

PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Vice-Présidents : Madame Béatrice LE GLOANNEC, Messieurs Pierre BERTHOUMIEUX, Jean-Marie BONAC, Jean-Louis MEUNIER. Directrice générale des services : Madame Françoise MORIN. Directeur des services techniques : Monsieur Jean-Louis BEIGNEUX. Chef de projet Petite ville de demain : Monsieur Nicolas DELMAS.
Bureau d'études	Monsieur Thierry GUILLET.
Excusés	Président : Monsieur Gérard NICAUD. Vice-Président : Monsieur Marc ROUFFY.
ORDRE DU JOUR :	Questionnaires par commune sur la hiérarchisation des enjeux et des moyens.

PROCHAINE REUNION DE TRAVAIL :

- **Mardi 25 octobre 2022 à 14h00 à la mairie de Châtillon-sur-Indre.**
- **Ordre du jour : Comité de pilotage. Suite des questionnaires : Mobilité / Environnement et paysage / Culture et tourisme.**

Le bureau d'études présente les tableaux des résultats des questionnaires sur la hiérarchisation des enjeux et des moyens.

Tableau d'avancement des réponses - Questionnaires renvoyés par les communes au 27/09/2022 : x

Commune	Population	Habitat	Foncier	Economie	Commerces Services	Mobilité	Environnement Paysage	Agriculture	Tourisme Culture
Arpheuilles	x	x	x				x	x	
Châtillon/Indre	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Cléré-du-Bois						x			
Clion	x	x	x	x	x	x			x
Fléré-la-Riv.	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Murs	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Palluau/Indre	x		x	x		x	x		x
St-Médard									
St-Cyran-du-J.	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Le Tranger	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Méthode de classement : calcul de la moyenne obtenue sur les communes ayant répondu, sur chaque item.

Population (8 communes)

- **Les thèmes qui se détachent sur les enjeux :** 1. Gagner des habitants / 2. Rajeunir la démographie / 3. Attirer les actifs et retenir les jeunes adultes.
- **Les thèmes qui se détachent sur les moyens :** 1. Créer des emplois / 2. Mettre en valeur les bourgs / 3. Maintenir et développer les services et commerces de proximité.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les moyens à Châtillon-sur-Indre :** Améliorer le cadre de vie / Avoir une politique de l'habitat adaptée (Habitat regroupé personnes âgées) / Avoir des terrains constructibles / Améliorer les conditions de mobilité / Développer les technologies nouvelles et innovantes.

Habitat (7 communes)

- **Les thèmes qui se détachent sur les enjeux :** 1. Favoriser le maintien à domicile des pers âgées / 2. Lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique / 3. Réaliser des petits collectifs dans les centres-bourgs + Développer l'accession à la propriété.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les enjeux à Châtillon-sur-Indre :** Réhabiliter le parc existant et réduire le parc vacant / Créer des logements pour les jeunes actifs (projet les Aubiers, pour logements d'apprentis).

- **Les thèmes qui se détachent sur les moyens** : 1. Engager des opérations pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique / 2. Créer des opérations publiques (logements communaux, HLM) / 3. Service public de la performance énergétique de l'habitat.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les moyens à Châtillon-sur-Indre** : Diviser les grands logements en petits logements / Taxe les logements vacants (THLV) / Avoir une politique d'attribution des logements dans les parcs communaux / Faire appel à un établissement public foncier pour assistance (portage foncier, veille foncier) / Redéfinir les périmètres de sauvegarde des monuments historiques (périmètre de protection modifié).

Observations :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours sur le Pays de Valençay-en-Berry pour accompagner les habitants dans leurs projets de rénovation de l'habitat, sur la période 2020-2025 ;
- Le Bail à réhabilitation est un contrat entre un propriétaire et un preneur temporaire (moyen/long terme) qui améliore le logement et perçoit les loyers pendant la durée du contrat, puis le restitue à son propriétaire. Le bureau d'études contacte SOLIHA pour savoir s'ils font ce type d'opération (*contacté par téléphone : réponse en attente*) ;
- Les secteurs situés en Opération de revitalisation du territoire (ORT), peuvent bénéficier sous conditions du dispositif fiscal Denormandie, pour les investissements locatifs dans l'ancien avec travaux ;
- Le projet sur l'îlot de la place de la Libération, mené en collaboration avec l'OPAC, comprendra des divisions pour créer des petits logements ;
- Service public de la performance énergétique de l'habitat : le Pays de Valençay-en-Berry est en charge de sa mise en place, avec l'assistance de l'ADIL ;
- Le périmètre de protection modifié autour d'un monument historique est une adaptation du périmètre de 500 mètres au site. Il peut être plus étendu ou plus restreint, selon les différents secteurs de ce site.

Foncier (8 communes)

- **Les thèmes qui se détachent sur les enjeux** : 1. Optimiser l'urbanisation dans les dents creuses / 2. Lutter contre la rétention foncière / 3. Recentrer les opérations urbaines.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les enjeux à Châtillon-sur-Indre** : Baisser la consommation foncière / Densifier / Conserver le foncier agricole.
- **Les thèmes qui se détachent sur les moyens** : 1. Mettre en valeur les espaces publics des bourgs (desserte, paysagement...) / 2. Faire du renouvellement urbain, en démolition/reconstruction / 3. Utiliser les outils contraignants (Droit de préemption urbain, expropriation).
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les moyens à Châtillon-sur-Indre** : Systématiser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les espaces urbains en imposant une densification (zones à urbaniser, dents creuses) / Faire appel à des opérateurs (Etablissement public foncier, HLM) / Définir un périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) / Utiliser le fond friche proposé par le gouvernement.

Observations :

- Un croquis d'aménagement a été réalisé par l'ABF dans le Porter à connaissance des services de l'Etat sur la place de la rue Haute à Palluau-sur-Indre. Le château et les maisons sous le château rue Haute sont en vente. Dev'up Centre-Val de Loire intervient pour trouver un investisseur ;
- D'autres besoins en aménagement sont évoqués dont la place d'Arpheuilles, l'accessibilité aux Forges à Châtillon-sur-Indre, la lutte contre les îlots de chaleur ;
- Des potentiels de renouvellement urbain sont identifiés à Châtillon-sur-Indre sur deux sites : site gare et site rue Paul Langevin, à l'angle de la rue avec la D943. Il s'agit de sites pollués (dont amiante à la gare, acier, peinture, solvant... sur le site Langevin). La possibilité de renouvellement urbain est identifiée mais compte tenu de l'ampleur des travaux de dépollution préalables, les réalisations sont pour le long terme, au-delà de l'horizon du PLUI.

Economie (7 communes)

- **Les thèmes qui se détachent sur les enjeux** : 1. Développer le nombre des entreprises locales / 2. Commercialiser les zones d'activités existante / 3. Conserver/développer les emplois publics.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les enjeux à Châtillon-sur-Indre** : Densifier les zones d'activité et moins consommer l'espace agricole.
- **Les thèmes qui se détachent sur les moyens** : 1. Avoir une politique fiscale volontariste (foncier, entreprises, taxe sur les friches commerciales) + Mettre en valeur les façades des zones d'activités le long de la D943 / 3. Accompagner le développement des entreprises : pépinières, ateliers relais.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les moyens à Châtillon-sur-Indre** : Interdire le changement de destination des bâtiments d'activités dans les centres des villes et des bourgs, et imposer la conservation des vitrines / Mettre en valeur les façades des zones d'activités le long de la route du Blanc / Faire des réserves foncières en utilisant le

droit de préemption urbain / Imposer des règles d'aménagement notamment en matière de développement durable (contrôle des aménagements) / Faire appel à des opérateurs (EPF : établissement public foncier, ...) / Faciliter la pratique de la ville, y compris en prévoyant des bornes de recharge pour les vélos électriques / Mener des actions en complémentarité avec le programme petites villes de demain et ORT.

Observations :

- L'atelier-relais de Clion est occupé. Celui de Châtillon-sur-Indre ne l'est plus ;
- Les élus ne souhaitent pas de photovoltaïque au sol dans les zones d'activité, sauf pour l'alimentation des bâtiments de l'activité concernée, de façon à conserver le foncier pour des entreprises créatrices d'emplois. Mais cela peut être imposé sur les bâtiments. A partir de 2023, la loi Climat et Résilience oblige à intégrer dans les constructions de bâtiments industriels ou tertiaires un système de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation ;
- Les règlements de signalétique et de publicité se mettent en place à travers un Règlement local de publicité (RLP) qui relève du code de l'environnement. Ces thèmes ne sont pas abordés par les PLUi qui relèvent du code de l'urbanisme.

Commerces et services (6 communes)

- **Les thèmes qui se détachent sur les enjeux** : 1. Développer les espaces de convivialité et d'échanges (buvette, restauration...) / 2. Maintenir les commerces alimentaires + Maintenir et développer les services et commerces de proximité dans les centres.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les enjeux à Châtillon-sur-Indre** : Développer les équipements pour la jeunesse et pour les familles (sports, loisirs, culture).
- **Les thèmes qui se détachent sur les moyens** : 1. Faciliter la pratique des centres-villes (marche à pied, vélo, stationnement) / 2. Acquérir des murs ou des fonds pour maintenir les commerces, dont alimentaires / 3. Faciliter les tournées des commerçants ambulants de l'alimentaire.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les moyens à Châtillon-sur-Indre** : Imposer la conservation des vitrines commerciales / Mettre en place un droit de préemption pour conserver le commerce et l'artisanat de proximité dans un ou des périmètres des centres-bourgs / Créer de nouveaux équipements / Faire appel à des opérateurs (EPF ...) / Mener des actions en complémentarité avec le programme petites villes de demain et ORT / Créer des accès piétonniers aux zones d'activité.

Observations :

- L'intérêt d'un café associatif est évoqué, pour créer du lien social et dynamiser un bourg. D'autres implantations peuvent aussi avoir ce rôle, comme les marchés, les tiers-lieux, les commerces éphémères.

Agriculture (6 communes)

- **Les thèmes qui se détachent sur les enjeux** : 1. Préserver les terres agricoles au bénéfice des exploitants locaux / 2. Protéger les espaces agricoles stratégiques, à fort potentiel agronomique / 3. Favoriser les filières courtes entre producteurs et consommateurs.
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les enjeux à Châtillon-sur-Indre** : Renouveler les générations d'exploitants / Conforter l'agriculture productive.
- **Les thèmes qui se détachent sur les moyens** : 1. Permettre les changements de destination pour les anciens bâtiments agricoles / 2. Développer les marchés et magasins de producteurs / 3. Préserver strictement les zones agricoles productives dans l'environnement des bourgs + Créer des zones de biodiversité autour des bourgs (jardins, maraichage, espaces verts...) en tampon avec les espaces agricoles + Améliorer l'intégration des bâtiments agricoles (qualité du bâti, accompagnement paysager).
- **Les autres thèmes qui se détachent sur les moyens à Châtillon-sur-Indre** : Travailler avec la SAFER pour la maîtrise des terres agricoles à transformer en zone urbaine (échange, compensation) / Travailler avec le lycée agricole pour favoriser l'installation de jeunes exploitants / Créer des protections visuelles.

Observations :

- La formulation « préservation des terres agricoles au bénéfice des exploitants locaux » pose un problème par rapport à la liberté des activités économiques et de leur exercice. La formulation est à revoir ;
- La préemption de terres agricoles par la SAFER n'est pas systématique. Elle peut dépendre du prix des terres et, en cas de prix élevé, de la présence ou non d'un acquéreur ;
- Près du Drive qui s'est ouvert, un magasin de vente de fruits et légumes s'est installé. Il ne s'agit pas d'un magasin de producteurs mais il semble que des produits de producteurs locaux soient vendus.

- Le développement des matériaux biosourcés dans les zones agricoles pourrait permettre de créer des filières avec les entreprises locales du bâtiment. Ces matériaux répondent aux enjeux du développement durable.

Châteauroux, le 12 octobre 2022 - T GUILLET