

**PERSONNES PRESENTES :**

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Président : Monsieur Gérard NICAUD. Vice-Présidents et Maires : Madame Béatrice LE GLOANNEC, Clion ; Monsieur Marc ROUFFY, Palluau-sur-Indre ; Monsieur Jean-Marie BONAC, Arpheuilles. Vice-Président : Monsieur Pierre BERTHOUMIEUX. Maires : Madame Alexandra MATTHEY, Le Tranger ; Monsieur Michel BRAUD, Fléré-la-Rivière ; Monsieur Jacques CHARLOT, Murs ; Monsieur Alain JACQUET, Saint-Médard. Adjointes et conseillers municipaux : Monsieur Bernard JACQUELIN, Saint-Cyran-du-Jambot ; Monsieur Serge RIC, Murs ; Monsieur Pascal BEIGNEUX, Clion. Directrice générale des services : Madame Françoise MORIN. Chef de projet Petite ville de demain : Monsieur Nicolas DELMAS.
Bureau d'études	Monsieur Jérôme QUATREPOINT, architecte ; Monsieur Thierry GUILLET.
Excusé	Monsieur Jean-Louis BEIGNEUX, Directeur des services techniques.
<b>ORDRE DU JOUR :</b>	Diagnostic : population, habitat, foncier, patrimoine.

**PROCHAINES REUNIONS DE TRAVAIL :**

- **Mercredi 11 mai 2022 à 9h30 à la salle des fêtes de Clion. Ordre du jour : suite du diagnostic sur l'économie, les commerces et les services.**
- **Mercredi 8 juin 2022 à 13h30 à la salle des fêtes de Palluau-sur-Indre. Ordre du jour : présentation des enjeux urbains et architecturaux dans les bourgs de toutes les communes.**

Monsieur le Président ouvre la réunion.

Les bureaux d'études présentent le diagnostic. Un questionnaire est remis pour permettre aux élus de faire des observations sur la présentation, et de travailler la hiérarchisation des enjeux et des moyens à mobiliser pour la mise en œuvre du PLUI. Les élus se réuniront le 18 mai prochain pour faire des réponses communes.

**POPULATION**

**Observations :**

- Les chiffres INSEE datent de 2018. Des chiffres plus récents sont-ils disponibles ?  
Réponse : Les données statistiques disponibles les plus récentes datent de l'année 2018. Les communes peuvent néanmoins adresser aux bureaux d'études les chiffres de population plus récents qui leur ont été adressés par l'INSEE individuellement. La réserve sur ce point est que le recensement étant effectué tous les 5 ans, les données annuelles intermédiaires sont redressées statistiquement et ne renvoient pas forcément à la situation réelle actuelle.
- Les cartes présentées permettent de voir l'attractivité des bassins de vie et les situations particulières, comme l'importance des jeunes à Saint-Cyran-du-Jambot par exemple.  
Le développement de l'emploi est nécessaire pour inverser les tendances à la baisse de la population et au vieillissement. Le mouvement d'installation de jeunes retraités explique en partie ce vieillissement. Ce mouvement s'amplifie et permet d'avoir plus d'entrées que de sorties dans le territoire. Cependant, il ne permet pas de compenser un solde naturel nettement négatif. Dans l'agriculture, il existe un besoin en renouvellement des exploitants non satisfait.
- Le SCOT montre une volonté d'inverser les tendances, avec des objectifs d'évolution positive de la population et de rajeunissement. Le SCOT donne des armes aux communes pour leur développement. Pour le foncier à mobiliser, il faudra tenir compte de l'évolution du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET), revu pour prendre en compte les dernières lois dont la loi Climat et Résilience (diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030, zéro artificialisation nette à horizon 2050). Le SCOT pourrait ensuite être révisé pour être compatible avec les nouveaux objectifs du SRADDET.

## HABITAT

### Observations :

- Il serait souhaitable d'avoir des précisions complémentaires sur les caractéristiques des logements vacants, de type taille, ancienneté du parc...  
Réponse : ces compléments peuvent être apportés avec les données FILOCOM qui reposent sur des données fiscales. Appeler la DDT sur ce point (fait : demande en cours). Ces données seront notamment intéressantes à avoir sur le volet Programme Local de l'Habitat du PLUI.
- Le parc locatif est le parc de la mobilité par rapport au parc des propriétaires occupants. Le développement du locatif est l'un des outils mobilisables pour le rajeunissement de la population. Cependant, il est observé localement que le parc locatif HLM ne permet pas beaucoup de renouveler la population, car les gens déménagent peu une fois installés, y compris des jeunes ménages (Palluau-sur-Indre).
- Le Pays conduit des actions sur le thème de l'habitat. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours. Elle permet aux particuliers de bénéficier d'une assistance de l'organisme animateur pour obtenir des subventions à la réhabilitation de l'Habitat (ANAH...)  
Un point important est soulevé : des subventions sont refusées dans les secteurs ruraux situés en-dehors des bourgs (villages, hameaux, écarts). Ces cas posent des questions, sur le fond pour une question d'égalité entre les citoyens, et pour des aspects plus pratiques de lutte contre la vacance (doit-on compter les logements vacants hors bourgs dans les potentiels de reprise en résidence principale, si des travaux importants sont à réaliser et qu'ils ne sont pas subventionnables ?) ou de politique urbaine (un hameau mieux situé qu'un bourg par rapport aux pôles de commerces et d'emplois n'a-t-il pas autant d'atouts que le bourg pour attirer des habitants ?).
- A Châtillon-sur-Indre, l'OPAC conduit un projet de construction de 36 pavillons dont 26 pour les personnes âgées, en entrée sud de la ville lieu-dit les Barbarines. La commune a le projet d'acquérir un immeuble pour réaliser des logements pour les apprentis et stagiaires des entreprises, près de l'hôpital (initialement projet de démolition par l'organisme d'habitat social). La commune possède un plan guide pour programmer les aménagements urbains de son centre-ville. Les communes de Clion et Palluau-sur-Indre ont aussi des projets urbains dans leurs centre-bourgs. A Palluau-sur-Indre la consultation est en cours.
- Un projet de création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage est évoqué, pour une dizaine de caravanes. Il existe un besoin, surtout l'été. La réalisation de logements particuliers pour les gens du voyage est d'un coût élevé. Des cas de gens du voyage sédentarisés sont identifiés. A Clion, ils sont suivis par les services concernés.
- Le SCOT donne des objectifs en réalisation de logements, à la suite des objectifs de population qui ont été définis. Ils sont différents pour Châtillon-sur-Indre (pôle structurant), Clion (commune relais) et pour l'ensemble des autres communes (pôles de proximité).

## FONCIER

### Observations :

- L'analyse de la consommation foncière repose sur les données de l'observatoire national « Portail de l'artificialisation des sols ». Une circulaire précise que l'Etat produit et met ces données à disposition des élus. La première version de l'observatoire s'appuie sur les fichiers fonciers pour fournir les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par des changements d'usage des sols. Cette base est à utiliser pour les objectifs de réduction de la consommation foncière sur le territoire.  
La consommation foncière totale sur la Communauté de communes est 24,4 ha sur 11 années (2,22 ha par an) pour l'habitat. La consommation est faible à Châtillon-sur-Indre par comparaison avec son poids démographique. Les élus confirment que le nombre des constructions d'habitations a été faible ces dernières années. Les certificats d'urbanisme sont cependant en nette augmentation sur la commune.
- Le SCOT définit des objectifs en densification pour la part des logements qui sera réalisée en extension des tissus urbains. Ces possibilités d'extension concernent les bourgs et non les hameaux. Les étirements urbains linéaires le long des voies sont interdits. Les objectifs en consommation foncière sont mutualisables à l'échelle du PLUI, pour tenir compte des spécificités urbaines.

## PATRIMOINE

### Observations :

- L'analyse a pour objectif d'ensemble de définir les objectifs de protection du patrimoine et les opportunités pour le renouvellement urbain des bourgs. Le patrimoine est considéré ici dans sa globalité : le site d'implantation, le bâti, les vues, les traversées...
- Une typologie des bourgs sera proposée, à partir d'une synthèse sur 10 thèmes géographiques. On peut préalablement identifier :
  - . La route : Châtillon-sur-Indre, Clion, Fléré-la-Rivière ;
  - . La campagne : Cléré-du-Bois, Murs, Arpheuilles ;
  - . Entre coteau et rivière : Palluau-sur-Indre, Saint-Médard, Saint-Cyran-du-Jambot, Le Tranger.

- Jérôme QUATREPOINT fait une présentation filmée de la découverte des bourgs d'Arpheuilles et du Tranger, des périphéries aux centres. Cette méthode permet de découvrir les bourgs à travers les espaces urbains, publics et privés, le bâti, et de visualiser les limites naturelles d'implantation dans les sites. Ce travail prépare le projet de PLUI, en identifiant des points d'attention :
  - . Le Tranger : la remontée de la construction sur le coteau est à proscrire si l'on veut conserver la belle intégration du bourg dans son site de vallée ;
  - . Arpheuilles : le caractère compact du bourg est à assurer. Une nouvelle opération pourrait permettre de donner de l'épaisseur au bourg, avec une voie intérieure reliant deux voies existantes pour bien relier l'opération au reste du bourg ;
  - . Des éléments ponctuels peuvent contribuer à banaliser l'urbanisme (présentation d'une clôture qui ne respecte pas les caractéristiques locales) ;
  - . Une réglementation plus contraignante pourrait être créée pour les bâtiments exposés à la vue, et plus souple pour les bâtiments non exposés à la vue, dans les cœurs d'îlots par exemple.

Chaque commune disposera d'un film qui l'aidera à définir ses enjeux de protection du patrimoine urbain et d'urbanisme. Les élus adhèrent à la méthode et proposent la tenue d'une réunion pour présenter les films de toutes les communes. Elle sera faite le mercredi 8 juin 2022 à 13h30 à la salle des fêtes de Palluau-sur-Indre.

## **CONCERTATION**

- Au titre de la concertation avec la population, chaque commune doit avoir en mairie un registre d'observations sur le PLUI. Un modèle sera adressé. Des documents doivent être mis à disposition au fur et à mesure que des pièces du PLUI sont fournies et validées par les instances du PLUI.

Châteauroux, le 4 mai 2022 - T GUILLET