

COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATILLONNAIS EN BERRY

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Diagnostic

20 avril 2022

Châtillon-sur-Indre



SOMMAIRE

1. POPULATION

2. HABITAT

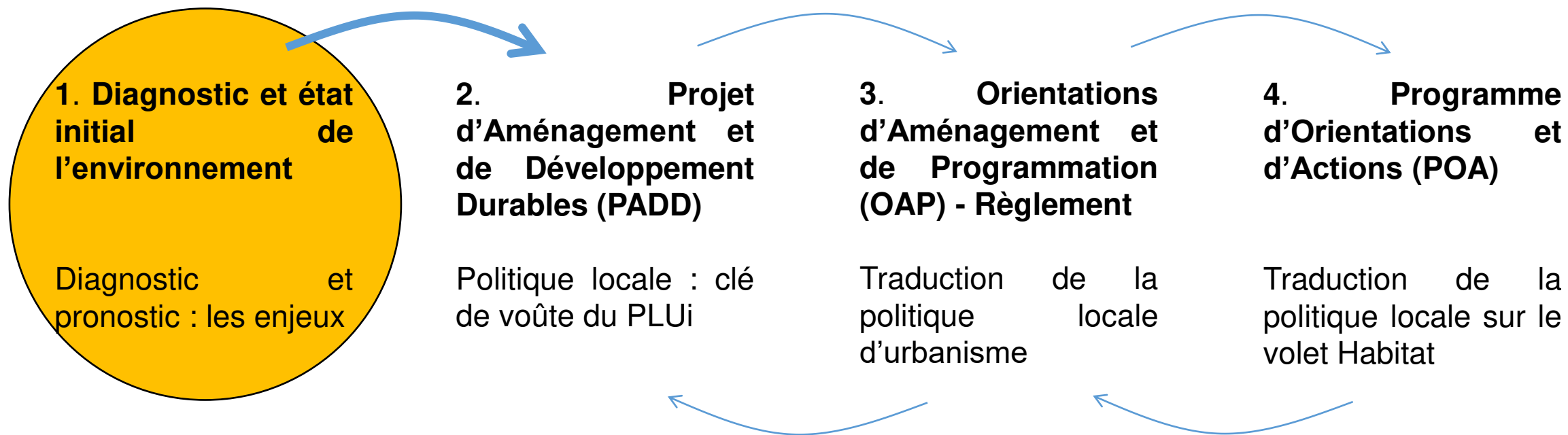
2. FONCIER

3. PATRIMOINE

PHASES

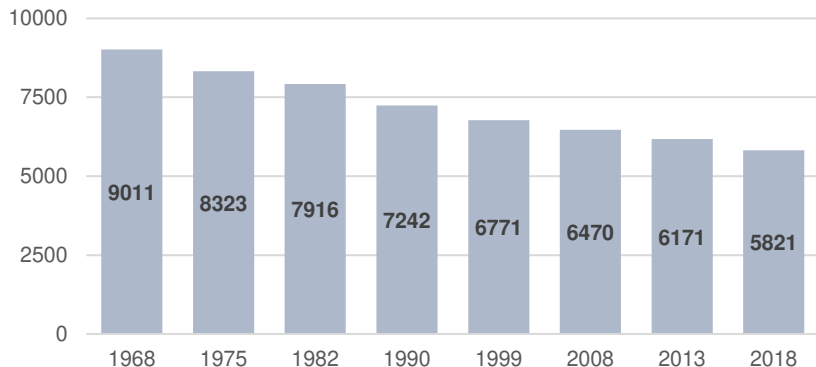
UNE DEMARCHE D'ELABORATION
PROGRESSIVE ET AVEC DES ALLERS-
RETOURS

PREPARATION DU PROJET DE POLITIQUE D'URBANISME



1. POPULATION

Evolution 1968-2018



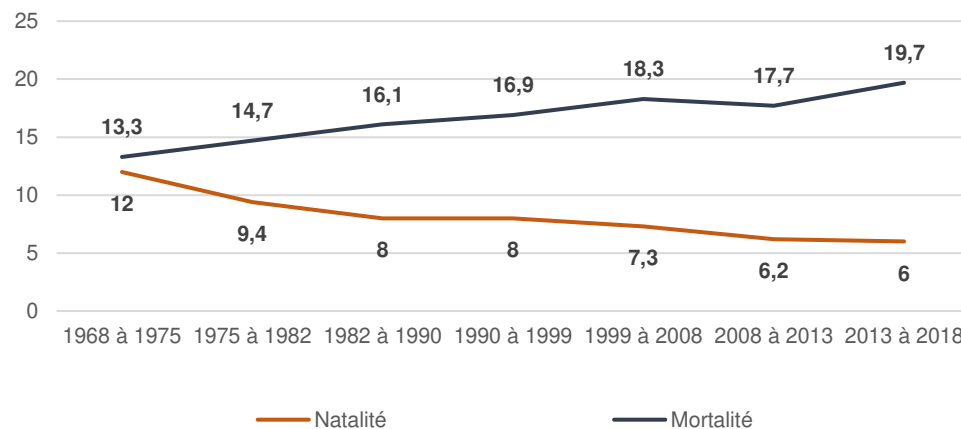
Evolution du solde naturel et du solde des entrées/sorties %

CC CHATILLONNAIS EN BERRY	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne en %	- 1,1	- 0,7	- 1,1	- 0,7	- 0,5	- 0,9	- 1,2
solde naturel en %	- 0,1	- 0,5	- 0,8	- 0,9	- 1,1	- 1,1	- 1,4
solde des entrées / sorties en %	- 1,0	- 0,2	- 0,3	+ 0,1	+ 0,6	+ 0,2	+ 0,2

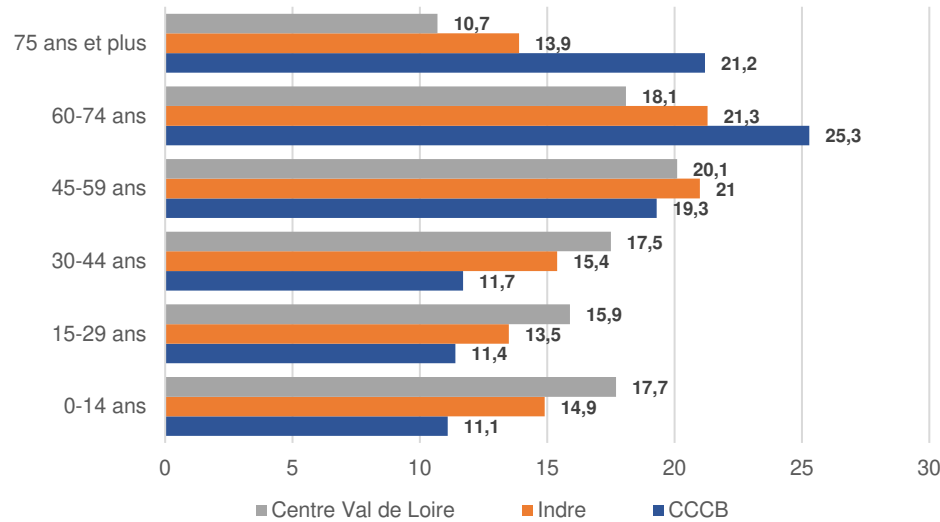
Baisse et vieillissement de la population :

- Plus d'entrées que de sorties ;
- Baisse de la natalité et augmentation de la mortalité.

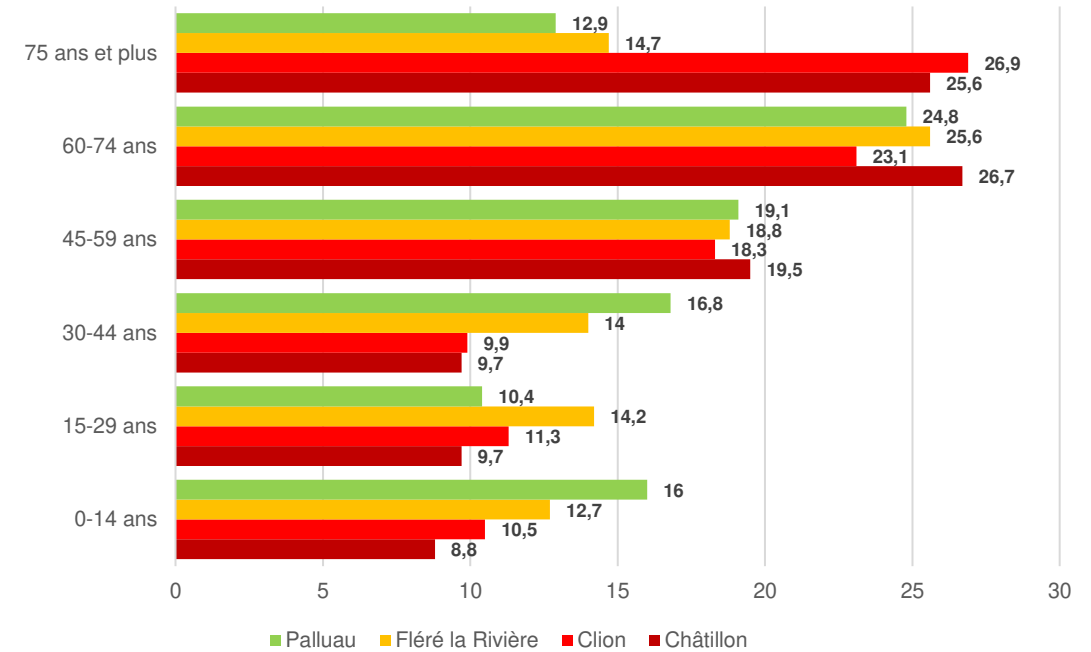
Evolution des taux de natalité et de mortalité ‰



Population 2018 par tranche d'âge



Communes principales



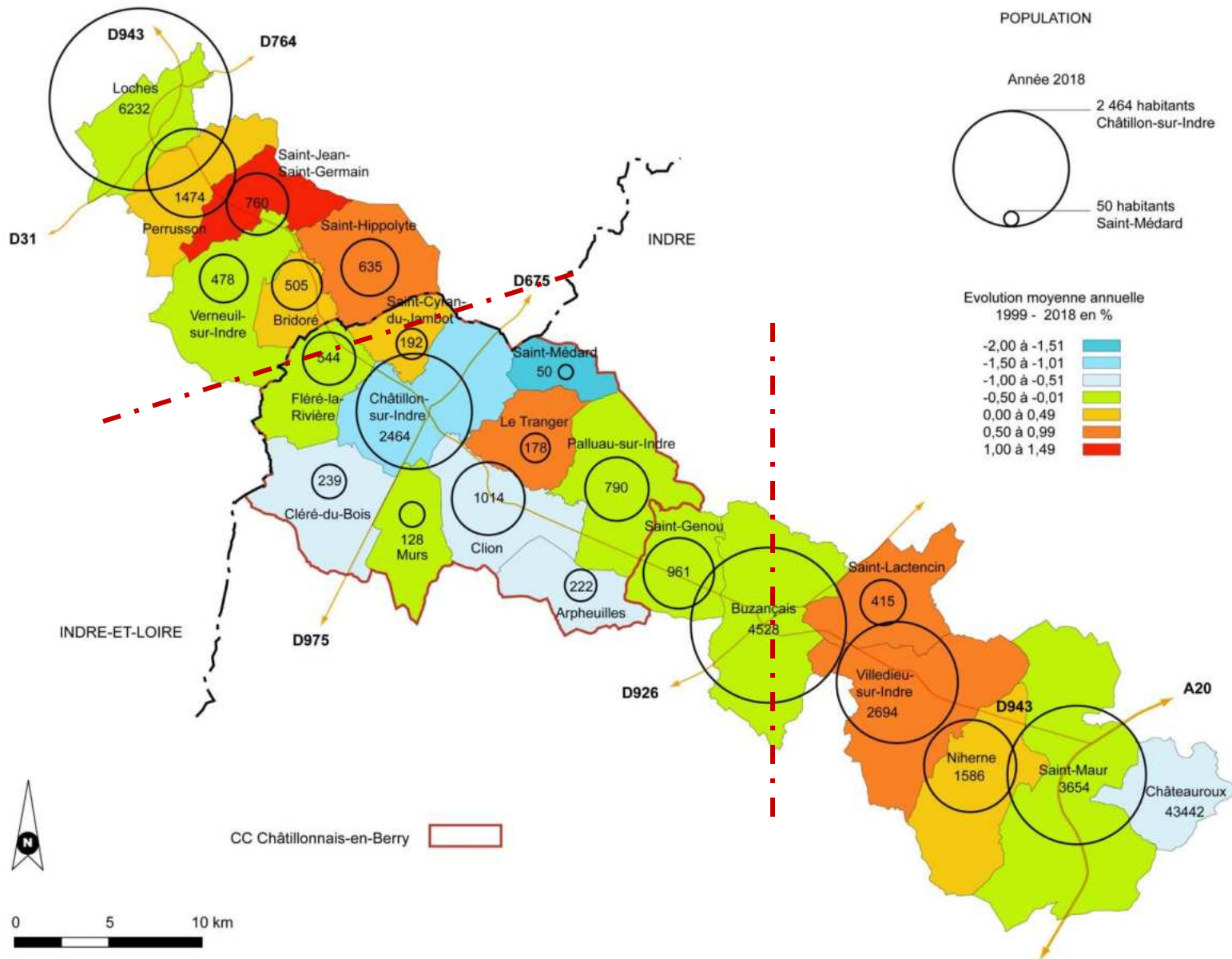
Viellissement marqué sur Clion et Châtillon-sur-Indre :

- Arrivée de retraité (liée à la présence de services) ;
- Présence d'EHPAD.

POPULATION

Source INSEE

Une situation moins favorable entre Loches et Châteauroux. Huit communes sur 10 en baisse de population

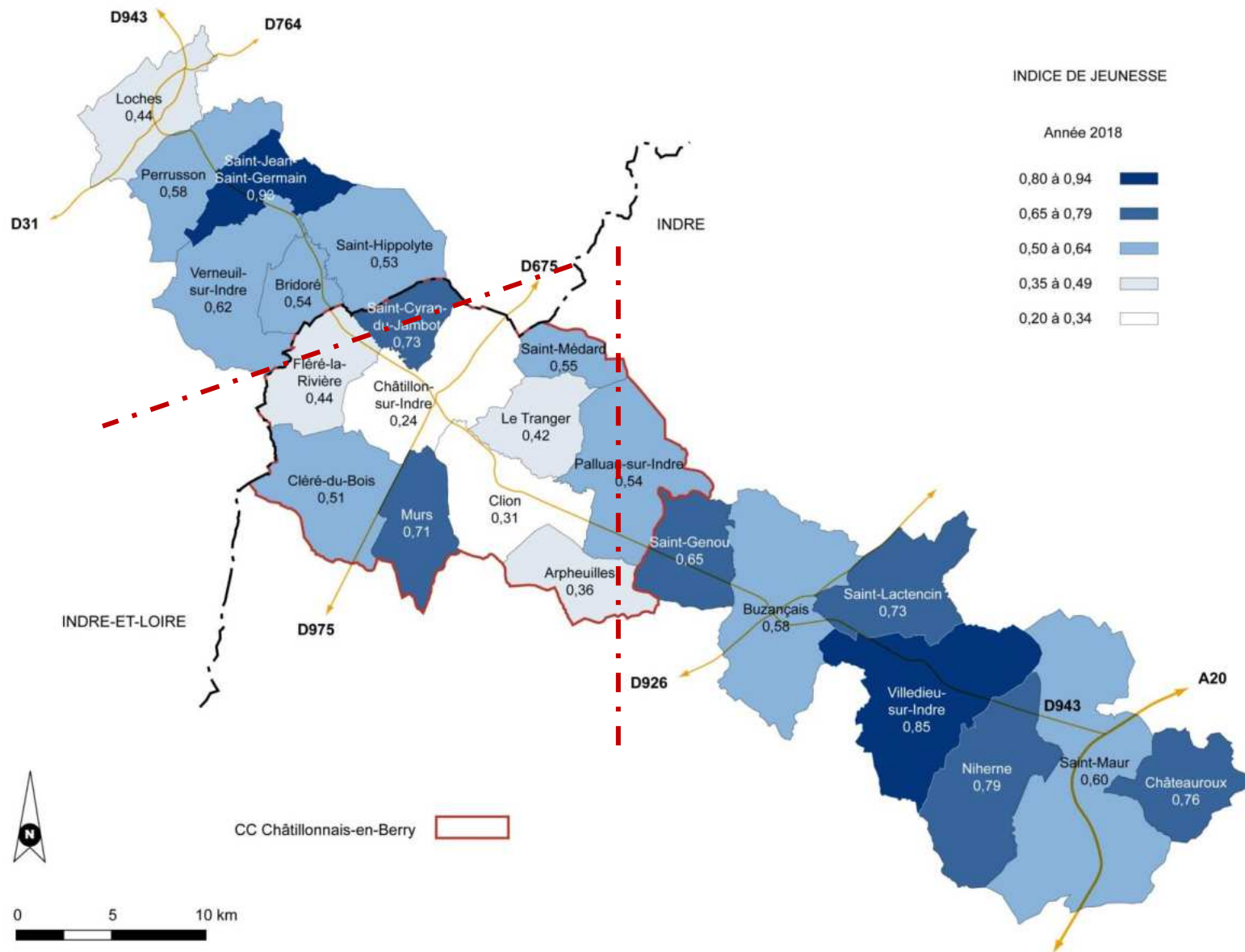


Vieillesse plus marquée entre Loches et Châteauroux.

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux personnes âgées, plus il est élevé plus il est favorable aux jeunes.

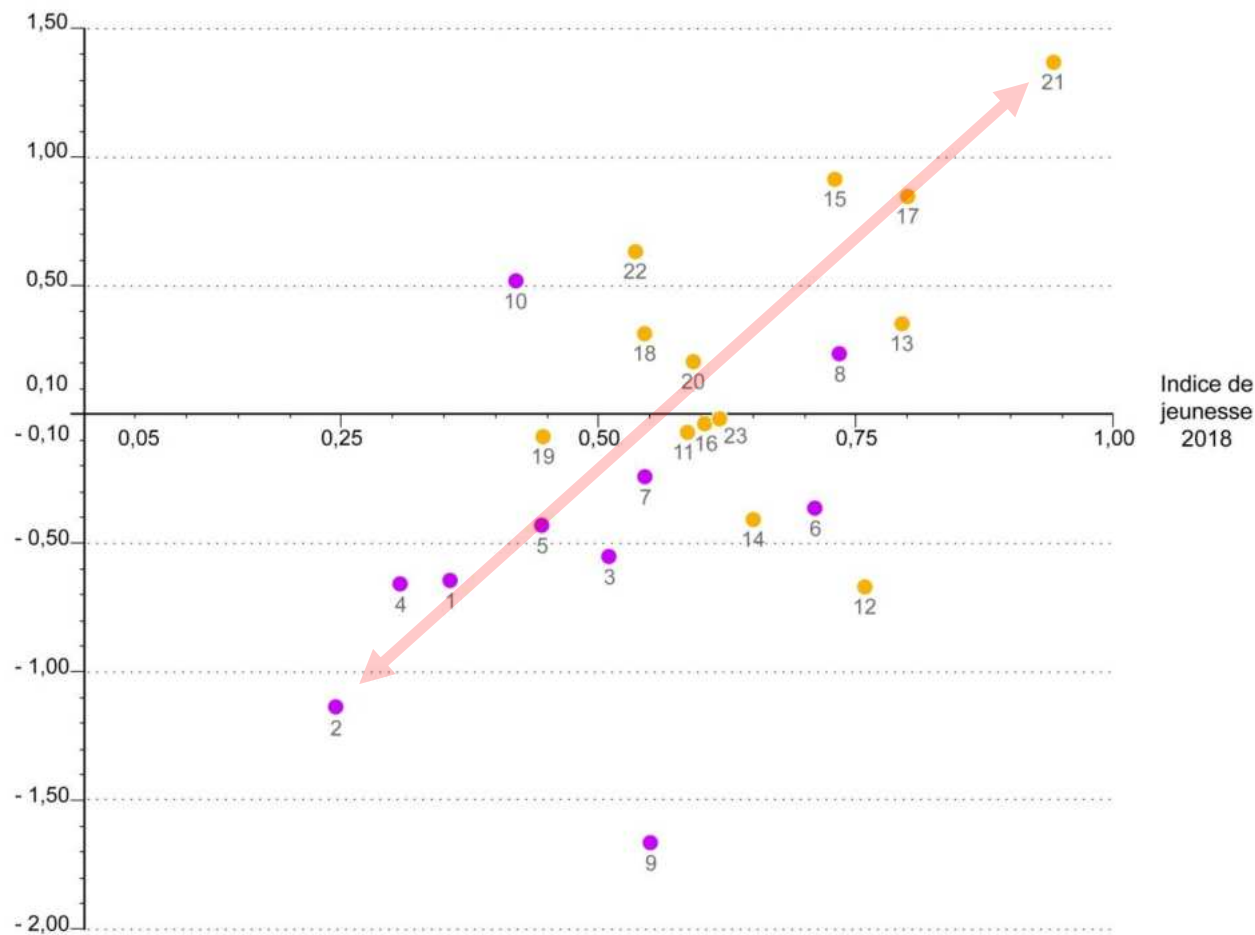
Indre : 0,58

Centre Val de Loire : 0,82



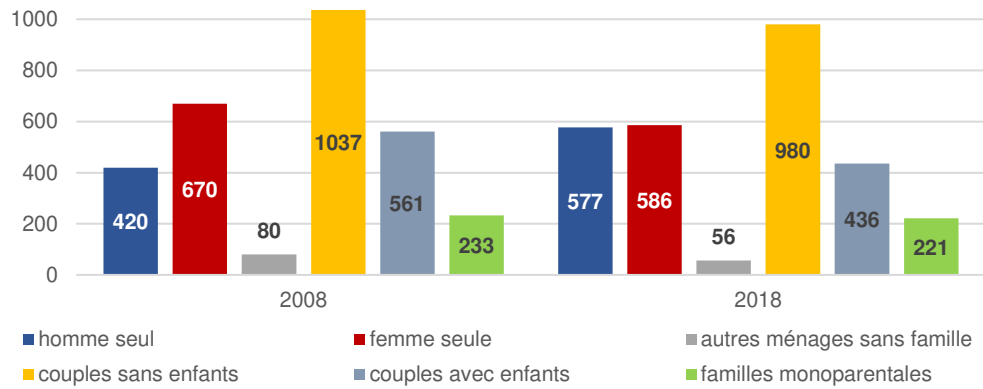
Un lien général entre baisse de population et vieillissement.

Evolution moyenne annuelle de population 1999-2018 en %

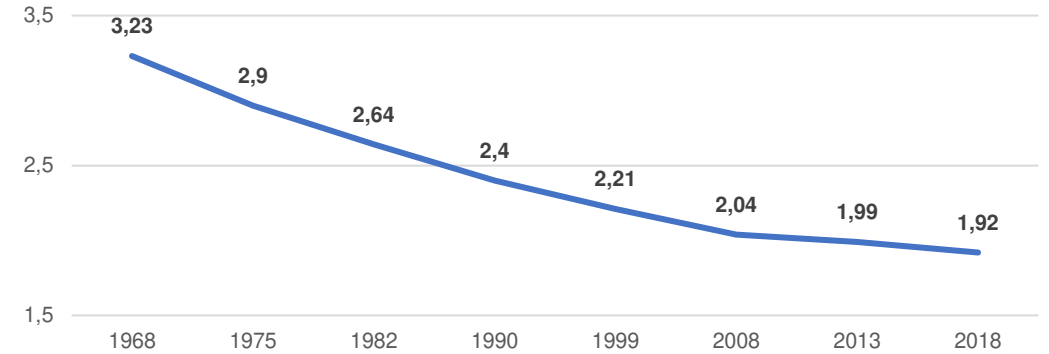


- CC Châtillonnais-en-Berry
- 1. Arpheuilles
- 2. Châtillon-sur-Indre
- 3. Cléré-du-Bois
- 4. Clion
- 5. Fléré-la-Rivière
- 6. Murs
- 7. Palluau-sur-Indre
- 8. Saint-Cyran-du-Jambot
- 9. Saint-Médard
- 10. Le Tranger
- Autres communes
- 11. Buzançais
- 12. Châteauroux
- 13. Niherne
- 14. Saint-Genou
- 15. Saint-Lactencin
- 16. Saint-Maur
- 17. Villedieu-sur-Indre
- 18. Bridoré
- 19. Loches
- 20. Perrusson
- 21. Saint-Jean-Saint-Germain
- 22. Saint-Hippolyte
- 23. Verneuil-sur-Indre

Composition des ménages en 2008 et 2018 En nombre de ménages



Evolution de la taille des ménages



+ : Ménages d'hommes seuls et globalement les personnes seules.
- : Autres ménages dont les couples avec ou sans enfants.

2018

- Indre : 2,03
- Centre Val de Loire : 2,16

SCOT DU PAYS DE VALENCAY EN BERRY

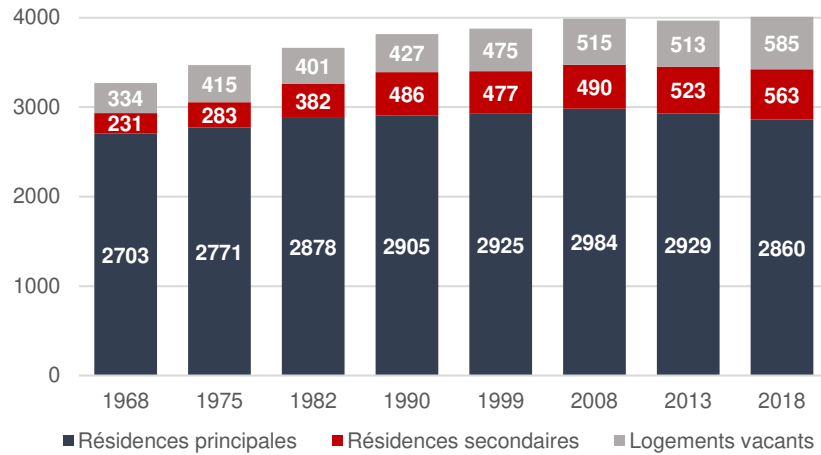
POPULATION	BASE 2016	HORIZON 2036	PAR ANNEE
SCOT	30 750 habitants	+ 2 600 habitants (33 340 hab)	+ 160 habitants (+0,41 %)
Châtillon sur Indre	2 700 habitants	+ 200 habitants (2 900 hab)	Environ + 12 habitants (+0,36 %)
Clion	1 075 habitants	+ 75 habitants (1 150 hab)	Environ + 4/5 habitants (+0,32 %)
Autres communes CCCB	2 360 habitants	+ 80 habitants (2 440 hab)	Environ + 5 habitants (+0,16 %)

Population ciblées :

- Rajeunir la structure démographique du Pays (accueil de jeunes actifs)
- Tout en apportant des réponses aux besoins d'une population diverse (âgée, en bas âge, handicapée...)

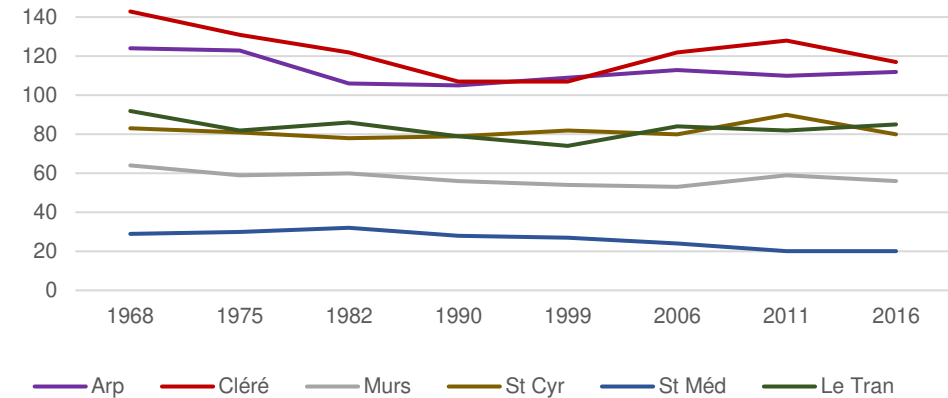
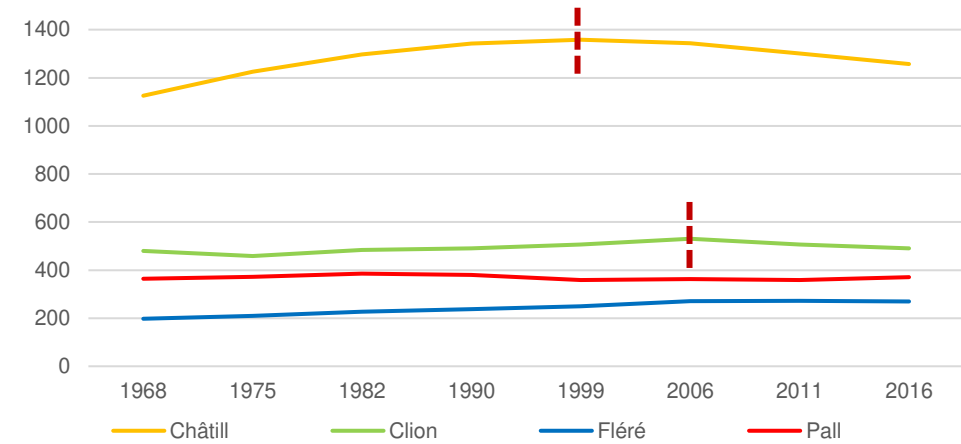
2. HABITAT

Evolution 1968-2018

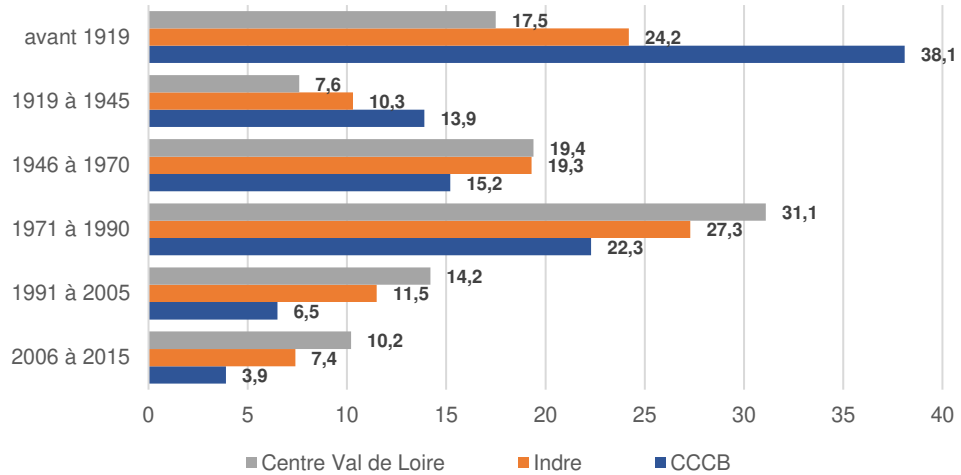


++ : Résidences secondaires.
 + : Logements vacants (forte augmentation entre 2013 et 2018).
 -/+ : Résidences principales.

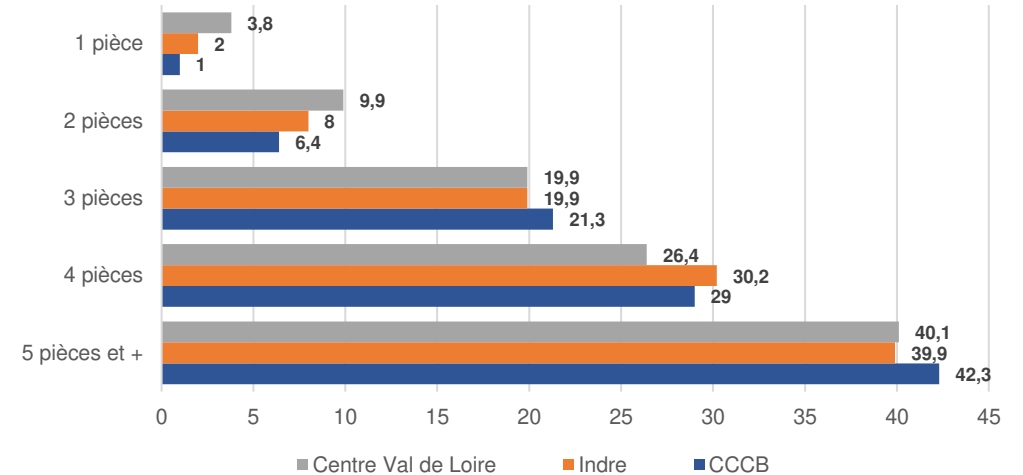
Evolution 1968-2018 - Résidences principales



Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement en % (construction avant 2016)

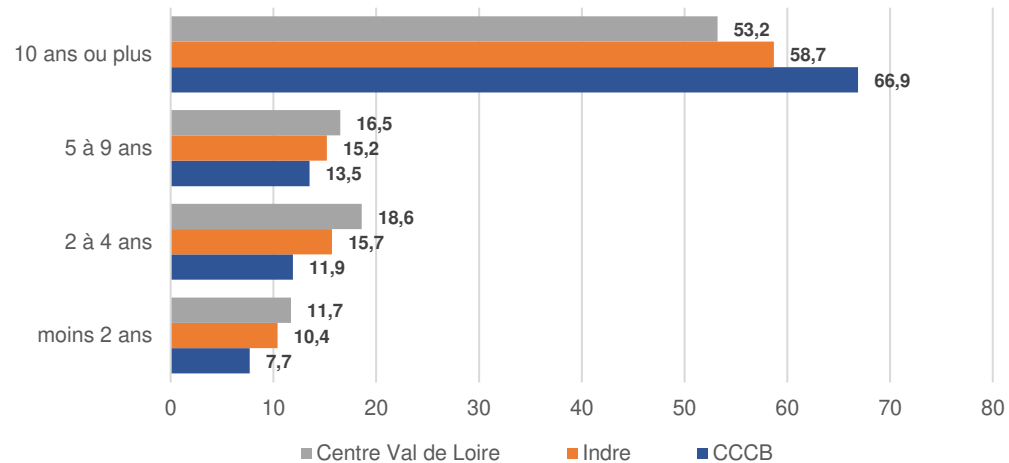


Résidences principales en 2018 selon le nombre de pièces



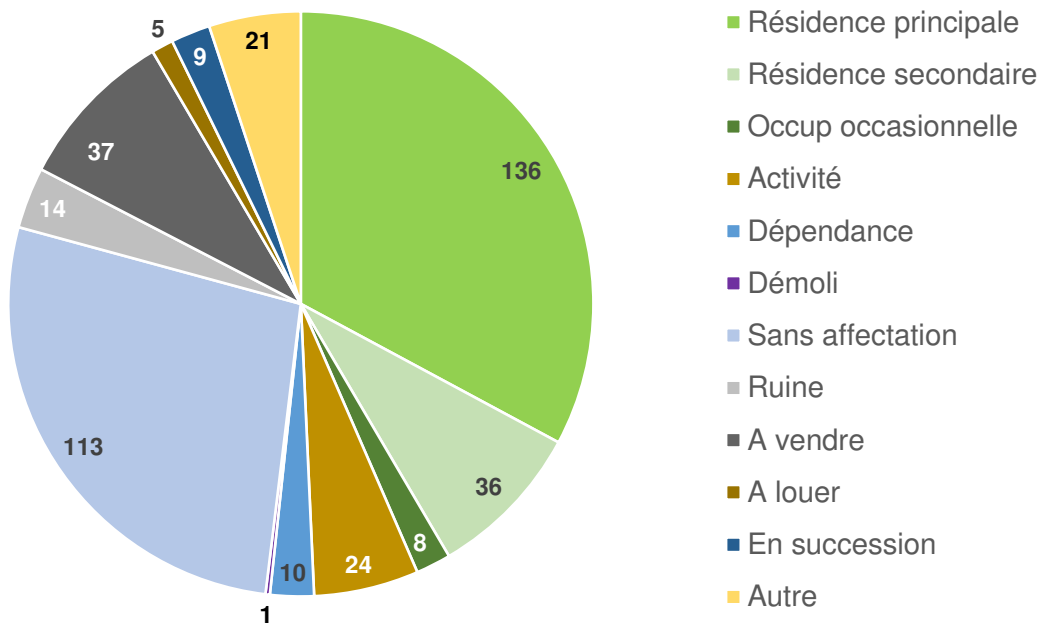
Un parc de logements caractéristique des territoires ruraux :

- Ancien ;
- De grande taille ;
- A occupation stable (moins de renouvellement de population).



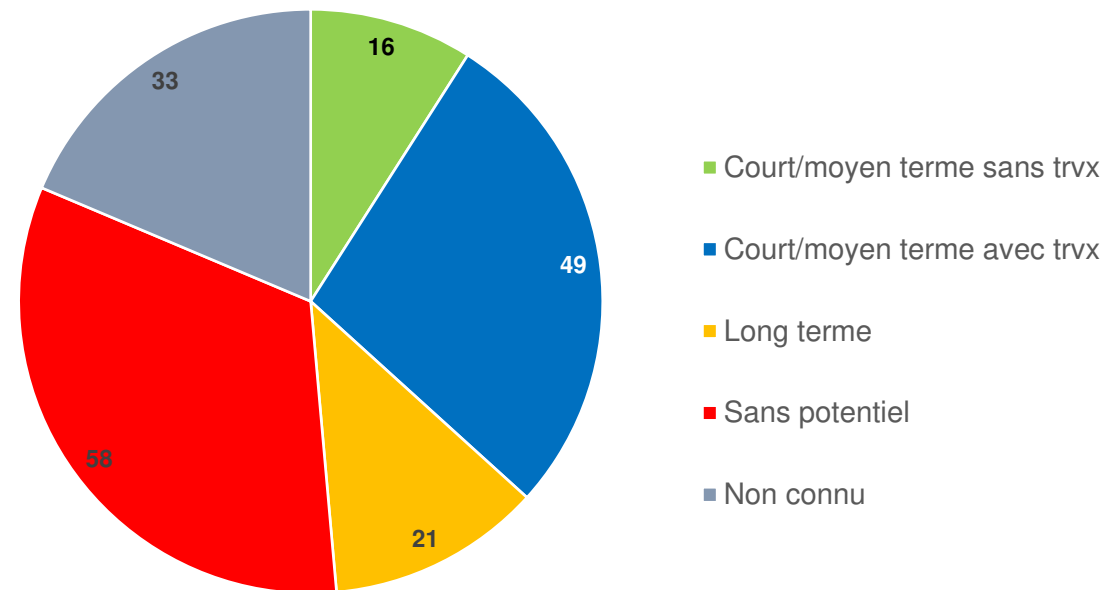
Ancienneté d'emménagement en 2018 en % (Part des ménages)

Parc vacant fichiers LOVAC (fiscaux) : état actuel



215 logements occupés ou non disponibles (52 %)
 199 en potentiel théorique, dont 116 vacants depuis plus de 5 ans (58 %) et 27 depuis moins de 2 ans (9 %)

Le potentiel dans le parc vacant

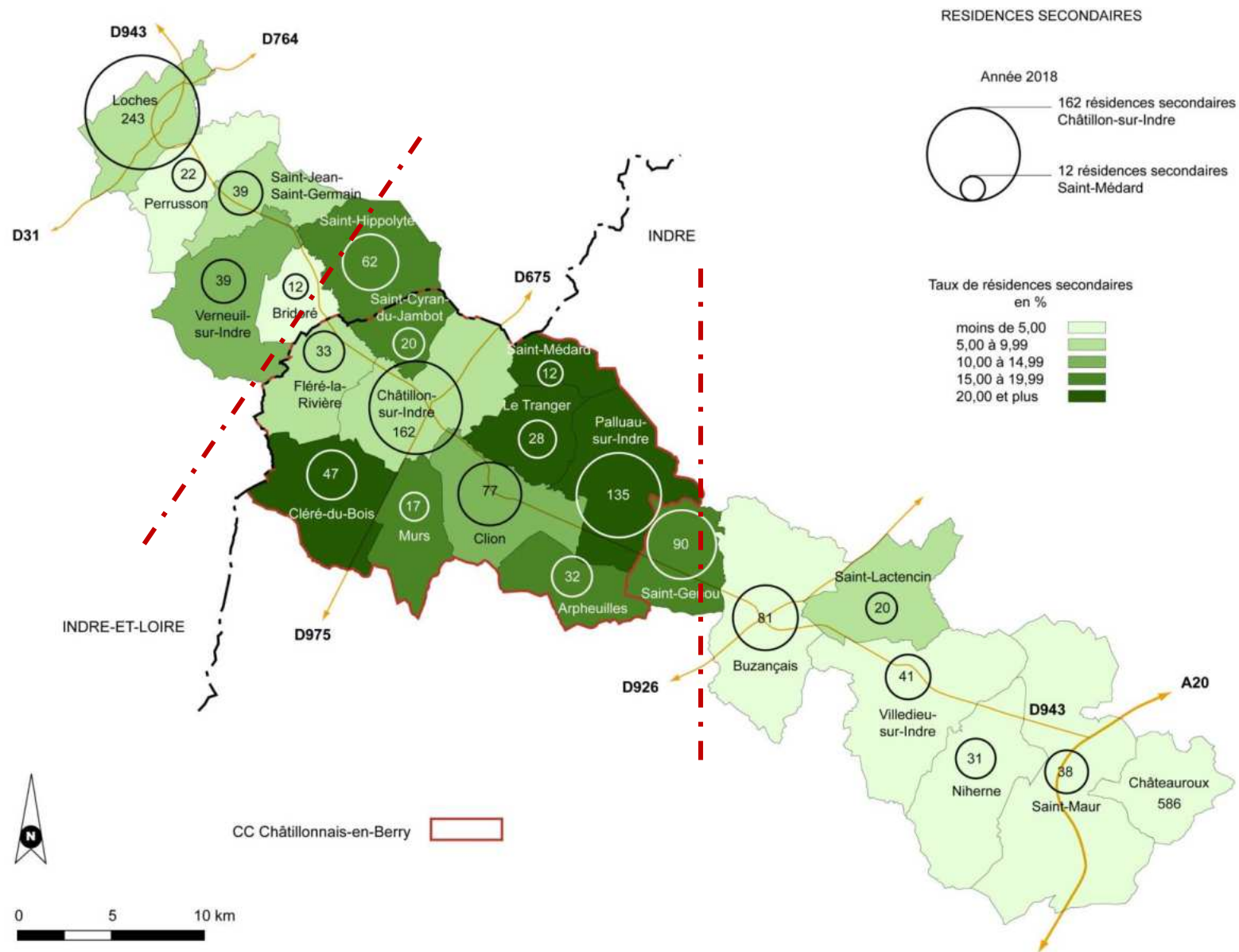


65 logements en potentiel réel à court/moyen terme (37 %)
 58 sans potentiel (33 %)

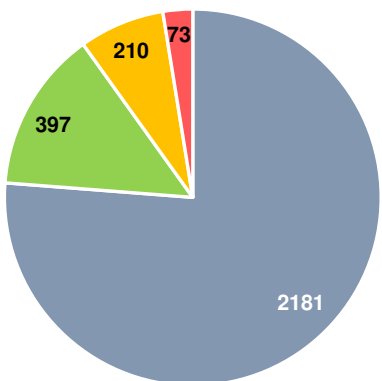
Une forte proportion de résidences secondaires.

Moindre intérêt pour le développement de la population mais...

- Le parc secondaire permet de maintenir l'habitabilité du bâti ancien et favorise sa transmission ;
- Il reste un potentiel pour le futur, pour des mutations en résidences principales.



Résidences principales en 2018 selon le statut d'occupation : CCCB

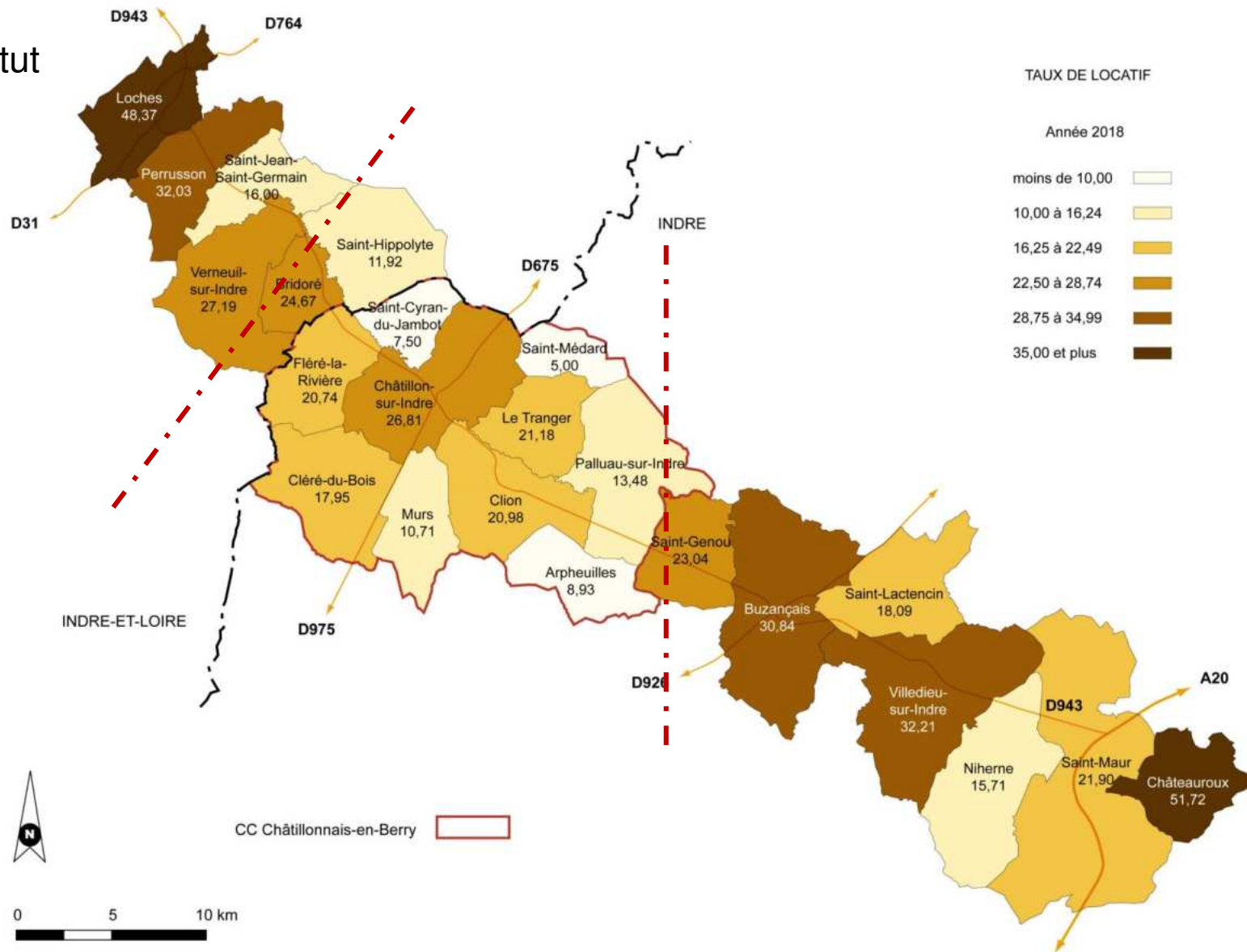


- Propriétaire occupant
- Locataire privé
- Locataire HLM
- Logé gratuitement

Une proportion de locatifs un peu moins élevée entre Loches et Châteauroux.

+ : Le parc locatif accroît la mobilité (renouvellement de la population).

- : Les propriétaires occupants vieillissent dans leur domicile (sous-occupation lorsque les enfants sont partis).

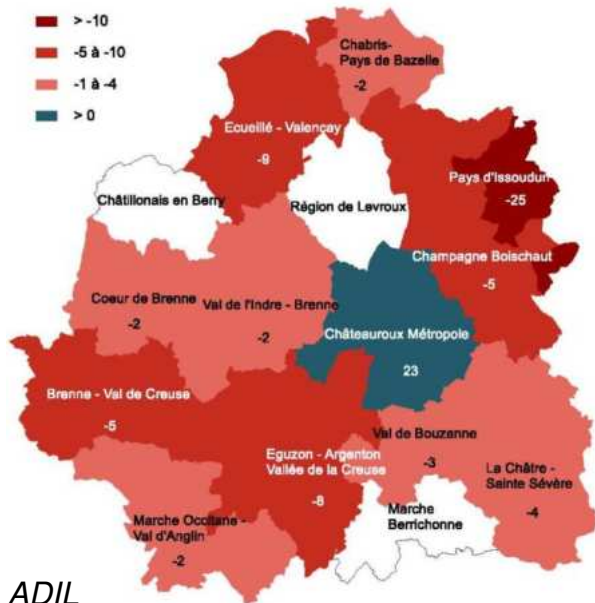


HABITAT

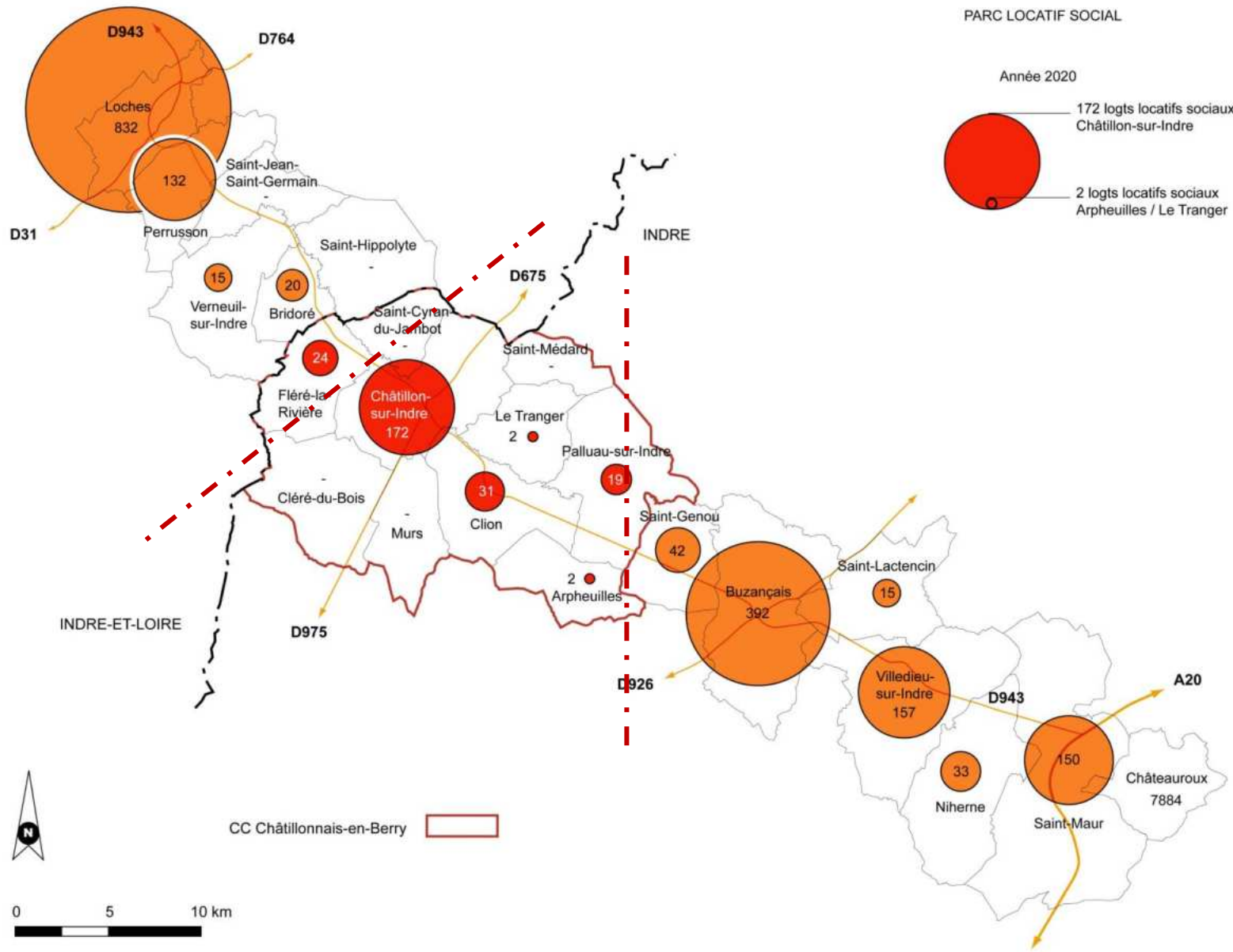
Source RPLS / ADIL 36 Observatoire de l'Habitat

Un parc en baisse dans les territoires ruraux. Essentiellement en Prêt Locatif à Usage Social (plafonds de ressources plus favorables / PLA1). Une offre qui peut s'orienter sur le bâti ancien, en réhabilitation (exemple à Châtillon-sur-Indre).

Evolution de l'offre HLM en 2020 - Indre



ADIL



PARC LOCATIF SOCIAL

Année 2020

172 logts locatifs sociaux
Châtillon-sur-Indre

2 logts locatifs sociaux
Arpheilles / Le Tranger

CC Châtillonnais-en-Berry

0 5 10 km

CC Châtillonnais-en-Berry

PLUI

Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 2009-2014

Objectifs

- Développer une offre en logement adaptée, augmenter les prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I) et les logements conventionnés très sociaux avec les aides de l'ANAH ;
- Cibler les jeunes en situation d'insertion (chambres chez l'habitant, logements communaux), personnes âgées et/ou handicapées (habitat regroupé, PIG).

Mobiliser les outils pour les publics spécifiques :

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Informer les ménages (OPAH et PIG) ;

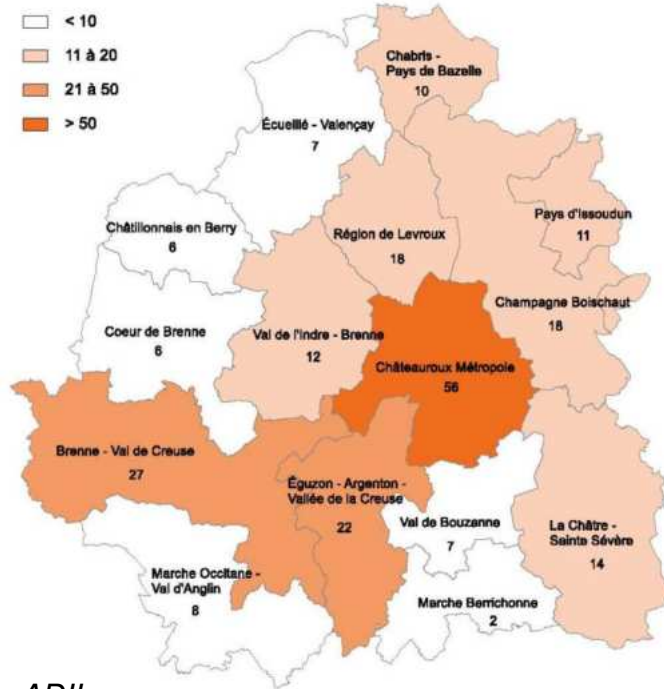
EHPAD et USLD (Unités de Soins Longue Durée)

- Centre hospitalier de Châtillon-sur-Indre : 169 résidents et USLD Centre hospitalier de Châtillon-sur-Indre : 31 lits ;
- Résidence l'Ozance à Clion : 75 résidents.

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de l'Indre (2002, révision 2012)

- Pas d'obligation de réaliser des aires d'accueil permanentes, ni de grand ou de petit passage ;
- Offre inadaptée sur l'axe Châteauroux / Buzançais / Châtillon-sur-Indre (stationnement occasionnel sans aire d'accueil) ;
- Objectif de 4 terrains familiaux locatifs publics dans la vallée de l'Indre - aval de Châteauroux

Accession à la propriété : Prêt à taux zéro en 2020

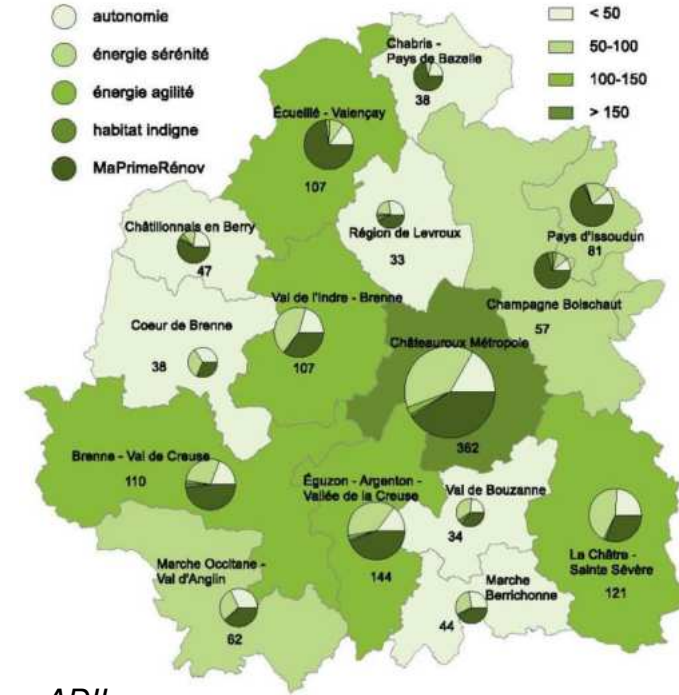


ADIL

CC Châtillonnais en Berry :

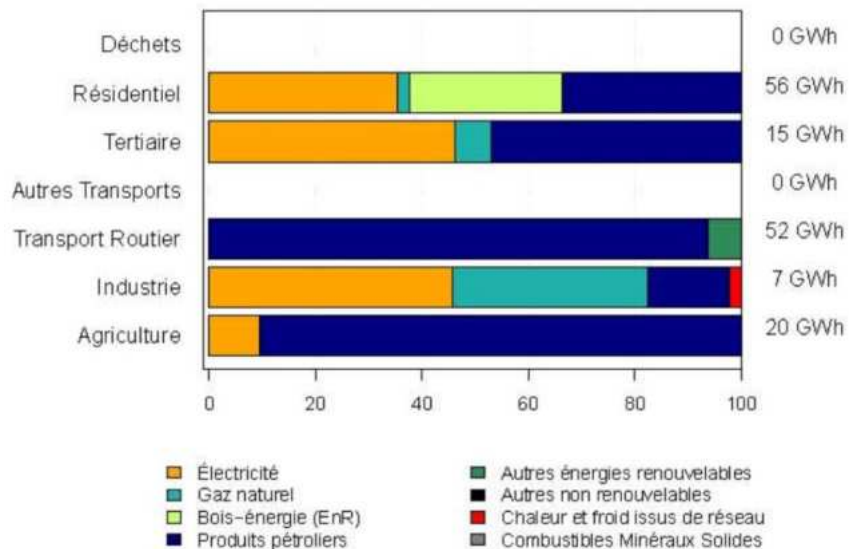
- 2,63 % de la population de l'Indre en 2018
- 2,68 % des PTZ distribués en 2020
- 3,39 % des aides ANAH accordées en 2020
- 2,48 % des aides au logement

Réhabilitation du parc ancien : Aides de l'ANAH en 2020



ADIL

CCCB : Répartition de la consommation d'énergie finale par secteur et par type

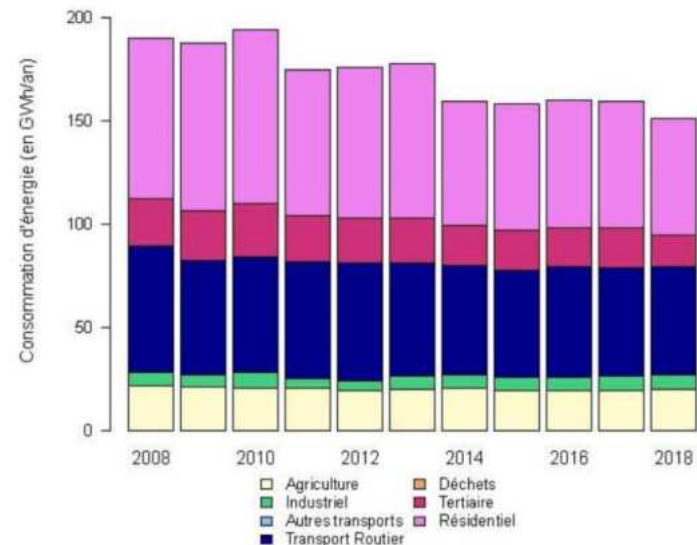


LIG'AIR

Principaux postes de consommation énergétique : résidentiel, puis transports routiers. Le poste Résidentiel baisse.

Un parc ancien avec une forte proportion de produits pétroliers dans la consommation énergétique et plus de consommation (moins d'isolation)

CCCB : Evolution de la consommation d'énergie finale par secteur entre 2008 et 2018



LIG'AIR

CCCB : Répartition des surfaces de logements et des consommations d'énergie finale pour les besoins du chauffage par année de construction

	Avant 1919	De 1919 à 1945	De 1946 à 1970	De 1970 à 1990	De 1991 à 2005	Après 2006
Surfaces des logements	45.8 %	13 %	12.6 %	18.8 %	5.6 %	4.1 %
Consommations liées au chauffage	45.8 %	13.8 %	14 %	19.6 %	4.2 %	2.6 %

SCOT DU PAYS DE VALENCAY EN BERRY

LOGEMENTS	BASE 2016	HORIZON 2036	PAR ANNEE
SCOT	19 896 logements	+ 2 969 logts (22 865 logts)	Environ + 148 logts (+0,7 %)
Châtillon sur Indre	1 635 logements	+ 245 logts (1 880 logts)	Environ + 12 logts (+0,7 %)
Clion	655 logements	+ 95 logts (750 logts)	Environ + 5 logts (+0,7 %)
Autres communes CCCB	1 670 habitants	+ 130 logts (1 800 logts)	Environ + 6/7 logts (+0,4 %)

Logements ciblés :

- Renforcement prioritaire de l'offre résidentielle en centre-ville, village et bourg dont identifier les enjeux de résorption de la vacance (baisse de 200 logements à horizon 20 ans sur le SCOT) et lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Lutte contre la précarité énergétique ;
- Maintenir les personnes âgées à domicile ;
- Offrir de plus petits logements (T1 à T3) et des logements spécifiques en milieu urbain (petit collectif) ;
- Créer des logements sociaux ;
- Structures d'accueil et d'hébergement pour jeunes travailleurs et apprentis ;
- Recommandation de réalisations de PLH pour préciser les objectifs (locatif / accession, social / intermédiaire / libre, collectif / groupé / individuel)

ATOUTS

- Situation le long de la D943
- Parc bâti ancien de caractère
- Reconnaissance du territoire avec Châtillon-sur-Indre

FAIBLESSES

- Situation entre les aires d'influence des grands pôles urbains régionaux (Châteauroux / Loches)
- Baisse et vieillissement de la population dont faible renouvellement des générations
- Manque de locatifs privés ou publics
- Manque de petits logements
- Importance du parc vacant
- Consommation énergétique dans le parc ancien

OPPORTUNITES

- Regain d'attractivité du secteur rural, dont les pôles urbains avec services
- Potentiel dans le parc vacant
- Projets urbains sur Châtillon-sur-Indre (plan-guide)
- OPAH (énergie, habitat indigne, logt vacant)

MENACES

- Absence de renouvellement des générations
- Concurrence avec les communes plus proches des grands pôles urbains régionaux
- Perte de vitalité des centres (commerces, services) par rapport aux périphéries
- Manque d'attractivité du territoire pour des opérateurs urbains (lotisseurs, HLM)
- Moyens financiers pour relancer les centres

Hiérarchisation des enjeux :

- Gagner des habitants
- Maintenir le niveau de population
- Rajeunir la démographie
- Maintenir les personnes âgées à leur domicile
- Attirer les actifs
- Retenir les jeunes adultes
- Autres...

Hiérarchisation des moyens :

- Avoir une politique de l'habitat adaptée
- Maintenir et développer les services et commerces de proximité
- Créer des emplois
- Avoir une politique fiscale volontariste (foncier, entreprises)
- Mettre en valeur les bourgs
- Cibler les pôles urbains (D943) pour le développement démographique
- Développer les équipements pour l'enfance
- Autres...

Hiérarchisation des enjeux :

- Développer le parc locatif
- Développer l'accèsion à la propriété
- Augmenter le nombre de logements sociaux
- Développer la construction neuve
- Réhabiliter le parc existant et réduire le parc vacant
- Créer des petits logements (T1 à T3)
- Réaliser des petits collectifs dans les centres-bourgs (forme de l'habitat intermédiaire : entre habitat individuel et collectif)
- Lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées (handicap, autonomie)
- Créer des logements pour les jeunes travailleurs et les apprentis
- Autres...

Hiérarchisation des moyens :

Construction

- Créer des opérations publiques : logements communaux, logements HLM
- Engager une opération d'ensemble de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour l'amélioration du parc privé
- Engager des opérations pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique
- Diviser les grands bâtiments en petits logements
- Engager des opérations urbaines en démolition / reconstruction
- Engager des opérations de type bail à réhabilitation (contrat entre un propriétaire et un preneur qui améliore le logement et perçoit les loyers pendant la durée du contrat, puis le restitue à son propriétaire)

Occupants

- Solvabiliser les locataires (loyer plafonné et conventionnement par les alloc. logements)
- Avoir une politique d'attribution des logements dans les parcs communaux
- Encadrer les locations : le permis de louer

Autres éléments de politique Habitat

- Taxer les logements vacants (THLV)
- Créer du stationnement près des habitations de centre-bourg (Châtillon-sur-Indre, Clion)
- Faire appel à un établissement public foncier pour assistance (portage foncier, veille foncier)
- Service public de la performance énergétique de l'habitat
- Autres...

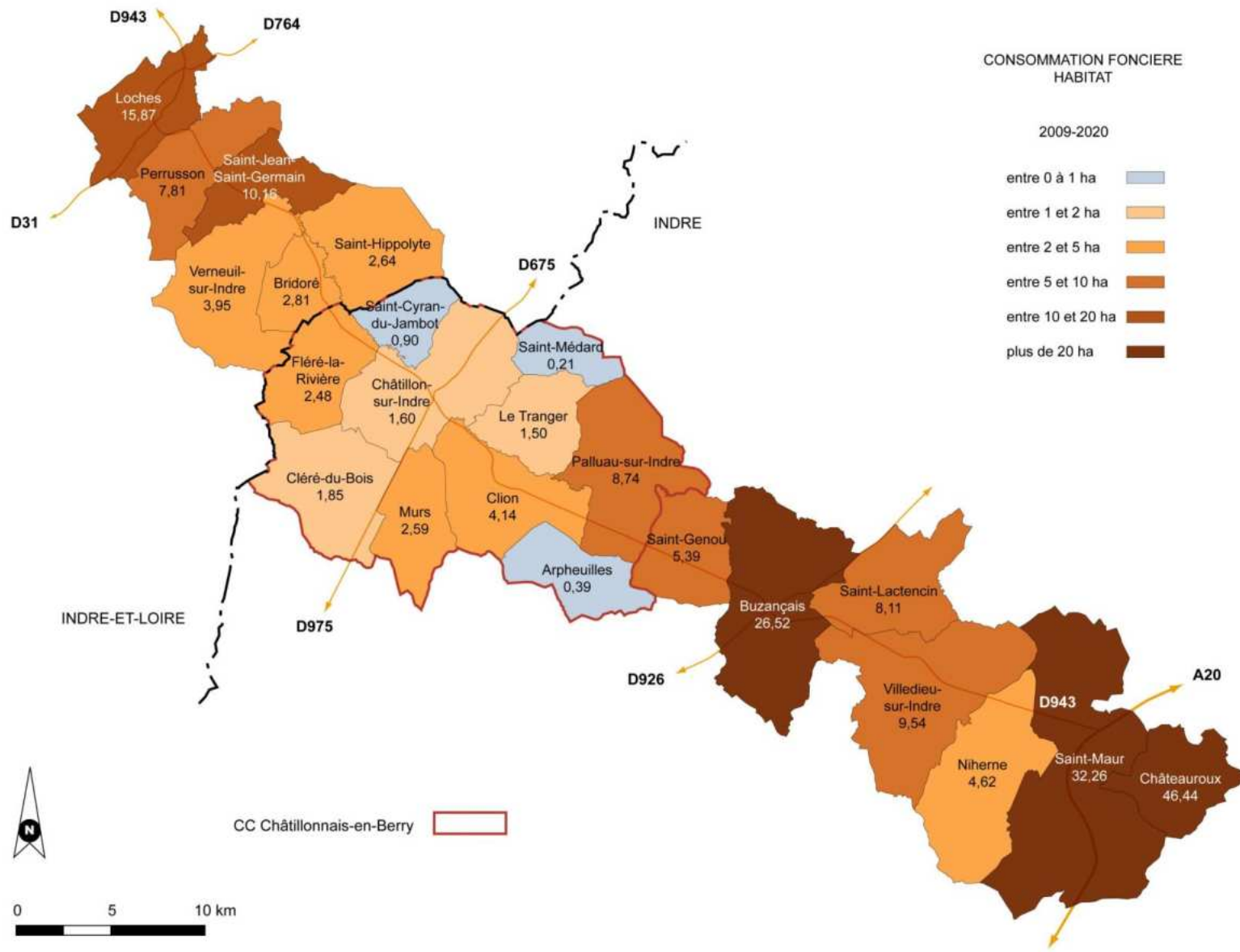
3. FONCIER

Une consommation foncière pour l'habitat modérée sur la CCCB, conforme à une plus faible évolution de la population.

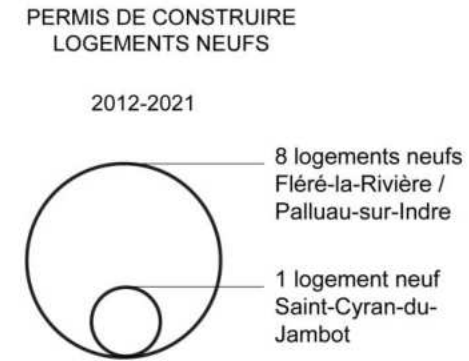
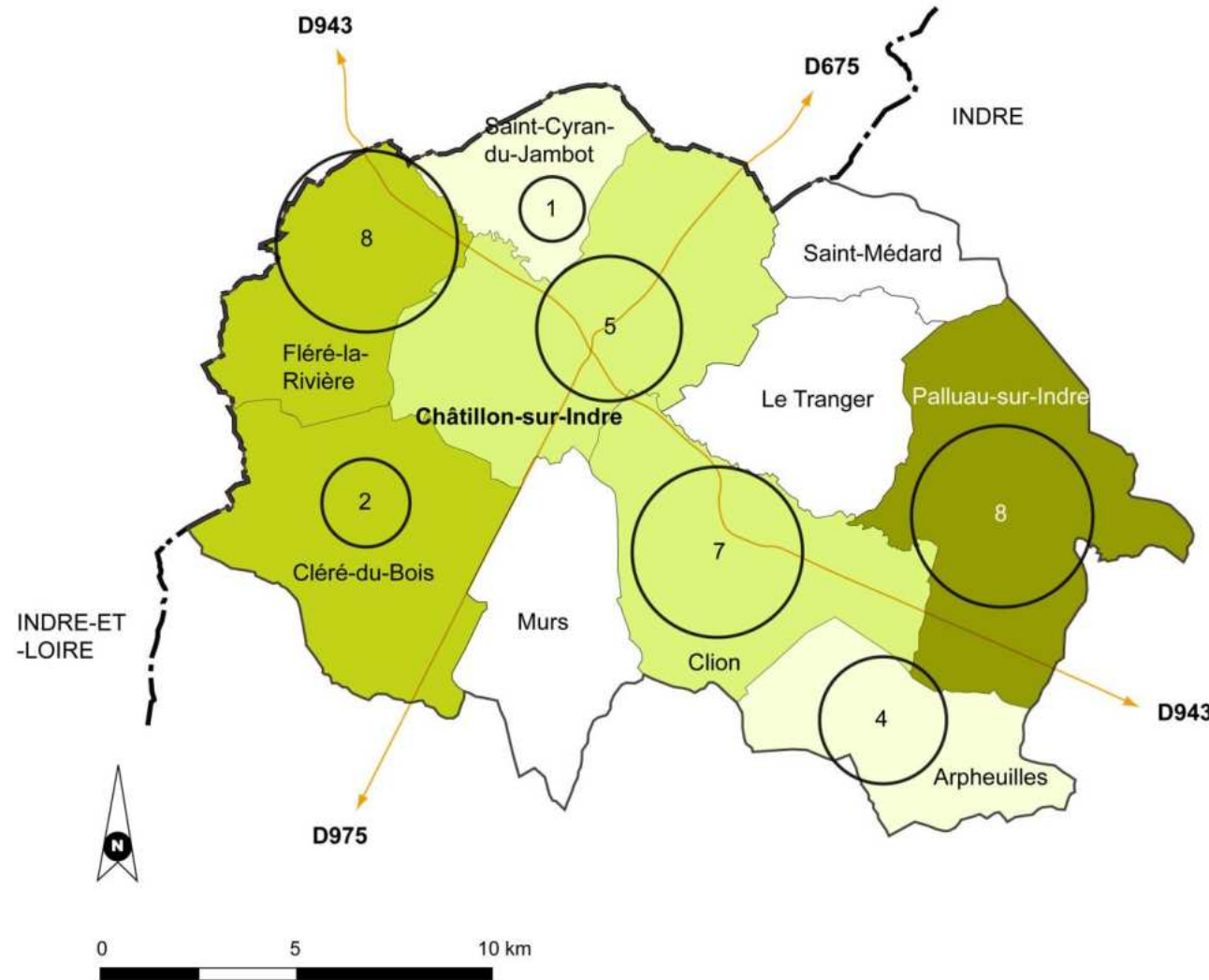
Consommation totale de 24,4 ha sur 11 années (2,22 ha par an)

Consommation faible à Châtillon-sur-Indre au regard de son poids démographique (nettement plus forte consommation pour les activités).

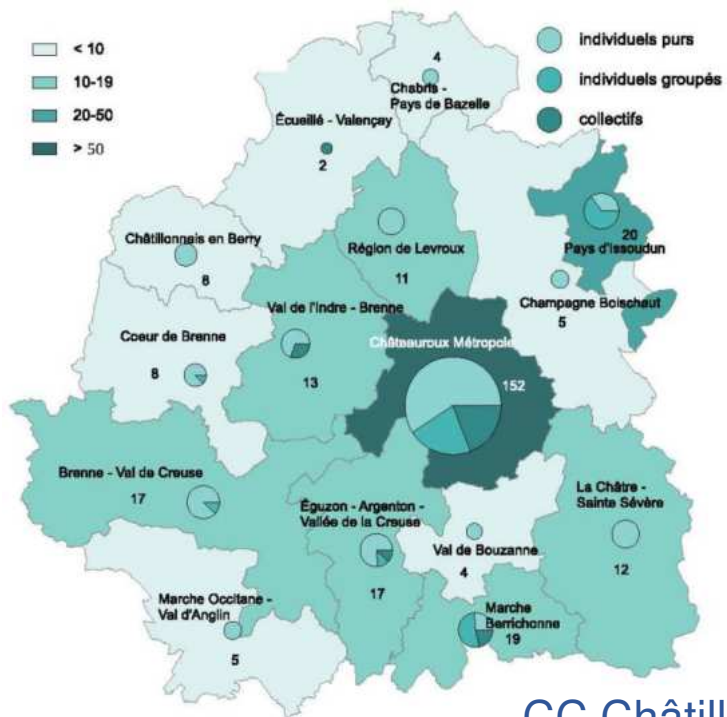
Mesure à partir des fichiers fonciers (Taxe foncière. Terrains artificialisés : jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément, sols artificialisés)



Logement neuf :
 Consommation totale de
 12,6 ha sur 10 années
 (1,26 ha par an)



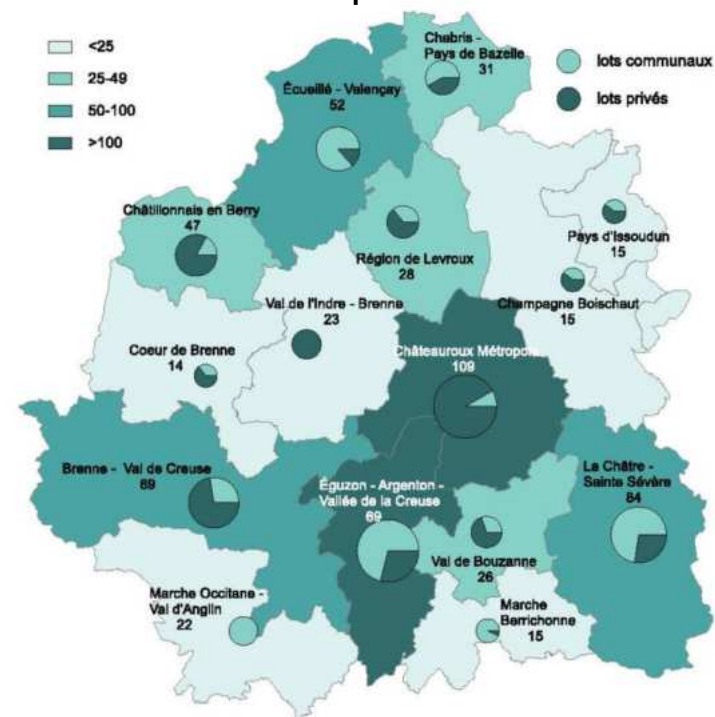
Construction neuve en 2020



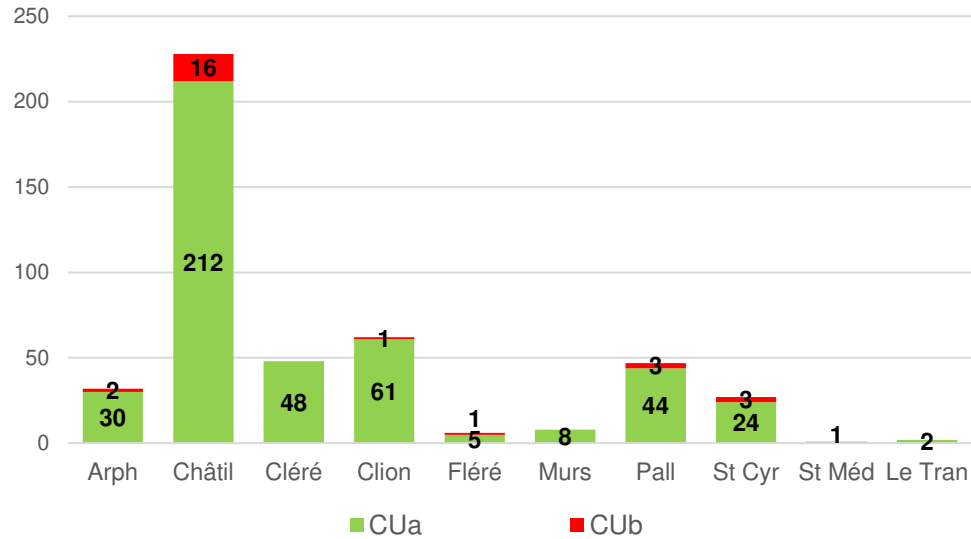
CC Châtillonnais en Berry :

- 2,88 % du parc de logements de l'Indre en 2018
- 2,69 % de la construction neuve en 2020
- 7,33 % des lots disponibles en 2020 / A relativiser avec enquête par commune = environ 10 lots (lots vendus entre 14 et 21 €/m²)

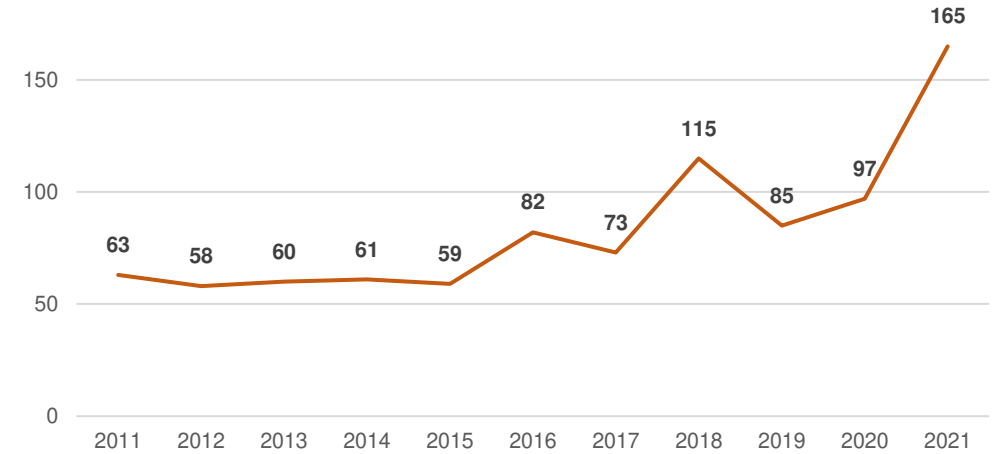
Commercialisation des lotissements en 2020 : lots disponibles



Certificats d'urbanisme depuis juillet 2020



Evolution des certificats d'urbanisme (CUa, CUb) depuis 2011 : Châtillon-sur-Indre



Perspectives :

- Augmentation des CU ;
- Augmentation des CU pour vente de logements.

SCOT DU PAYS DE VALENCAY EN BERRY

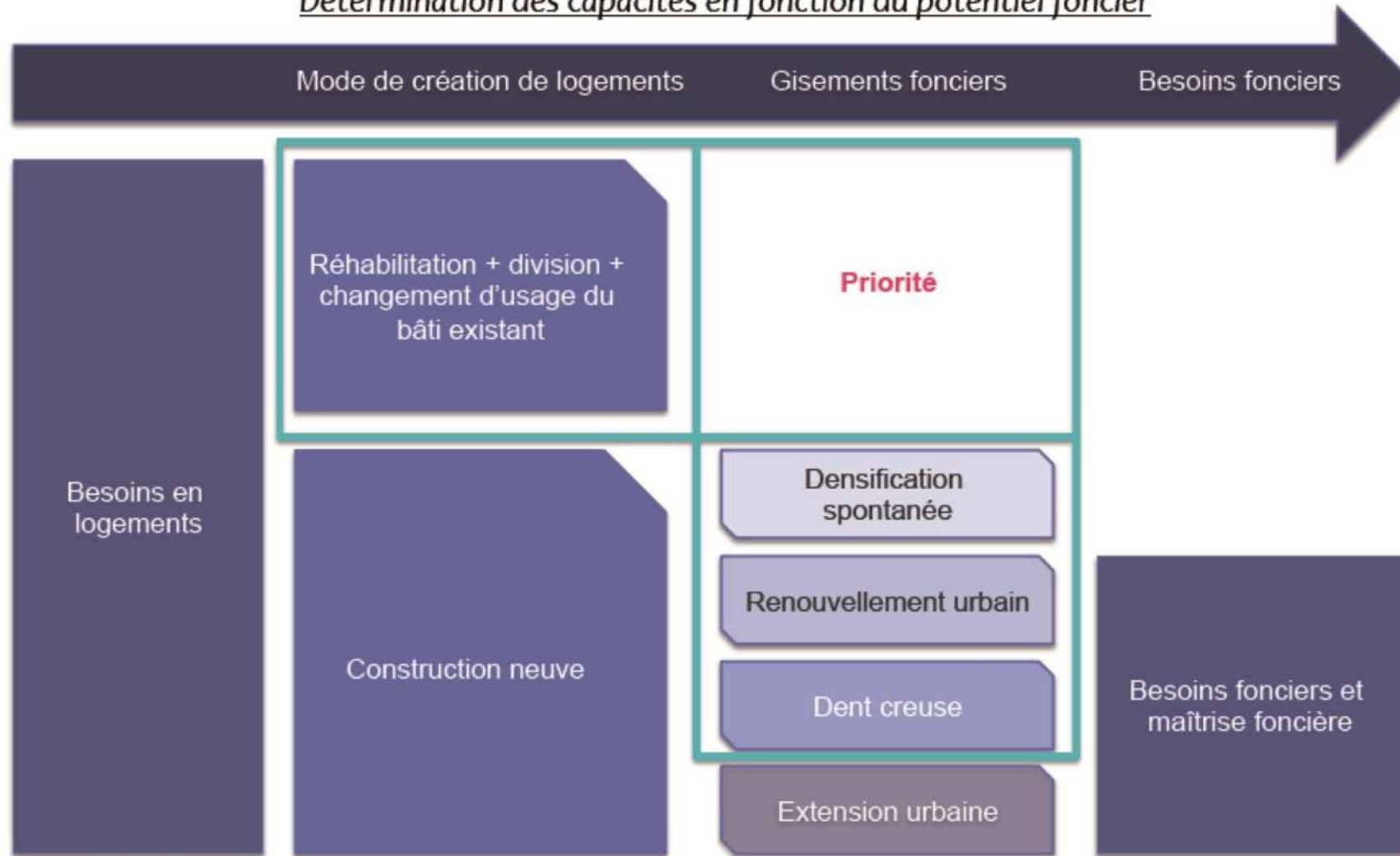
LOGEMENTS / FONCIER	HORIZON 2036	LOGEMENTS EN EXTENSION	DENSITE EXTENSIONS / HA
SCOT	+ 2 969 logts (22 865 logts)	60 % (1 780 logts)	10 logts/ha / 172 ha
Châtillon sur Indre	+ 245 logts (1 880 logts)	55 % (135 logts)	12 logts/ha / 12 ha
Clion	+ 95 logts (750 logts)	55 % (52 logts)	11 logts/ha / 5 ha
Autres communes CCCB	+ 130 logts (1 800 logts)	75 % (97 logts)	9 logts/ha / 11 ha

Objectifs :

- Optimisation du foncier des espaces résidentiels et mixtes ;
- Objectifs en densité brute, y compris voiries, réseaux, espaces publics ;
- Application en moyenne à l'échelle d'une commune ;
- Mutualisable au travers des PLUI pour tenir compte des spécificités urbaines ;
- Pas de traduction littérale pour les dents creuses et îlots sans voirie ;
- Extensions en continuité, sans étirement le long des voies ;
- Gestion de la consommation d'espace dans le temps, en partenariat avec les agriculteurs ;
- Hameaux sans extension, comblement possible par secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL).

SCOT DU PAYS DE VALENCAY EN BERRY

Détermination des capacités en fonction du potentiel foncier



Le SRADDET vise à diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025, et de tendre vers un solde zéro à l'échelle régionale en 2040.

Les PLUI doivent intégrer ces objectifs, en particulier par :

- optimisation du foncier dans les centres des villes, des bourgs et de quartiers : dents creuses, espaces vacants, friches urbaines (règle 5) ;

- optimisation du foncier dans les zones d'activité, y compris friches économiques (5) ;
- détermination d'une part minimale de l'offre de logements produits en renouvellement urbain et réhabilitation du bâti existant (6) ;
- définition de densités de logements en renouvellement urbain et en extension en nombre de logements par hectare, par des fourchettes et des seuils, en tenant compte des caractéristiques urbaines et paysagères (7) ;
- économie du foncier non bâti (8).

REVISION EN COURS POUR REpondre AUX
OBJECTIFS DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE
DE 2021 (Zéro artificialisation nette)

ATOUPS

- Consommation foncière pour l'habitat modérée
- Potentiel foncier en dents creuses
- Augmentation des ventes et des certificats d'urbanisme pour des ventes dans le parc existant

FAIBLESSES

- Situation de Châtillon-sur-Indre au regard de son rôle de pôle structurant (baisse de population et faible dynamisme en construction)
- Disponibilité des lots en lotissement, avec une offre ancienne (à confirmer)

OPPORTUNITES

- Encadrement par le SCOT et le SRADDET
- Potentiel dans le parc existant dont le parc vacant (hausse des certificats d'urbanisme)
- Recentrage de la construction près des centres, de leurs commerces et services

MENACES

- Pression urbaine sur les terres agricoles
- Rétention foncière dans les dents creuses et espaces à enjeux
- Opérations complexes, avec plusieurs propriétaires concernés
- Augmentation des coûts du foncier à bâtir, favorisé par la baisse du foncier disponible (compétition sur les terrains libres)

Hiérarchisation des enjeux :

- Baisser la consommation foncière
- Recentrer les opérations urbaines
- Densifier
- Optimiser l'urbanisation dans les dents creuses
- Baisser les coûts de vente en opération d'aménagement
- Conserver le foncier agricole
- Lutter contre la rétention foncière
- Autres...

Hiérarchisation des moyens :

- Engager des opérations publiques
- Faire appel à des opérateurs (EPF, HLM...)
- Utiliser les outils contraignants (Droit de préemption urbain, expropriation)
- Systématiser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les espaces urbains en imposant une densification (zones à urbaniser, dents creuses)
- Utiliser la fiscalité (taxe sur les logements vacants, taxe foncière sur les propriétés non bâties par majoration de la valeur locative cadastrale des terrains desservis par les réseaux en zones urbaines ou à urbaniser)
- Faire du renouvellement urbain, en démolition/reconstruction
- Mettre en valeur les espaces publics des bourgs (meilleure desserte, paysagement...)
- Autres...