



**RÉALISATION D'UN STAGE UNIVERSITAIRE  
POUR L'INVENTAIRE DES FRICHES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES  
ET INDUSTRIELLES DU TERRITOIRE**

**Note de présentation**

Janvier 2023

## Sommaire

- 1) **Présentation générale du territoire d'accueil** page 3
  - Situation et accessibilité
  - Evolution socio-démographique
  - Activités économiques
  - Identité
  - Synthèse
  - Structuration et histoire
  
- 2) **Contexte et finalité du stage** page 5
  - Mise en œuvre d'un Schéma de Cohérence territoriale
  - Vers le Zéro Artificialisation Nette
  - Problématiques du stage
  
- 3) **Attendus concrets du stage** page 8
  - Accompagner la mise en œuvre du SCoT
  - Inventorier et cartographier les friches
  - S'articuler avec les outils numériques
  - Restituer les travaux
  
- 4) **Moyens et déroulement du stage** page 9
  - Typologie du stage
  - Encadrement
  - Moyens d'accueil
  - Durée et gratification
  - Vie du stagiaire



### Contact

Vincent COURTILAT  
Directeur



### Coordonnées

Syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois  
La Tuilerie, 27 rue du lieutenant Petit  
18150 La Guerche sur l'Aubois  
Tel. Ligne directe : 02 48 74 74 61  
[direction@paysloirevaldaubois.fr](mailto:direction@paysloirevaldaubois.fr)  
[www.paysloirevaldaubois.fr](http://www.paysloirevaldaubois.fr)

# 1) Présentation générale du territoire d'accueil



## **Situation et accessibilité**

Le Pays Loire Val d'Aubois appartient administrativement au département du Cher (arrondissements de Saint Amand Montrond et de Bourges) ainsi qu'à la région Centre-Centre Val de Loire.

Le Pays Loire Val d'Aubois est un territoire non enclavé, facilement accessible, qui fait contact avec trois régions (Centre-Val de Loire, Auvergne-Rhône-Alpes et Bourgogne-Franche-Comté) et trois provinces historiques (Berry, Bourbonnais et Nivernais).

Ce territoire traversé par plusieurs grandes routes départementales et nationales ainsi que par la voie ferrée reliant Lyon à Nantes, constitue un espace intermédiaire entre deux agglomérations de taille petite ou moyenne : Bourges à l'Ouest et surtout Nevers à l'Est.

## **Evolution socio-démographique**

Le Pays Loire Val d'Aubois est un territoire rural dont la démographie est en baisse après s'être stabilisée à la fin du 20<sup>ème</sup>

siècle par suite du desserrement de l'agglomération de Nevers. La situation est donc fragile alors que la trame urbaine est faible et s'articule principalement sur deux bourgs centres le long du Val d'Aubois qui concentrent emplois, équipements et services (La Guerche sur l'Aubois et Sancoins, plus de 3000 habitants). Les communes situées entre Loire et Aubois sont relativement attractives pour les habitants de la Bourgogne. Le parc des logements s'y rénove et s'y développe alors que la vacance et l'insalubrité s'installent dans un parc plus ancien dans les communes rurales et les centres bourgs à l'ouest.

## **Activités économiques**

Le Pays Loire Val d'Aubois est fortement mis en valeur par l'agriculture et la forêt. L'élevage bovin de race charolaise et la polyculture sont présents en vallée de Germigny. La champagne Berrichonne est quant à elle le siège des grandes cultures de céréales et d'un élevage caprin (zone AOC crottin de Chavignol).

Si l'industrie (travail des métaux, construction mécanique, industrie de la terre) se maintient, l'artisanat résiste bien sur ce territoire malgré des difficultés sociales et économiques, facteurs d'une précarité croissante.

Les moteurs socio-économiques du territoire sont la sphère productive à 46% et la sphère présente à 54%. La dépendance aux énergies fossiles est importante pour les habitants et les activités installés sur le territoire où il existe un faible développement des énergies renouvelables.

## **Identité**

Le Pays Loire Val d'Aubois est enfin un territoire d'une grande richesse patrimoniale. Le label national Pays d'Art et d'Histoire obtenu en 2010 vient conforter la valorisation du patrimoine industriel (19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles) sur un territoire qui a connu un demi millénaire d'industrialisation basée successivement sur la métallurgie du fer (jusqu'en 1880), la tuilerie et la briqueterie (depuis 1850), les fours à chaux et la cimenterie (depuis 1860).

Ce développement exclusivement rural, a marqué le paysage et l'environnement local, avec le canal de Berry, le canal latéral à la Loire, des bâtiments industriels d'envergure disséminés tout au long du Val d'Aubois, des habitations ouvrières typiques.

Cet héritage qui pose le territoire comme l'un des cas français du développement de l'industrie en milieu rural, est le support à une stratégie de développement culturel et touristique, renforcée par l'itinéraire Loire à vélo. La présence de la Loire et de l'Allier explique également l'étude d'opportunité pour la création d'un parc naturel régional sur ce territoire (2008-2009).

Le Pays Loire Val d'Aubois a lancé en 2022 le projet de destination touristique *Loire en Berry®*, *la parenthèse inattendue*.

Les démarches diverses et parfois innovantes engagées par le syndicat mixte ont permis de construire dans la durée des relations de confiance guidées par un esprit de solidarité entre les collectivités du territoire. La recherche de l'intérêt général constitue ainsi un marqueur essentiel de « l'identité pays » localement.

## Synthèse

### Occupation du sol

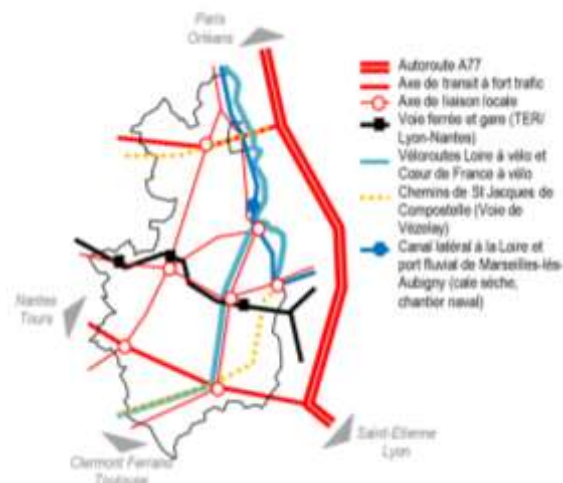
Un territoire rural (densité 25 de habitants/km<sup>2</sup>, 515 habitants par commune) avec une dominante agricole forte aujourd'hui (polyculture, élevages et grandes cultures), mais aussi une histoire industrielle ancienne avec des entreprises encore vivaces dans le Val d'Aubois (avec une spécialisation dans le secteur de la mécanique, notamment tournées vers l'exportation).



### Réseaux

Un Pays non enclavé, à la périphérie des agglomérations de Bourges et de Nevers, connecté avec l'extérieur par de grands axes reliant le grand Ouest atlantique à la vallée du Rhône et la mer Méditerranée, ainsi que le Massif Central à la région parisienne, donc facilement accessible depuis la capitale et les grandes métropoles Françaises.

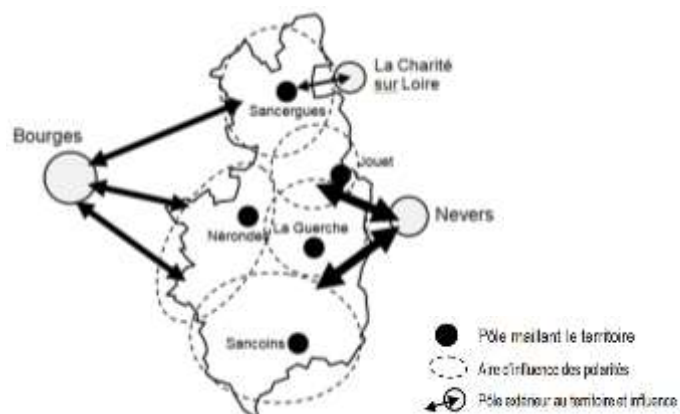
Un Pays constituant un grand carrefour rural de l'itinérance douce (avec la présence de 4 véloroutes).



### Organisation

Un Pays avec une vie économique et sociale animée par quelques bourgs ruraux (14 polarités fondent ainsi l'armature territoriale du SCoT, dont deux bourgs jusqu'à 1500 habitants et deux autres jusqu'à 3300 habitants), offrant un panier différencié d'équipements et de services, mais en interaction avec les pôles extérieurs pour des gammes supérieures.

Une armature fragile, à renforcer, pour pouvoir porter la croissance démographique.



### Structuration et histoire

Le portage juridique du Pays Loire Val d'Aubois est assuré par un syndicat mixte ouvert (Etablissement Public Local), regroupant quarante-neuf communes, quatre communautés de communes (Trois Provinces, pays de Nérondes, Portes du Berry et Berry Loire Vauvise) ainsi que le conseil départemental du Cher.

Ce pays, dont la constitution en syndicat mixte a été reconnue par l'Etat en 1986, après avoir fonctionné pendant deux ans sous forme associative (entre 1984 et 1985), est l'un des plus anciens dans le département et la région Centre-Val de Loire.

Cet établissement public local est chargée d'organiser l'aménagement et le développement durables ainsi que la planification du territoire à l'est et au sud du département du Cher.

Depuis 2016, les communautés de communes ont transféré au syndicat mixte de pays divers compétences dont l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale, puis en 2019, la promotion touristique (dont la création d'un office de tourisme). Ces transferts sont le moyen de mutualiser, de faire des économies d'échelles, d'atteindre la masse critique ou de disposer d'un meilleur périmètre d'expression de la compétence transférée.

## **2) Contexte et finalité du stage**

### **Mise en œuvre d'un Schéma de Cohérence Territoriale**

Le syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois a lancé en 2018 l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Celui-ci a été arrêté au mois de mars 2021 puis arrêté au mois de juillet 2022.

Le SCoT est donc exécutoire depuis le mois de septembre 2022.

Le stage se place dans la mise en œuvre de ce schéma qui s'appuie sur deux pièces essentielles pour fonctionner.

### **Plan d'Aménagement et de Développement Durable du territoire (PADD)**

Le PADD scénarise le projet du territoire à 20 ans, c'est-à-dire sur la période 2020-2040, en l'articulant sur les bases du développement durable et des transitions. Il synthétise ainsi les objectifs des politiques publiques à mettre en œuvre dans différents domaines : urbanisme, logements, transports et déplacements, implantation commerciale, équipements structurants, développement économique, touristique et culturel, communications électroniques, qualité paysagère, protection et mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation et gestion des ressources naturelles, lutte contre l'étalement urbain, etc.

Le PADD propose de répondre aux enjeux locaux et de faire face aux grands défis du 21<sup>ème</sup> siècle à partir des constats suivants :

- La dynamique démographique est légèrement plus favorable autour des axes ligériens et Nevers/Bourges (RD976) mais reste globalement fragile, dans un contexte départemental de déprise démographique (Cher) et face à la contraction observée sur le principal réservoir de population que constitue l'agglomération de Nevers à l'Est (Nièvre). On observe une diversité de situations et un ensemble d'enjeux partagés, notamment en termes de vieillissement de la population ;
- La contraction du nombre d'emplois localisés dans le territoire et la mutation du tissu économique observée (de la sphère productive vers la sphère présenteielle) posent la question du renouvellement de la population par l'accueil d'actifs et soulignent la nécessité de penser le développement économique autrement ;
- Au niveau environnemental, les défis de l'érosion de la biodiversité, du changement climatique et de la raréfaction de certaines ressources appellent de nécessaires mutations en matière de consommations énergétiques.

Avec un scénario intitulé : « *Des ressources locales, leviers du développement* », le PADD prévoit d'agir en faveur de l'attractivité du territoire au regard de ses atouts :

- Un positionnement géographique permettant de capitaliser sur les relations d'échange avec les territoires voisins mais également plus éloignés, grâce à ses voies de communication ;
- Des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages remarquables ;
- Un patrimoine industriel bâti valorisé ;
- Une armature territoriale qui permet d'assurer un maillage du Pays sur un panier de services de base nécessaire aux besoins quotidiens des habitants et acteurs économiques.

### **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)**

Le DOO constitue le seul document opposable du SCoT rural. Ce document traduit à travers 70 prescriptions et 21 recommandations, les politiques publiques à travers la mise en place d'une armature territoriale et la simulation d'un scénario démographique possible et souhaitable

Le DOO traite également des problématiques de gestion économe des sols, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de la mobilité, de l'habitat et de son organisation, de la recherche de qualité architecture et paysagère, de transition énergétique et économique, etc.

Le DOO est décliné dans le respect des orientations du PADD :

#### **Axe 1 - Un territoire de solidarité gage de cohérence sociale et spatiale**

Objectifs

- 1.1 Conforter une armature territoriale structurée en quatre niveaux de polarités qui renforce l'organisation, le fonctionnement et l'attractivité du territoire
- 1.2 Organiser la mobilité en s'appuyant sur l'armature territoriale et les infrastructures de transports et capitaliser sur les complémentarités urbain-rural
- 1.3 Equilibrer le développement démographique pour conforter l'armature territoriale
- 1.4 Proposer une offre de logements adaptée à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et à l'ambition démographique du territoire
- 1.5 Assurer le maintien de l'offre en équipements et services
- 1.6 Promouvoir un développement commercial équilibré, en valorisant les polarités et leurs centralités
- 1.7 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'artificialisation des sols
- 1.8 Conforter l'armature des espaces naturels, agricoles, forestiers et les paysages

## Axe 2 - Valoriser les ressources locales pour développer les activités et l'emploi

### Objectifs

- 2.1 Soutenir et valoriser les grandes filières productives du territoire
- 2.2 Conforter l'économie résidentielle et touristique
- 2.3 Capitaliser sur les infrastructures de communication
- 2.4 Accompagner les mutations des filières locales et promouvoir le développement de la croissance verte et de l'économie circulaire
- 2.5 Valoriser les espaces et activités agricoles et forestières
- 2.6 Faciliter le développement des activités agricoles et forestières en matière de politiques d'aménagement
- 2.7 Anticiper les besoins d'aménagement et de renouvellement des secteurs à vocation économique
- 2.8 Optimiser la qualité des espaces économiques
- 2.9 Faire du paysage la pierre angulaire de la politique du Pays
- 2.10 Accompagner les paysages de la transition énergétique

## Axe 3 - Un territoire attractif

### Objectifs

- 3.1 Revitaliser les centres-bourgs
- 3.2 Garantir un développement urbain compatible avec les qualités paysagères du territoire
- 3.3 Valoriser les paysages comme une ressource pour le développement local et le tourisme
- 3.4 Préserver l'armature écologique du territoire
- 3.5 Préserver la ressource en eau sous toutes ses formes
- 3.6 Contribuer à la transition énergétique et adapter le territoire au changement climatique
- 3.7 Prendre en compte les risques et les nuisances dans le développement urbain
- 3.8 Découvrir les paysages du Pays Loire Val d'Aubois
- 3.9 Pérenniser les sites

## **Vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**

Le SCoT fixe une trajectoire de lutte contre l'étalement urbain et promeut la sobriété foncière avec la réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), en fixant une diminution de 21% des besoins en foncier pour l'habitat, et de 26% pour les activités d'ici les vingt prochaines années.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui prévoit :

- La division par deux de la consommation des ENAF pour la période 2021-2030 ;
- La réduction progressive par tranche de dix ans (2031-2040 puis 2041-2050) du rythme de l'artificialisation des sols pour tendre finalement vers zéro en 2050.

Le ZAN va devoir être progressivement intégré dans les Schéma Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalités des Territoires (SRADDET) avant le mois de février 2024, puis les SCoT avant le mois d'août 2026, et enfin les PLUi et PLU avant le mois d'août 2027. Ainsi, depuis le mois d'octobre 2021, la conférence régionale des SCoT Centre-Val de Loire a engagé un travail collectif pour sensibiliser et impliquer les territoires porteurs d'un SCoT, vis-à-vis du ZAN. Diverses propositions ont été émises par la conférence régionale des SCoT :

### 1) Prolonger un cadre commun de travail partenarial

- Pérenniser la conférence régionale des SCoT
- Stabiliser les modalités d'organisation avec une charte de gouvernance
- Assurer un relais de concertation à l'échelle départementale

### 2) Moduler les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF en fonction des territoires

- Élaborer une stratégie foncière régionale
- Inscire la trajectoire ZAN à horizon 2050
- Définir les objectifs à l'échelle des SCoT et prendre en compte les Inter-SCoT
- Respecter le rapport juridique de compatibilité SCoT - SRADDET
- Encadrer la modulation des "-50%" de la période 2021-2030 (par le biais de bornes mini et maxi)
- Coconstruire les critères de territorialisation avec la Région
- Organiser une régulation de la consommation d'ENAF avant l'approbation de la mise en compatibilité du SRADDET

### 3) Acter les modalités d'identification et de traitement des projets d'intérêt régional ou national

- Définir une typologie des projets d'intérêt régional et national
- Garantir l'équité entre les territoires
- Définir des modalités de régulation (répartition de la consommation des projets entre enveloppe régionale et territoire d'assiette, clause de revoyure triennale de la liste avec la Région, plafonnement de la part de l'enveloppe régionale à affecter aux projets d'envergure)

#### 4) Accompagner la mise en œuvre du ZAN et le changement de paradigme

- Veiller à l'équité entre les territoires de la Région dans la mise en œuvre de la sobriété foncière
- Animer des réseaux d'acteurs
- Pérenniser les outils d'observation locaux
- Développer l'ingénierie et l'expertise
- Réserver une enveloppe financière à la mise en œuvre opérationnelle de la sobriété foncière

Ces orientations ont été adoptées par l'assemblée délibérante du Pays Loire Val d'Aubois en novembre 2022. C'est sur ces bases que se sont engagées les discussions des SCoT régionaux avec le Conseil régional Centre-Val de Loire pour la modification du SRADDET au sujet des problématiques de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Dans son approche technique, le Conseil régional entend privilégier les SCoT comme les périmètres d'expression du ZAN. Il travaille à une liste de critères pour le ZAN s'appuyant sur :

- L'équilibre du territoire ;
- Le potentiel foncier mobilisable ;
- Les dynamiques démographiques et économiques ;
- La préservation des ENAF.

Les arbitrages de la Région Centre-Val de Loire seront effectués, a priori, d'ici le mois de mars 2023, dans l'optique d'une adoption du SRADDET modifié en décembre 2023.

#### **Problématiques du stage**

Dans un milieu rural et peu dense (Pays Loire Val d'Aubois), dont le développement économique est aujourd'hui éloigné de la dynamique qui a été la sienne au 19<sup>ème</sup> et dans la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, quel rôle accordé aux friches sur le territoire, dans une logique d'aménagement rénové, prônant les concepts nouveaux comme la lutte contre l'étalement urbain et le recyclage du foncier ?

Où situer géographiquement, le « stock » de foncier et d'immobilier aujourd'hui en friche, dans le but d'étudier avec les aménageurs des pistes de valorisation, par exemple au service de l'accueil des activités et de l'emploi, du déploiement des énergies renouvelables et du renouvellement de l'habitat ?

Comment transformer les friches sur le territoire en un atout, au service de la sobriété foncière, dans un contexte contraint par la mise en œuvre du ZAN ?

Finalement, le stage est fondé sur un intérêt réciproque consistant à :

- Accompagner l'établissement dans la réalisation d'un état des lieux, dans les conditions décrites ci-après, en valorisant par leur mise en pratique, des savoir-faire et des techniques d'inventaire géographique ;
- Offrir un cadre professionnel, témoin de l'accomplissement d'un cursus universitaire.



### **3) Attendus concrets du stage**

#### **Accompagner la mise en œuvre du SCoT**

Le stage s'inscrit dans la déclinaison des prescriptions du DOO du SCoT en particulier sous les angles qui suivent :

#### ▪ Une politique du logement adaptée à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et à l'ambition démographique du territoire

Prescription n° 10

*Les objectifs quantitatifs maximaux de production de nouveaux logements en constructions neuves sont les suivants :*

- 287 pour la Communauté de Communes Berry-Loire-Vauvise ;
- 230 pour la Communauté de Communes Pays de Nérondes ;
- 559 pour la Communauté de Communes Portes du Berry, entre Loire et Val d'Aubois ;
- 292 pour la Communauté de Communes des Trois Provinces.

*En cohérence avec la prescription n° 49, les documents d'urbanisme devront permettre qu'au minimum 60 % de ces constructions soient situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, à condition que la morphologie urbaine locale (potentiel de densification) le permette.*

#### ▪ La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols

Prescription n° 17

*L'enveloppe urbaine est définie par un tampon de 50 mètres autour du bâti cadastral léger de plus de 50 m<sup>2</sup> et du bâti cadastral solide, érodé de 30 mètres (voir figure 1).*

*Les « dents creuses » sont les terrains libres ou partiellement libres de toute construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Elles sont réparties en 3 catégories (voir figure 2) selon les prérequis à leur mobilisation :*

- *Catégorie 1 : il s'agit des dents creuses constituées de parcelles non enclavées par des parcelles bâties, dépourvues de construction et n'ayant pas d'obstacle majeur à leur constructibilité. Ces espaces étant facilement mobilisables, 100 % de leur surface est comptabilisée dans les calculs du potentiel de densification et du potentiel constructible (voir définitions ci-après) ;*
- *Catégorie 2 : il s'agit des dents creuses constituées de parcelles enclavées ou de parcelles déjà bâties devant être divisées). Les dents creuses de cette catégorie sont plus difficilement mobilisables et seule 50 % de leur surface est comptabilisée dans le potentiel de densification et dans le potentiel constructible ;*
- *Catégorie 3 : il s'agit des dents creuses difficilement urbanisables au vu de leur rôle pour les habitations voisines (seul jardin d'une habitation, voie d'accès, annexes, etc.). Ces espaces sont les plus difficiles à mobiliser et seule 10 % de leur surface est comptabilisée dans le potentiel de densification et dans le potentiel constructible.*

*Le potentiel de densification correspond à la somme des surfaces en dents creuse de chaque catégorie.*

*Le potentiel constructible est la somme des dents creuses classées en constructible et des parcelles constructibles situées en extension de l'enveloppe urbaine (qui sont comptabilisées à 100% de leur surface réelle).*

#### ▪ Le soutien et la valorisation des filières productives

Prescription n° 23 :

*Les documents d'urbanisme doivent conforter le tissu industriel du territoire et notamment les polarités industrielles de Sancoins, La Guerche-sur-l'Aubois, Beffes, Grossouvre et Jouet-sur-l'Aubois.*

*Par ailleurs, la filière mécanique générale est celle qu'il convient de soutenir et développer prioritairement.*

#### ▪ L'accompagnement des mutations des filières locales, le développement de la croissance verte et de l'économie circulaire

Prescription n° 33 :

*Les documents d'urbanisme et les politiques publiques doivent favoriser la valorisation des énergies renouvelables locales (bois énergie, photovoltaïque, méthanisation et géothermie).*

#### ▪ L'anticipation des besoins d'aménagement et de renouvellement des secteurs à vocation économique

Prescription n° 39

*Les documents d'urbanisme doivent analyser le potentiel d'accueil de nouvelles activités ou de reconversion des friches industrielles (comme supports d'énergies renouvelables par exemple).*

*Les politiques publiques doivent accompagner la valorisation de ce bâti.*

*Le SCoT identifie en priorité les friches suivantes :*

- *Friche « de La gare » à Marseilles-lès-Aubigny (environ 31 300 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 6 300 m<sup>2</sup> de bâtiment), en périphérie du bourg, le long de la voie ferrée économique Beffes-La Guerche ;*
- *Friche « Raffestin » à Jouet-sur-l'Aubois (environ 17 000 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 7 200 m<sup>2</sup> de bâtiment), à la sortie du bourg au lieu-dit Le Fournay, le long de l'Aubois et de la RD 26 ;*
- *Friche au lieu-dit Saint-Germain à la périphérie de Jouet sur l'Aubois (environ 9 000 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 2 000 m<sup>2</sup> de bâtiment) ;*



- Friche Les Turlés à Torteron (environ 3 300 m<sup>2</sup> de terrain -sans la carrière- pour environ 2 200 m<sup>2</sup> de bâtiment), le long du canal de Berry ;
- Friche « près de Ragon » à Torteron (environ 14 800 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 3 600 m<sup>2</sup> de bâtiment), le long du canal de Berry ;
- Friche à l'entrée de la ZAE du canal à La Guerche-sur-l'Aubois (environ 2 000 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 320 m<sup>2</sup> de bâtiment) ;
- Friche « Traidib » dans le centre-bourg de La Guerche-sur-l'Aubois (environ 25 500 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 4 000 m<sup>2</sup> de bâtiment) ;
- Friche au lieu-dit les Gattépées à la périphérie nord du bourg de Sancoins (environ 2 600 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 680 m<sup>2</sup> de bâtiment) ;
- Friche « AMC Castera » en périphérie du bourg de Sancoins (environ 17 000 m<sup>2</sup> de terrain pour environ 2 800 m<sup>2</sup> de bâtiment), à proximité de la RD 2076.

#### Prescription n° 40

Préalablement à toute création de nouveaux espaces, les documents d'urbanisme doivent capitaliser sur les espaces à vocation économique existants à l'échelle des communautés de communes, parmi lesquels :

- Zone de l'Usine, sur la commune de La Guerche-sur-l'Aubois, d'une superficie de 8,1 ha, entièrement occupée ;
- Zone d'activités du canal, sur la commune de La Guerche-sur-l'Aubois, d'une superficie de 14,56 ha, dont 4,92 ha disponibles ;
- Zone du chantier naval, sur la commune de Jouet-sur-l'Aubois, d'une superficie de 3,88 ha, entièrement disponible ;
- Zone industrielle, sur la commune de Jouet-sur-l'Aubois, d'une superficie de 3,35 ha, entièrement occupée ;
- Zone de la cimenterie, sur la commune de Beffes, d'une superficie de 7,21 ha, entièrement occupée ;
- Zone artisanale, sur la commune de Torteron, d'une superficie de 5,37 ha, dont 1,24 ha disponible ;
- Zone d'activités de la route de Groises, sur la commune de Sancergues, 2,50 ha disponibles ;
- Zone artisanale, sur la commune de Charentonnay, 0,4 ha disponible ;
- Zone artisanale, sur la commune de Précly, 0,2 ha disponible ;
- Zone d'activités des Grivelles, sur la commune de Sancoins, d'une superficie de 56,70 ha, dont 5,60 ha disponibles ;
- Zone de la Tuilerie, sur la commune de Grossouvre, d'une superficie de 5,20 ha, entièrement occupée.

Pour cela, les projets d'aménagement ou de réaménagement des surfaces d'activité doit favoriser la mutualisation de certains espaces (stockage, stationnement, etc.) et un aménagement adapté à la taille de chaque projet permettant d'éviter la création de délaissés.

#### Prescription n° 41

Les documents d'urbanisme doivent anticiper les besoins fonciers des entreprises à horizon 2040 en priorisant le développement de l'offre foncière sur les pôles principaux et secondaires, ou sur les pôles de proximité desservis par les infrastructures numériques et routières (RD 2076, RD 976, RN 151, RD 920, RD 218) et/ou ferroviaires (ligne Lyon-Nantes) et/ou fluviales (canal latéral à la Loire) stratégiques. A titre d'illustration, l'implantation d'une entreprise de ferroutage à Bengy-sur-Craon (pôle de proximité situé desservi notamment par une infrastructure ferroviaire stratégique) entre dans ce cadre.

Les besoins maximaux en foncier constructible pour les activités économiques sont indiqués dans la prescription n° 18.

#### Prescription n° 42

Les documents d'urbanisme doivent anticiper les besoins fonciers en dehors des grandes zones d'activité :

- permettre le maintien de TPE artisanales, facteur de vitalité des espaces ruraux, dans les tissus à dominante résidentielle ;
- permettre le développement et/ou l'extension de petites zones d'activité pour l'accueil d'entreprises génératrices de nuisances pour l'habitat.

#### ▪ L'accompagnement des paysages de la transition énergétique

##### Prescription n° 48

Les projets de développement photovoltaïque au sol de plus de 250 kWc doivent être privilégiés sur des friches (cf. prescription n° 39) et/ou des terrains qui n'ont pas de vocation agricole, sauf si le projet permet le maintien ou la poursuite d'une activité agricole.

Le volet paysager de l'étude d'impact auquel il est soumis sera conduit par un paysagiste concepteur au travers de deux échelles : éloignée et rapprochée. Sa conduite devra permettre de choisir le site d'implantation au regard des sensibilités paysagères des lieux et de définir les mesures visant à réduire les impacts. L'insertion paysagère devra tenir compte des spécificités du site et devra répondre à un soin aux équipements connexes (desserte, plateforme technique, etc.).

#### ▪ La revitalisation des centres bourgs

##### Prescription n° 49

Au minimum 60 % du potentiel constructible pour l'habitat dans les documents d'urbanisme doit être situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. En cas d'impossibilité liée à la morphologie urbaine locale (faible potentiel de densification), il

*est possible de déroger à la règle précédente à la condition d'exploiter le potentiel de densification à hauteur de 90 % au minimum.*

Prescription n° 50 :

*Les documents d'urbanisme participent à une organisation plus sobre en foncier en diversifiant les formes urbaines pour favoriser une plus grande densité et en donnant la priorité à la densification des tissus existants dans un équilibre avec la préservation de la qualité du cadre de vie et en conditionnant les extensions urbaines au respect de critères qualitatifs d'aménagement.*

*Les projets d'aménagement devront rendre acceptable la densité et favoriser les déplacements doux en améliorant la qualité des espaces publics.*

Par conséquent, le stage a vocation à compléter les engagements du SCoT en fournissant aux communautés de communes, en charge d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et aux communes, en charge d'un PLU, les informations sur le foncier et l'immobilier disponibles au sein de leur périmètre d'action, afin d'aménager le territoire dans les logiques de sobriété foncière, de transition énergétique et de revitalisation des villages constitutifs de l'armature du SCoT (en particulier les deux principales polarités du Pays Loire Val d'Aubois : La Guerche sur l'Aubois et Sancoins, qui sont labellisées depuis 2021 « Petites Villes de Demain »).

## **Inventorier et cartographier les friches**

### Définition

Par « friche », on entend ici tout espace ayant fait l'objet d'une activité humaine, autre qu'agricole, mais désormais abandonné et rendu progressivement à la nature. L'étude se limitera donc aux seules friches dites « urbanisées », ayant connu des activités économiques (hors secteur primaire), industrielles (avec des sols potentiellement pollués), artisanales et commerciales. Ces friches présentent la particularité d'être pour certaines d'entre elles, encore construites et donc de disposer d'un patrimoine immobilier qui sera intégré dans le repérage au même titre que le foncier.

### Contenus de l'inventaire et méthodologie

Chaque friche disposera d'une fiche de présentation comportant :

- Une référence reposant sur une nomenclature simple : [le numéro dans l'inventaire\_le code INSEE de la commune]. Par exemple, le code 1\_18118 signifiera friche n°1 sur la commune de Jouet-sur-l'Aubois. Lors de son établissement, la fiche sera également datée.
- Une adresse sur la commune inventoriée (au minimum le nom de la rue, du chemin, du lieu-dit, un numéro de boîte à lettres s'il y en a).
- Une description sommaire de l'état existant (contenant et contenu) et des informations sur les activités accueillies par le passé (industrie, commerce, économie, habitat, autre usage économique).

Le stagiaire pourra s'il le souhaite proposer une grille pour apprécier l'état d'abandon du terrain et l'état de dégradation des immeubles ou des équipements s'il y en a encore. Cette grille devra être validée en préalable et utilisée ensuite de façon systématique afin d'évaluer la capacité de remobilisation de la friche, son niveau de réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

La description pourra être complétée par une visite de terrain lors de laquelle des photographies seront réalisées. Un plan des prises de vues sera établi. Le stagiaire s'oblige ici à respecter le droit de la propriété privée.

Le stagiaire pourra préparer son déplacement en sollicitant un échange préalable (par visioconférence, de vive-voix ou en présentiel) avec le maire de la commune concernée ou le représentant qu'il aura délégué à cette occasion. Cela pourra permettre une mise en relation avec le propriétaire si celui-ci est connu des élus locaux.

- Un plan de localisation à l'échelle 1/25000°, qui situera la friche dans le tissu urbain environnant et par rapport aux infrastructures de communication en proximité (route principale et secondaire, voie ferrée, voie d'eau).
- Un plan de zone avec la délimitation du parcellaire en friche, des bâtiments et des installations apparentes s'il y en a encore.

Le recours et l'utilisation des fonctionnalités du site : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte> seront privilégiés pour effectuer ce travail de repérage car il permet de croiser, à une même échelle, photos aériennes, fonds de plan IGN et parcelles cadastrales. Il dispose également d'une batterie d'outils de mesures (distance, surface, altimétrie...) qui permettra de quantifier. L'identification des

parcelles permettra in fine, sous réserve de l'accord du centre des impôts fonciers, d'identifier le propriétaire du bien immobilier. Cette investigation n'est pas demandée dans le cadre du stage.

Matériellement, la fiche sera principalement produite en utilisant les applications et autres logiciels fournis par l'établissement (formats .doc .xls .jpeg .ppt .indd). Les fiches seront compilées dans un atlas qui comportera un tiret à part de l'inventaire pour chaque communauté de communes dotée d'un PLUi et pour chaque commune dotée d'un PLU.

### **S'articuler avec les applications numériques**

Cette possibilité sera étudiée au moment du lancement du stage, car elle pourrait reconditionner et/ou compléter les contenus de l'inventaire tels que décrits et demandés plus haut.

En effet, le CEREMA « Climat et territoires de demain » a mis au point un outil collaboratif baptisé « Cartofriches ». Celui-ci renseigne les espaces potentiellement mobilisables pour un nouvel usage en lien avec les activités économiques ainsi que le déploiement des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque ou thermique au sol, centrale biomasse ou méthanisation, usine de cogénération, etc.).

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/cartofriches> est alimenté notamment par des données locales (inventaires et observatoires locaux, études, remontées d'information des acteurs locaux...). La démarche engagée par le Pays Loire Val d'Aubois en fait pleinement partie.

Grâce à cet outil, les friches apparaissent en fonction du choix de la source de données ou de leur localisation, soit directement via la cartographie soit en entrant une adresse ou une ville pour faire apparaître les friches les plus proches. Pour chaque site, une fiche présente la surface, la localisation, les informations sur les propriétaires actuel et précédent, les références cadastrales, le bâti, le contexte urbain et les caractéristiques du sol, quand ces données sont disponibles.

Le visualiseur « Cartofriches » (celui que l'on retrouve en ligne) est le fruit d'un développement informatique mené par le CEREMA, via la technologie R Shiny. Dans la poursuite de l'objectif d'ouverture de « Cartofriches », dont les données sont déjà en opendata, le code de cette application a été mis en opensource : <https://github.com/CEREMA/cartofriches>.

Par conséquent, le stagiaire pourra, s'il le peut, et selon ses capacités en géomatique, alimenter en données l'outil « Cartofriches » et créer des tables en référence au Standard CNIG Fiches ([http://cnig.gouv.fr/IMG/pdf/230117\\_projet\\_de\\_standard\\_cnig\\_friches\\_v2022-12.pdf](http://cnig.gouv.fr/IMG/pdf/230117_projet_de_standard_cnig_friches_v2022-12.pdf)) comportant :

- 1) Les attributs obligatoirement présents dans les tables dont le renseignement est obligatoire.
- 2) Les attributs obligatoirement présents mais dont la saisie est facultative. Ces attributs portent la mention "valeur vide autorisée".
- 3) Les attributs optionnels. Leur présence et leur saisie sont facultatives. Ces attributs sont désignés en italique.

Les données géographiques de l'inventaire recueillies, stockées, traitées, analysées puis mises en forme (tables) devront être utilisables par le syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois dans une application libre, type QGIS par exemple.

### **Restituer les travaux**

Le syndicat mixte du Pays Loire Val d'Aubois envisage que les travaux conduits par le stagiaire fassent l'objet d'une présentation synthétique et didactique devant le comité syndical, c'est-à-dire son assemblée délibérante (138 délégués titulaires et suppléants désignés par les communes, les communautés de communes et le conseil départemental).

Le stagiaire concevra et présentera un diaporama (type Powerpoint), d'une durée maximale de 30 minutes, afin de valoriser les résultats de son travail. Il sera appuyé si besoin par le directeur de l'établissement pour sa mise au point.

Cette restitution sera l'occasion de montrer en quoi le stage a répondu aux problématiques de départ et en quoi l'inventaire réalisé sera une contribution opportune à la mise en œuvre du SCoT rural du Pays Loire Val d'Aubois.

## 4) Moyens et déroulement du stage

### Typologie du stage

Il s'agit de réaliser un stage « universitaire ». Celui-ci pourra prendre la forme d'un stage « intégré » voire d'un stage « complémentaire » (source : Onisep).

Le stage dit intégré, s'inscrit dans un cursus pédagogique. Il est crédité, dirigé et évalué par un ou plusieurs enseignants. Ce type de stage est :

- Obligatoire, en licence professionnelle (12 à 16 semaines) ainsi qu'en master professionnel et recherche (jusqu'à 30 semaines) ;
- Optionnel, si l'étudiant choisit une unité d'enseignement prévoyant l'acquisition d'une expérience professionnelle.

Le syndicat mixte soutiendra en priorité la réalisation d'un stage intégré dans le cadre de son offre, réservé à un(e) étudiant(e) en licence professionnelle.

Sinon, le stage dit « complémentaire » peut être une autre option. Cependant, celui-ci n'est pas crédité et s'effectue de la propre initiative de l'étudiant dans l'optique de la découverte du marché de l'emploi. L'intérêt du stage complémentaire réside dans le fait qu'il permet la mise en pratique des acquis et donne la possibilité d'observer différents métiers en vue de se spécialiser, de se réorienter ou explorer des aspects méconnus du monde professionnel.

Comme pour le stage intégré, le stage complémentaire fait l'objet d'une convention de stage et d'un accord pédagogique de l'enseignant responsable des stages ou du directeur des études.

### Encadrement

Le stagiaire sera encadré par le directeur de l'établissement public (agent fonctionnaire). Ce professionnel du développement local et de l'aménagement du territoire, maître en géographie, assurera le suivi régulier de l'avancement de ses travaux, et l'aidera pendant tout le déroulement du stage.

Outre une excellente connaissance du terrain, il lui servira en particulier d'interface avec les élus du territoire de manière que l'action du stagiaire soit connue, contextualisée afin d'atteindre les attendus.

En cas d'accompagnement du stage par un professeur (maître de stage, directeur d'études), le suivi pourra être réalisé en mode « distanciel » (par visioconférence, réunion téléphonique) ou en mode « présentiel » (les frais occasionnés par le déplacement seront supportés par l'enseignant).

### Moyens d'accueil

Le stage est domicilié au siège social du Pays Loire Val d'Aubois, à La Guerche sur l'Aubois.

Le stagiaire aura à sa disposition un bureau ainsi qu'un ordinateur (tour avec écran). La possibilité qu'il puisse utiliser son ordinateur personnel serait appréciable.

Pour ses déplacements « professionnels », il pourra utiliser un véhicule de service afin d'assurer les trajets occasionnés par l'inventaire (son utilisation fait l'objet d'une réservation en ligne via Google agenda). A ce titre, le stagiaire devra être titulaire du permis de conduire B.

Deux appareils photographiques sont également utilisables (Lumix avec trépied, et, Canon EOS équipé de deux téléobjectifs) pour réaliser les clichés des sites et des bâtiments inventoriés.

### Durée et gratification du stage

Le budget annexe 2023 du syndicat mixte a été bâti sur une gratification maximale du stage à hauteur de 3500 euros. Ce montant a été simulé sur la base d'un stage d'une durée de 4 mois, compris entre le printemps et le début de l'été 2023. Le simulateur est accessible à cette page :

<https://entreprendre.service-public.fr/simulateur/calcul/gratification-stagiaire>

Compte tenu de la relative complexité de la mission, il a été décidé d'augmenter de 60% la gratification minimale pour ce stage (normalement plafonnée à 2184 euros).

La temporalité du stage (80 jours, 560 heures) prévoit :

- Un démarrage en mars ou en avril 2023,
- Une fin en juin ou en juillet 2023.

La durée du stage sera déterminée finement en accord avec le président du syndicat mixte et le maître de stage ou le directeur d'études.

## **Vie du stagiaire**

Le stagiaire effectuera son stage sur la base d'une durée hebdomadaire de 35 heures de présence. Les sept heures de présence quotidienne pourront prendre la forme d'heures de bureau (sur la base des horaires suivants, donnés à titre indicatif : 9h00 à 12h00, 13h00 à 17h00). Le siège social, où le stagiaire sera accueilli, dispose d'une tisanerie permettant de prendre son repas sur place.

L'immersion en territoire rural, peu dense, peut être parfois déroutante pour un jeune adulte, habitué à la présence de services, d'équipements et à des horaires propres à la ville, mais qu'il ne retrouvera pas forcément ici.

Ainsi, le fait pour le stagiaire de posséder un véhicule sera un avantage important pour s'y déplacer.

Le syndicat mixte essaiera de faciliter, autant que possible, son installation sur le Pays Loire Val d'Aubois (avec en particulier la fourniture d'une liste des hébergeurs et des propriétaires d'un meublé de tourisme à La Guerche sur l'Aubois et dans les alentours).

Le stagiaire garde toutefois le choix de s'installer librement en dehors du territoire, sachant que la ville de La Guerche sur l'Aubois est desservie chaque jour de la semaine (du lundi au dimanche) par des trains TER du réseau Rémi Centre-Val de Loire au départ de Bourges et de Nevers (la gare étant située à moins de dix minutes à pied du siège du Pays Loire Val d'Aubois).