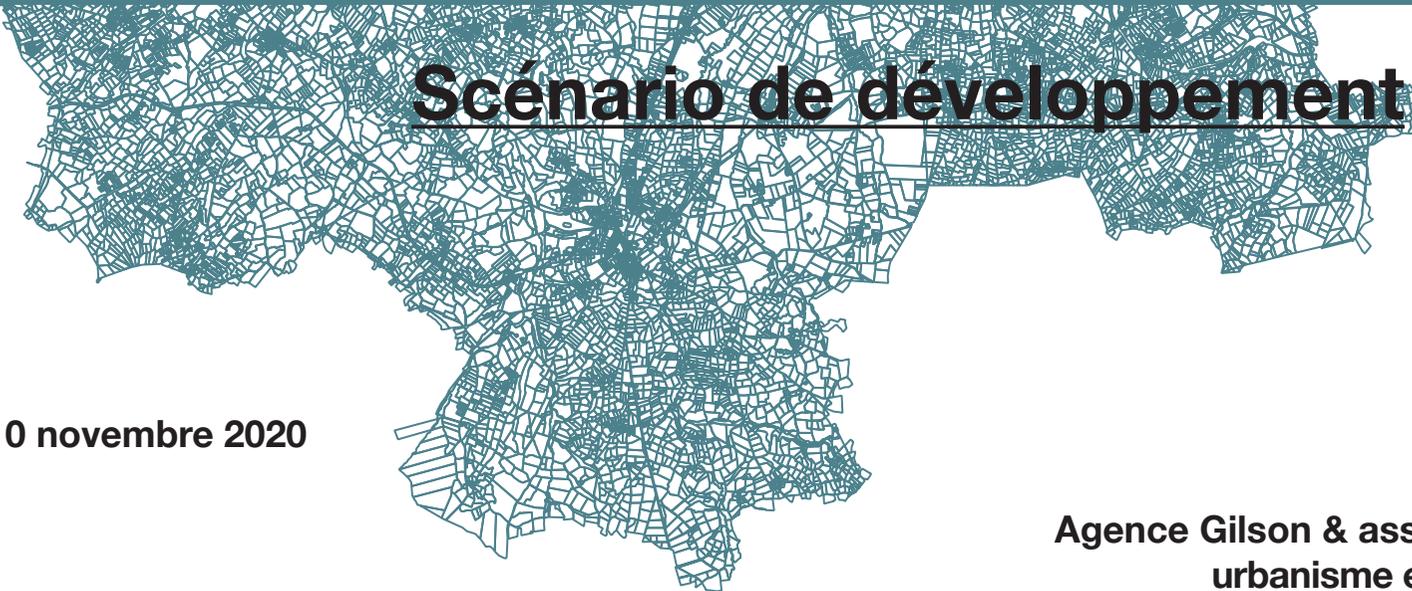


COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Val de Bouzanne
Indre en Berry



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne



Scénario de développement

10 novembre 2020

Agence Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage



Objet de la réunion

- **Rappel des objectifs démographiques du Scot**
- **Présentation des scénarios de développement**
- **Échanges sur les priorités à afficher**
- **Point calendrier (concertation, PPA)**

Les objectifs démographiques du SCOT

Ce qu'en dit le Scot ...

Orientation 1: Garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau

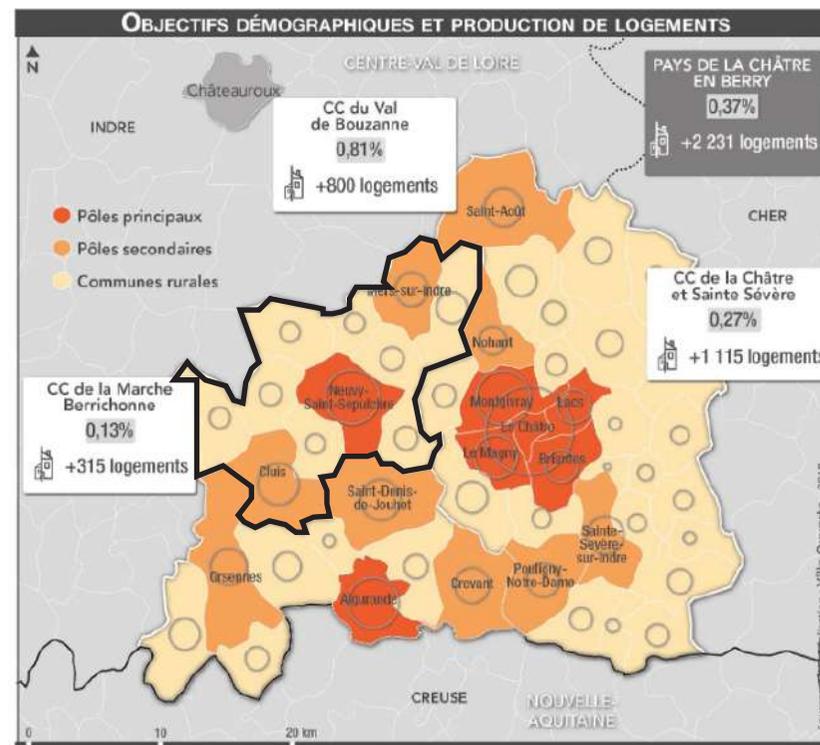
Objectif 1 : Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (jeunes actifs, familles)

Stopper le déclin démographique

Le SCoT fixe un objectif démographique ambitieux mais réalisable prenant en compte l'évolution de la taille des ménages et le rythme de croissance passé : 0,37% de croissance démographique annuelle. Cette croissance permettra d'atteindre une population d'environ 31 800 habitants en 2040.

Produire des logements

Le SCoT fixe la production de logement à 2 231 logements à l'échelle du Pays de la Châtre en Berry à l'horizon 2040 pour couvrir les besoins liés à la baisse de la taille des ménages (1,9 personne par ménage à l'horizon 2040), à l'évolution du parc de résidences secondaires au renouvellement du parc de logement et à la croissance démographique. Cette projection se déclinera de la manière suivante par Communauté de Communes :



	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL ESTIME EN %	POPULATION TOTALE 2040	HYPOTHESE TAILLE DES MENAGES 2040	NOMBRE DE MENAGES 2040	BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	BESOIN EN LOGEMENTS INDUIT PAR LE RENOUVELLEMENT DU PARC	BESOINS EN LOGEMENTS TOTAL	BESOINS EN LOGEMENTS ANNUEL
CC de la Marche Berrichonne	0,13%	5 965	1,9	3 075	69	246	315	16
CC du Val de Bouzanne	0,81%	7 545	2,0	3 773	624	176	800	40
CC de la Châtre et Sainte Sévère	0,27%	18 333	1,9	9 548	870	245	1 115	56
Pays de la Châtre en Berry	0,37%	31 843	1,9	16 396	1 740	491	2 231	112

Zoom sur la vacance

Un taux de vacance de 15%, relativement important pour un territoire rural

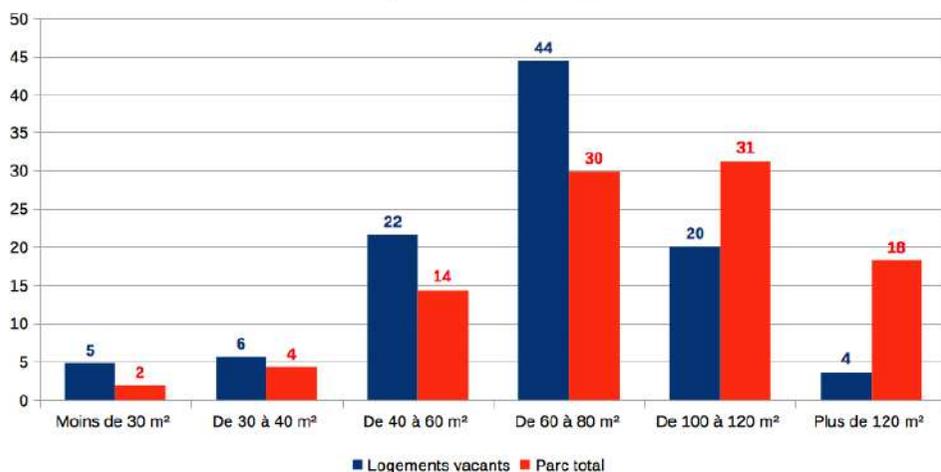
Des logements vacants plus anciens que la moyenne du parc de logements

Des logements vacants souvent plus petits que la moyenne du parc de logements

Quid de la vacance structurelle sur le territoire ?

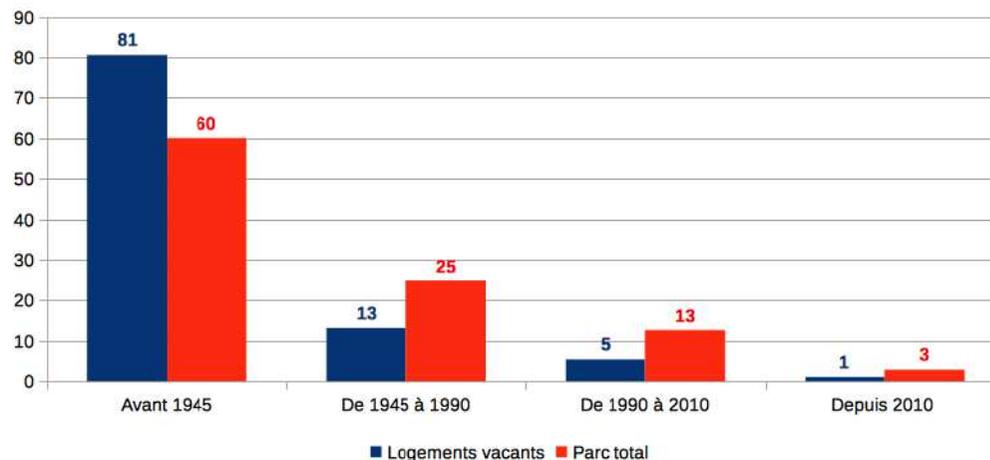
Répartition des logements vacants selon leur taille

comparaison avec le parc total



Répartition des logements vacants selon la date d'achèvement

comparaison avec le parc total



Objectif 2 : Définir une politique d'action en faveur des logements vacants et de l'amélioration du bâti

Lutter activement contre la hausse de la vacance

L'augmentation du nombre de logements vacants doit être stoppée au moins au niveau de 2016 où on compte 3 198 logements vacants. Cet arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants doit permettre d'amorcer la baisse de taux de vacance.

	LOGEMENTS VACANTS 2016	TAUX DE VACANCE 2016
CC de la Marche Berrichonne	827	17,8%
CC du Val de Bouzanne	584	14,8%
CC de la Châtre et Sainte Sévère	1 787	15,7%
Pays de la Châtre en Berry	3 198	16,0%

Armature territoriale

AXE 3. CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE : ENTRE RENOUVELLEMENT DES CENTRES-BOURGS ET RESPECT DU CADRE DE VIE

Hierarchiser les polarités pour répondre aux besoins de la population et assurer le fonctionnement cohérent du Pays

-  Pôle structurant : Diversifier et moderniser l'offre d'emplois, de logements et d'équipements, pour initier et porter un dynamisme à l'échelle du Pays.
-  Pôle secondaire : Accompagner un développement modéré par le maintien d'une offre de proximité équilibrée (commerces, équipements, emplois...)
-  Bourg rural : Assurer le maintien de la population
-  Rapprochement intercommunal et mutualisations (équipements...)
-  Proposition de rapprochement

Initier des actions d'envergure pour revitaliser les centres-bourgs et améliorer les logements

- Orsennes** : Communes nécessitant des actions fortes et ciblées
- Aigurande** : Mobiliser plus fortement les outils existants (OPAH, OPAC...)

Valoriser les équipements à proximité des centres-bourgs

- | Type de valorisation | Secteur de valorisation |
|--|---|
|  Existant à maintenir |  Santé |
|  Non concerné |  Hébergement spécifique |
|  A créer |  Péri-scolaire |

Faire de l'environnement et du paysage, le fondement de la stratégie territoriale

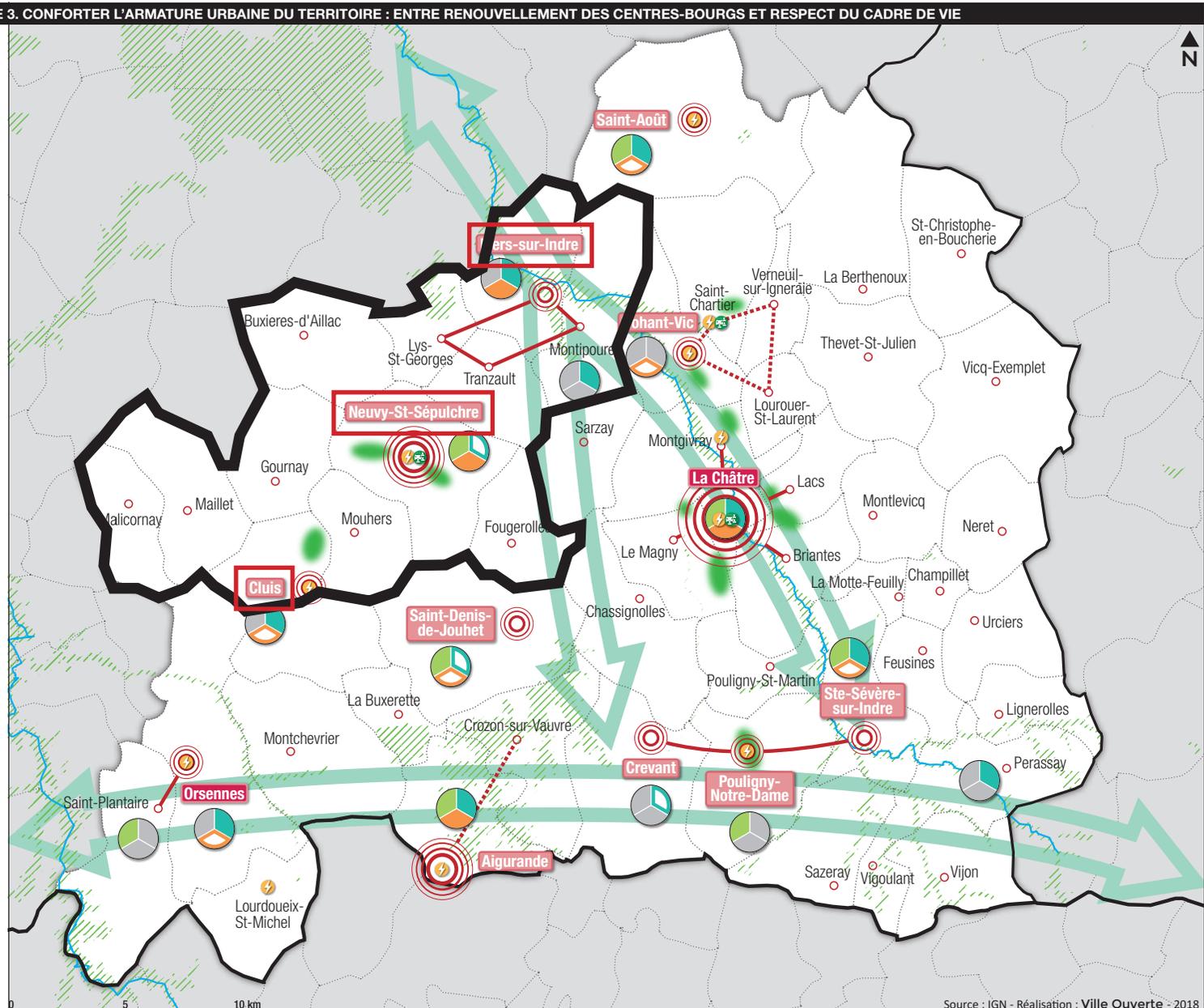
-  Maîtriser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
-  Préserver, valoriser et vivre les paysages
-  Améliorer la qualité urbaine et reconquérir les paysages dégradés

Valoriser la trame verte et bleue

-  Espaces protégés (Natura 2000, ENS, ZNIEFF)
-  Corridors écologiques (principes)

Favoriser les mobilités alternatives et s'inscrire dans les dynamiques initiées par le Département

-  Borne de charge pour véhicule électrique prévue
-  Aire de covoiturage à créer



Source : IGN - Réalisation : Ville Ouverte - 2018

Scénarios de développement thématiques

Scénario 1

« Des bassins de vie équilibrés »

Des bassins de vie équilibrés

OFFRE PÔLE TERRITORIAL

Supermarché
Banque
Librairie **1 400 habitants**
1 660 habitants



TAILLE BASSIN DE VIE

4 200 habitants

Bassin de Neuvy-Saint-Sépulchre
5 365 hab

OFFRE PÔLE DE SANTÉ

Médecin généraliste
Infirmier
Pharmacie
Kiné **900 habitants**
1 000 habitants



2 700 habitants

Bassin de Cluis
2 771

OFFRE PÔLE DE PROXIMITÉ

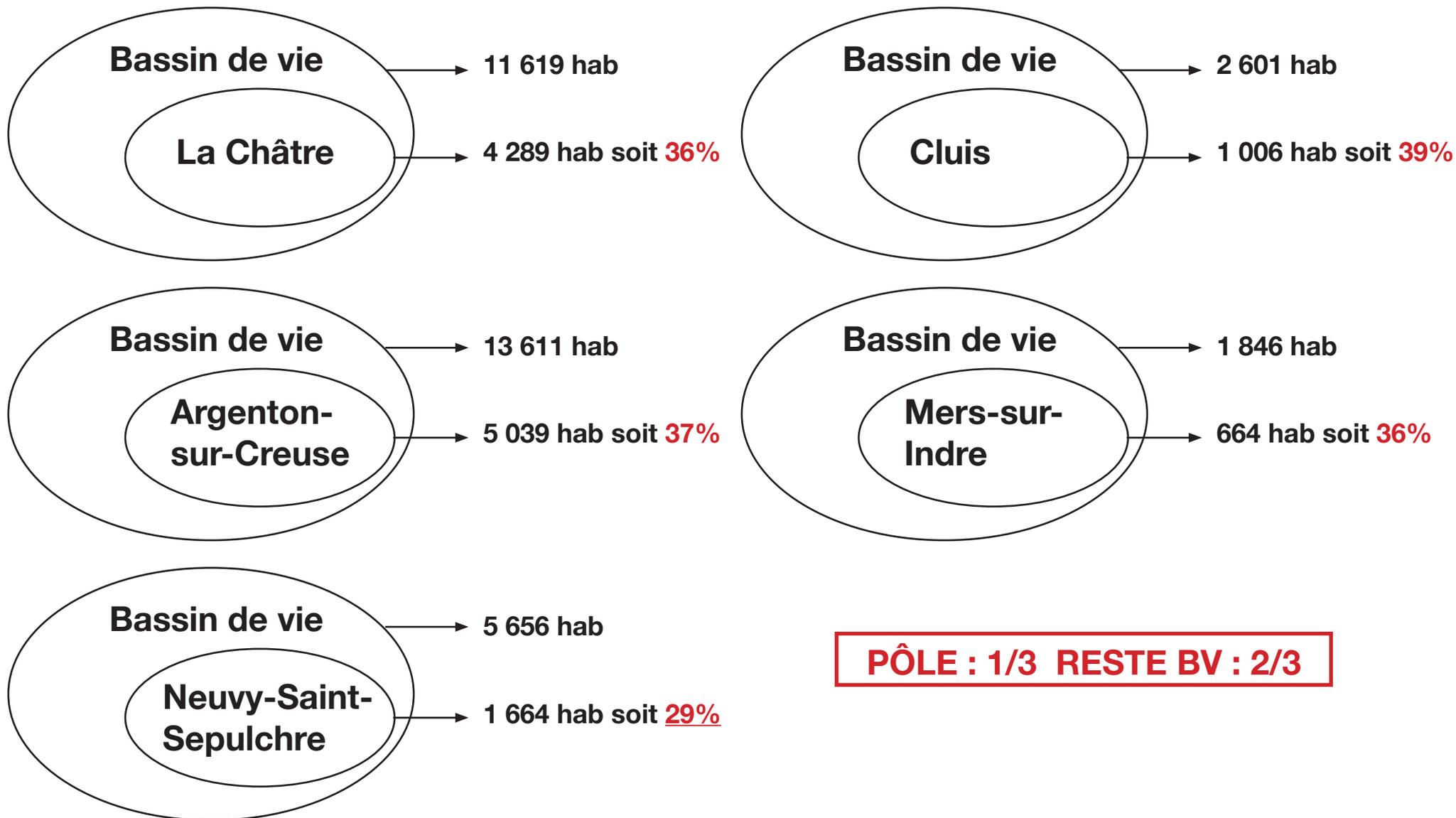
Boulangerie
Boucherie
Poste **650 habitants**
655 habitants



1 950 habitants

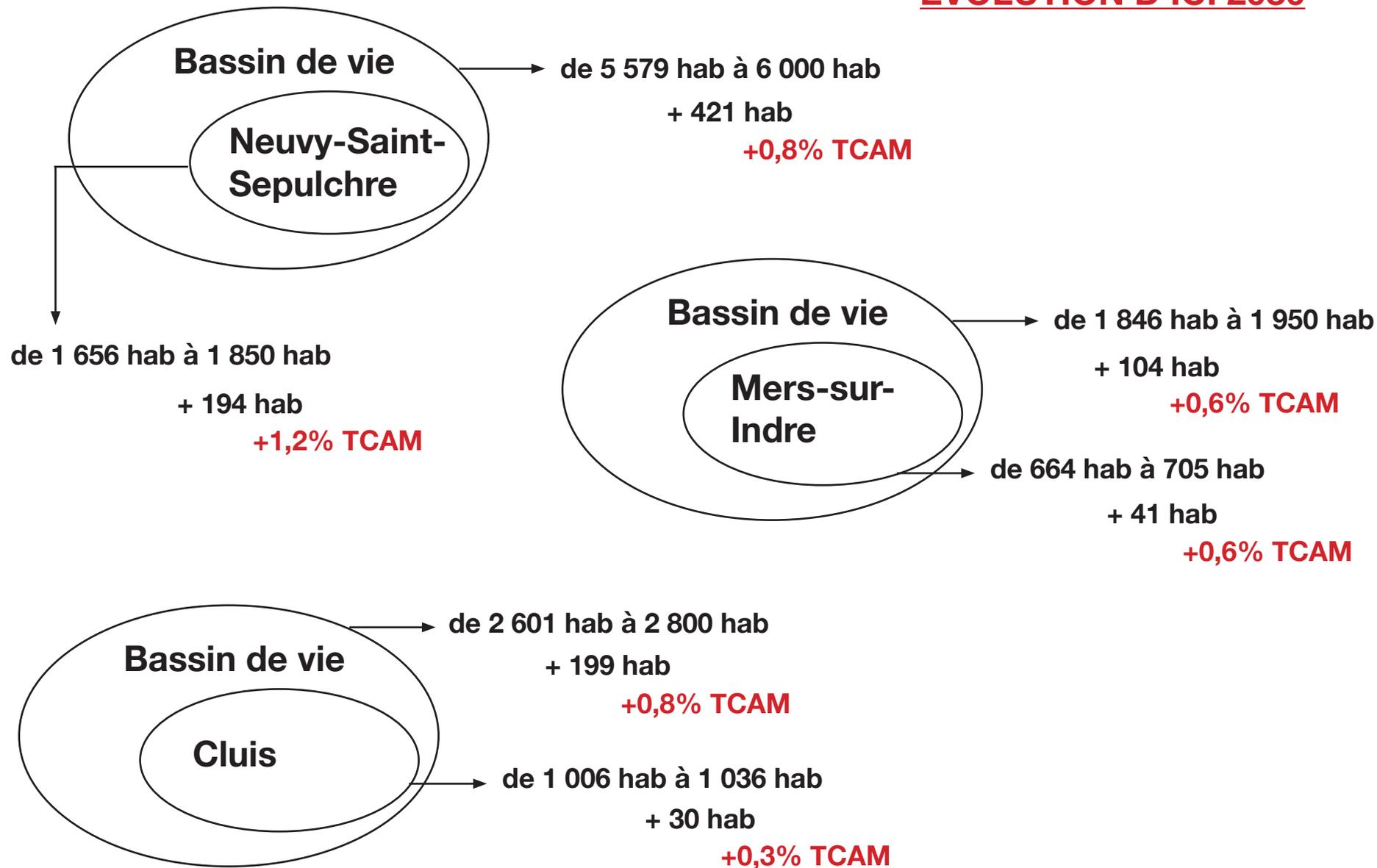
Bassin de Mers-sur-Indre
1 806

Des bassins de vie équilibrés



Des bassins de vie équilibrés

ÉVOLUTION D'ICI 2030



Scénario 2

« Vers un rééquilibrage générationnel »

Vers un rééquilibrage générationnel

Indice de jeunesse

0,61 en 1999

0,66 en 2008

0,63 en 2016

Une structure de la population de plus en plus vieillissante.

23% de plus en 60 ans en 2016 contre 21% en 1999.

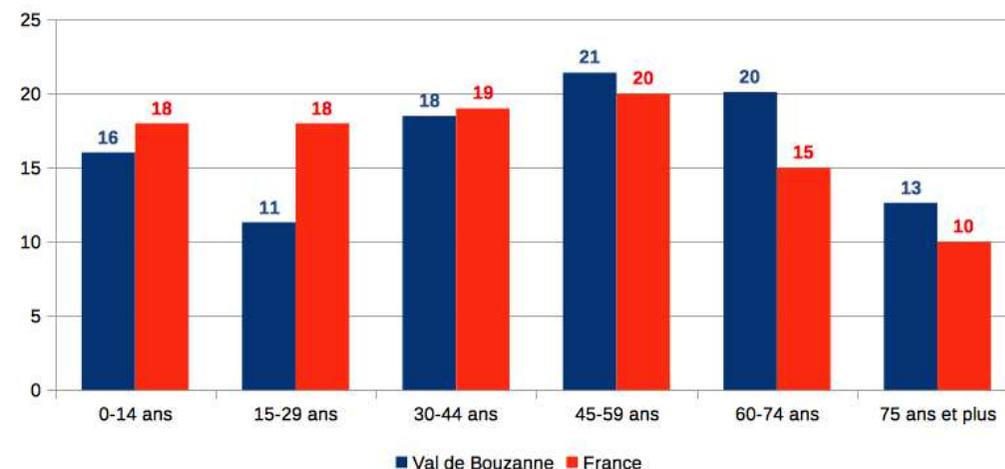
27% de moins de 30 ans en 2016 contre 29% en 1999.

Une faible représentation des 15-29 ans par rapport à l'échelle nationale (27% par rapport 36%).

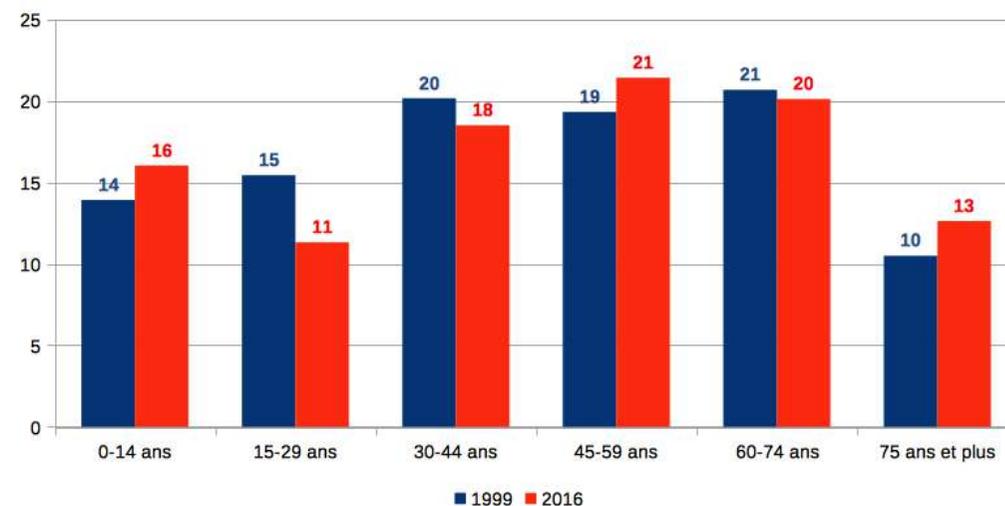
Un indice de jeunesse plus élevé qu'en 1999 mais en diminution depuis 2008.

Structure de la population en 2016

comparaison avec l'échelle nationale



Évolution de la structure par âge entre 1999 et 2016



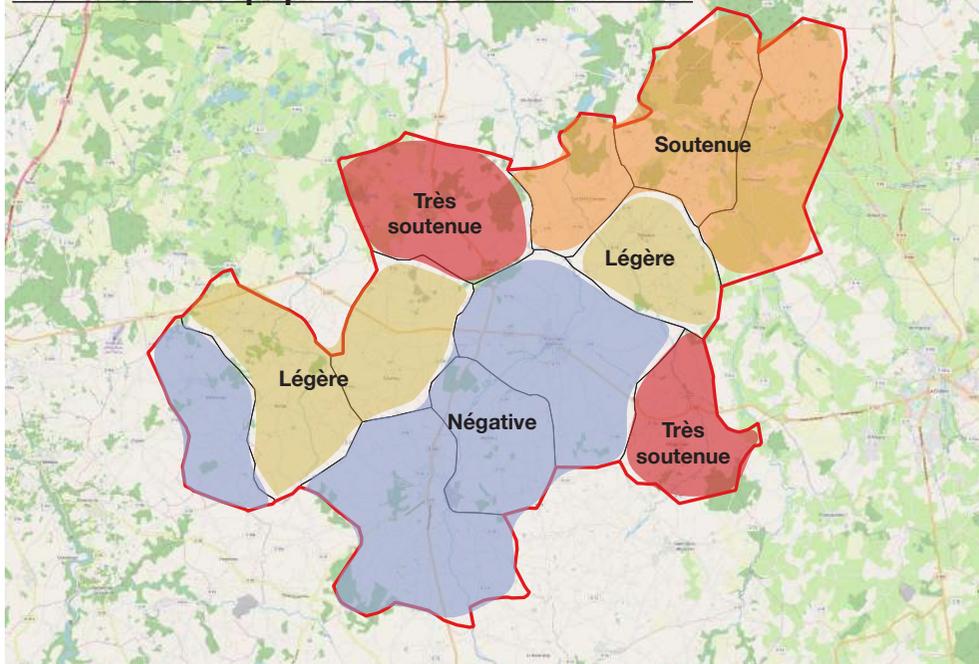
Vers un rééquilibrage générationnel

Une croissance de la population depuis 1999 portée par le solde migratoire

Un léger ralentissement sur les dernières années

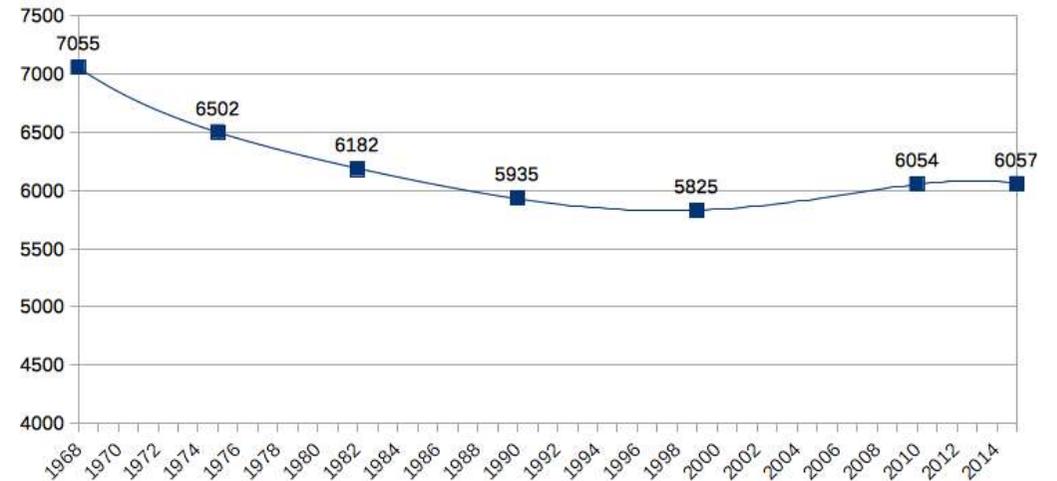
Une situation contrastée selon les communes (gradient nord-est / sud-ouest ?)

Évolution de la population entre 1999 et 2015



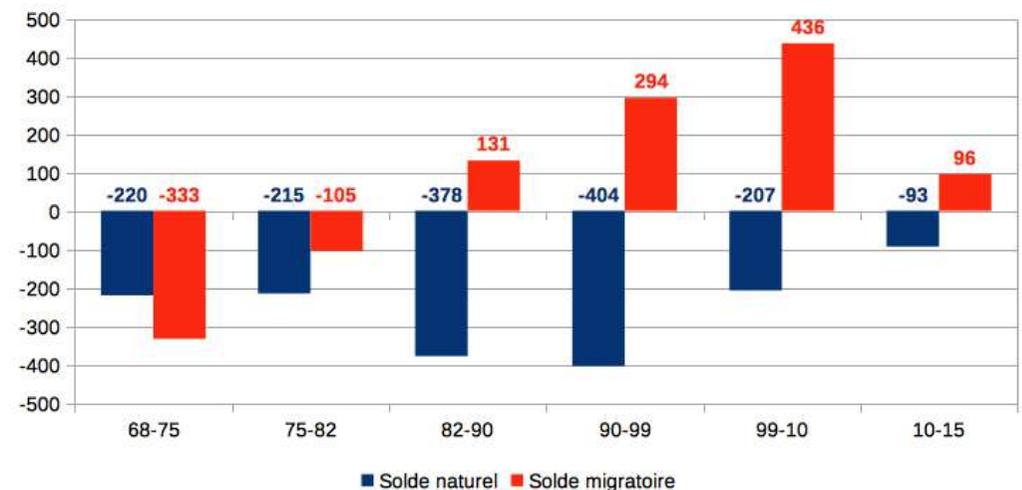
Évolution de la population depuis 1968

CC du Val de Bouzanne



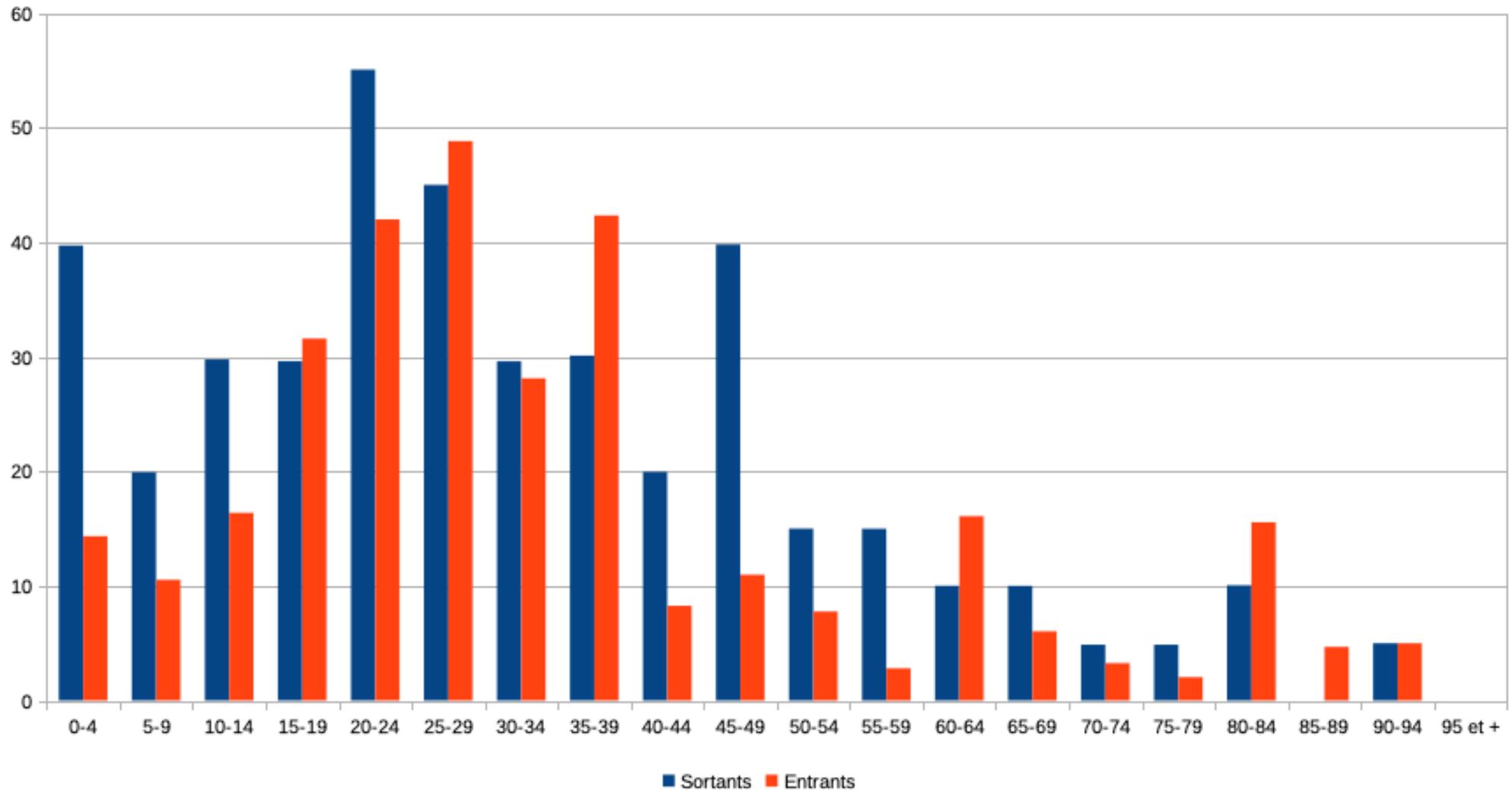
Évolution des soldes naturels et migratoires

CC du Val de Bouzanne

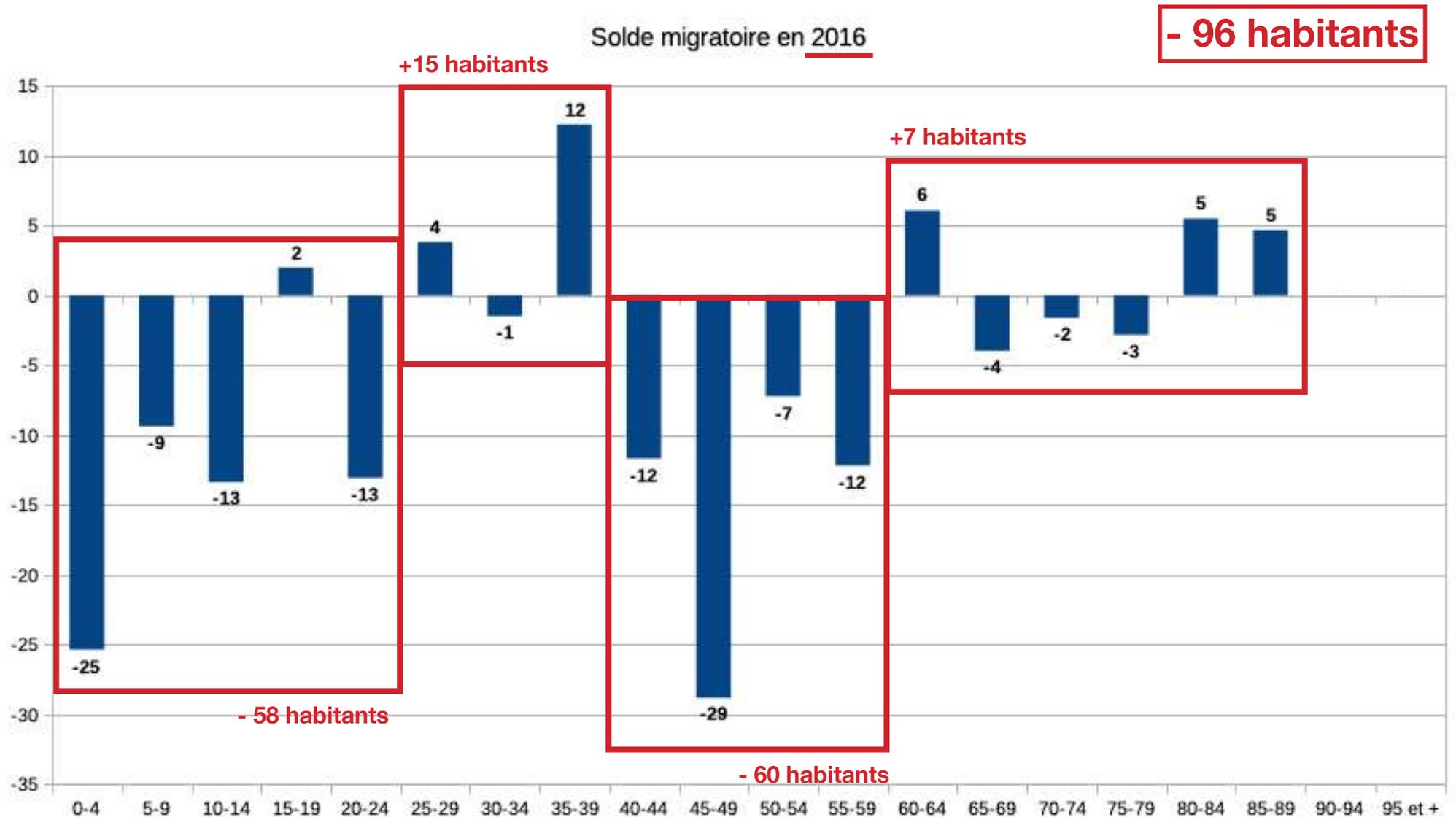


Vers un rééquilibrage générationnel

Évolution du solde migratoire en 2016

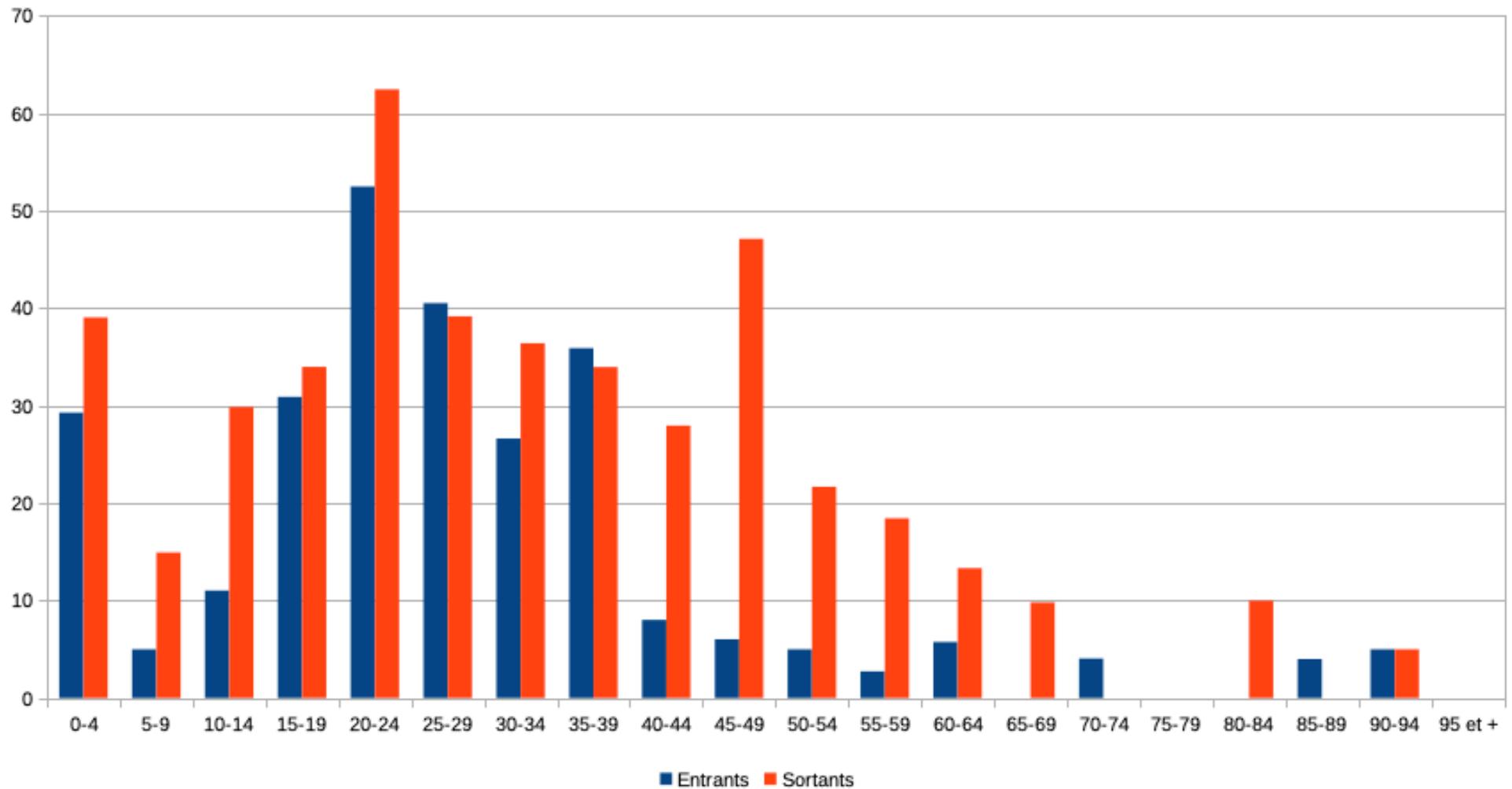


Vers un rééquilibrage générationnel

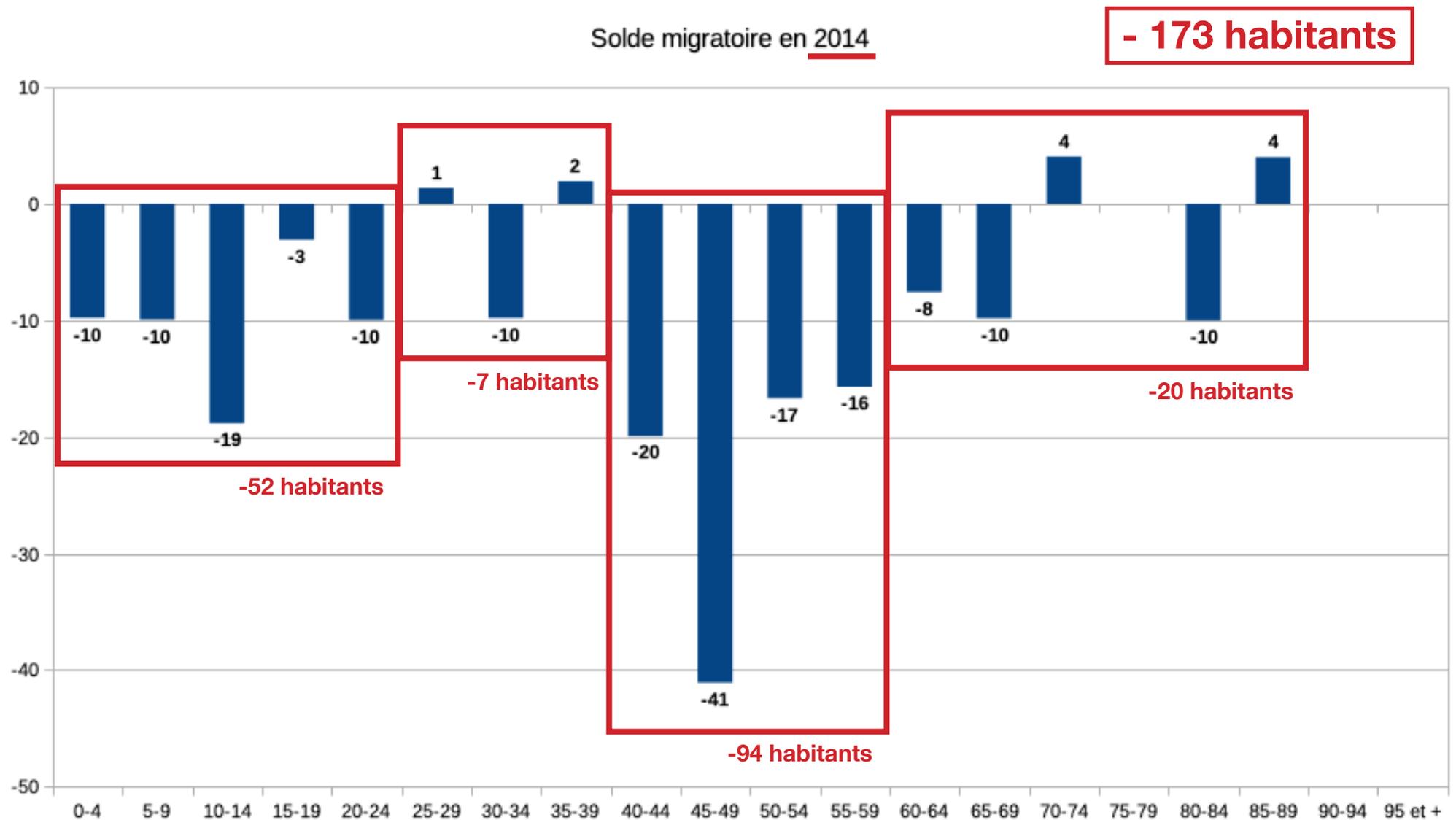


Vers un rééquilibrage générationnel

Évolution du solde migratoire en 2014



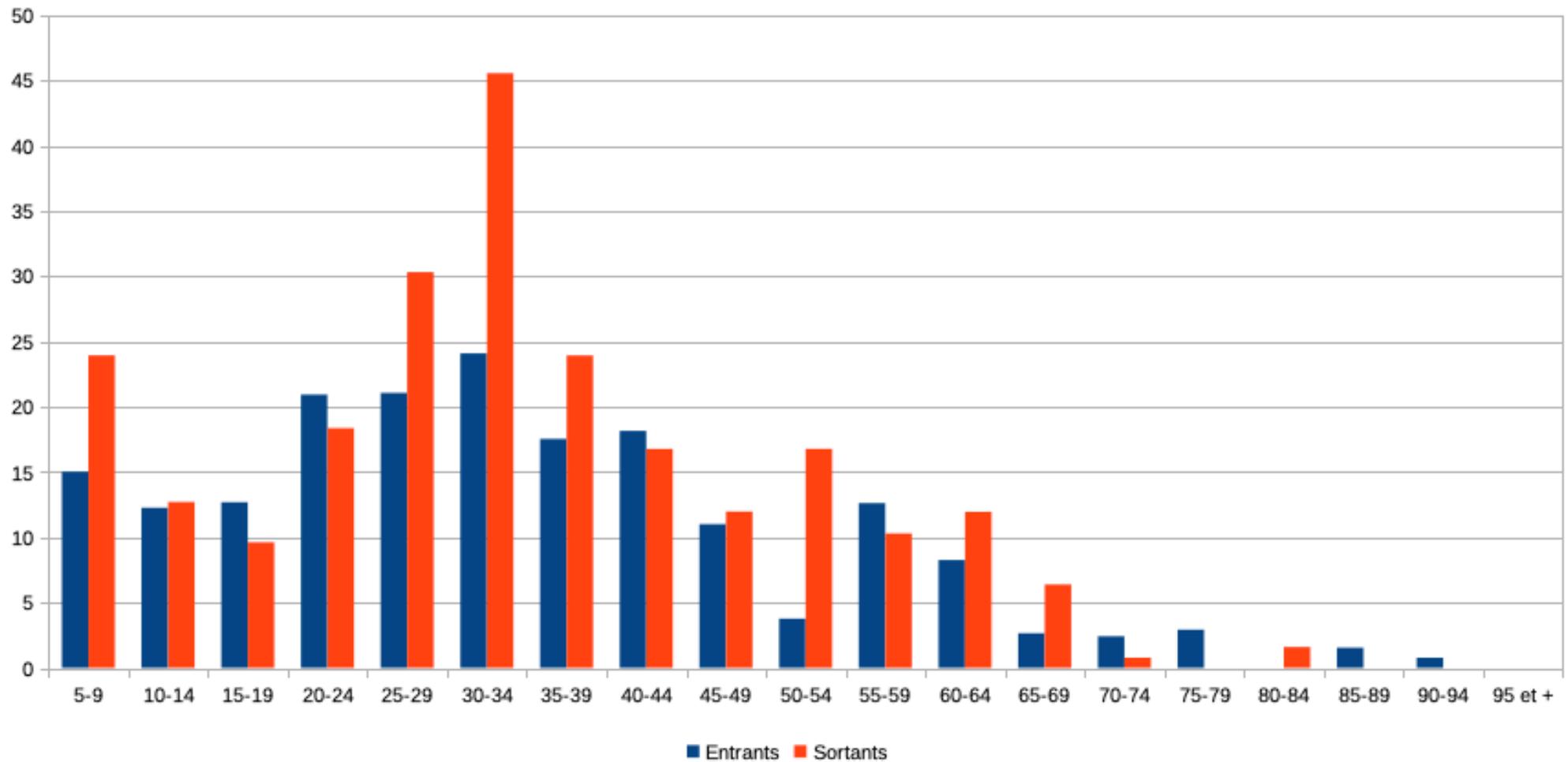
Vers un rééquilibrage générationnel



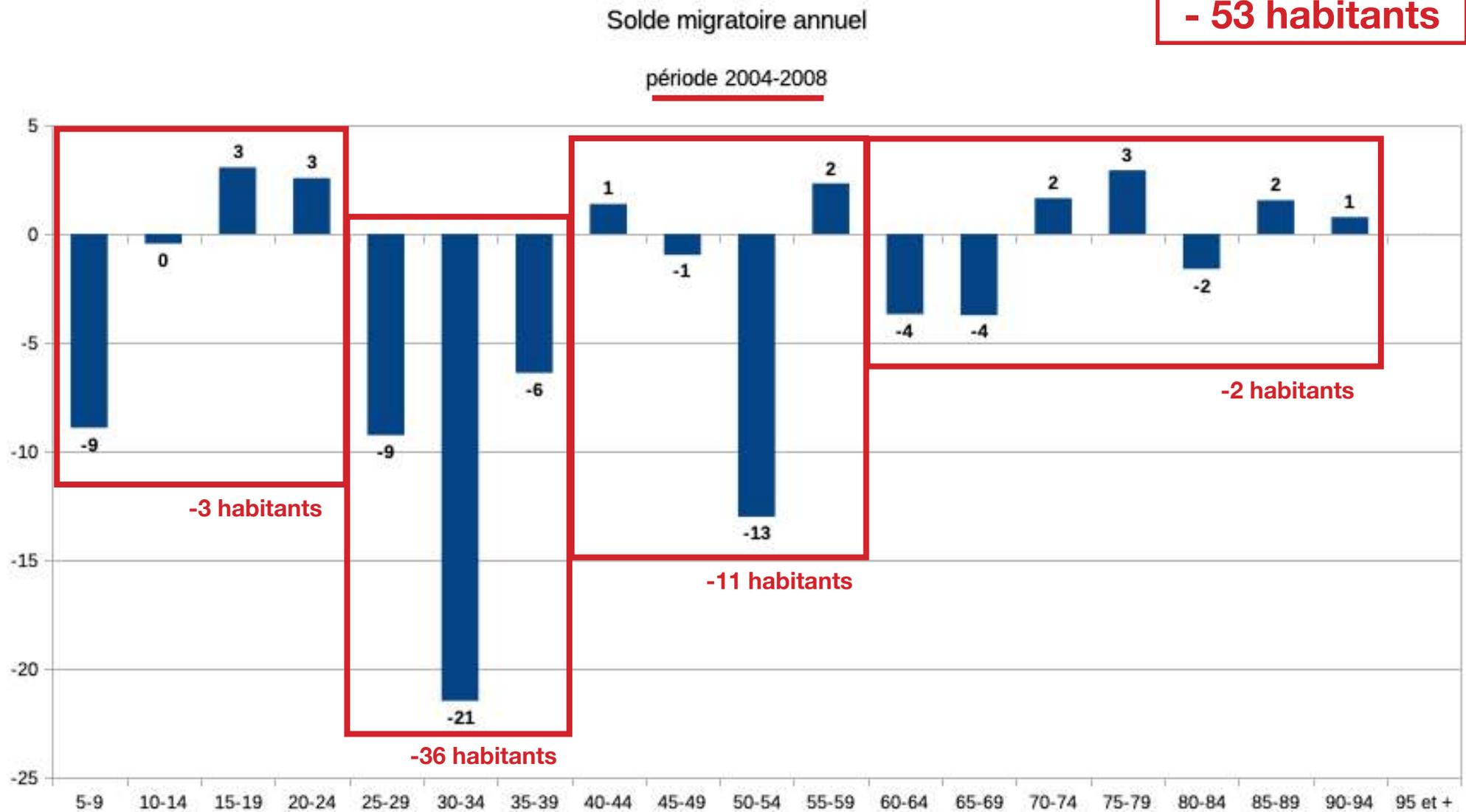
Vers un rééquilibrage générationnel

Évolution du solde migratoire annuel

période 2004-2008



Vers un rééquilibrage générationnel



Scénario 3

« **Maintien d'une population active** »

Maintien d'une population active

En 1999

En 2016

Population active

Population active

3 548

+ 1,5%

3 599

personnes âgées de
15 à 64 ans

personnes âgées de
15 à 64 ans

dont

dont

72% d'actifs

76% d'actifs

(2 538 actifs)

+ 8%

(2 743 actifs)

Emplois locaux

Emplois locaux

1 521

- 5%

1 444

d'où

indice de concentration d'emplois

0,67

0,59

« 2 emplois pour 3 actifs »

« un peu plus d'1 emploi pour 2 actifs »

60% de la population totale

Un territoire qui accueille de plus en plus d'actifs (+8% entre 1999 et 2016) ...

... mais un nombre d'emplois qui diminue (-5% sur la même période).

Un profil de territoire de plus en plus résidentiel.

Maintien d'une population active

Projection démographique

	<u>2016</u>	<u>2030</u>
Population totale	6 033	6 545
	60% ↓	60% ↓
Population active	3 599	3 927
	76% ↓	76% ↓
Actifs	2 743	2 985
	90% ↓	90% ↓
Actifs occupés	2 466	2 687
Indice de concentration d'emplois		0,59
Emplois	1 444 →	1 585

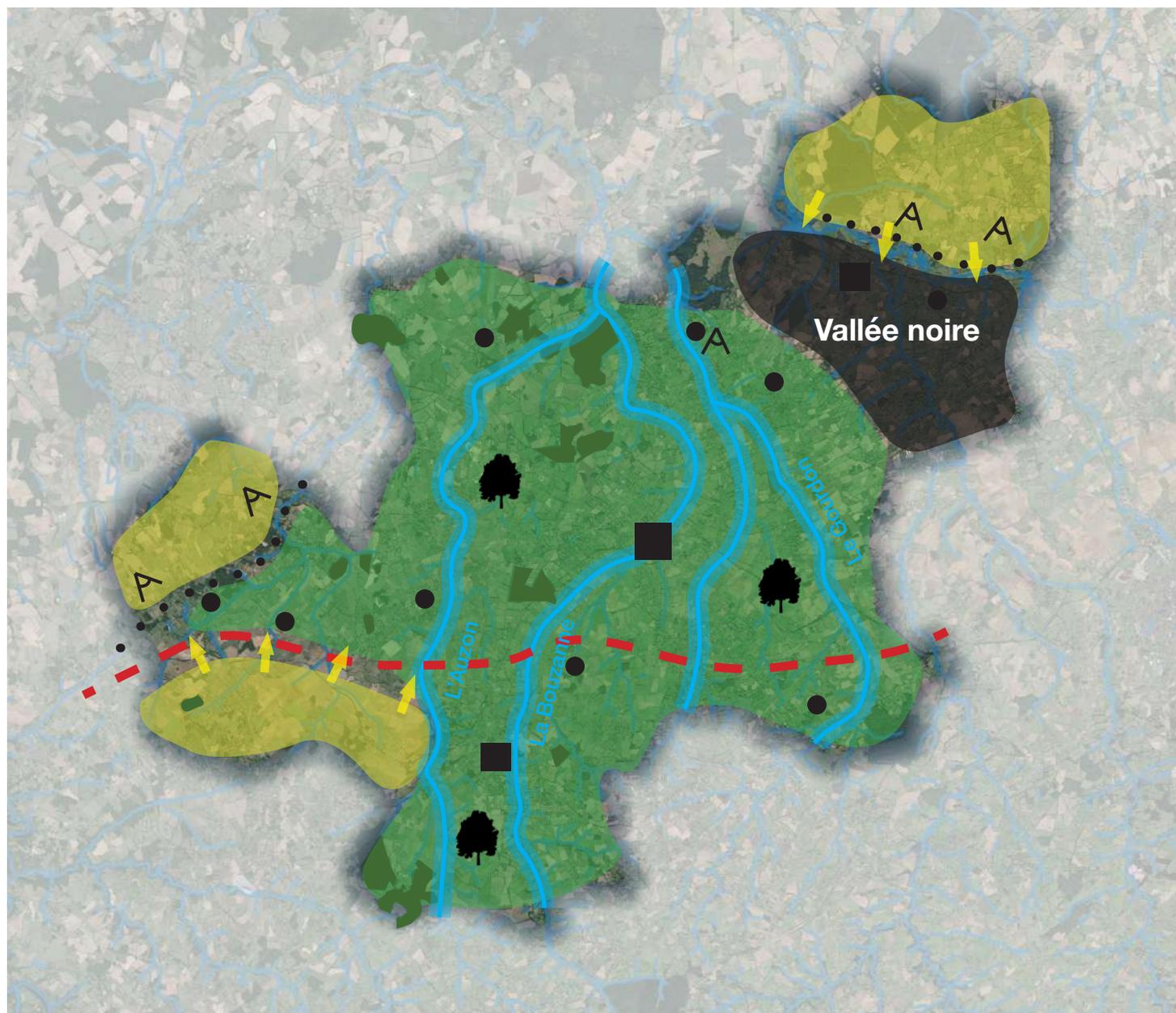
141 emplois supplémentaires

minimum !

Scénario 4

« Mise en valeur du patrimoine »

Mise en valeur du patrimoine



Légende

-  Secteur d'open field : insertion paysagère des bâtiments agricoles
-  Secteur de bocage plus ou moins dense : préservation des linéaires de haies et des boisements
Présence de points hauts (collines) aux vues à préserver
-  Secteur de bocage dit de la « vallée noire » : mise en valeur du paysage pour le tourisme
-  Secteur de vallée : réouverture visuelle des fonds de vallée, limitation du développement des peupleraies et de l'enfrichement en général
-  Arbre isolé comme symbole identitaire : repérage et préservation des arbres remarquables
-  Limite entre entités paysagères
-  Cuesta et limite de plateaux agricoles
-  Prendre en compte l'évolution des pratiques agricoles
-  Préserver les vues lointaines sur le bocage berrichon

Mise en valeur du patrimoine

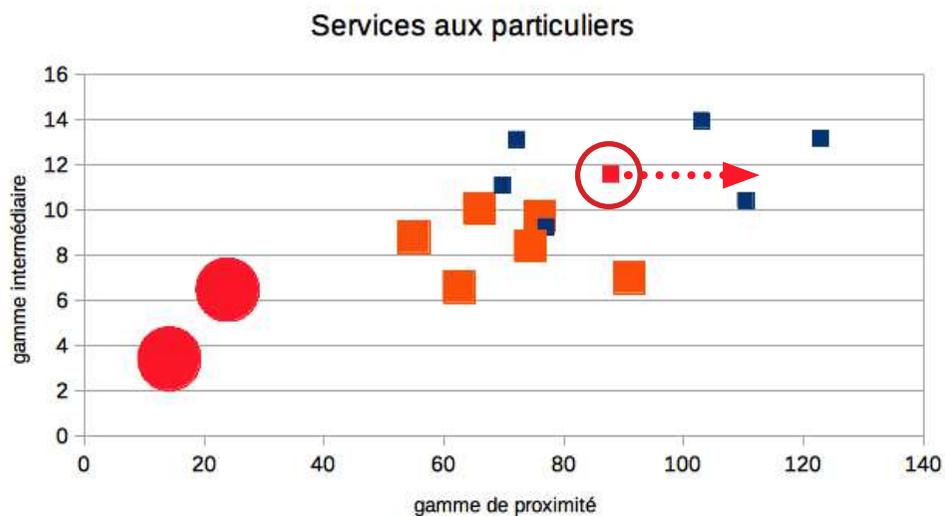
En attente des fichiers fonciers

(à compléter)

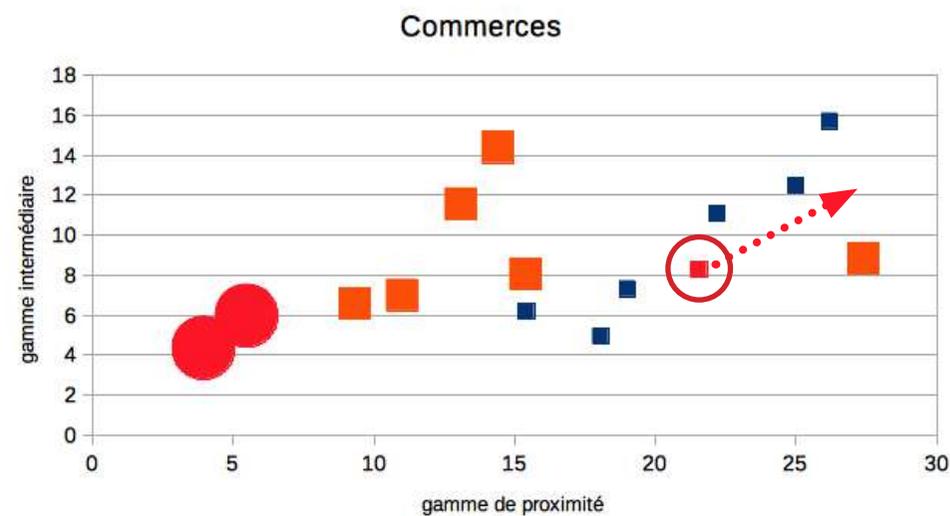
Scénario 5

« Un territoire suffisamment équipé »

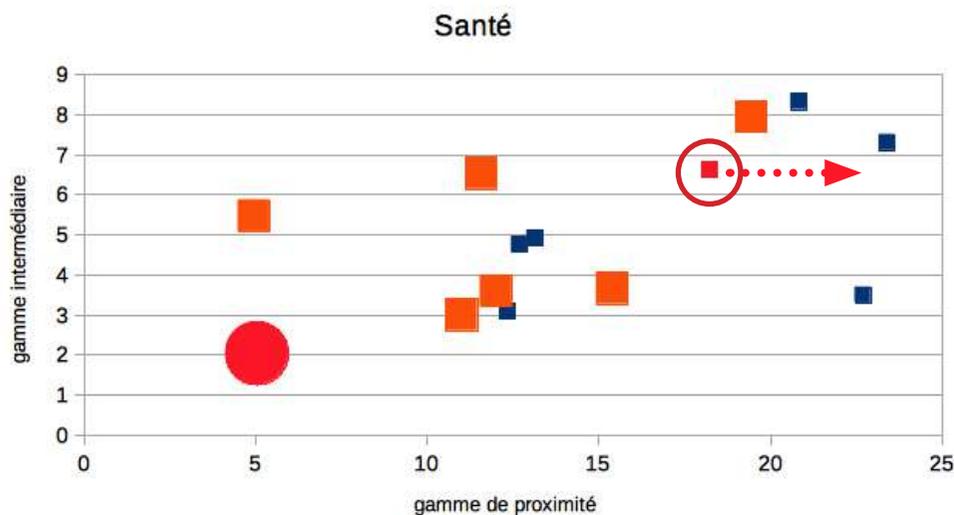
Un territoire suffisamment équipé



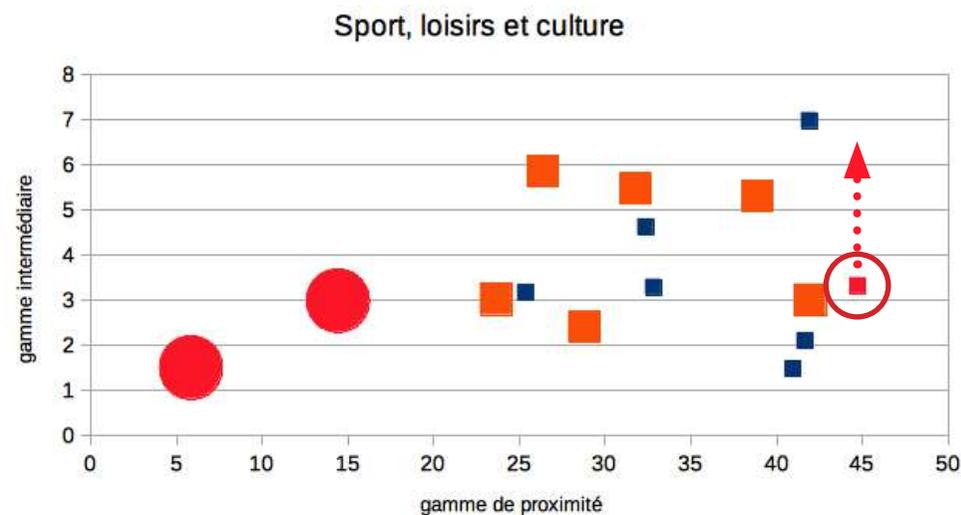
Renforcer le maillage d'artisans sur le territoire ?



Soutenir le développement du tissu commercial ?



Renforcer le maillage de professionnels de santé ?



Vers un projet structurants en la matières ?

Un territoire suffisamment équipé

SITUATION ACTUELLE

	Val de Bouzanne	Indre
Médecin omnipatricien	9,9 pour 10 000 habitants (6 pour 6 033 habitants)	7,4 pour 10 000 habitants (167 pour 223 505 habitants)
École élémentaire	8,3 pour 10 000 habitants (5 pour 6 033 habitants)	4,5 pour 10 000 habitants (100 pour 223 505 habitants)
Salle ou terrain multisport	11,6 pour 10 000 habitants (7 pour 6 033 habitants)	11,8 pour 10 000 habitants (264 pour 223 505 habitants)

SCÉNARIO PROPOSÉ

	Val de Bouzanne	Besoins d'ici 2030
Médecin omnipatricien	9,1 pour 10 000 habitants (6 pour 6 545 habitants)	-
École élémentaire	7,6 pour 10 000 habitants (5 pour 6 545 habitants)	-
Salle ou terrain multisport	10,7 pour 10 000 habitants (7 pour 6 545 habitants)	+ 1

Point sur le calendrier

Prochaines étapes

Prévoir réunion de présentation du diagnostic et du projet aux PPA



Actions de concertation
(mise à disposition documents de travail, publication presse et site internet, registre CdC ...)