui ont découpé le relief du territoire ont participé à modeler et à structurer les paysages. Pourtant, même si les cours d'eau et les étangs, qui occupent une grande partie du territoire sont des éléments identitaires majeurs des paysages, leur perception n'est pas évidente dans le paysage. Le rapport à l'eau est relativement difficile car à part quelques espaces ouverts au public, il y a peu de zones d'accessibilité ou de visibilité des cours d'eau et des étangs. La difficulté du rapport à l'eau est accentuée par la propriété privée. La ripisylve, qui joue certes un rôle écologique important, peut aussi jouer le rôle de repère visuel dans les paysages. L'un des enjeux de paysage sera de rétablir un certain rapport à l'eau, que ce soit dans les bourgs ou dans l'espace agricole, en poursuivant les actions visant à favoriser la visibilité de l'eau dans le paysage et les accès aux cours d'eau et aux étangs.

Préconisations

1/ Préserver la qualité des paysages et les caractéristiques paysagères de chaque entité

- > Maintenir des paysages ouverts, surtout dans le sud de la communauté de communes
- > Préservation des mares pour leur rôle de bassin de rétention naturel et pour l'intérêt patrimonial qu'elles représentent
- > Préservation des potagers, vergers et parcelles d'agriculture domestique, aux abords des bourgs et hameaux et dans l'espace rural

2/ Sauvegarder les structures végétales existantes, source de diversité paysagère et d'identité locale

- > Identifier et localiser de façon précise à l'échelle des communes les ensembles boisés, les arbres isolés remarquables, les alignements d'arbres ou mails et les haies champêtres d'intérêt patrimonial à protéger

3/ Mise en valeur paysagère et patrimoniale des cours d'eau

- > Création de cheminements de découverte le long des berges de la Claise notamment, en accord avec les propriétaires riverains
- > Maîtrise foncière de certains espaces en bordure de cours d'eau pour éviter la fermeture de leurs paysages
- > Valoriser les espaces publics associés à l'eau au sein des bourgs

3.2.2/ Valoriser le réseau des itinéraires de découverte

Objectifs

L'identité paysagère de la communauté de communes est aussi caractérisée par des différences de perception des paysages, liées au relief, aux modes d'occupations du sol, à la végétation, aux routes, etc. Les paysages sont perçus différemment depuis les routes selon que l'on se trouve plutôt au nord ou au sud du territoire. Au nord, les paysages sont plutôt ouverts et les vues dégagées. Au sud, les vues de ferment car le relief y est plus plat et la végétation forme des écrans visuels importants, notamment dans tout le secteur des étangs. La contradiction majeure du territoire réside dans le fait que les paysages les plus exceptionnels et les plus attractifs sont confisqués au regard par ces écrans végétaux et rendus inaccessibles par la propriété privée.

Dans une optique de valorisation touristique du territoire, toute la question de la visibilité et de l'accessibilité aux espaces est à travailler. L'ouverture des espaces naturels au public est à poursuivre ainsi que la mise en réseau (voitures, cycliste et piétons) de ces sites remarquables. La valorisation du réseau de déplacement et de découverte est à valoriser voire à développer (valorisation des routes panoramiques, poursuite des chemins de randonnées, ...), dans un souci d'accessibilité aux espaces et de valorisation du patrimoine brennou par le regard de ses visiteurs. Plus les paysages de qualité seront rendus visibles et plus les espaces naturels exceptionnels seront accessibles, plus le potentiel touristique du territoire de la communauté de communes sera important. Le tout est de pouvoir gérer les équilibres entre accessibilité du public et préservation de la nature exceptionnelle d'un site naturel.

Préconisations

1/ Préserver et mettre en valeur les routes panoramiques de découverte du territoire

- > Valoriser les routes panoramiques comme des itinéraires privilégiés de découverte des paysages
- > Eviter les constructions le long des routes panoramiques
- > Valoriser l'axe de la RD 925, itinéraire principal de traversée de la communauté de communes

2/ Conserver les qualités panoramiques des points de vue sur le grand paysage

- > Repérer et cartographier de façon précise pour chaque commune les points de vue intéressants sur les paysages identitaires de la communauté de communes

3/ Mettre en place un réseau de déplacements doux au quotidien

- > Mettre en place des circulations douces continues au sein des bourgs et reliant les principaux hameaux, quartiers ou lotissements avec le bourg

4/ Poursuivre le développement d'un réseau de chemins de randonnées

- > Continuer à ouvrir les chemins communaux au public pour développer l'accessibilité aux espaces naturels et agricoles

La charpente paysagère



PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES DE PAYSAGES OUVERTS DU PLATEAU AINSI QUE LES POINTS DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE



PRÉSERVER LES CARACTÉRISTIQUES DE PAYSAGES FORESTIERS



FAVORISER LA RÉOUVERTURE DES VUES SUR LES ÉTANGS



PRÉSERVER LES VUES SUR LE GRAND PAYSAGE DEPUIS LE RÉSEAU ROUTIER PRINCIPAL



RENFORCER LA QUALITÉ DES TRAVERSEES URBAINES DU TERRITOIRE



PRÉSERVER LA LISIBILITÉ DES BOURGS (LIMITES À L'URBANISATION, SILHOUETTES, TRAITEMENT DES ENTRÉES DE BOURGS, ...)



FAVORISER ET ACCOMPAGNER LA RÉAPPROPRIATION DES BERGES DE LA CLAISE



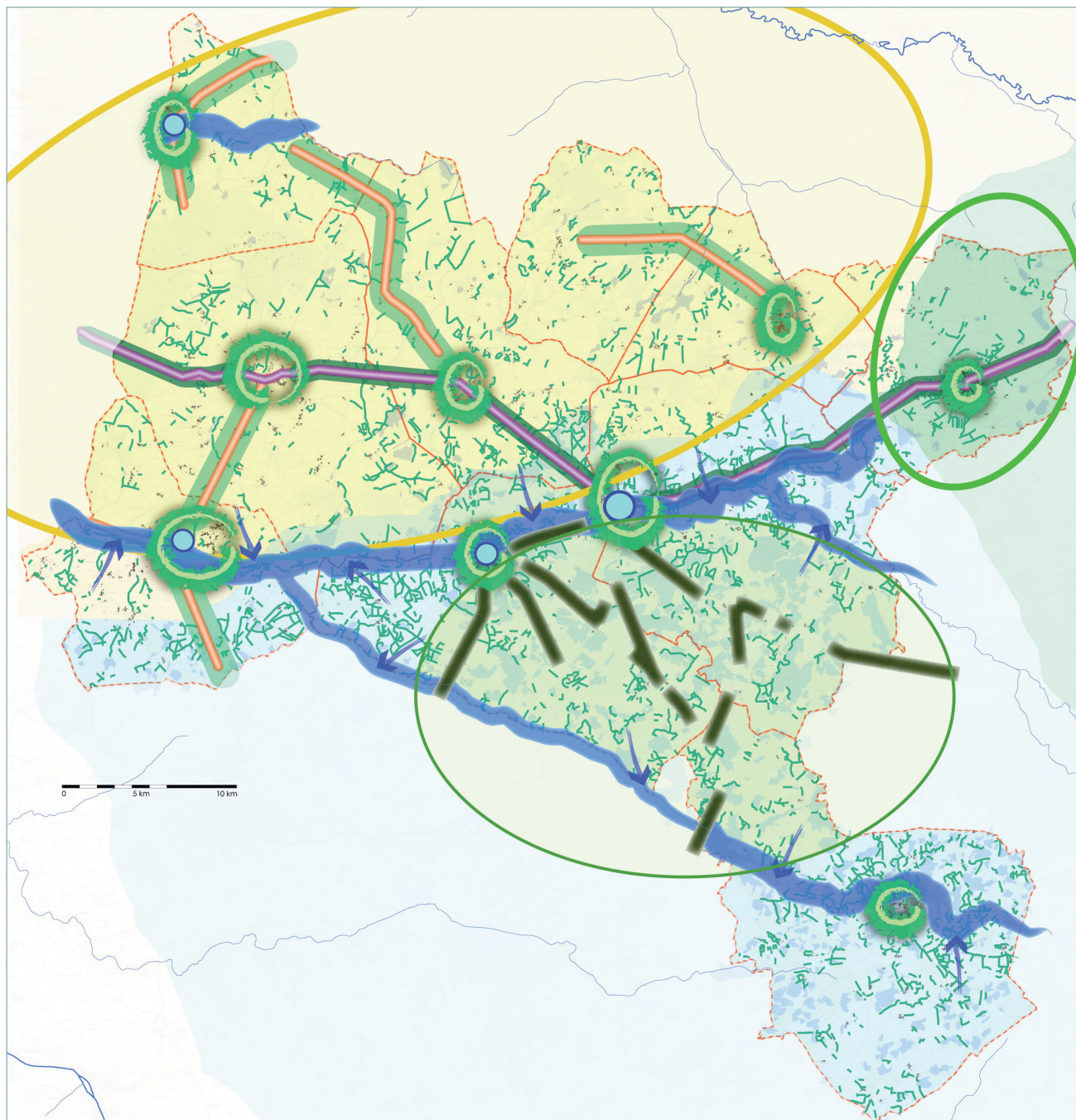
INTERFACES BOURG/EAU À RENFORCER



LUTTER CONTRE LA FERMETURE DU PAYSAGE



SAUVEGARDER LES STRUCTURES VÉGÉTALES EXISTANTES, DANS LES BOURGS ET DANS LA CAMPAGNE



3.3/ Promouvoir un développement urbain de qualité

3.3.1/ Organiser le développement urbain du territoire autour des principaux noyaux bâtis et diversifier les modes d'habitat

Objectifs

L'habitat et l'urbanisme constituent une dimension importante des conditions de vie et des équilibres sociaux dans les communes. Si le territoire a connu une pression foncière et urbaine limitée quantitativement, le développement urbain s'est néanmoins concrétisé par des extensions diffuses peu maîtrisées et qui ont souvent contribué à brouiller la qualité des limites entre le monde urbain et rural.

Historiquement, si le tissu bâti ancien est effectivement éparpillé sur tout le territoire, il s'organise également en noyaux bâtis plus ou moins constitués. Les principaux équipements et services urbains se concentrent sur les 3 principaux pôles de Mézières-en-Brenne, d'Azay-le-Ferron et de Martizay, lesquels ont connu une augmentation sensible des constructions avec l'implantation de nouveaux équipements et d'aménagements urbains dans le cadre des opérations « Cœur de Villages » notamment.

Le choix d'une stratégie de développement maîtrisé suppose à la fois de poursuivre l'accueil de populations et d'activités et de limiter la consommation de foncier. C'est pour répondre à cette double exigence qu'une organisation du territoire en pôles de vie a été privilégiée pour favoriser la densification urbaine et le développement de l'offre de services à la population. Dans ce cadre, le territoire pourra s'organiser autour de 3 pôles de vie communautaire – Mézières-en-Brenne, Azay-le-Ferron et Martizay – et de deux pôles relais Saint-Michel-en-Brenne et Paulnay-. Le renforcement de l'armature urbaine du territoire suppose donc une action volontaire de la part des collectivités pour assurer à l'ensemble des habitants des conditions de logement et d'environnement quotidien répondant à leurs attentes. L'enjeu est également de réduire l'isolement des populations les plus modestes, de faciliter l'accès aux équipements et aux principaux services pour les personnes âgées.

Préconisations

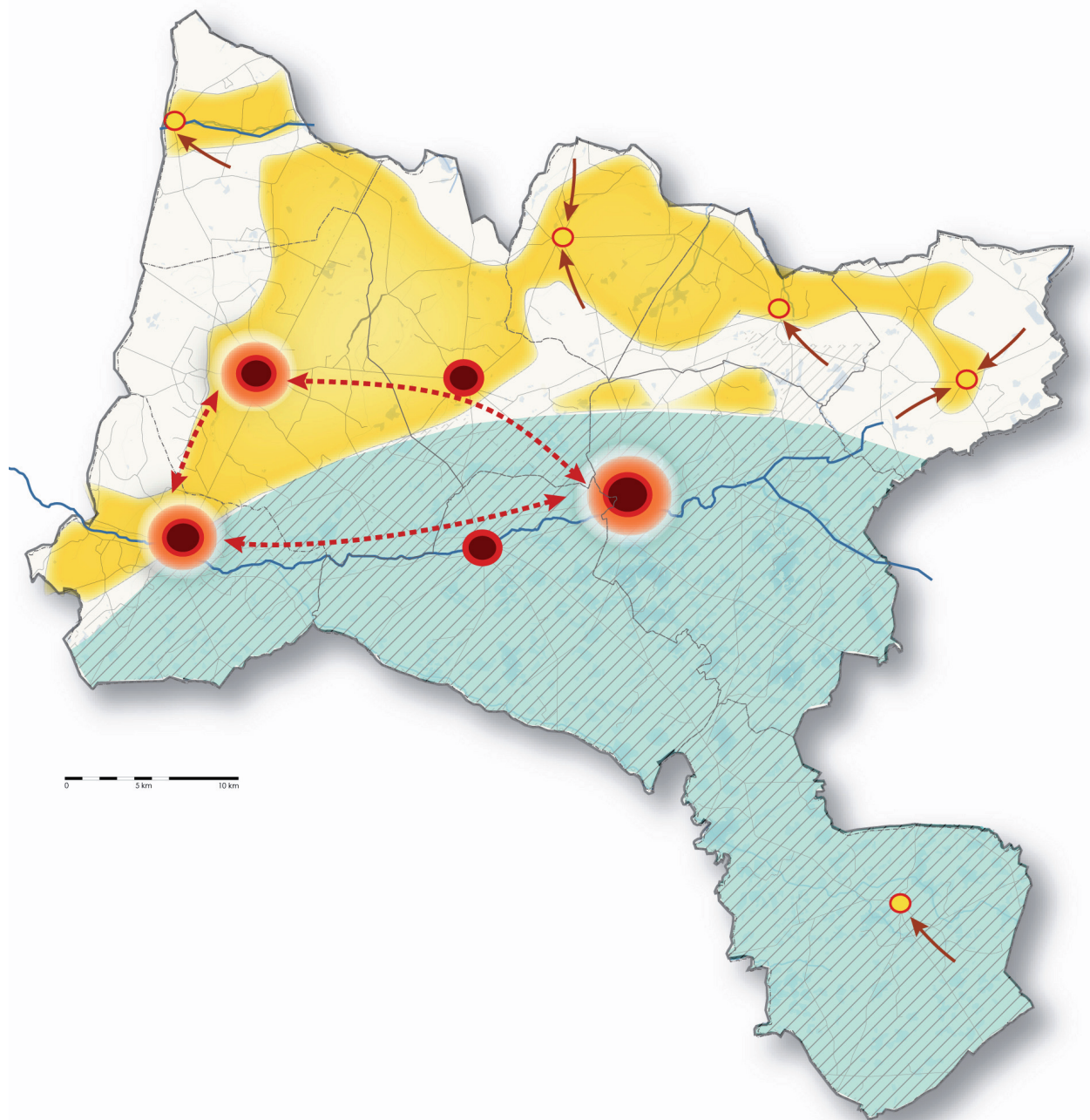
1/ Recentrer le développement urbain autour des bourgs

- > Densifier les tissus urbains dans les principaux pôles d'équipements et de service afin de consolider et de renforcer l'armature urbaine
- > Limiter l'étalement de l'urbanisation et interdire la poursuite d'une urbanisation linéaire le long des axes routiers
- > Éviter le morcellement du parcellaire rural et l'enclavement des terres agricoles
- > Mettre en place un assainissement collectif dans les bourgs et les hameaux permettant de contenir l'urbanisation et évitant ainsi les implantations par mitage

2/ Diversifier les modes d'habitat

- > Quantifier les besoins en logements neufs et les besoins en foncier
- > Assurer les trajectoires résidentielles et faciliter la venue de nouveaux habitants
- > Produire une offre de logements locatifs répondant en priorité aux besoins des ménages suivants : jeunes en décohabitation, ménages à revenus modestes, primo arrivants, retraités en recherche de logements à proximité des services de centre-bourg
- > Favoriser une diversité de formes urbaines qui autorise la mixité des populations et soit attractive pour les nouveaux arrivants (petit collectif dans les centres et logements en bande)

Consolider l'armature urbaine



3.3.2/ Requalifier les espaces publics centraux et renforcer l'attractivité des bourgs principaux

Objectifs

Les bourgs représentent des polarités urbaines relativement réduites sur le territoire. Présents sous la forme de bourgs-carrefours ou de villages-rue, ils offrent une variété d'échelles et d'ambiances qui participe à l'attractivité du territoire. La plupart témoignent de caractéristiques architecturales et urbaines anciennes, qu'il importe de ne pas dénaturer. Les bourgs les plus constitués offrent une structure urbaine relativement dense et compacte, souvent organisée autour d'un édifice emblématique (abbaye, église, château) aux façades plus ou moins prestigieuses. Plusieurs communes ont bénéficié d'opérations de réhabilitation et de remise en valeur de leurs bourgs (Saint-Michel-en-Brenne, Paulnay, Sainte-Gemme, Obterre...), dans le cadre des opérations « Cœurs de Village » initiées par la communauté de communes et la région Centre. Malgré ces aménagements, le réseau des bourgs de la communauté de communes ne dispose pas de tous les attributs nécessaires au renforcement de son attractivité notamment résidentielle et commerciale.

D'une façon générale, l'image et la qualité de ces bourgs est trop souvent altérée par la vétusté ou l'absence d'aménagements urbains adaptés. L'omniprésence du stationnement et l'apparence déqualifiée des espaces publics finit par entacher leur lisibilité et leur aménité. Les aménagements sont encore trop souvent dominés par l'emploi d'un vocabulaire routier peu favorable au développement d'une ambiance urbaine. De plus, la plupart des bourgs affichent des vitrines commerciales vacantes attestant un processus de dévitalisation du tissu commercial de proximité. A ce déclin de l'animation urbaine et commerciale s'ajoute l'implantation périphérique des extensions résidentielles en limite des bourgs qui tendent à étirer leurs trames bâties et à modifier leur physionomie originelle.

Or les espaces publics sont les vitrines des communes et participent pleinement à l'ambiance et à l'animation des bourgs. De la même façon, les séquences d'approche des bourgs, traditionnellement mises en scène par des espaces de transition (potagers, jardins, vergers) sont aujourd'hui en cours de banalisation avec la multiplication des extensions pavillonnaires le long des principaux axes routiers. La qualité des entrées et des traversées de bourgs est loin d'être anecdotique ; elle cristallise la première perception que l'on a de l'espace urbain et renvoie une image globale de la commune. La désaffection de l'habitat ancien dans les centre-bourgs doit être également contrée par une campagne de revalorisation et une assistance technique visant à aider les propriétaires à rendre attractifs leurs logements. L'enjeu est alors d'amorcer une dynamique de renouveau (installation des commerces, rénovation des devantures commerciales, restauration et mise en couleur des façades d'habitations) permettant aux bourgs de retrouver leur animation et leur attrait.

1/ Renforcer l'identité et la lisibilité des espaces publics de qualité

- > Rénover les espaces publics en voie de paupérisation et considérer ce patrimoine urbain comme un atout urbain et touristique
- > Favoriser les espaces urbains les plus emblématiques (places, parvis, abords des équipements publics) mettant en scène les principales séquences commerciales et les façades des bâtiments publics
- > Permettre aux espaces publics de répondre à une diversité d'usages et de circulations (piétons, cyclistes, automobilistes)
- > Promouvoir une politique en faveur des espaces verts et du végétal dans les bourgs
- > Aménager les abords des cours d'eau et organiser des interfaces bâties et visuelles avec les tissus bâtis
- > Améliorer l'accessibilité des centres et revaloriser leur pratique à l'échelle du piéton
- > Organiser l'enfouissement des réseaux techniques
- > Opter pour un mobilier urbain soigné, s'inspirant des formes, des couleurs et des matériaux locaux afin de souligner l'identité communale
- > Préférer des aménagements homogènes, simples et sobres aux interventions voyantes dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble

2/ Mettre en place une politique globale de restauration et de mise en valeur du patrimoine bâti

- > Enclencher une dynamique de réhabilitation, en particulier pour les centres bourgs qui sont confrontés à des problématiques de vacance et de restructuration urbaine
- > Donner la priorité à la réutilisation du bâti ancien (logements et vitrines vacantes) sur la construction de logements neufs
- > Conserver et valoriser l'architecture traditionnelle tout en laissant une place aux projets contemporains s'intégrant de manière cohérente dans les bourgs et réhaussant l'architecture traditionnelle
- > Faire la promotion d'artistes, associations et artisans locaux

3/ Valoriser les entrées et traversées

- > Préserver et restaurer les espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel, traditionnellement composés de vergers, de prairies ou de jardins formant une « ceinture verte » de village
- > Engager des projets de réhabilitations de certains seuils villageois ayant été banalisés, ou déstructurés par des projets d'extensions urbaines
- > Aménager des voies de circulation adaptées aux divers usages (automobile, piéton et cycliste) et sécuriser l'espace public afin de produire un paysage de rues
- > Redonner une lisibilité à l'entrée des bourgs (orientation et articulation de l'espace urbain)
- > Interdire le développement d'extensions linéaires pavillonnaires et l'implantation de zones d'activité aux abords des bourgs
- > Préserver des coupures à l'urbanisation existant entre les bourgs et le tissu agricole éparpillé

4/ Préserver la qualité des silhouettes

- > Maintenir autant que possible les contours de l'urbanisation dans les emprises « historiques » des villages et composer les extensions urbaines en cohérence avec les structures existantes
- > Planter les constructions neuves en continuité du tissu existant et traiter avec soin les liaisons entre les constructions (accès, mitoyenneté, clôtures et environnement immédiat...),

Objectifs

Si du point de vue quantitatif, l'urbanisation est logiquement peu prégnante à l'échelle du territoire compte-tenu du caractère très rural de celui-ci, on observe localement l'amorce d'un processus de banalisation des constructions qui tend à uniformiser le paysage bâti tout en réduisant sa dimension patrimoniale. Franges pavillonnaires, lotissements et zones d'activités ont cerné les bourgs et les hameaux anciens en créant parfois "une épaisseur" banalisante en rupture avec les liens spécifiques à chaque lieu. Même s'il reste localisé, le développement de ces pressions urbaines nouvelles tend à remettre en cause les équilibres urbains, paysagers et environnementaux restés longtemps très stables. Cela se traduit souvent par des bâtiments ou des aménagements stéréotypés, éloignés des typologies en place, sans relation aux sites. Leurs impacts sur les paysages ruraux et urbains sont insidieux, mais souvent irréversibles. Les motifs traditionnels de l'habitat, liés à l'harmonie de la silhouette et celle de la forme urbaine avec l'espace rural sont dès lors fragilisés par :

- Le mitage du paysage du à un étalement urbain non respectueux du socle naturel
- La pression des friches autour des habitations et la fermeture progressive du paysage
- Le mise en place rapide d'un front urbain disgracieux avec une atténuation de la lecture du village ancien
- Des implantations en extension de hameaux de caractère, avec une tendance à la conurbation
- La création d'îlots urbains fermés sans liens avec la campagne environnante
- L'urbanisation en ligne le long des axes routiers
- Des implantations en entrée de bourg le long des axes principaux qui gomment les espaces de transition avec l'espace non bâti et modifient la silhouette villageoise

A côté des réalisations banalisantes, des opérations d'habitat groupé se sont également développés sur la communauté de communes avec plus ou moins d'intérêt. Plusieurs opérations dont le bâti a néanmoins vieilli présentent des qualités indéniables d'organisation de l'espace. Il s'agit donc d'améliorer l'intégration urbaine et paysagère des opérations existantes tout en s'appuyant sur les typologies d'habitat groupé qui façonnent par ailleurs l'organisation des tissus de hameaux anciens. La lutte contre l'uniformisation des paysages et la préservation des espaces naturels et agricoles nécessitent en effet une gestion économe, exemplaire et innovante des espaces urbanisés ou voués à l'urbanisation. Cela suppose une mise en valeur rigoureuse des périmètres déjà urbanisés en optant pour des opérations d'ensemble favorisant la compacité plutôt que la consommation foncière au coup par coup. L'intégration urbaine et paysagère des constructions nouvelles doit également être guidée par un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, respect de l'environnement et des ressources naturelles...).

1/ Limiter l'étalement pavillonnaire et favoriser les opérations groupées

- > Trouver des modes de développement de l'habitat alternatifs au tissu pavillonnaire et privilégier les formes d'habitat groupé
- > Rechercher une inscription dans la continuité de l'existant et s'inspirer des règles qui ont façonné les tissus de bourgs et des hameaux en s'appuyant sur les éléments composant le paysage
- > Transposer l'organisation des tissus villageois (autour d'une cour ou d'un verger) dans le cadre de la création de lotissements d'habitat groupé
- > Réaliser des extensions groupées proches des centres-bourgs et les tissus les plus constitués
- > Intégrer l'aménagement d'espaces collectifs structurants dans les projets de lotissements d'habitat groupé ainsi que le traitement des clôtures et des limites
- > Urbaniser les dents creuses
- > Maîtriser la taille des terrains
- > Limiter l'urbanisation dans les hameaux à forte valeur patrimoniale
- > Créer des transitions et des liens de qualité avec le paysage rural

2/ Requalifier les extensions urbaines existantes

- > Travailler les liens visuels et physiques à l'espace rural : requalifier des rues offrant des perspectives vers la campagne et créer des cheminements verts en liaison avec la campagne
- > Articuler les quartiers récents avec le tissu urbain ancien : requalifier la trame viaire en tant que trame d'espace public
- > Corriger l'impact visuel d'opérations récentes mal intégrées en améliorant leur insertion urbaine et paysagère

3/ Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activité existantes

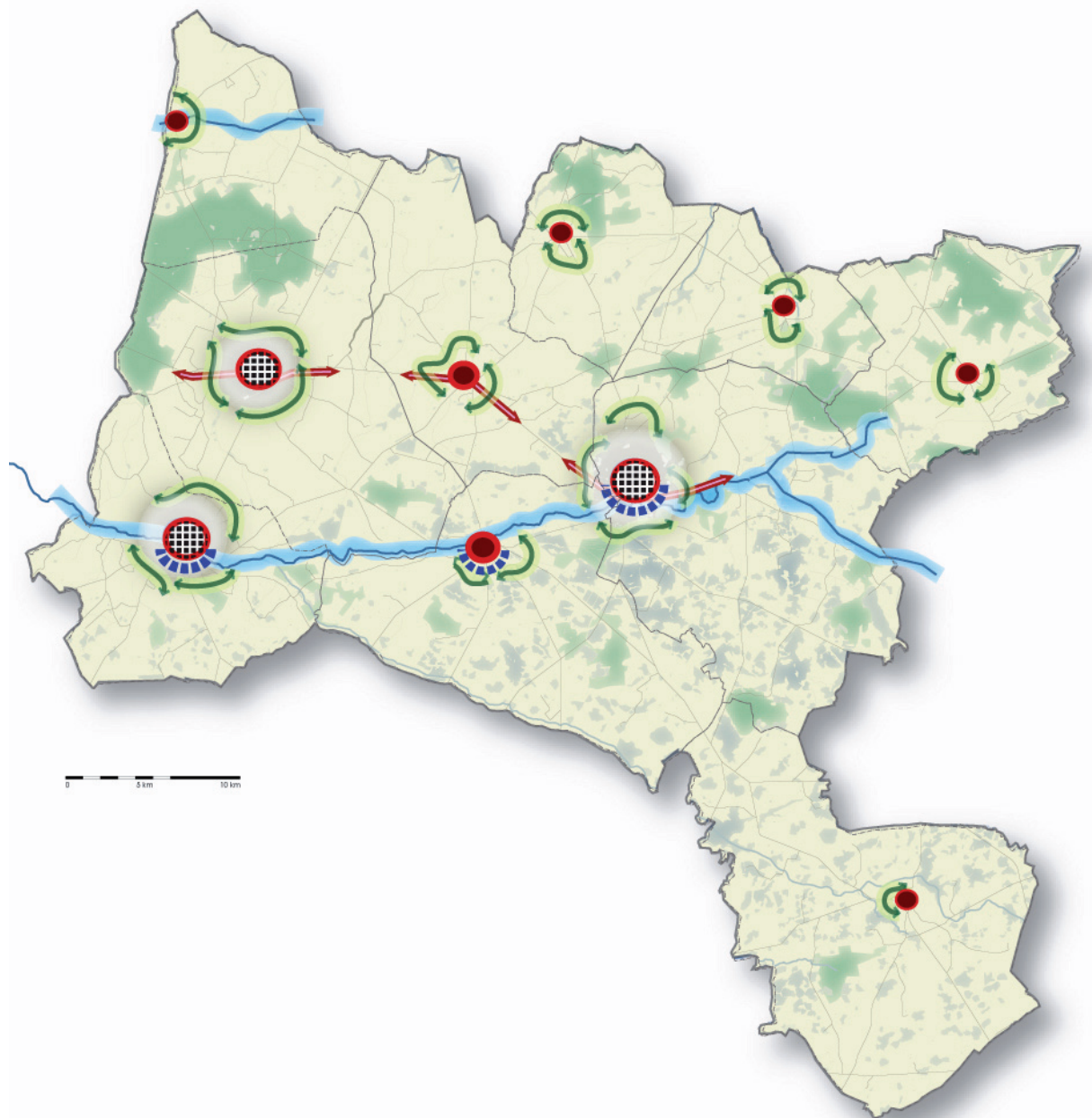
- > Améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones existantes par un traitement végétalisé des abords
- > Prévoir l'extension et le développement de nouvelles zones d'activité en cohérence avec les pôles de vie et les sites économiques existants
- > Préserver au maximum la végétation existante sur le site d'implantation ou d'extension, et se servir de cette végétation pour structurer les espaces
- > Soumettre la création de nouvelles zones d'activité à des exigences de qualité architecturale des bâtiments (matériaux, couleurs et cohérence des bâtiments entre eux) et de paysagement du site (utilisation de l'existant, choix des espèces, pré-végétalisation si possible et traitement des eaux de surface)
- > Végétaliser les parkings
- > Créer des transitions et des liens de qualité avec le paysage rural et bâti alentour

4/ Rechercher l'efficacité énergétique des constructions neuves et des aménagements urbains

- > Intégrer les options performantes dans les bâtiments à construire
- > Valoriser les initiatives fortes sur le territoire telles que le projet d'éco-lotissement et de construction de bâtiments témoins de référence pour l'éco-construction aujourd'hui en cours à Sainte-Gemme
- > Agir sur les bâtiments existants en améliorant leur efficacité énergétique lors des programmes de réhabilitation
- > Valoriser les éco-matériaux
- > Participer aux actions et initiatives menées par le PNR dans ce domaine (Contrat d'Objectif Territorial en lien avec l'ADEME de la région Centre)
- > Intégrer les préoccupations d'économie d'énergie dans les aménagements urbains (éclairage urbain, eaux pluviales, etc...)

Recentrer le développement urbain autour des principaux noyaux bâtis

-  ESPACES PUBLICS DE CENTRALITÉ À REALISER OU À VALORISER DANS LES BOURGS STRUCTURANTS
-  NOYAUX URBAINS À CONSOLIDER
-  ACCROCHE URBAINE ET PAYSAGÈRE AVEC LA CLAISE À DÉVELOPPER
-  COUPURE À L'URBANISATION À MAINTENIR
-  ENTRÉES ET TRAVERSÉES DE BOURGS À AMÉNAGER



Maitriser les franges et extensions urbaines



URBANISATION DIFFUSE EN PÉRIPHÉRIE DES BOURGS À CONTENIR



OPÉRATIONS GROUPÉES À FAVORISER EN EXTENSION DES BOURGS PRINCIPAUX



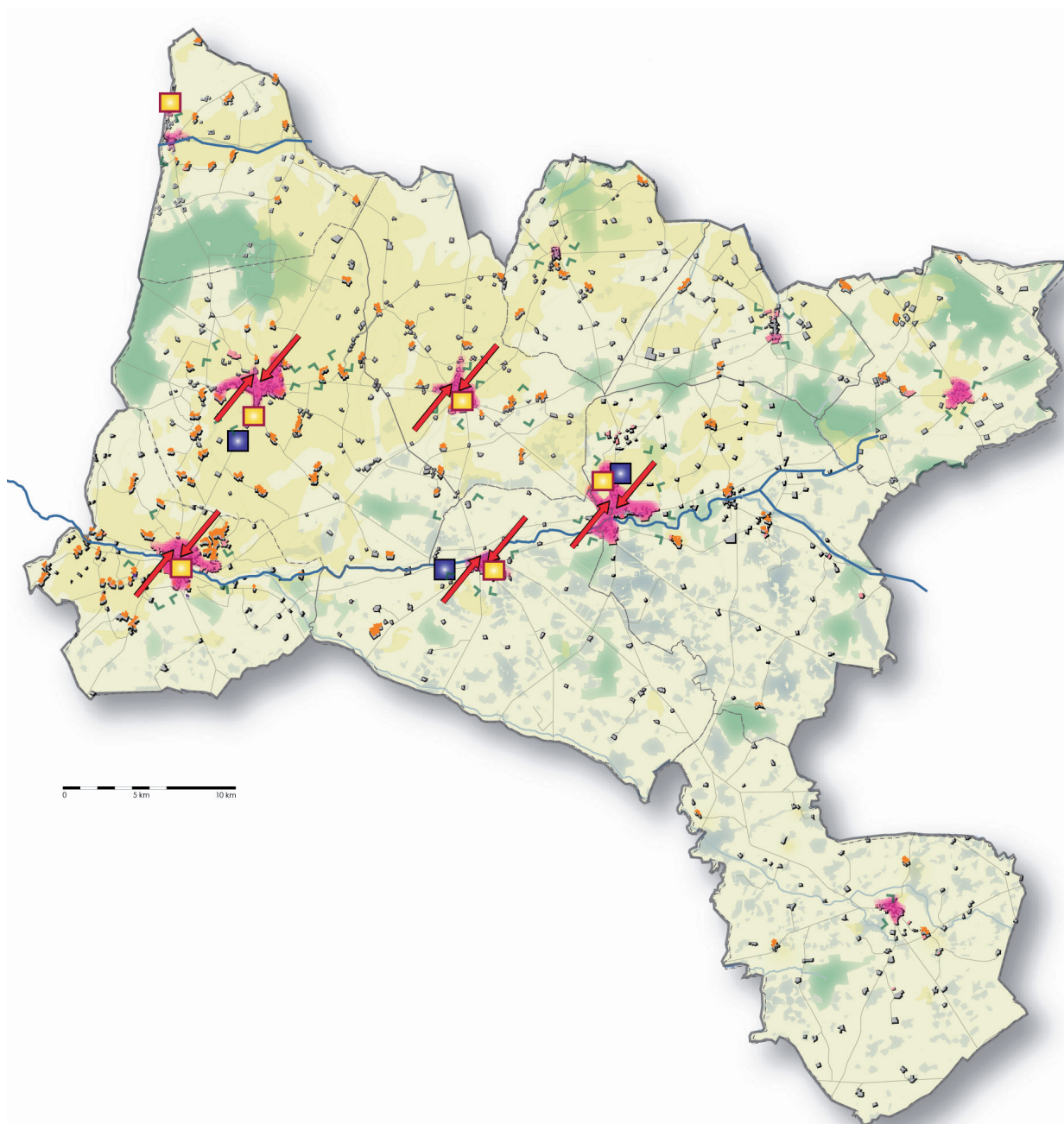
LOTISSEMENT D'HABITAT GROUPÉ OU PAVILLONNAIRE À REQUALIFIER



INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉ EXISTANTES À AMÉLIORER



HAMEAUX ANCIENS À PRÉSERVER DE L'URBANISATION RÉCENTE



3.3.4/ Réhabiliter le patrimoine bâti ancien

Objectifs

Le territoire de la communauté de communes est riche d'un patrimoine bâti ancien caractéristique de la Brenne. Les valeurs patrimoniales de ce bâti ancien commencent à être localement menacées par un début de pression foncière qui tend à l'amorce d'un processus de banalisation des constructions et des formes de développement urbain. La déprise agricole actuelle renforce la fragilité des espaces ruraux. Le patrimoine architectural est par ailleurs fragile car protégé de façon partielle et localisée. Un grand nombre de bâtiments agricoles subissent un processus d'abandon et de délabrement du fait des coûts d'entretien et d'adaptation des bâtiments anciens. En parallèle, de nouveaux bâtiments agricoles viennent s'adosser aux constructions anciennes, certains s'apparentant aux bâtiments des zones commerciales ou industrielles, produisant des impacts parfois forts sur les paysages, notamment quand ils sont installés en ligne de crête.

Le patrimoine « ordinaire » de l'habitat ou de l'activité rurale participe autant à la richesse et à l'originalité d'une ville ou d'un village que le patrimoine dit « monumental ». Son maintien et sa conservation en bon état sont donc importants. Plusieurs mesures peuvent être envisagées pour restaurer et mettre en valeur ce patrimoine rural qui est une des composantes de l'identité du territoire.

De nombreux vestiges protohistoriques, gallo-romains et médiévaux témoignent par ailleurs de la richesse archéologique du territoire, d'ailleurs mise en valeur par l'association des Amis de Martizay.

Préconisations

1/ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti vernaculaire ou remarquable

- > S'inscrire dans la démarche de veille architecturale initiée par le PNR et approfondir l'inventaire des bâtiments remarquables à l'échelle de la communauté de communes
- > Protéger et soigner les abords immédiats
- > Porter une attention particulière à la qualité des réhabilitations dans le bâti ancien
- > Veiller au maintien de la qualité patrimoniale des bâtiments lors de changements d'usage
- > Favoriser l'information pour le maintien et la transmission des savoir-faire et des techniques traditionnelles de construction
- > Intégrer la question des économies d'énergie et énergies renouvelables et plus largement le développement durable (matériaux sains) dans la politique de préservation
- > Valoriser le patrimoine bâti de la communauté de communes comme un atout touristique
- > Privilégier les interventions de réfection le long des sentiers afin qu'ils soient accessibles et visibles à tous, créer des sentiers de découverte à thème.

2/ Favoriser le changement de destination agricole du bâti ancien à usage d'habitation

- > Identifier les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial pouvant être transformés

3/ Veiller à l'intégration paysagère des futurs bâtiments agricoles

- > Préserver au maximum le végétal existant (arbres isolés, haies, ...)
- > Soigner les abords des bâtiments agricoles (terrassements, circulations, arrivées, plantations, limites, ...)
- > Intégrer les nouveaux bâtiments par le choix de matériaux et de couleurs adaptés
- > Choisir l'implantation : ne pas s'implanter en ligne de crête, en situation trop dégagée, s'insérer dans les lignes du paysage, limiter les terrassements, mettre la plus grande dimension parallèle aux courbes de niveau

4/ Poursuivre les politiques de sauvegarde et de protection du petit patrimoine rural

- > Compléter et approfondir à l'échelle de la communauté de communes l'inventaire du petit patrimoine réalisé par le PNR
- > Conserver les motifs paysagers remarquables accompagnant l'élément construit (arbres remarquables, bosquets, haies, cours d'eau...)
- > Maintenir le paysage ouvert aux abords afin de créer un cadre qui mette en valeur le patrimoine
- > Favoriser la restauration du petit patrimoine en conservant les systèmes de construction traditionnels

3.4/ Promouvoir un développement économique maîtrisé

3.4.1/ Maintenir et dynamiser le tissu économique local

Objectifs

Le tissu économique existant est fragile. Eloigné des principaux axes de communication, celui-ci repose en grande partie sur le secteur de l'économie résidentielle (le territoire constituant un lieu de vie plus qu'un lieu de production), les activités tertiaires représentant plus de 50% de la population active dont la moitié travaille dans le secteur de l'économie résidentielle. Le territoire compte en parallèle un gisement d'emplois industriels non négligeable du fait de l'implantation de deux entreprises particulièrement importantes en termes d'effectifs salariés (fonderie Catoire et entreprise de travaux publics). Afin d'augmenter l'offre foncière et immobilière, la communauté de communes a mis en place des Ateliers Relais sur la zone d'activités des Noraies (7 hectares de terrains viabilisés à la superficie modulable selon les besoins d'implantation, localisée à Mézières-en-Brenne) permettant de mettre à disposition des entreprises de locaux à louer.

Préconisations

1/ Favoriser la diversification des activités et optimiser les équipements d'activité existants

- > Soutenir le tissu commercial et artisanal local
- > Favoriser la reprise des activités artisanales locales
- > Conforter les soutiens aux nouveaux projets d'installation en développant l'immobilier d'entreprise si nécessaire
- > Favoriser l'accueil et le développement d'activités nouvelles performantes (offre foncière)
- > Développer des complémentarités avec les territoires voisins, en lien avec les bassins d'emplois locaux d'Argenton-sur-Creuse, de Buzançais et de Châtillon-sur-Indre
- > Valoriser le télétravail en lien avec l'amélioration de la couverture numérique du territoire

3.4.2/ Soutenir l'agriculture et la pisciculture traditionnelle

Objectifs

Les activités traditionnelles du territoire sont représentées par l'agriculture et la pisciculture. Actrice essentielle de l'économie et de la vie rurale, l'agriculture occupe 26.611 ha, soit 62% du territoire de la communauté de communes, principalement dédiée à l'herbage et à l'élevage (source : SAFER 36). Alors qu'elle se voit confrontée à de nouvelles incertitudes liées à l'après politique agricole commune et aux effets de la déprise agricole, l'agriculture connaît des recompositions structurelles (baisse progressive du nombre d'exploitants, vieillissement des exploitants agricoles et risque de non reprise des exploitations, augmentation des prix du foncier entraînant un changement de destination des propriétés agricoles, abandon des corps de ferme, enrichissement des terres agricoles) et se voit concurrencée dans le même temps par de nouveaux usages liés aux activités de loisirs. Ainsi, les terres labourables connaissent une régression importante, tant à l'échelle des communes des Gâtines que des communes de la Brenne des étangs. La vocation agricole du territoire semble en revanche se renforcer pour les communes les plus orientées sur cette activité.

Activité fondamentale des zones humides, la pisciculture extensive est également confrontée à des difficultés croissantes liées à la prédation du cormoran et à la baisse de rentabilité d'une filière fortement tributaire des marchés extérieurs. Face au repli tendanciel de l'attractivité de l'activité piscicole, le nombre d'étangs pêchés régulièrement tend donc à régresser progressivement condamnant ainsi certains étangs à la disparition faute d'entretien. Cependant, la pisciculture extensive participe fortement à la sauvegarde des richesses écologiques des étangs de la Brenne.

L'objectif est donc de permettre aux activités traditionnelles du territoire de maintenir leur contribution économique et leur rôle social en conservant le maximum d'actifs et en préservant les ressources naturelles et les paysages. Il s'agit d'encourager l'agriculture et la pisciculture à se positionner sur des segments de marché orientés vers une démarche qualité, tout en améliorant leur valorisation commerciale.

Préconisations

1/ Soutenir l'agriculture comme filière stratégique du développement durable du territoire

- > Encourager le maintien voire le développement d'une agriculture extensive compatible avec le maintien de la biodiversité et des paysages
- > Promouvoir le maintien, voire le développement de l'élevage dans la Brenne des Étangs
- > Développer des outils de gestion foncière des zones en déprise agricole pour maintenir les milieux ouverts
- > Aider l'agriculture à pérenniser les cultures locales en permettant les évolutions techniques, par voie de contractualisation directe ou par voie de subventions à des travaux
- > Encourager la valorisation des produits du terroir (produits bio, transformation des produits sur place) et le développement de la vente directe
- > Mettre en place une stratégie locale en faveur de l'emploi agricole, en lien avec les organisations professionnelles
- > Promouvoir et faciliter l'accès des jeunes au métier d'agriculteur ou à leur installation dans les filières agricoles
- > Renforcer les dispositifs de transmission et soutenir les initiatives d'information à l'installation et à la transmission d'exploitation en lien avec la Chambre d'agriculture, l'ADASEA et le PNR
- > Interdire toute nouvelle ouverture à l'urbanisation dans les secteurs considérés comme les meilleures terres agricoles
- > Veiller à l'insertion environnementale et paysagère des exploitations agricoles

2/ Maintenir le système traditionnel de la production piscicole

- > Amplifier la valorisation locale de la production piscicole et en améliorer la commercialisation
- > Encourager le développement de savoir-faire contribuant à la préservation des milieux naturels
- > Valoriser la qualité de ces productions de manière éducative et touristique

3.4.3/ Diversifier et renforcer les filières porteuses

Objectifs

Le territoire doit assurer une multitude de mutations démographiques et sociologiques qui sont à la fois un facteur de fragilisation économique et une opportunité de développement.

Ainsi, la croissance d'une économie résidentielle en lien avec le vieillissement de la population locale et le déclin des filières économiques traditionnelles est de nature à induire de nouvelles attentes en termes de loisirs, de services et d'actions environnementales.

Préconisations

1/ Améliorer l'offre de services à la personne

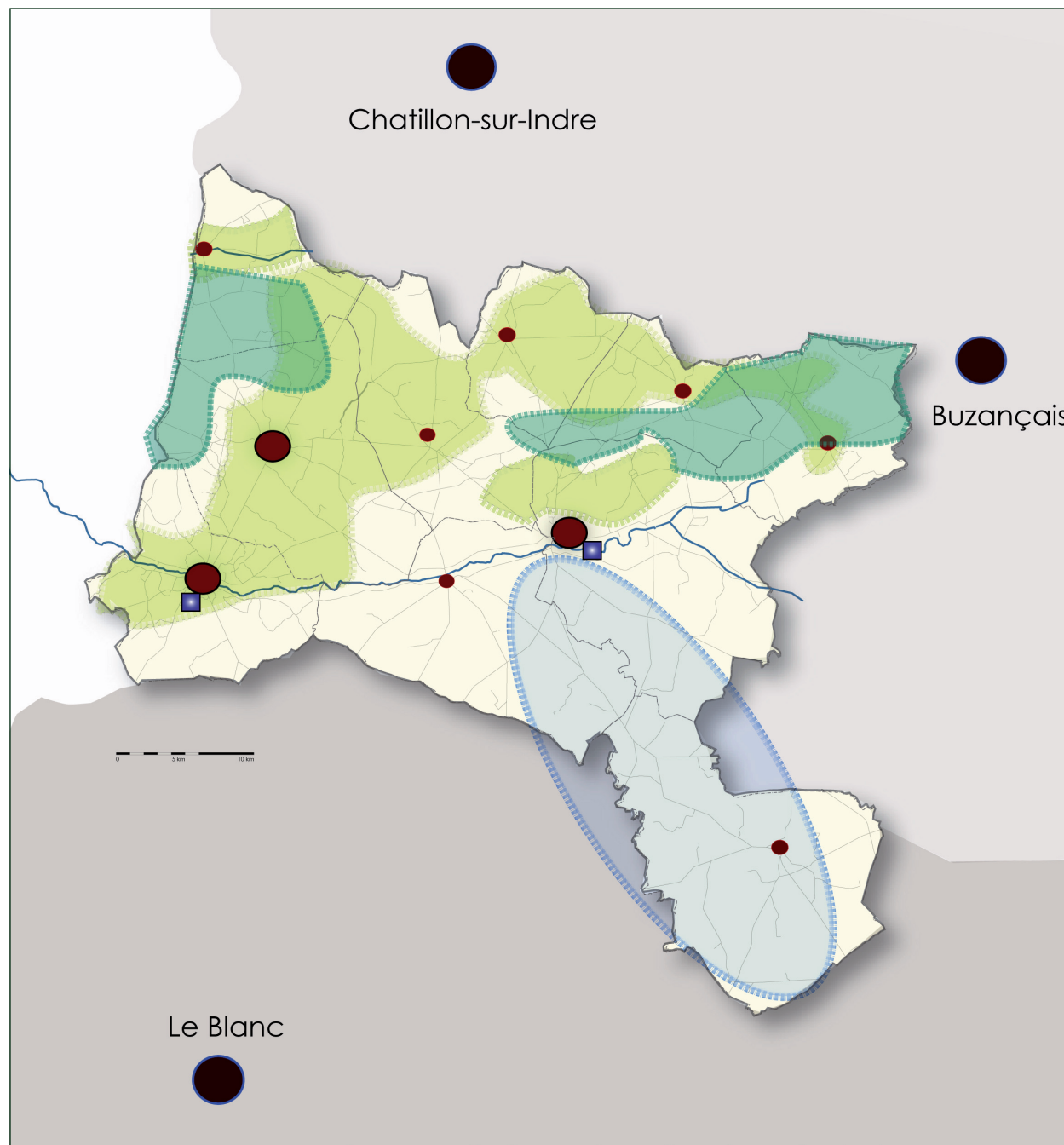
- > Soutenir l'emploi et la création d'entreprises sur le territoire dans le domaine des services à domicile
- > Améliorer les services à domicile par le développement des actions de formation dans ces métiers sur le territoire
- > Maintenir le tissu associatif des services d'aides à la personne
- > Conforter les services existants et développer quantitativement et qualitativement la prise en charge des personnes âgées dans les structures de proximité et d'accueil, en particulier médicalisées
- > Offrir une formation de proximité à des personnes souvent peu qualifiées donc peu mobiles

2/ Pérenniser, entretenir et valoriser la ressource forestière

- > Entretenir au mieux la forêt et valoriser son exploitation, l'utilisation du bois local pouvant permettre de développer des solutions alternatives pour le chauffage et la construction
- > Identifier et mobiliser le potentiel forestier dans le cadre de la filière bois avec en amont de la filière l'entretien des haies, et en aval, la production énergétique
- > Connaître et impliquer un plus grand nombre de propriétaires dans la filière bois
- > Développer la filière innovante de l'éco construction

Soutenir le développement de l'activité locale

-  PÔLE COMMERCIAL ET DE SERVICES À RENFORCER
-  TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITÉ À SOUTENIR
-  ZONE D'ACTIVITÉ ARTISANALE À DEVELOPPER
-  MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE EXTENSIVE À FAVORISER DANS LA BRENNÉ DES ETANGS
-  VALORISATION DE LA PISCICULTURE
-  POTENTIEL D'EXPLOITATION DE LA RESSOURCE FORESTIÈRE



3.5/ Des évolutions démographiques à anticiper et à maîtriser

3.5.1/ Promouvoir la prise en compte des besoins liés au vieillissement de la population

Objectifs

Depuis les années 1960, les communes de Cœur de Brenne se voient confrontées à un mouvement considérable de dépeuplement et de désertification de leur territoire, les pertes de populations atteignant un sommet sur la période 1962-2006 (entre -30 et -50%). Cette hémorragie démographique s'est quelque peu atténuée à la fin des années 1990 sous les effets positifs d'un « retournement migratoire » qui a permis aux communes de bénéficier de l'arrivée de nouvelles populations sur leur territoire. Si la baisse de la population ne s'est donc pas poursuivie à niveaux constants, le problème structurel du vieillissement des populations ne se pose pas moins d'une façon très directe et centrale pour l'ensemble des communes, d'autant qu'il devrait vraisemblablement s'amplifier dans les années à venir du fait de l'allongement de l'espérance de vie. Les conséquences socio-démographiques de cette évolution tendent déjà à se faire ressentir (diminution de la taille des ménages avec l'augmentation des personnes âgées vivant seules, développement de nouveaux services et besoins, etc.).

Une population vieillissante nécessite que le territoire s'organise et anticipe ses besoins. Le territoire va avoir besoin de plus en plus de logements adaptés, de structures d'hébergement spécifiques, de personnel médical, etc. car avec le nombre de personnes âgées c'est le nombre de personnes dépendantes qui augmente à terme. En parallèle, il va devoir retenir et/ou attirer des jeunes et jeunes ménages pour entretenir ou impulser un certain dynamisme économique par des services aux ménages et par un travail sur l'image du territoire. Le maintien et l'adaptation des services publics notamment éducation, santé,... seront dans ce cadre des enjeux forts pour l'avenir du territoire, tout particulièrement en matière d'attractivité démographique.

Préconisations

1/Accompagner les principales évolutions démographiques

- > Soutenir le regain démographique des communes-relais de Paulnay et de Saint-Michel-en-Brenne, lesquelles disposent d'équipements publics structurants (multi-accueil et multiservices)
- > Enrayer la perte de population et permettre un renouvellement et rajeunissement des communes structurantes : Azay le Ferron, Martizay, Mézières-en-Brenne
- > Réguler le déclin démographique pour maintenir le niveau de population des communes périphériques d'Obterre, de Migné, de Sainte-Gemme, de Saulnay, et de Villiers

2/Développer une offre de services adaptée aux besoins des personnes âgées

- > Renforcer et organiser globalement à l'échelle du territoire l'offre de services à domicile, portage de repas, services d'aides ménagères, etc.
- > Améliorer la prise en charge des personnes dépendantes
- > Mettre en œuvre des mesures d'accompagnement social liées au logement
- > Soutenir la mobilisation à l'échelle de la Brenne d'un réseau d'acteurs médicaux-sociaux afin de favoriser un mode de prise en charge globale des personnes dépendantes

3/Favoriser la bonne intégration des arrivants nouvellement retraités

- > Soutenir les associations locales impliquées dans l'accueil des nouveaux arrivants
- > Encourager le développement des rencontres culturelles, sportives et festives

3.5.2/ Coordonner l'offre en équipements et en services à l'échelle de la communauté de communes

Objectifs

Malgré l'isolement du territoire, et la perte des services publics et des commerces de proximité liée au déclin tendanciel de la population, la CDC a développé une offre de services innovants en lien avec le PNR, à destination des familles, des enfants et des adolescents.

La diversité des initiatives conduites atteste l'engagement de la CDC sur ce type d'actions en favorisant sa visibilité via le site internet. Un relais des Services Publics a ainsi vu le jour à St-Michel-en-Brenne en mai 2009, afin de permettre à la population l'accès aux services publics essentiels (CAF, ANPE, MSA, CPAM, etc.). En parallèle, le PNR a mis en place une plateforme de services à la population « 1001 Services », permettant de mettre en relation les personnes ayant besoin de tout type de service avec des associations ou prestataires du territoire.

Dans le domaine de la petite enfance, deux structures se sont récemment créées à Paulnay et à Douadic, l'une à l'initiative de la CDC au travers d'une structure multi-accueil, la seconde sous l'égide du PNR. L'offre de services à destination des jeunes et adolescents a également fait l'objet d'une action importante de la CDC à travers la création d'un centre de loisirs, écoles de sport, espace ado...

Toutes ces initiatives associées à un maillage des établissements scolaires relativement important sur le territoire, concourent fortement à l'animation des pôles de vie sur le territoire et constituent un levier essentiel de l'attractivité démographique. Cependant, le développement et la pérennisation de structures de services publics en milieu rural peuvent être contrebalancés par plusieurs handicaps : la nécessité des déplacements, la difficulté à atteindre et à maintenir la masse critique de clientèle nécessaire à l'organisation d'un service, et la limitation des moyens et des ressources des communes. Face aux initiatives en cours, il convient donc de renforcer les actions conduites par les acteurs du territoire et la communication des projets afin que les structures de services publics constituent des atouts complémentaires au développement des activités économiques, indispensables quotidiennement au maintien d'une qualité de vie. Dans ce contexte, le secteur associatif est un atout non négligeable et un acteur essentiel de cette démarche auquel il importe de pérenniser l'ensemble de ses activités.

Préconisations

1/Consolider et développer la présence des équipements de services à la personne

- > Accompagner le développement de l'habitat et l'accueil de nouvelles populations par une politique ambitieuse en matière de services à la population
- > Compléter et diversifier l'offre réservée à la petite enfance, à l'enfance et à la jeunesse
- > Rendre accessible à tous les équipements existants sur le territoire

2/Soutenir le développement de structures d'accompagnement social et professionnel

- > Mettre en œuvre des actions innovantes pour la formation limitant les déplacements (formations délocalisées)
- > Soutenir la création d'un point d'accès à la téléformation
- > Développer des synergies avec le réseau d'accueil des entreprises et d'appui à la création d'entreprises
- > Favoriser les poursuites d'études et l'élévation du niveau de qualification des jeunes
- > Développer une offre de formation spécialisée attractive pour les jeunes et permettant de répondre à un besoin local (service à la personne, développement durable,...)

3/ Contribuer au développement des initiatives culturelles et sociales

- > Soutenir les initiatives associatives
- > Consolider et diversifier les pratiques culturelles et sportives
- > Soutenir les manifestations et événements qui sont de nature à renforcer l'image du territoire (exemple : opération Cinéma Nature, etc.)
- > Renforcer l'action éducative à l'environnement, aux patrimoines et au développement durable

3.5.3/ Améliorer l'offre en déplacements

Objectifs

Actuellement, la CDC ne dispose pas de la compétence d'organisation des transports urbains. Cependant, le développement de l'utilisation des transports en commun représente un enjeu important face au développement des migrations alternantes et à la non-motorisation d'une partie de la population. C'est aussi un point important pour conserver les entreprises locales et en attirer de nouvelles. Il apparaît donc intéressant de soutenir les initiatives visant à améliorer les transports en commun, les modes alternatifs de déplacement et les circulations douces.

Préconisations

1/ Adapter et compléter l'offre de transports en commun

- > Réfléchir à l'opportunité d'un dispositif de transports à la demande
- > Soutenir les modes de déplacements alternatifs et le co-voiturage (en aménageant des aires et en favorisant leur usage)
- > Mutualiser à l'échelle du territoire de petits véhicules de transport en commun
- > Susciter des initiatives nouvelles en réponse aux problèmes de déplacement en privilégiant les partenariats associatifs et en tenant compte des besoins spécifiques de toutes les catégories de population, entre autres des personnes à mobilité réduite

2/ Améliorer l'accessibilité et la valorisation du territoire par les circulations douces

- > Privilégier les circulations douces (à pied, en vélo, à cheval, en canoë...) comme un moyen de déplacement et de découverte du territoire
- > Faire de la « voie verte » proposée par le PNR l'épine dorsale de l'organisation des circulations douces touristiques sur la CDC

3.6/ Valoriser le patrimoine naturel et le cadre bâti par le tourisme et les loisirs

Objectifs

L'attractivité du Cœur de Brenne repose largement sur la qualité des milieux naturels, du cadre de vie et des paysages. Il est donc essentiel que la communauté et ses partenaires se mobilisent pour préserver et valoriser cet atout qui est un atout majeur de son développement touristique, que ce soit par le maintien de la qualité des sites ou par la valorisation d'espaces naturels ou urbains stratégiques. L'objectif est alors de conserver la qualité écologique, bâtie et paysagère du territoire en initiant des actions qui mêlent patrimoine, paysage et économie, que ce soit économie touristique ou économie agricole, (agro-tourisme, vente directe, l'accueil à la ferme etc.)

Préconisations

1/ Préserver et valoriser les paysages emblématiques, les points de vue remarquables et les sites naturels de référence

- > Renforcer la viabilité environnementale du territoire
- > Favoriser la révélation des sites caractéristiques ou remarquables
- > Améliorer l'accessibilité des zones naturelles d'intérêt
- > Dégager les points de vue vers les grands paysages, notamment en secteur fermé
- > Anticiper l'augmentation des flux de fréquentation afin de ne pas remettre en cause la qualité de ces sites fragiles.
- > Elargir la gamme des activités de plein air proposées (équitation, etc.)

2/ Valoriser le patrimoine bâti et les espaces publics

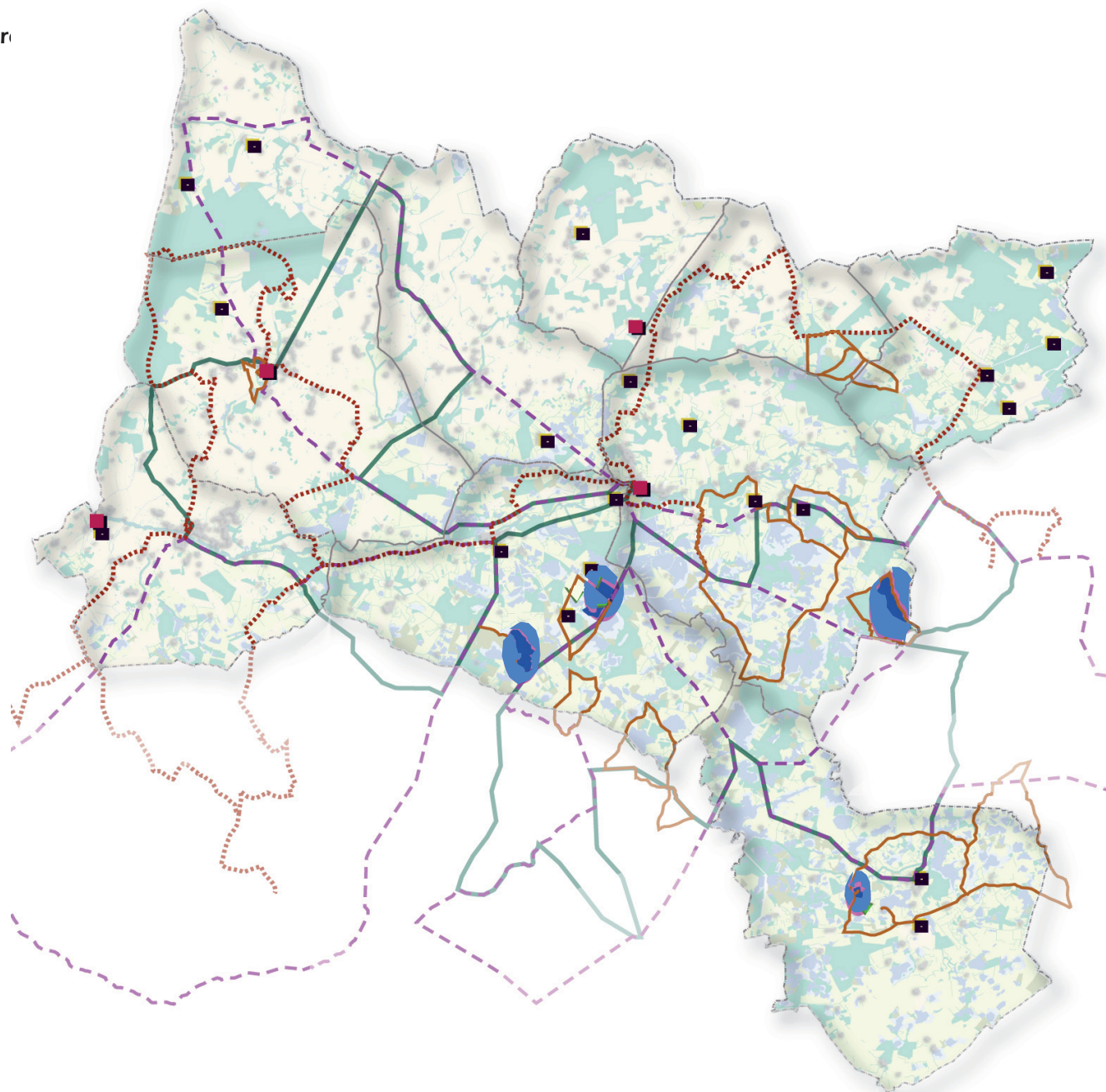
- > Mettre en valeur le potentiel touristique du patrimoine bâti de la communauté de communes à travers des aménagements urbains adaptés valorisant et dynamisant les bourgs
- > Valoriser le petit patrimoine rural, en tant qu'élément identitaire du territoire
- > Conduire dans les bourgs des opérations stratégiques de requalification, de restructuration ou d'organisation urbaine
- > Embellir et mettre en valeur les espaces de centralité dans les bourgs et les villages.

Améliorer la qualité des circuits de découverte du territoire

-  BOUCLES DE DÉCOUVERTE À VÉLO
-  SENTIERS DE RANDONNÉE (GR)
-  SENTIERS DE RANDONNÉE
-  CIRCUITS DE DÉCOUVERTE EN VOITURE
-  ÉTANGS OUVERTS AU PUBLIC

Favoriser la découverte du patrimoine architectural

-  CHATEAUX DOMAINES ET DEMEURES
-  BATIMENTS CLASSÉS



4

La mise en oeuvre des orientations



1/ Les outils réglementaires

> Les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme locaux constituent le premier moyen pour les communes qui le souhaitent d'organiser leur développement et non de le subir.

Dans le cas de **l'élaboration ou la révision de plans locaux d'urbanisme** par commune, il importera que chacun d'eux décline les orientations du projet de manière coordonnée et concertée, en veillant à la possibilité d'agir notamment sur :

- **l'ensemble des articles agissant sur la forme et la qualité urbaine**, en précisant selon la destination et la spécificité des différents secteurs de la commune et en cohérence avec le projet de territoire les règles de construction, de plantations, d'aspect des constructions et de choix de couleurs ;

- **sur le volet paysager du permis de construire**, pour l'insertion architecturale et paysagère de chaque projet de construction ;

- **sur le règlement des lotissements**, pour la prise en compte des recommandations du projet de territoire dans la mise en œuvre des projets d'ensemble.

Cependant, compte-tenu des spécificités du territoire, **l'élaboration d'un PLU intercommunal paraît l'outil le plus adapté** pour traduire de manière partagée, globale et cohérente les orientations du projet de territoire. Complémentaire au projet de territoire, le PLU intercommunal permettrait de traduire et préciser les modalités de mise en œuvre d'un certain nombre d'actions proposées, de manière globale, et de leur donner un cadre réglementaire dans le cadre d'un document opposable au tiers.

> Les leviers possibles au travers du PLU

Promouvoir la qualité paysagère, urbaine et architecturale dans le développement urbain

Les domaines à traiter :

> Les équilibres de développement

- Localiser les secteurs de développement prioritairement en continuité des bourgs et des principaux hameaux
- Hiérarchiser dans le temps les zones à ouvrir à l'urbanisation (1 et 2AU)
- Définir les perspectives de développement en tenant compte de son armature urbaine et de son fonctionnement (pôles de développement prioritaires, pôles secondaires, développement rural)
- Définir des zones de protection et de coupures durables à l'urbanisation
- Mettre en zone inconstructible les abords des bourgs qui méritent d'être préservés de l'urbanisation.

> Les limites d'extension urbaine et les entrées de ville

- Créer des limites urbaines adaptées et cohérentes avec chaque territoire ou quartier (typologie urbaine, trame végétale structurante, etc.)
- Chercher des liens physiques et/ou visuels avec le site (chemin piétonnier, voie, végétation...)
- Arrêter l'urbanisation à des limites (rivière, fossé, haie, relief...) en cohérence avec le paysage
- Organiser et rendre lisible les nouveaux quartiers ou extensions des bourgs afin de ne pas brouiller la lecture du paysage.

> L'implantation et l'aspect des constructions

- Prendre en compte la morphologie du site et le relief
- Intégrer les implantations par rapport aux courbes de niveaux
- Implanter les constructions en tenant compte de la trame urbaine : proximité des zones d'habitat, accès aux équipements publics, insertion dans les déplacements (voitures, piétons, vélos)
- Respecter la pente (ne pas faire de terrassement qui nie la pente)
- Respecter les silhouettes et les points de vue
- S'appuyer sur les formes traditionnelles
- Prendre en compte le parcellaire existant (forme, orientation...)
- Rompre avec l'occupation linéaire du bâti le long des axes routiers qui crée un tissu bâti continu, étirant le bourg et fermant les espaces arrières.

- Définir des règles simples qui cadrent chaque construction dans le projet, à savoir la distance par rapport aux limites séparatives, aux emprises publiques et à la hauteur maximale
- Renforcer la protection des arbres existants dans le cadre de l'instruction des permis de construire
- Réglementer le volume général et l'aspect des constructions nouvelles de sorte à respecter une adéquation avec l'existant en termes de hauteur, de pente de toiture, de couleur (rester dans le même ton), etc.
- Réglementer les conditions de réhabilitation du bâti ancien afin de respecter les matériaux anciens, les couleurs et conserver le volume général du bâti.

> Le végétal comme élément d'intégration urbaine

- Prendre en compte la valeur paysagère des "vides" (espaces publics, terrains cultivés, jardins...) dans les centres anciens en localisant les terrains à protéger et inconstructibles (article L.123-1.7 du code de l'urbanisme)
- Mettre en zone inconstructible les abords des bourgs qui méritent d'être préservés de l'urbanisation.
- Mettre en place des emplacements réservés aux espaces verts
- Promouvoir la plantation de nouveaux arbres repères structurant les espaces publics
- Imposer sur les permis de construire un minimum de surface de pleine terre pour permettre le développement d'une végétation arborée
- Définir des seuils minimum de surfaces dédiées aux espaces paysagers et aux plantations (exprimés en pourcentage de la surface de la parcelle), proposer un pourcentage de plantations par rapport au nombre de places de stationnements créés, préconiser des essences végétales à utiliser de préférence en lien avec les caractéristiques paysagères locales.

Valoriser le paysage et préserver les qualités écologiques du territoire

Les domaines à traiter :

- Classer les espaces agricoles, les zones d'étangs, et les prairies en zone inconstructible, en permettant cependant la construction de bâtiments agricoles pour l'élevage afin de ne pas compromettre cette activité
- Inscrire des corridors écologiques dans les plans de zonage, permettant d'organiser des continuités entre espaces
- Réglementer la création des petits plans d'eau
- Inscrire les éléments du patrimoine naturel et paysagers au titre de la mise en place d'un inventaire du patrimoine d'intérêt local (article L.123.1-7)
- Favoriser les actions visant au maintien des potagers et des parcelles d'agriculture domestique, qui assurent la transition entre les bourgs et la campagne : espaces pédagogiques de sensibilisation aux plantes et à leur culture pour les scolaires, mise à disposition pour des associations, ...
- Protéger les éléments de la nature ordinaire qui participent au maintien de la biodiversité (zone inconstructible, EBC ou élément de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local)
- Prise en compte des itinéraires de découverte dans les choix de développement et l'aménagement des futurs projets d'aménagement
- Prendre en compte et préserver les points de vue dans les projets de développement et les traduire dans les plans de zonage des documents d'urbanisme
- Limiter la protection des boisements aux seuls arbres remarquables isolés et boisements présentant un intérêt spécifique reconnu afin de favoriser le défrichement des milieux ouverts
- Mettre en œuvre des Approches Environnementales de l'Urbanisme (études préalables visant à intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques dans les projets d'urbanisme) pour les opérations d'ensemble, les nouveaux lotissements et nouvelles zones d'activités (choix énergétiques, environnement sonore, gestion de l'eau, gestion des déchets, diversité biologique, ...).
- Conserver les structures de haies dans les aménagements urbains, lotissements, ZAC, constructions individuelles
- Proposer une prise en compte des formations les plus intéressantes au titre des Espaces Naturels Sensibles

Les cartes communales, document simplifié par rapport au PLU, ne permettent qu'une gestion du foncier, et sont peu adaptées à la volonté d'agir sur le paysage et la qualité du développement urbain.

Elles peuvent cependant permettre de traduire les principales orientations du projet de territoire, en les inscrivant dans les rapports de présentation sous forme de cahier de recommandations, non opposables, dont la mise au point concertée pourrait constituer une des actions du projet.

> Les dispositifs de protection réglementaire

1- La demande de classement ou d'inscription à l'inventaire des Monuments Historiques.

Selon la loi du 31 décembre 1913: « sont classés comme Monuments Historiques, en totalité ou en partie, les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ».

Un immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque si le Ministre des Affaires Culturelles n'a pas donné son consentement. C'est un régime d'autorisation. Pour les monuments inscrits, il faut prévenir le Ministère de la Culture quatre mois avant le début des travaux et préciser ce que l'on désire exécuter par l'intermédiaire d'un permis de construire.

Dès qu'un édifice a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre de la loi relative aux Monuments Historiques, s'applique immédiatement et automatiquement une servitude de protection de ses abords qui frappe tous les immeubles nus ou bâtis situés dans un périmètre généré par un rayon de 500 mètres.

2- Sites classés ou inscrits

La notion de site s'organise autour du concept de patrimoine paysager. Un site peut se définir comme un ensemble d'éléments naturels (bois, falaises, rivières, lacs, traces du passé...) qui, en s'associant constituent un paysage plus ou moins intéressant, plus ou moins harmonieux, le plus souvent entretenu et mis en valeur par l'homme.

La procédure de classement reste le moyen le plus « rigoureux » de protéger un site naturel de grande qualité. La décision relève de l'Etat, mais l'initiative de la demande de classement appartient aux administrations tout comme aux associations, collectivités ou particuliers. Le classement soumet tous travaux susceptibles de détruire ou modifier l'état ou l'aspect des lieux à l'autorisation ministérielle. Les travaux normaux d'entretien et d'exploitation qui n'entraînent pas d'altération du site restent naturellement autorisés. Le classement ne vise pas à geler un site dans un état donné mais à contrôler son évolution pour préserver son caractère et son intégrité.

L'inscription au titre de la protection des sites suit une procédure simplifiée après avis du Conseil Municipal de la ou des communes(s) concernée(s) puis de la Commission Départementale des Sites. Elle entraîne simplement pour les propriétaires concernés l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante et d'entretien normal sans en avoir avisé quatre mois à l'avance l'Architecte des Bâtiments de France.

L'inscription est une procédure plus simple que celle du classement permettant de suivre l'évolution d'un site et de prendre si nécessaire toutes dispositions pour s'opposer à sa dégradation.

3- Les ZPPAUP

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) ont été instituées par la loi du 7 janvier 1983. Après enquête publique, sur proposition et avec accord du conseil municipal, la ZPPAUP est approuvée par le Préfet.

A l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P., les travaux sont soumis à autorisation spéciale après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Z.P.P.A.U.P. permet donc aux élus, grâce aux conclusions d'une étude patrimoniale et paysagère, d'intégrer la notion du patrimoine dans la gestion quotidienne de leur commune.

2/ Les outils de maîtrise foncière

> Utilisation du Droit de Préemption (DPU).

C'est avant tout un outil de planification et de prospective.

Pour être exercé, il convient que la commune soit dotée d'un document d'urbanisme (POS, PLU ou carte communale).

Le DPU permet à une collectivité publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones définies préalablement, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des aménagements d'intérêt général :

- mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat
- organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques
- développement du tourisme et des loisirs
- réalisation des équipements collectifs
- lutte contre l'insalubrité
- renouvellement urbain
- sauvegarde ou mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti
- constitution de réserves foncières pour permettre de réaliser les opérations précitées.

En l'absence de document d'urbanisme (application du RNU), les communes ne peuvent bénéficier du droit de préemption que dans le cadre de ZAD (Zone d'aménagement Différé).

> Mise en place d'une ZAD : zone d'aménagement différée

Cet outil permet aux collectivités de contrôler le marché foncier, en se substituant à l'acquéreur éventuel d'un immeuble, situé dans des secteurs où elles envisagent des opérations d'aménagement, d'équipements collectifs ou la constitution de réserves foncières. Les ZAD permettent aux communes ne possédant pas de document d'urbanisme de se doter d'un droit de préemption.

Cependant, n'ayant pas une seule visée « urbaine », les ZAD peuvent également contribuer à la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles. Elles concernent des secteurs d'une commune, qu'ils se situent en milieu urbain, rural, naturel ou agricole et que la commune en question soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

Dans ces secteurs est institué un droit de préemption limité à 14 ans à compter de l'acte qui crée la zone. Son champ d'application est large :

- mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- maintien, extension ou accueil des activités économiques,
- développement du loisir ou du tourisme,
- réalisation des équipements collectifs,
- mise en valeur du patrimoine,
- réalisation de logements sociaux.

La décision de création d'une ZAD est toujours prise par l'Etat, par arrêté motivé du Préfet, alors que le droit de préemption urbain (DPU) est un instrument aux mains des communes.

3/ Les outils de l'urbanisme opérationnel

> Mise en place d'**OPAH (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat)** et/ou opérations de ravalement de façade (opérations accompagnées d'aides des collectivités locales, pour les propriétaires. Cette action doit venir en complément des aides de l'OPAH, et être conditionnée à la réhabilitation de l'ensemble du bâtiment considéré

> Poursuivre les **opérations « Villages du parc »** initiées par le PNR et « **Cœur de Village** » conduites par la communauté de communes

> Mise en œuvre d'une **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** ou d'une **procédure de lotissement**

> Mise en place d'**outils fiscaux** pour participation financière aux équipements : PAE, participation aux voies et réseaux (PVR), Taxe Locale d'Équipement (TLE), Taxe sur le Foncier Non Bâti (TFNB).

> Veiller à ce que les lotisseurs présentent des propositions concrètes en termes de qualité d'aménagement (densité et mitoyenneté, organisation du bâti en hameau ou cœur de village, espaces publics et circulations douces, stationnements, clôtures, environnement proche), de mixité (sociale, intergénérationnelle) et de performance environnementale (bioclimatique, énergies renouvelables, valorisation des eaux pluviales...).

4/ Les actions de communication et de sensibilisation des acteurs

> Participer aux politiques de gestion contractuelle (mesures agro-environnementales, contrats Natura 2000, contrats d'étangs, contrats accompagnés en amont de diagnostics et de conseils prodigués par le PNR) et sensibiliser le personnel technique à cet enjeu

> Assurer au mieux la promotion et l'articulation des politiques contractuelles menées avec les structures partenaires de la communauté de communes

> Renforcer l'action éducative à l'environnement, au patrimoine naturel et au développement durable

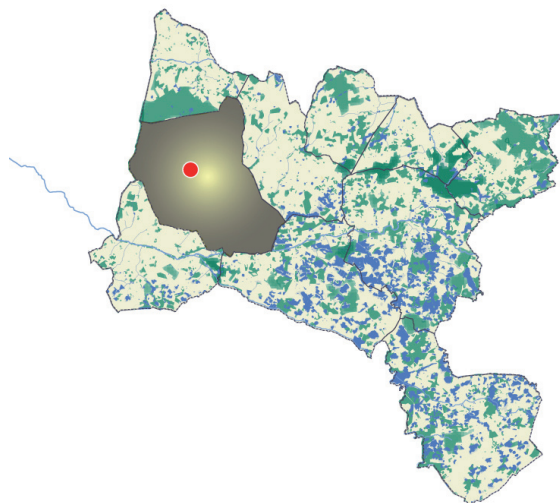
> Mobiliser les services du PNR à la mise en place des contrats territoriaux ou des contrats restauration entretien sur les cours d'eau

> Favoriser, par des actions d'information et de sensibilisation des propriétaires, l'implantation des bandes enherbées mais aussi d'arbres et d'arbustes pour reconstituer les linéaires boisés le long des cours d'eau

> Faire appel à des professionnels ad hoc en amont des projets (urbanistes, paysagistes, architectes,...)

5

La déclinaison des orientations
par commune



Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Restaurer la ripisylve dégradée sur les ruisseaux (sur le Clecq en particulier) et lutter contre les espèces envahissantes
- Préserver les terroirs à forte valeur agronomique, particulièrement développés sur la commune
- Entretenir les mares et les micro milieux humides
- Conserver et entretenir le maillage important d'arbres isolés et de haies, particulièrement fragilisé sur la commune par le changement des pratiques agricoles

Préserver l'identité paysagère locale

- Conserver les points de vues intéressants sur les paysages du plateau
- Limiter l'ouverture en cours des paysages du plateau par le maintien des arbres isolés (noyers, cerisiers, châtaigniers) et des lignes de haies qui sont des points de repères dans les paysages ouverts

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Requalifier les espaces publics du centre-bourg aujourd'hui vétustes et consacrés pour une grande part au stationnement
- Aménager et sécuriser la traversée du bourg le long de la RD 925 (traitement de la voirie et des trottoirs)
- Améliorer la qualité de l'entrée du château par une mise en scène plus urbaine
- Revaloriser les entrées de bourg, en particulier depuis le sud, le long de la RD 975

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

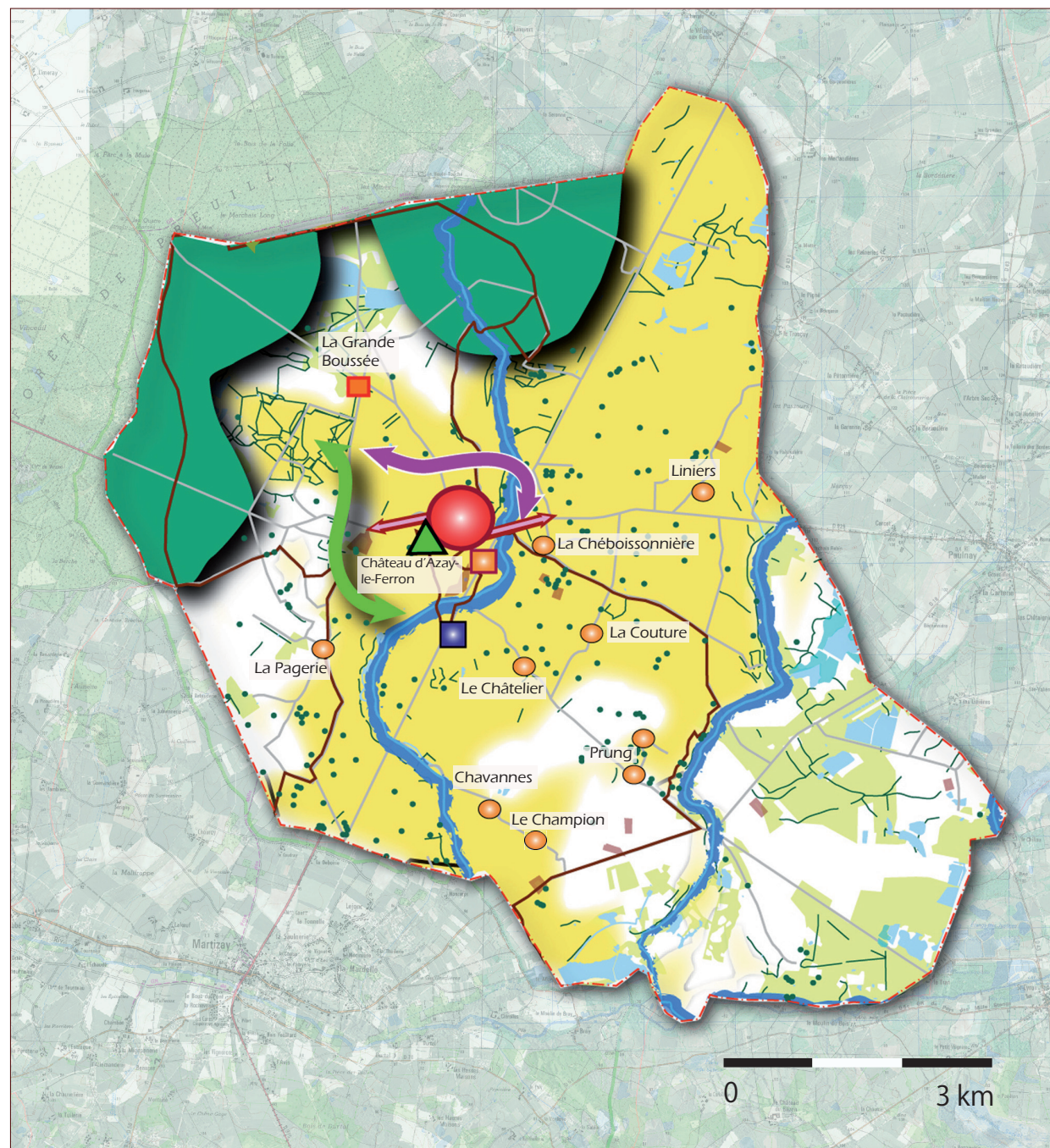
- Interdire le développement des extensions pavillonnaires le long de la RD 975 qui multiplient les accès/sorties sur un axe très fréquenté
- Contenir l'urbanisation récente au nord du bourg et le long de la RD 975
- Préserver les hameaux de l'urbanisation récente
- Améliorer l'insertion urbaine et paysagère du lotissement faisant face au stade et favoriser des connexions avec le centre-bourg

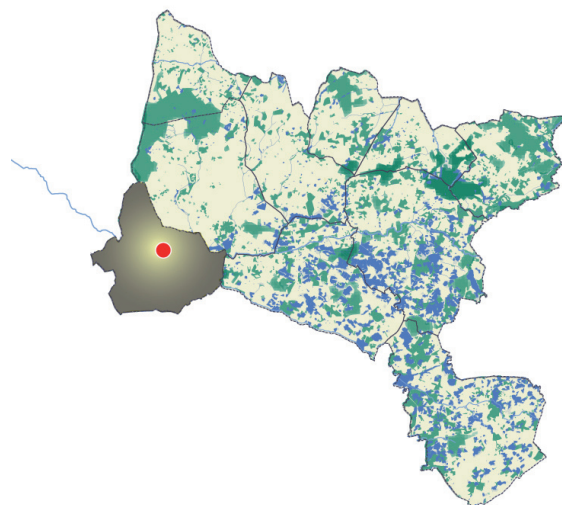
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Initier un réseau de chemins de découverte à partir des routes existantes à l'échelle du Coeur de Brenne
- Optimiser le potentiel touristique du château d'Azay-le-Ferron (notamment le parc et le verger conservatoire du château)

Les orientations prioritaires pour Azay-le-Ferron

-  Recentrer le développement urbain autour du bourg
-  Séquence d'entrée et de traversée de bourg à requalifier
-  Coupure à l'urbanisation à maintenir
-  Arrêter la poursuite d'une urbanisation linéaire en limite nord de la commune
-  Limiter l'urbanisation au sein des hameaux anciens
-  Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la zone d'activité par un traitement végétalisé des abords
-  Requalifier les espaces publics internes du lotissement place des Acacias et traiter les limites séparatives
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
-  Préserver durablement les terres à fort potentiel agronomique
-  Entretenir les milieux humides existants sur la commune (étangs et mares)
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Préserver les grands massifs boisés
-  Conserver les arbres isolés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Conserver les vergers existants, support à la biodiversité
-  Site d'accueil touristique à valoriser
-  Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Restaurer la ripisylve dégradée sur les ruisseaux et lutter contre les espèces envahissantes
- Interdire la plantation des peupleraies qui ferment le paysage et contribuent à déstabiliser les berges des cours d'eau
- Valoriser et entretenir les trames de noyers, ainsi que le verger conservatoire
- Sauvegarder les prairies humides qui tendent à régresser ces dernières années au profit des boisements

Préserver l'identité paysagère locale

- Préserver les points de vue intéressants, notamment sur la vallée de la Claise
- Maintenir des vues sur les silhouettes du bourg existantes et favoriser l'ouverture de nouvelles vues (coupes d'arbres, réglementation sur les clôtures,...)

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien en favorisant des opérations de réhabilitation et de mise en valeur du bâti
- Aménager des accroches urbaines avec la Claise
- Agir contre la vacance des locaux commerciaux

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

- Proscrire l'urbanisation le long des axes routiers principaux afin d'éviter la formation de franges urbaines déstructurées (comme à Cave-de-Laloeuf, la Morinière et à Boisraingons)
- Prévoir de nouvelles zones à urbaniser « dans l'épaisseur » et en continuité de l'urbanisation existante
- Valoriser l'emploi de matériaux issus du substrat local : calcaire tendre et tuffeau, notamment
- Favoriser l'insertion de la zone d'activité dans son paysage environnant : assurer une continuité entre le paysage et la zone d'activités
- Limiter strictement l'urbanisation récente aux abords des hameaux les plus constitués (la Mardelle et Lejon par exemple)

Dynamiser le tissu économique local

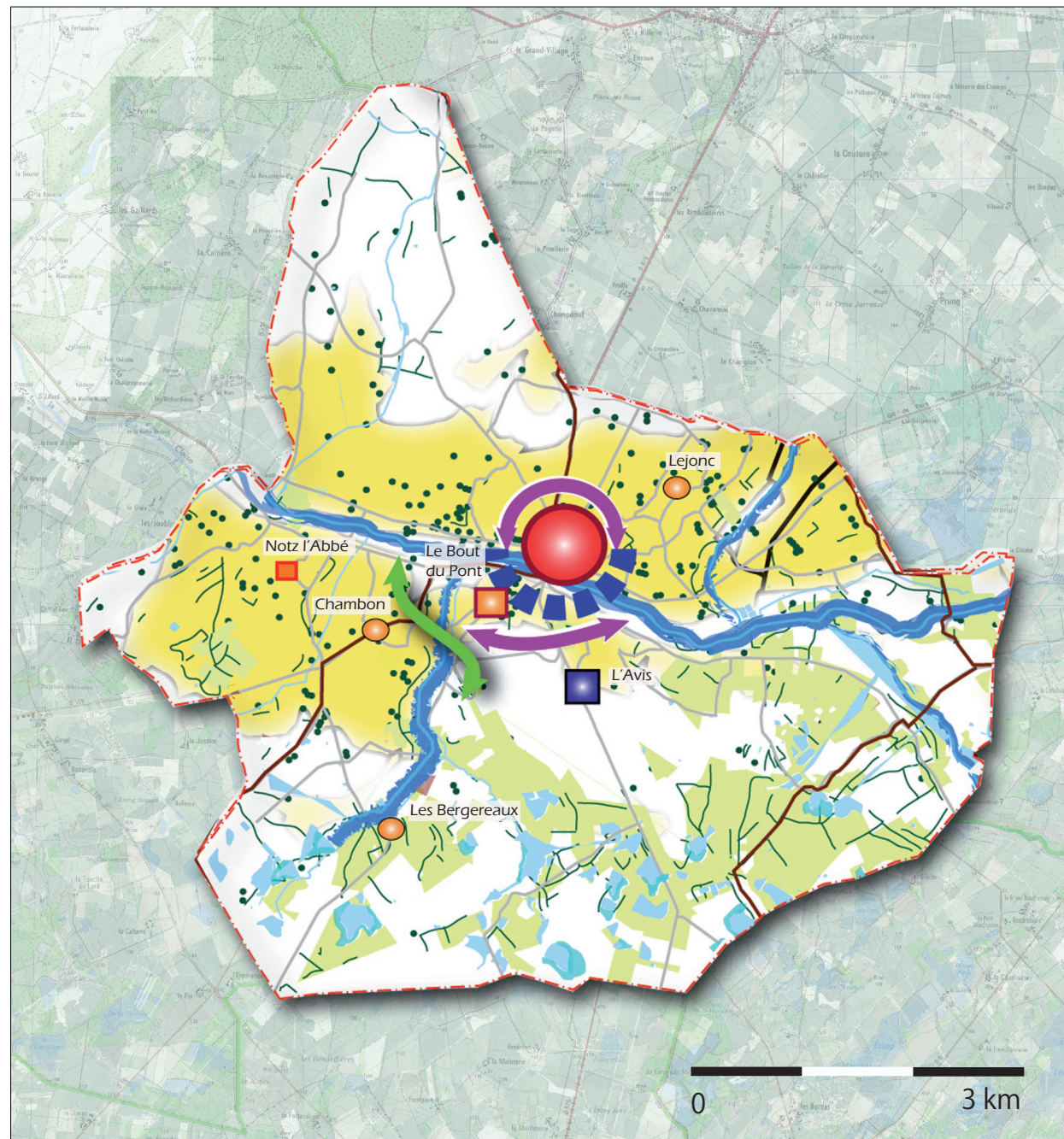
- Développer la zone d'activité artisanale afin d'enrayer l'affaiblissement du secteur des entreprises lié à l'absence de repreneurs

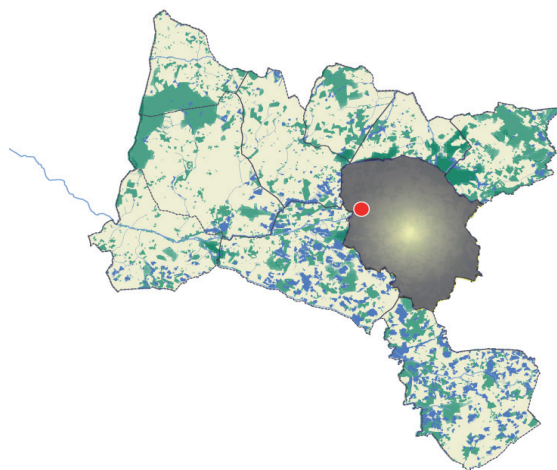
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Favoriser une réappropriation des bords de Claise par la valorisation des activités de loisirs liées à l'eau (pêche, canoë, ...)
- Appuyer le développement touristique local sur la valorisation de l'architecture ancienne du bourg et du patrimoine bâti communal (Prieuré de Notz l'Abbé, Château Tourneau, ferme de la Patryère, de la Mignonnerie, manoir de Sérigny, manoir de Durtal, etc.)

Les orientations prioritaires pour Martizay

-  Recentrer prioritairement le développement urbain autour du bourg
-  Coupure à l'urbanisation à maintenir
-  Limiter l'étalement urbain en périphérie du bourg
-  Valoriser la Claise dans le fonctionnement du bourg et en aménager les abords
-  Limiter l'urbanisation au sein des hameaux anciens
-  Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la zone d'activité existante et en permettre l'extension
-  Requalifier les espaces publics internes du lotissement «le Bout du Pont» et traiter les limites séparatives
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
-  Préserver durablement les terres à fort potentiel agronomique
-  Entretenir les milieux humides existants sur la commune (étangs en particulier)
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Conserver les arbres isolés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Assurer l'entretien de la végétation rivulaire de l'Yoson
- Valoriser et préserver les roselières anciennes et les étangs à forte valeur patrimoniale : Trouille-Porc, la Petite Forêt, Fromager, Lion, Piégu, Bellebouche, les Vigneaux, Jourdineries, Bernadoux, etc.
- Limiter la multiplication des petits étangs peu favorable au développement de la biodiversité
- Entretenir et limiter la progression des espaces boisés, en particulier des peupleraies à proximité du bourg
- Valoriser l'intérêt botanique, ornithologique et faunistique des milieux humides de la commune (Caldésie à feuilles de Parnassie, Guifette moustac, Cistude d'Europe, etc.)

Préserver l'identité paysagère locale

- Limiter la tendance générale à la fermeture des paysages due à l'enfrichement progressif des limites de parcelles
- Casser les phénomènes de route-couloir incitant à la vitesse et banalisant le cadre paysager
- Préserver les paysages de campagne d'élevage par l'entretien des prairies bocagères
- Promouvoir les buttons comme élément de relief emblématique de la Brenne des Etangs

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Améliorer le traitement des espaces publics marqués dans leur majorité par une ambiance routière
- Proscrire l'étirement des limites bâties le long de la route de Châtillon, dans le quartier de la Courtilière et à la Caillauderie
- Apporter un traitement qualitatif des entrées ouest et est par la RD 925

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

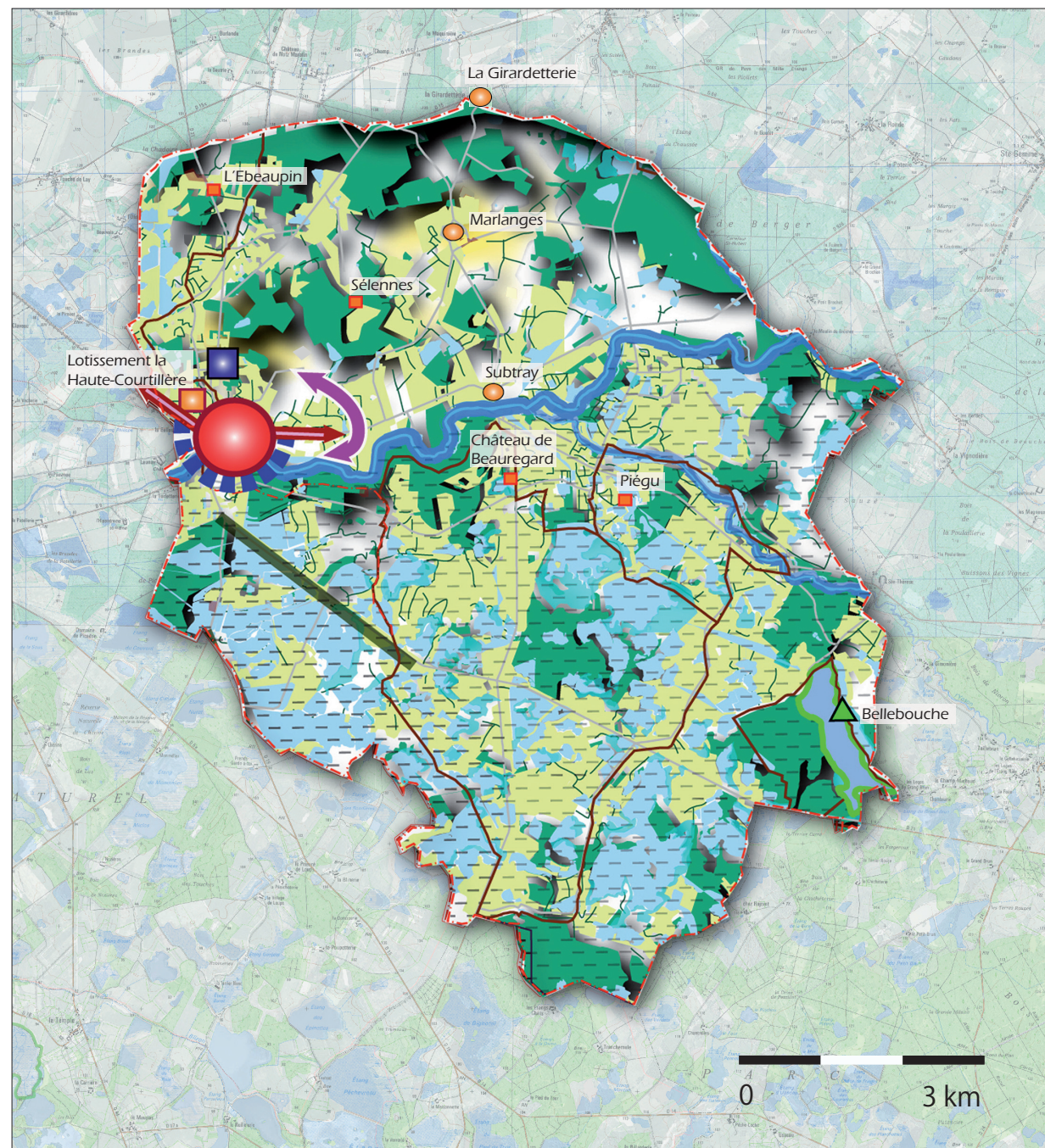
- Permettre le comblement des dents creuses dans les principaux hameaux desservis (ou en voie de l'être) par les réseaux d'assainissement collectif, notamment à Marlange et à la Girardetterie
- Améliorer l'insertion de la zone d'activité dans son environnement naturel et urbain
- Requalifier les espaces publics internes du lotissement de la Haute-Courtilière

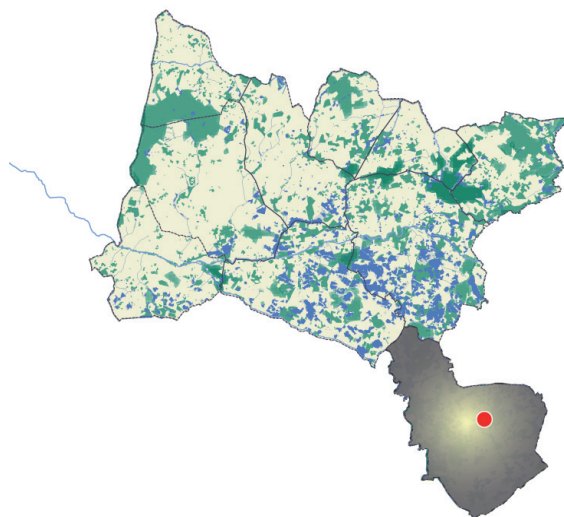
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Amplifier le développement de la station rurale de Bellebouche vers une référence départementale et régionale des loisirs et sports de nature
- Favoriser une réouverture des espaces de bords de Claise pour rendre visible et accessible la rivière au public
- Valoriser le patrimoine local dans le cadre d'un développement du tourisme de découverte (Eglise Sainte-Marie-Madeleine, château de Mézières, maisons médiévales du bourg, château de Beauregard, manoir de Douai, domaine de l'Ebeupin, forge de Corbançon, fermes, hameaux, etc.).

Les orientations prioritaires pour Mézières-en-Brenne

-  Recentrer prioritairement le développement urbain autour du bourg
-  Traversée de bourg à requalifier
-  Limiter le développement urbain linéaire en frange du bourg
-  Valoriser la Claise dans le fonctionnement du bourg et en aménager les abords
-  Contenir l'urbanisation dans les hameaux anciens
-  Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la zone d'activité des Noraies par un traitement végétalisé des abords
-  Articuler le lotissement de la Haute Courtilière avec le tissu ancien et requalifier les espaces publics internes du lotissement
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Atténuer l'effet de route-couloir par l'ouverture ponctuelle de fenêtres paysagères sur les étangs et par l'entretien des haies
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
-  Contenir le phénomène d'enrichissement du territoire
-  Préserver durablement les étangs et les roselières anciennes
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Entretenir et préserver les principaux massifs boisés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Site d'accueil touristique à valoriser
-  Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Contenir la zone d'expansion de friche au nord
- Restaurer les débits d'étiage du Suin et lutter contre le risque d'eutrophisation élevé
- Sauvegarder et entretenir les prairies fragilisées par la progression des landes ensauvagées et des friches épineuses
- Valoriser et préserver les roselières anciennes et les étangs à forte valeur patrimoniale : le Grand Etang, étang Ex-Chèvres, d'Achet, Pied du Tour, Dauvigné, des Fontenelles, Coudray, etc.
- Valoriser l'intérêt botanique, ornithologique et faunistique des milieux humides de la commune (pelouses calcicoles, Caldésie à feuilles de Parnassie, Guifette moustac, Cistude d'Europe, etc.)

Préserver l'identité paysagère locale

- Promouvoir les buttons comme élément de relief emblématique de la Brenne des Etangs
- Limiter la tendance générale à la fermeture des paysages due à l'enfrichement progressif des limites de parcelles
- Préserver les paysages de campagne d'élevage par l'entretien des prairies bocagères

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Renforcer le poids du bourg dans le fonctionnement communal
- Aménager et sécuriser la traversée de bourg (notamment en cassant l'effet de route-couloir)
- Valoriser la séquence mairie-restaurant comme principal espace de centralité et requalifier les abords de la mairie
- Développer des actions de résorption de la vacance commerciale et résidentielle dans le bourg

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

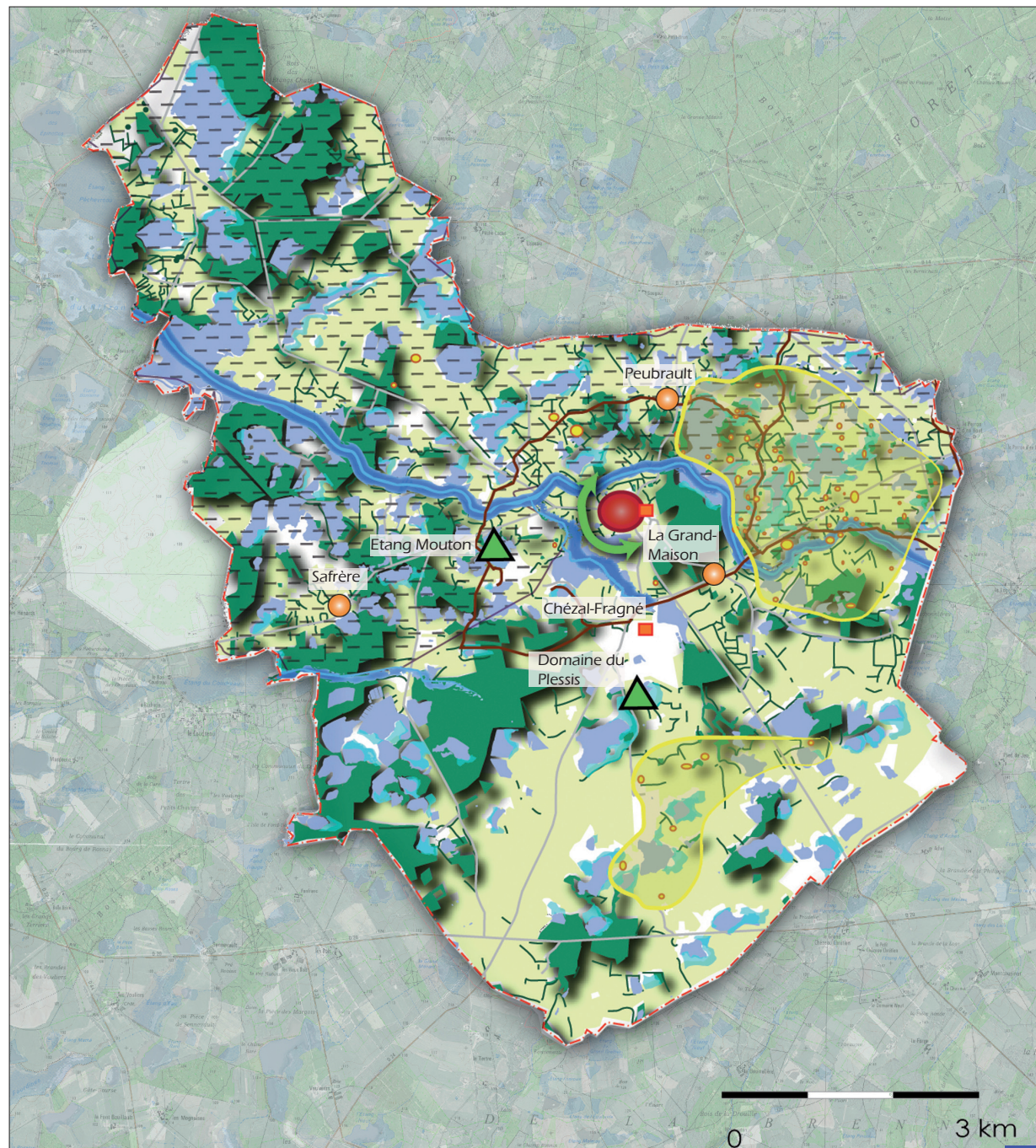
- Créer des liaisons entre les quartiers de lotissements et le bourg

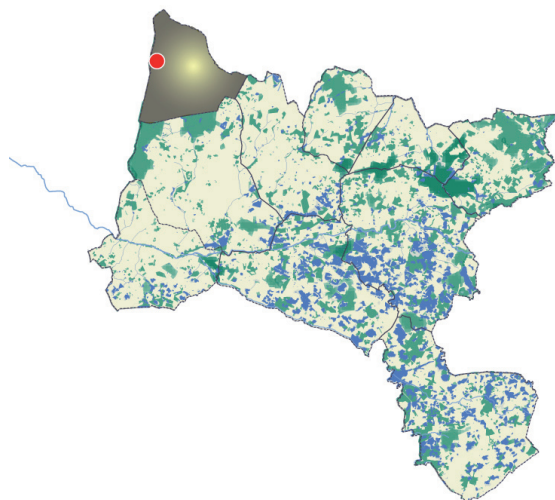
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Valoriser du point de vue touristique l'étang Mouton et le domaine du Plessy
- Initier un réseau de chemins de découverte à partir des routes existantes à l'échelle du Coeur de Brenne

Les orientations prioritaires pour Migné

-  Développement urbain prioritaire autour du bourg
-  Coupure à l'urbanisation à maintenir
-  Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux anciens
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
-  Contenir le phénomène d'enfrichement du territoire
-  Améliorer la richesse écologique des étangs et préserver les roselières anciennes
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Préserver au mieux la structure boisée existante
-  Les buttons : éléments de relief emblématiques de la Brenne des Etangs à valoriser
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Site d'accueil touristique à valoriser
-  Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Assurer le maintien des espaces agricoles qui tendent à régresser au profit des espaces boisés et des espaces artificialisés
- Valoriser l'Aigronne classée en 1ère catégorie et maintenir la ripisylve et les prairies humides associées
- Sauvegarder le maillage de haies qui tend à régresser
- Favoriser le maintien des quelques vergers existants

Préserver l'identité paysagère locale

- Préserver les structures végétales encore en place (haies) pour éviter l'ouverture totale des paysages du plateau
- Limiter la tendance à la fermeture des paysages de la vallée de l'Aigronne et préserver les qualités paysagères induites par le relief
- Conserver de belles vues sur le bourg et l'église
- Limiter l'impact paysager négatif des pavillons au sud du bourg

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Favoriser les relations visuelles sur le grand paysage depuis l'église
- Aménager l'espace situé aux bords de l'Aigronne le long de la RD 14 en lien avec la restauration d'un petit lavoir
- Enclencher la réhabilitation du bâti vacant
- Aménager la traversée de bourg, en particulier pour les piétons
- Favoriser les continuités urbaines entre la partie haute et la partie basse

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

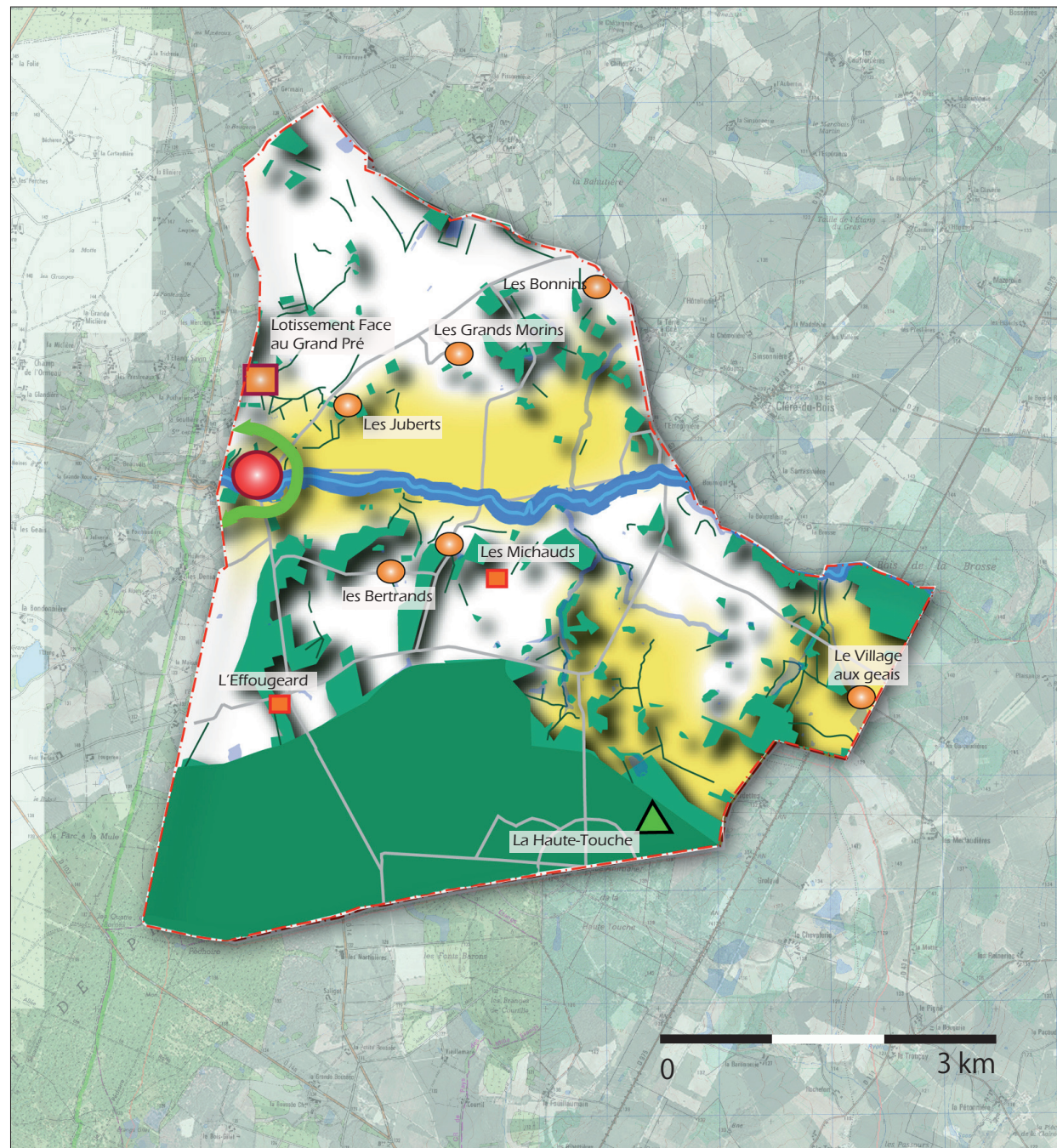
- Améliorer la qualité paysagère du lotissement existant au sud du bourg
- Limiter l'effiloquement de la trame bâtie pavillonnaire au nord du bourg, le long de la RD 14 (aux Grouaillies) et à l'est, le long de la RD 63

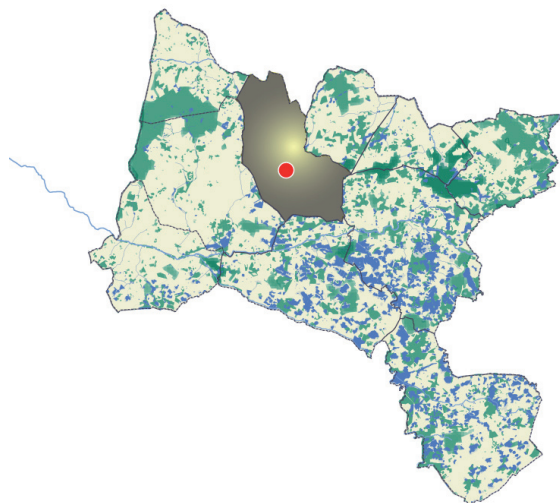
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Valoriser le Parc animalier de la Haute-Touche, classé en ZNIEFF et en ENS, qui couvre 260 ha sur la commune
- Pérenniser la fête du houblon et en asseoir la popularité par le soutien à la vie associative locale

Les orientations prioritaires pour Obterre

-  Développement urbain prioritaire autour du bourg
-  Coupure à l'urbanisation à maintenir
-  Préserver les hameaux anciens de l'urbanisation récente
-  Requalifier les espaces publics internes du lotissement «Face au Grand Pré» et traiter les limites séparatives
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
-  Préserver durablement les terres à fort potentiel agronomique
-  Entretenir et préserver les grands massifs boisés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Site d'accueil touristique à valoriser





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Améliorer la qualité physico-chimique du Fonteneau en aval de la commune
- Valoriser les étangs à forte valeur biologique tels que l'étang de Berge et l'étang de l'Île
- Maintenir les espaces agricoles qui tendent à régresser au profit des espaces artificialisés

Préserver l'identité paysagère locale

- Sauvegarder les structures paysagères locales (maillage d'arbres isolés, de haies et de vergers) afin de conserver les paysages de champs ouverts rythmés par des motifs paysagers
- Conserver les points de vues intéressants sur les paysages du plateau
- Intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

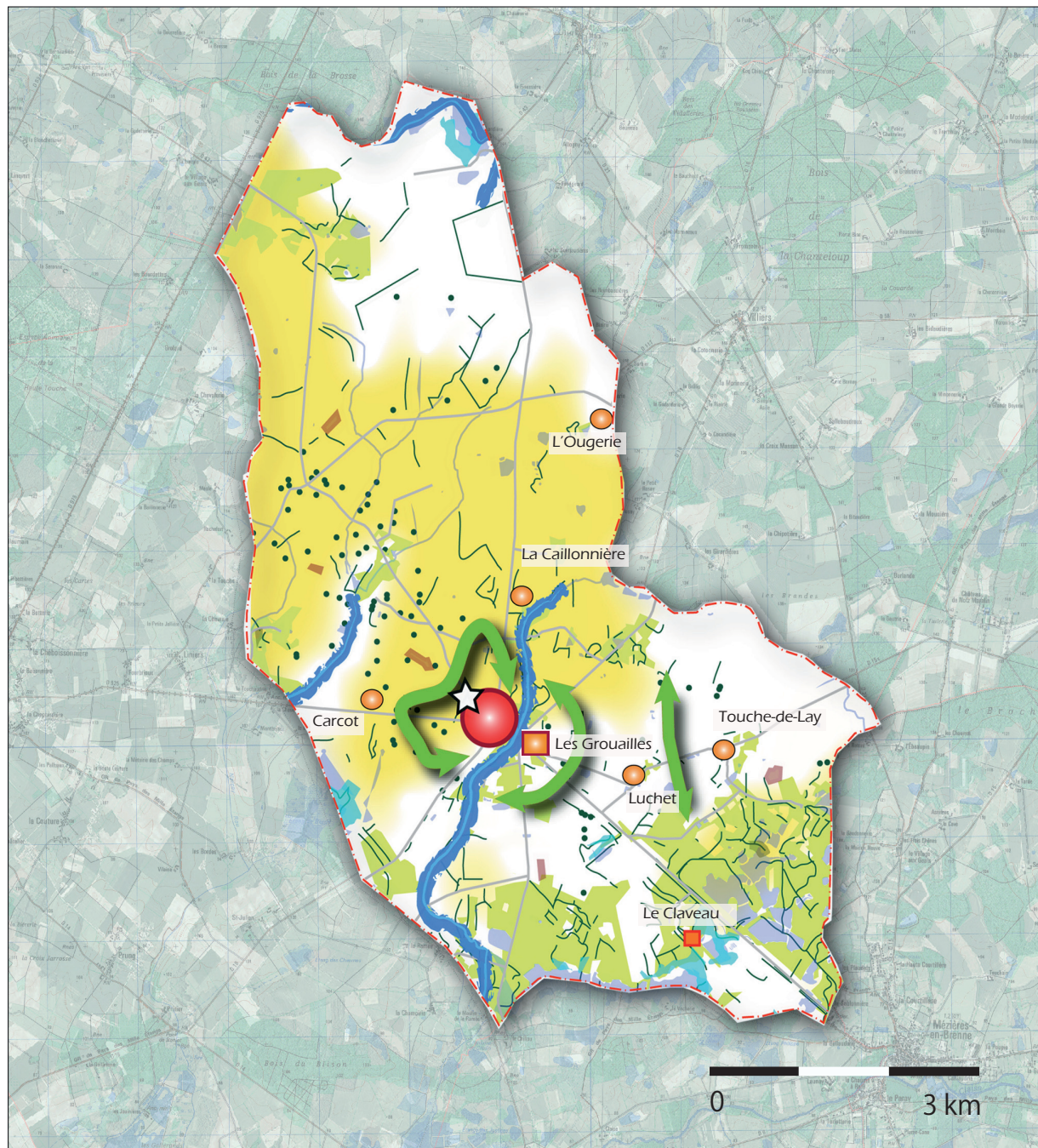
- Compléter l'opération «Coeur de village» par des aménagements spécifiques de l'espace public (chaussée et trottoirs)
- Recentrer le développement urbain autour du bourg afin de pérenniser les équipements et les commerces existants (dont un pôle multiservices)
- Favoriser la requalification du bâtiment d'activité de grande emprise à l'angle de la rue Pasteur et du chemin communal n°7

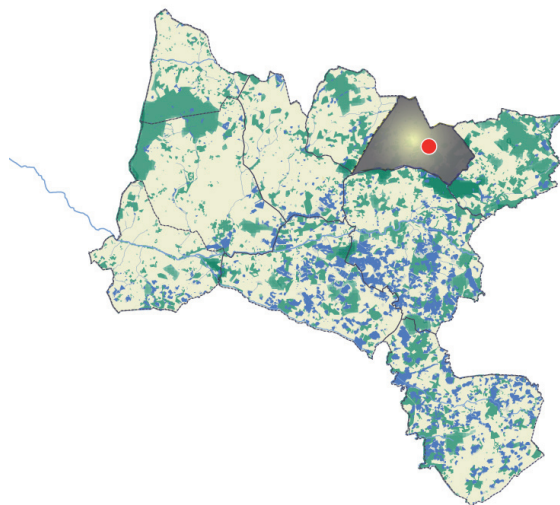
Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

- Favoriser la réhabilitation du bâti ancien d'autant que ce dernier ne dispose pas de particularité remarquable mais tend néanmoins de se dégrader localement
- Limiter strictement l'implantation de nouvelles extensions pavillonnaires le long de la RD 925
- Aménager des liaisons piétonnes entre l'opération de lotissement et le centre-bourg et prévoir des actions de traitement paysager du lotissement
- Préserver les hameaux de l'urbanisation récente en raison des risques de rupture existant entre les formes urbaines anciennes et le tissu d'habitat pavillonnaire (exemple des Vignes de la Carterie)

Les orientations prioritaires pour Paulnay

-  Favoriser le développement urbain autour du bourg
-  Coupures à l'urbanisation à maintenir
-  Contenir l'urbanisation dans les hameaux anciens
-  Equipement communautaire à développer (structure d'accueil de petite enfance)
-  Végétaliser les abords du lotissement des Grouailles et requalifier les espaces publics internes
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
-  Préserver durablement les terres à fort potentiel agronomique
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Préserver les quelques étangs existants au nord et au sud de la commune
-  Conserver et renouveler les arbres isolés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Conserver les vergers existants, support à la biodiversité





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Maintenir les prairies qui tendent à régresser au profit des surfaces cultivées et des espaces boisés
- Préserver les terroirs à forte valeur agronomique

Préserver l'identité paysagère locale

- Conserver les points de vues intéressants sur les paysages du plateau
- Enrayer la tendance en cours à la simplification et à la banalisation des paysages du plateau par le maintien voire la recréation des structures paysagères locales (haies, arbres isolés)
- Sauvegarder les beaux points de vues très lointains, sur les paysages de la vallée de l'Ozance et sur le relief en cuesta au nord de la Communauté de communes

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Stopper le développement d'extensions pavillonnaires le long de la RD 15 qui tend à accentuer la structure linéaire du bourg
- Requalifier les espaces publics, trottoirs et voirie, et unifier le mobilier urbain
- Préserver la silhouette de bourg depuis les axes secondaires

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

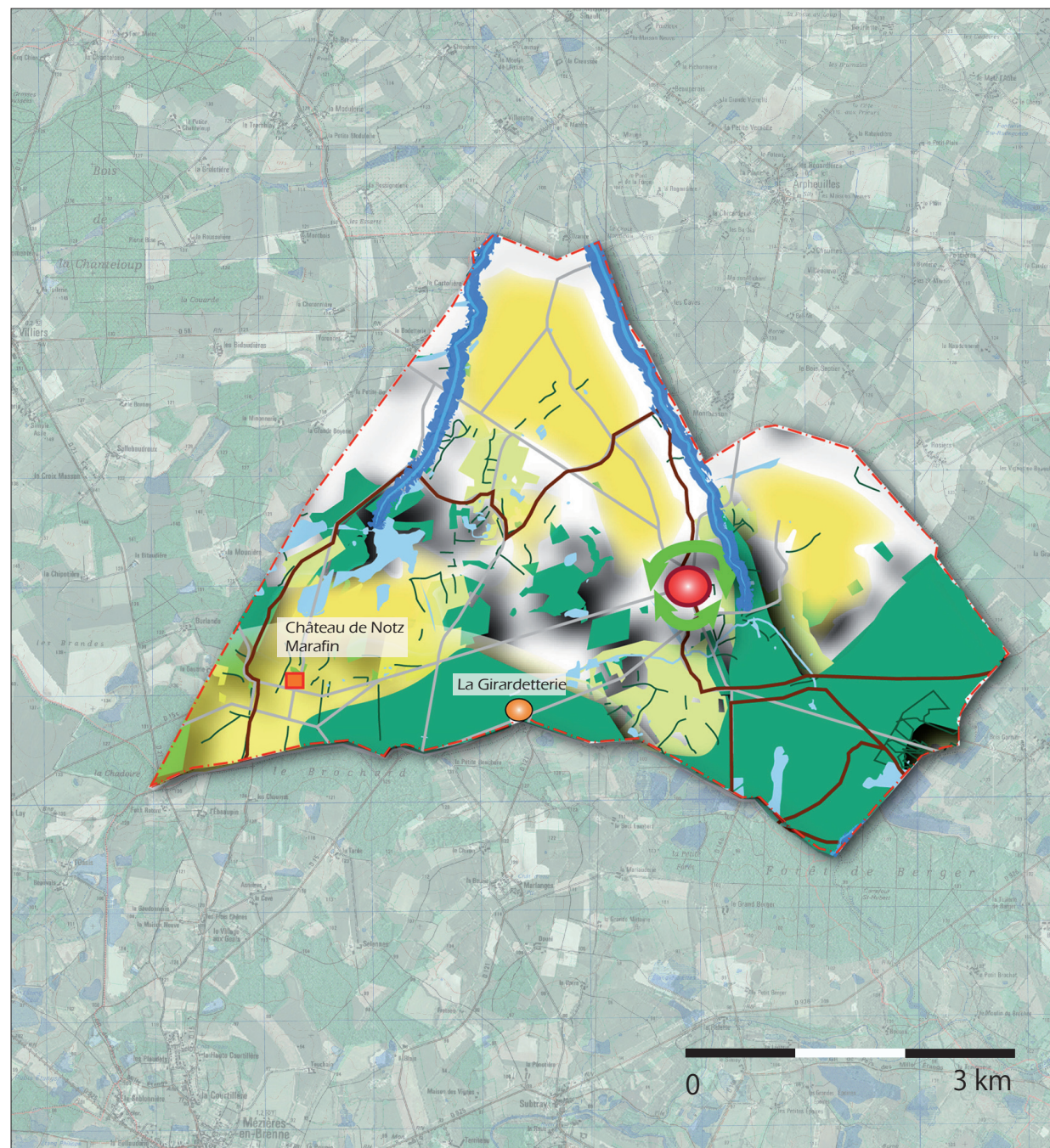
- Privilégier l'implantation des extensions urbaines dans l'épaisseur du centre-bourg
- Permettre le comblement des dents creuses dans le principal hameau de la Girardetterie
- Valoriser l'emploi des matériaux locaux dans les constructions nouvelles et les aménagements du bourg (brique et tuile notamment)

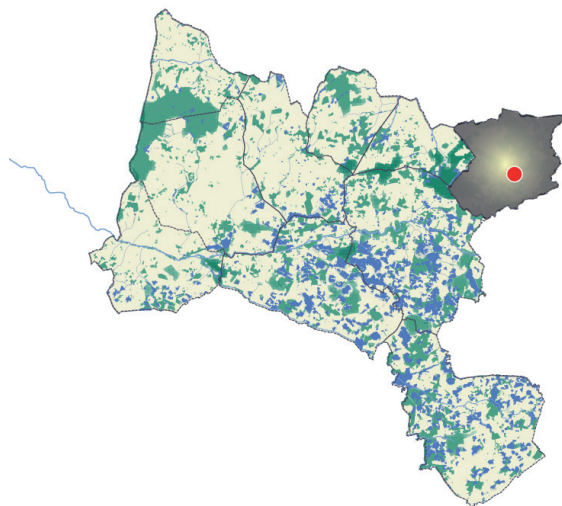
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Valoriser le patrimoine local dans le cadre d'un développement du tourisme de découverte (château de Notz Maraffin et le domaine de la Bertonnerie)
- Initier un réseau de chemins de découverte à partir des routes existantes à l'échelle du Coeur de Brenne

Les orientations prioritaires pour Saulnay

-  Secteur de développement urbain prioritaire
-  Coupures à l'urbanisation à maintenir
-  Contenir l'urbanisation dans le hameau ancien de la Girardetterie
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés
-  Préserver durablement les terres à fort potentiel agronomique
-  Préserver les quelques étangs existants à l'est et à l'ouest de la commune
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Entretenir et préserver les principaux massifs boisés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Contenir le phénomène d'enfrichement tendantiel existant au sud de la commune et préserver les nombreux vergers et les parcelles de vignes intercalées dans les champs
- Préserver les espaces de landes sèches et humides qui tendent à régresser au profit des espaces boisés
- Sauvegarder les zones marécageuses (marais de la Rompure) et des étangs (étang Grivé, Neuf, d'Oince) à forte valeur patrimoniale
- Entretenir les grands massifs boisés typiques de la Champagne berrichonne (bois de Devant, bois du Simois, bois de la Fresnaye...)
- Sauvegarder et entretenir les prairies fragilisées par la régression du pâturage extensif

Préserver l'identité paysagère locale

- Inverser la tendance à l'abandon des parcelles de vergers afin d'en faire une composante paysagère forte de la commune
- Favoriser la préservation de la spécificité boisée de la commune et des structures végétales participant à cette ambiance forestière

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Améliorer la lisibilité du carrefour central et sécuriser la traversée du bourg
- Maintenir la fenêtre paysagère sur le bourg faisant face au garage ainsi que les beaux alignements d'arbres à l'entrée de la route de Mézières-en-Brenne
- Limiter la tendance à la banalisation de l'entrée de bourg par la RD 926 par l'implantation d'extensions pavillonnaires désordonnées
- Stopper le développement des extensions pavillonnaires à l'est du bourg sous l'influence de Buzançais

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

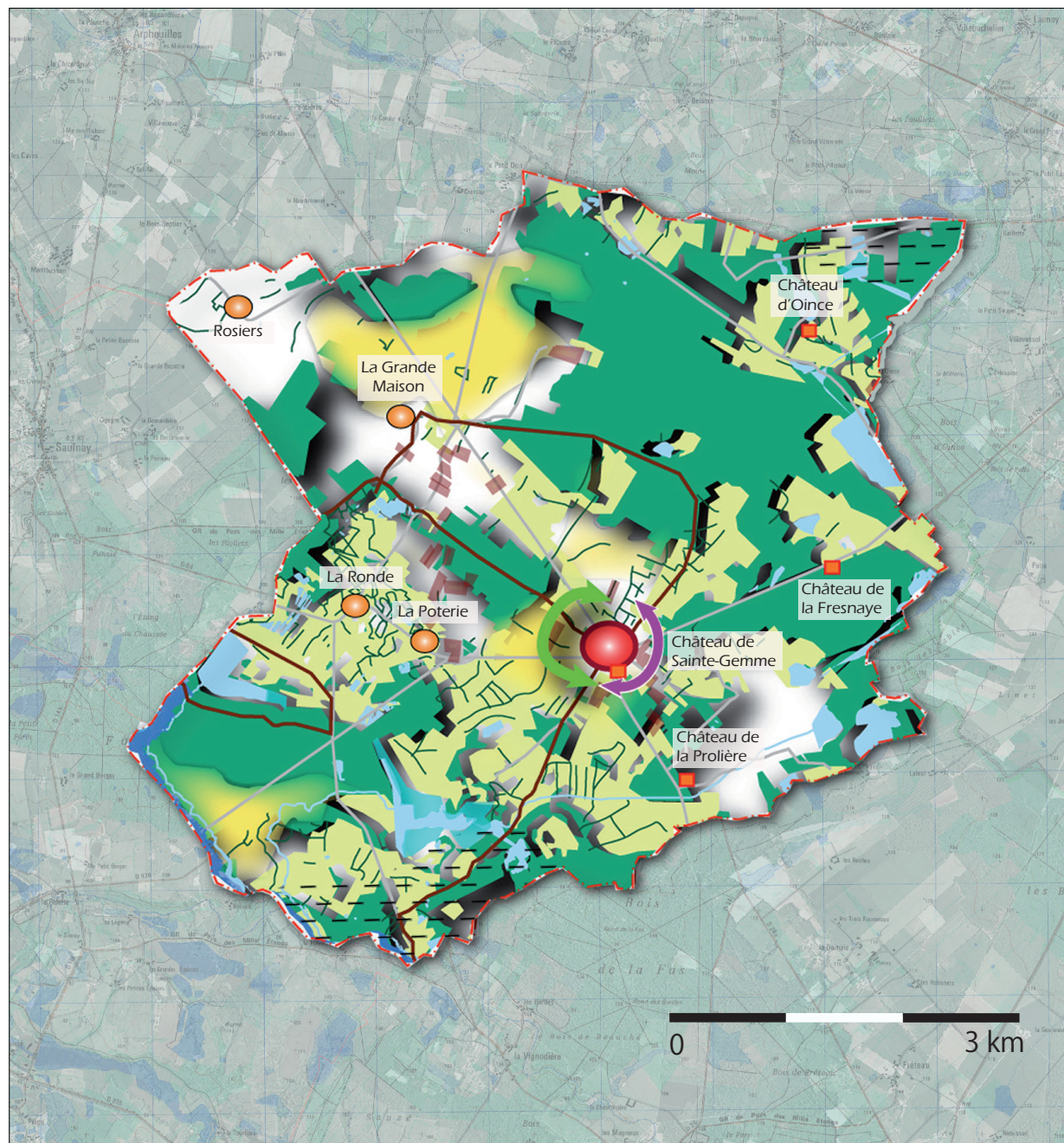
- Valoriser l'emploi de matériaux locaux (brique et tuile) dans les aménagements du bourg et les nouvelles constructions
- Favoriser l'implantation des constructions nouvelles dans les «dents creuses» des hameaux
- Limiter le développement des extensions récentes le long des routes à l'entrée des hameaux (exemple de la Poterie)

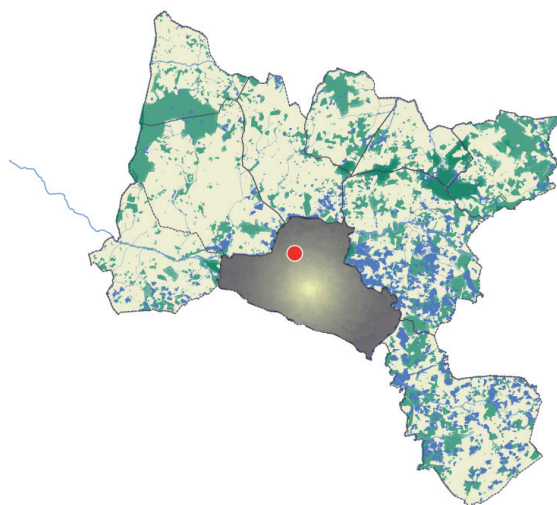
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Initier un réseau de chemins de découverte à partir des routes existantes à l'échelle du Coeur de Brenne
- Valoriser le patrimoine local dans le cadre d'un développement du tourisme de découverte (Châteaux de Sainte-Gemme, de la Prolière, de la Fresnaye et d'Oince, ferme d'Oince, ancien presbytère, maison bourgeoise et ferme de la Girauderie, tuilerie Cotttron...)

Les orientations prioritaires pour Sainte-Gemme

-  Favoriser le développement urbain autour du bourg
-  Coupure à l'urbanisation à maintenir
-  Arrêter la poursuite d'une urbanisation linéaire en limite sud de la commune, dans la continuité des extensions urbaines de Buzançais
-  Contenir l'urbanisation au sein des hameaux anciens
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Limiter l'expansion de l'enfrichement sur la commune
-  Préserver durablement les terres à fort potentiel agronomique
-  Préserver les étangs existants à l'est et au sud ouest de la commune
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Préserver les principaux massifs boisés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Conserver les vergers existants, support à la biodiversité
-  Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Ouvrir les espaces en cours d'enfrichement, notamment au niveau des limites parcellaires
- Conserver la vocation agricole des espaces menacés d'enfrichement ou d'artificialisation
- Valoriser et préserver les roselières anciennes et les étangs à forte valeur patrimoniale : l'Ardonnière, l'étang et la lande de Beauregard, l'étang de la Sous, la Réserve de Chérine, les étangs Neuf, de Beauregard, Montmélier, Miclos
- Limiter la multiplication des petits étangs peu favorable au développement de la biodiversité
- Préserver et entretenir les nombreuses zones boisées et les boisements anciens à forte valeur patrimoniale (Bois de Las)
- Valoriser l'intérêt botanique, ornithologique et faunistique des milieux humides de la commune (Caldésie à feuilles de Parnassie, Guifette moustac, Cistude d'Europe, etc.)

Préserver l'identité paysagère locale

- Ouvrir des vues en entrée de bourg le long de la route pour éviter le phénomène de routes couloirs
- Entretenir le maillage de haies et la végétation de digues pour éviter la fermeture totale des vues sur les étangs et sur la campagne

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Conforter les aménagements récents réalisés dans le cadre de l'opération «Coeur de Village» par la requalification et la sécurisation de la traversée de bourg le long de la RD 6
- Eviter le partitionnement du bourg en deux entités (Saint-Cyran et l'ancienne abbaye) et envisager des continuités urbaines entre ces deux ensembles
- Stopper le développement des extensions pavillonnaires le long de la RD 6 afin d'endiguer la dilution des limites bâties du bourg et de sauvegarder la lisibilité de son tissu ancien
- Sauvegarder la fenêtre paysagère existant sur la vallée de la Claise à l'entrée nord

Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

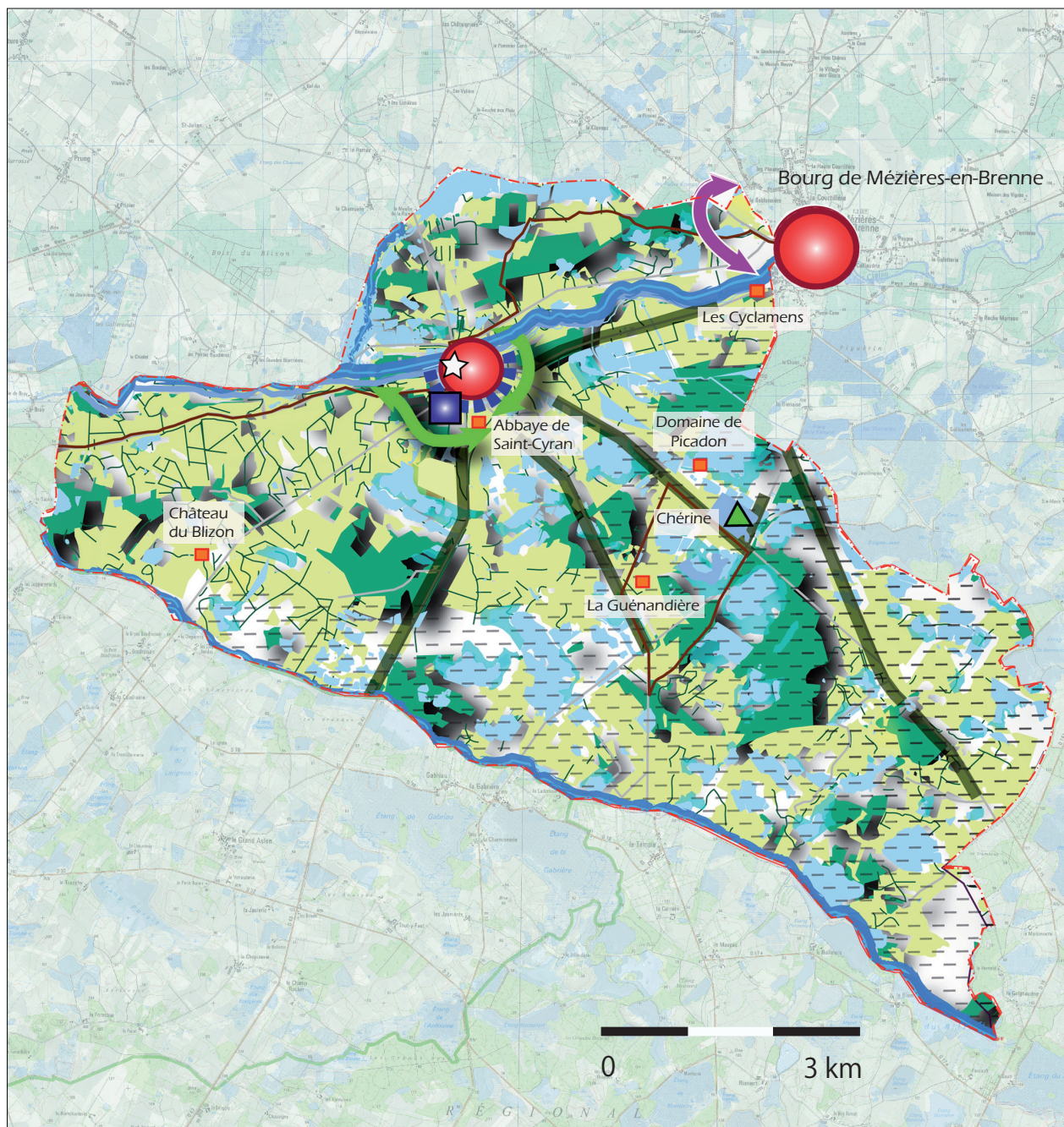
- Apporter un soin particulier au traitement paysager et urbain des limites et des espaces publics compris dans le quartier de Saint-Cyran et améliorer son accroche au bourg ancien
- Amorcer une dynamique de réhabilitation des fermes et des maisons menacées d'abandon ou de ruine (Prends-garde-à-toi, la Glavellerie, la Guénandière)

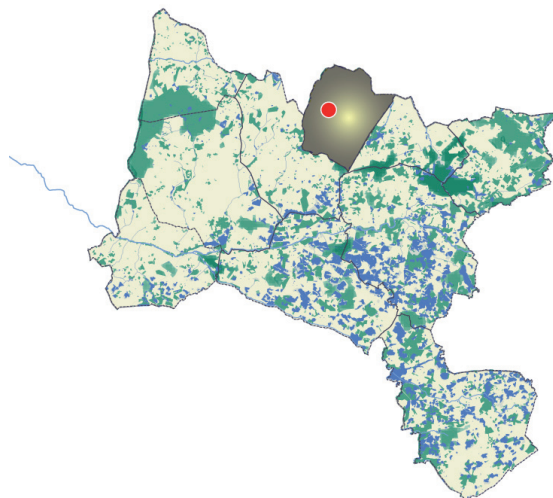
Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Valoriser la Réserve de Chérine comme vitrine touristique essentielle du Coeur de Brenne et du PNR

Les orientations prioritaires pour Saint-Michel-en-Brenne

-  Recentrer prioritairement le développement urbain autour du bourg
-  Coupures à l'urbanisation à maintenir
-  Arrêter la poursuite d'une urbanisation linéaire en limite nord est de la commune, dans la continuité des extensions urbaines du bourg de Mézières-en-Brenne
-  Valoriser la Claise dans le fonctionnement du bourg et en aménager les abords
-  Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la zone d'activité par un traitement végétalisé des abords
-  Equipement structurant à l'échelle de la CDC à valoriser
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Atténuer l'effet de route-couloir par l'ouverture ponctuelle de fenêtres paysagères sur les étangs et par l'entretien des haies
-  Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
-  Limiter l'expansion de l'enrichissement sur la commune
-  Améliorer la richesse écologique des étangs et préserver les roselières anciennes
-  Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
-  Préserver les grands massifs boisés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Site d'accueil touristique à valoriser
-  Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal





Les déclinaisons des orientations du projet de territoire

Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Conserver la vocation agricole des espaces menacés d'enfrichement ou d'artificialisation, la biodiversité étant déjà limitée sur la commune
- Entretenir les grands massifs boisés
- Limiter la plantation des peupleraies en limite nord de la commune
- Favoriser le maintien des quelques vergers existants

Préserver l'identité paysagère locale

- Préserver les beaux points de vues dégagés sur les paysages
- Veiller à l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole et à leur intégration paysagère

Renforcer l'attractivité du centre-bourg

- Privilégier l'implantation des extensions urbaines dans l'épaisseur du centre-bourg
- Préserver la silhouette de bourg bien marquée depuis le grand paysage
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens vétustes ou vacants dans les ruelles adjacentes du bourg
- Requalifier les espaces publics (voirie et trottoirs) de façon homogène sur l'ensemble du bourg

Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

- Éviter l'implantation d'extensions pavillonnaires non maîtrisées aux abords du bourg

Les orientations prioritaires pour Villiers

-  Favoriser le développement urbain autour du bourg
-  Coupures à l'urbanisation à maintenir
-  Hameaux anciens à préserver de l'urbanisation contemporaine
-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
-  Préserver durablement les terres à fort potentiel agronomique
-  Entretenir et préserver les principaux massifs boisés
-  Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
-  Conserver les vergers, permettre leur entretien et leur renouvellement

