

PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Président : Monsieur Gérard NICAUD. Vice-Présidents et Maires : Palluau-sur-Indre : Monsieur Marc ROUFFY. Clion : Madame Béatrice LE GLOANNEC. Arpheuilles : Monsieur Jean-Marie BONAC. Maires, adjoints et conseillers municipaux : Arpheuilles : Jean-Paul DEROUCHE. Clion-sur-Indre : Madame Martiale POURNIN, monsieur Martial GARCAULT. Fléré-la-Rivière : Mesdames Jacqueline PASQUIER et Ghislaine GAIMON. Saint-Médard : Madame Martine GAUTRIN, monsieur Alain JACQUET. Saint-Cyran-du-Jambot : Monsieur Bernard GALLAND. Le Tranger : Madame Alexandra BEAUVAIS-MATTHEY, monsieur Adrien DEVIGNE. Directeur des services techniques : Monsieur Jean-Louis BEIGNEUX.
Bureaux d'études	Monsieur Thierry GUILLET.
Excusé	Monsieur Nicolas DELMAS, Chef de projet Petite ville de demain.
ORDRE DU JOUR :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Population – Habitat – Foncier

Deux groupes sont constitués pour échanger sur les thèmes de la journée :

- **Groupe 1** : communes d'Arpheuilles, Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Le Tranger ;
- **Groupe 2** : communes de Clion-sur-Indre ; Fléré-la-Rivière ; Palluau-sur-Indre ; Saint-Cyran-du-Jambot ; Saint-Médard ; Le Tranger.

POPULATION

Groupe 1	Groupe 2
Quel est le bon scénario à l'horizon 2036 et pourquoi ?	
<p>Scénario 3 Objectifs SCOT : 6 490 habitants (+ 797 habitants par rapport à 2019)</p> <ul style="list-style-type: none"> - C'est le choix de l'ambition, conforme aux objectifs du questionnaire par commune. - La collectivité a bénéficié d'un effet COVID. <p>● Synthèse : mixer les deux scénarios, en tenant compte des objectifs SCOT par commune.</p>	<p>Scénario 2 Objectifs stabilisation de la population : 5 693 habitants soit le nombre d'habitants de 2019</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le choix est raisonnable compte tenu des derniers recensements INSEE.
Trois points à retenir de la colonne Moyens du questionnaire	
<ul style="list-style-type: none"> - Créer des emplois. - Développer les équipements pour l'enfance. - Améliorer les conditions de mobilité, dont transports en commun. <p>● Synthèse : les deux groupes ont une approche concordante. L'ensemble des points est à retenir pour le PADD.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des emplois. - Améliorer les conditions de mobilité, dont transports en commun. - Développer les technologies nouvelles (télétravail à partir du développement de la fibre...).
Comment accueillir ou retenir des jeunes ménages ?	
<ul style="list-style-type: none"> - Conserver les écoles et développer les garderies. - Avoir de bonnes conditions de mobilités. - Créer des logements adaptés. <p>● Synthèse : les deux groupes ont une approche concordante. L'ensemble des points est à retenir pour le PADD.</p> <p>● Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : formation professionnelle ; attractivité culturelle, sportive, éducative ; communiquer (plate-forme de données, site collectivité attractif) ; mobilité alternative ; accompagner les projets d'achat et de rénovation ; commerces adaptés (commande en ligne, offre spécialisée) ; valoriser le patrimoine bâti ; valoriser le patrimoine naturel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver les écoles et développer les garderies.

Doit-on recentrer la population sur les bourgs principaux ?	
- Non.	- Non.
<ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : il faut prendre en compte les atouts offerts par le cadre de vie rural, ce qui concerne toutes les communes. ● Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : non étalement urbain, division de parcelles ; dynamisme centre-ville ; densification (construction neuve sur parcelles déjà bâties) ; rénovation (disparition des ruines) ; habitat mixte (commerce-artisanat-logement) ; regroupement (aménagement urbain) ; amélioration du cadre de vie ; adaptation des centres-bourgs au réchauffement climatique. 	

LOGEMENTS

Groupe 1	Groupe 2
Quel est le bon scénario à l'horizon 2036 et pourquoi ?	
<p>Scénario 3 Objectifs SCOT : 3 272 résidences principales (+ 470 par rapport à 2016)</p> <p>- C'est le choix de l'ambition, conforme aux objectifs du questionnaire par commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : mixer les deux scénarios, en tenant compte des objectifs SCOT par commune. ● Observation : la commune de Saint-Médard n'a plus de maisons libres. 	<p>Scénario intermédiaire 2/3 : environ 3 000 résidences principales (+ 200 par rapport à 2019)</p> <p>- Il faut tenir compte du frémissement de population de ces dernières années, avec un développement du parc modéré.</p>
Trois points à retenir de la colonne Moyens du questionnaire	
<p>- Créer des opérations publiques (lotissement, opération de démolition / reconstruction).</p> <p>- Engager des opérations pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique, et plus généralement améliorer l'habitat existant.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : l'ensemble des points est à retenir pour le PADD. 	<p>- Engager des opérations pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique.</p> <p>- Comblers les dents creuses.</p> <p>- Engager des opérations de démolition / reconstruction.</p>
Comment développer du logement locatif ?	
<p>- Avoir l'assistance des organisme HLM.</p> <p>- Lutter contre les mauvais payeurs, qui dissuadent les propriétaires de louer (passage de bail devant notaire, garantie Visale d'Action Logement).</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : proposition du groupe 1 à retenir pour le PADD. ● Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : adaptation aux besoins (attractivités) ; accompagnement financier ; communication. 	<p>- Avoir l'assistance des organisme HLM.</p> <p>- L'offre privée peut se développer sans intervention de la collectivité.</p>
Comment limiter les logements vacants ?	
<p>- Taxer les logements vacants.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : proposition du groupe 1 à retenir pour le PADD. ● Observation : la Collectivité a échangé avec l'EPFLI (établissement public foncier Cœur de France) sur les services qu'il peut apporter mais la décision de faire appel à cet EPF n'est pas prise. ● Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : plate-forme d'échange : outil de repérage (base de données) ; incitation individualisée et adaptée à la location. 	<p>- Taxer, le cas échéant.</p>
Réaliser des petits logements est-il envisageable ?	
<p>- Diviser les grands bâtiments en petits logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : proposition du groupe 1 à retenir pour le PADD. ● Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : cibler les besoins ; réaménagement. 	<p>- L'offre peut se développer sans intervention de la collectivité.</p>

FONCIER

Mise en commun des groupes 1 et 2
Quel est le bon scénario à l'horizon 2036 et pourquoi ?
Scénario intermédiaire 2/3 : entre 15 et 20 ha entre 2021 et 2036 Synthèse : tenir compte des objectifs SCOT par commune. Attention, le SCOT devra être revu pour intégrer les objectifs territorialisés de la consommation foncière du SRADDET (procédure en cours), soit l'adaptation au niveau régional du cadre général posé par la loi de réduction de 50 % de la consommation foncière par décennie, à partir de la consommation foncière de la période 2011-2021 au 1 ^{er} janvier.
Trois points à retenir de la colonne Moyens du questionnaire
- Mettre en valeur les espaces publics. - Utiliser la fiscalité (THLV, TFPNB par majoration de la valeur locative cadastrale).
Comment utiliser au mieux l'espace disponible ? Comment limiter la rétention foncière (non consommation des droits à construire) ?
- Solliciter des opérateurs publics et privés. - Mener des opérations publiques. ● Observation : les procédures de biens sans maîtres et de biens présumés sans maîtres, sont des modes d'appropriation de terrains par les collectivités. La loi 3DS a assoupli la procédure, dont une période moins longue pour lancer la procédure d'acquisition dans certains cas (ORT, ZRR...) et la collectivité à l'initiative de la procédure. ● Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : <ul style="list-style-type: none">- Utilisation de l'espace disponible : mise en service des logements vacants ; démolition-construction ; regroupement d'habitats exigus (aménagement urbain) ; valoriser les ressources durables sur bâti et espaces imperméabilisés ; gérer l'espace agricole : structures multifonctionnelles (diversification), potentiel à forte valeur ajoutée, équilibre culture-forêt ; modernisation ; volontarisme collectif ;- Limitation de la rétention foncière : non extension urbaine ; maîtrise foncière des zones d'activités ; recensement.

Châteauroux, le 3 avril 2023 - T GUILLET