



Atelier « Démographie/Habitat »
PADD PLU intercommunal

3 avril 2017

Châteauroux

Avant de démarrer les ateliers, une question relative à la nécessité de débattre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avant le 27 mars 2017 a été posée.

Mme VIGNERON indique que cette mention du Code de l'Urbanisme (rédigée dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014) a été supprimée dans le cadre de la loi Egalité-Citoyenneté. Le texte permet dorénavant le maintien des Plans d'Occupation des Sols (POS) au plus tard jusqu'au 31 décembre 2019 sans condition.

1. PRINCIPE DES ATELIERS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), une série d'ateliers associant les élus, les techniciens des communes, les représentants des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que des acteurs du territoire (bailleurs, associations, etc.), a été organisée afin de permettre, suite à la hiérarchisation des enjeux par les élus, de formuler les premières orientations sur l'aménagement du territoire qui donneront au PLUi ses lignes directrices. L'objectif est de valider les enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer et émettre des actions concrètes.

M. BAILLIET introduit l'atelier en remerciant l'ensemble des participants pour leur présence et indique qu'elle est essentielle pour bien démarrer la phase du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi.

Après une présentation synthétique des objectifs de l'élaboration du PLUi, de son rôle, des grandes étapes, des enjeux et du déroulement des ateliers par le bureau d'études CITTANOVA, les participants se sont répartis en tablées de 8 à 10 personnes et ont échangé en groupe autour de questions élaborées par le bureau d'études. A l'issue de ce travail, chaque table a restitué une synthèse de ces réflexions, prolongeant ainsi les débats avec l'ensemble des participants.

Chaque tablée disposait de l'ensemble des questions.

2. L'ATELIER DEMOGRAPHIE/LOGEMENT

LISTE DES PRESENTS

| Noms | Structure / Collectivité |
|-----------------------|--|
| Jean-Pierre MARCILLAC | Maire de Coings |
| Claude DURAND | Maire de Diors |
| Jean-Marc SEVAULT | Maire de Villegongis |
| Luc DELLA-VALLE | Adj. Maire Déols / Pdt Pays Castelroussin Val de l'Indre |
| Ludovic REAU | Adj. Maire Saint-Maur |
| Xavier TIBALAT | Conseil Régional - CUL |
| Christine FLEURET | ADIL 36 |
| Jean-Philippe CHEVAL | SODIBE Béton Prêt à l'Emploi |
| Yves DEBEAUMONT | SCALIS |
| Sophie PERTUIT | Châteauroux Métropole |
| Aude LE GALL | CITTANOVA |

| Noms | Structure / Collectivité |
|---------------------------|-------------------------------|
| Gilles CARANTON | Mairie d'Ardentes |
| Bernard AUJEAN | Mairie de Luant |
| Christian BLANCHARD | Mairie du Poinçonnet |
| Rémy LEQUIPPE | DDT 36 - SPREN |
| Lucien LACOUR | Les amis du vieux Châteauroux |
| Luc-Jean-Jacques LOPEZ | Châteauroux Métropole |
| Geneviève ROBROLLE-BEYRIS | Châteauroux Métropole |
| Charles PAGNARD | Châteauroux Métropole |
| Christopher DELASSUS | CITTANOVA |

| Noms | Structure / Collectivité |
|----------------------|--------------------------------------|
| Jérémy DESTOUCHES | Pays Castelroussin Val de l'Indre |
| Alexandre MARTIN | CAUE |
| Laurence FRAISSIGNES | Déléguée Fondation du Patrimoine |
| Laurence BRETON | CCAS - Service Logement |
| Sébastien LEBLANC | CCAS - Direction Habitat Jeunes-GDV |
| Miguel PIRES | SARL PIRES-VILLERET architectes |
| Gérard AUBERY | Pdt Association - expert en écologie |
| Michaël POINTIERE | Mairie de Déols |
| Christophe BAILLIET | Châteauroux Métropole |
| Romuald CHAPUY | Châteauroux Métropole |
| Elodie VIGNERON | Châteauroux Métropole |
| AUDE LEGALL | CITTANOVA |

QUESTIONS UTILISEES COMME BASE DE TRAVAIL

Le support de questions est mis en annexe du présent compte-rendu.

LES ECHANGES

DEMOGRAPHIE

1. Quel est le scénario démographique à privilégier dans le cadre du PLUi selon vous ?

Les trois groupes de travail s'accordent sur une croissance modérée, en lien avec le scénario du projet de SCoT. Un groupe ajoute que la croissance devra être intensifiée au sein du pôle urbain majeur.

2. Quels sont les éléments d'attractivité du territoire qu'il faudrait mettre davantage en avant pour maintenir et accueillir de nouveaux ménages ?

L'ensemble des groupes indique que l'attractivité du territoire, et donc la potentielle croissance démographique, est intimement liée à la conjoncture économique. Le développement de l'offre d'emplois permettra la hausse de la population.

Un groupe de travail indique que la performance des réseaux de transport (ferroviaire, numérique, routier, aéroport...) doit être mis en avant dans le projet de territoire, aussi bien sur le plan résidentiel qu'économique.

L'ensemble des groupes s'accorde également à dire que la qualité du cadre de vie lié au caractère « rural » du territoire doit être préservée et valorisée. L'Agglomération possède des paysages et des espaces naturels, supports d'activités de loisirs et récréatives mais dispose aussi de nombreux grands équipements et services (centre aquatique à venir, le pôle d'enseignement supérieur, les équipements sportifs, etc.).

Le territoire est aussi caractérisé par une certaine quiétude et un climat agréable.

L'ensemble des groupes indique que la promotion du territoire à l'extérieur devrait être renforcée afin de mettre en avant les atouts de Châteauroux Métropole.

REPARTITION DES LOGEMENTS

3. Quelles sont les principales évolutions que vous souhaitez voir en matière de répartition de logements sur le territoire par rapport à celles observées sur la période précédente ?

Les trois groupes indiquent que le renforcement du pôle urbain majeur, comme le prévoit le projet de SCoT, est souhaité. Le maintien d'une dynamique d'accueil est en effet nécessaire sur ce pôle, pour que cela profite à l'ensemble du territoire.

4. Selon vous, sur la base de quel(s) critère(s) doit se faire la répartition des logements sur le territoire ?

| GROUPE 1 | GROUPE 2 | GROUPE 3 |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Le nombre d'emplois | Disponibilités foncières | Disponibilités foncières |
| Equipements, réseaux | Le poids démographique | Le poids démographique |
| Distance centre-ville | Le nombre d'emplois | Distance par rapport au centre-ville |
| Accessibilité | Distance par rapport au centre-ville | Accessibilité |
| | Accessibilité | |

5. Quelle orientation le PLUi devrait-il avoir selon vous sur la question de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts ? Quels sont, selon vous, les critères à prendre en compte pour permettre un développement interne de ces groupements bâtis ?

| | GROUPE 1 | GROUPE 2 | GROUPE 3 |
|--|----------|----------|----------|
| Le nombre de logements | | | 2 |
| La morphologie urbaine | | 3 | 1 |
| La capacité | 1 | 1 | |
| Les équipements (présence/absence) | | 2 | |
| La sensibilité environnementale et paysagère | | | 3 |
| L'absence d'impact sur l'activité agricole | 2 | 4 | 4 |

DENSITE

6. Quels sont, selon vous, les outils à mettre en œuvre pour renforcer l'attractivité des espaces déjà urbanisés ?

Pour un groupe, le renforcement de l'attractivité des espaces déjà urbanisés passe par la reconquête des bâtiments vacants. Si la réduction de la vacance apparaît être une nécessité, elle est, selon les participants, difficile à mettre en œuvre en raison des coûts importants engendrés par la réhabilitation et l'amélioration des performances énergétiques.

Pour les deux autres groupes, le renforcement de l'attractivité des espaces déjà urbanisés passe par l'aménagement des espaces publics, la mixité des fonctions urbaines et l'accessibilité.

7. La densification sous la forme de divisions parcellaires vous semble-t-elle être un bon moyen de créer des logements ? Faut-il pour vous le favoriser, le limiter, mieux l'encadrer ?

Un groupe indique que la densification est facilitée par la maîtrise foncière publique.

L'ensemble des groupes s'accorde sur la nécessité d'encadrer les divisions parcellaires notamment vis-à-vis de la capacité des réseaux existants (assainissement, eau potable, route...).

8. Quels sont les secteurs les plus propices pour accueillir une densification selon vous ?

Les avis sont partagés entre et au sein même des groupes. La densification, si elle est souhaitée par tous, peut être difficile à mettre en œuvre du fait de la nature privée des propriétaires des terrains (« dents creuses », parcelles sous-occupées pouvant faire l'objet d'une division...).

Pour répondre à la question, un groupe indique que :

- Pour les centres-bourgs : la densification semble difficile à cause de l'importante emprise au sol existante et du respect des distances de recul imposées entre les constructions en vis-à-vis. La densification pourra se réaliser via des opérations de démolition/reconstruction.
- Pour les secteurs faubourg : la densification est envisageable.
- Pour les secteurs pavillonnaires : la densification est envisageable. Une attention particulière doit être portée à la mise en valeur des espaces publics.
- Pour les secteurs hors lotissement : la densification est possible mais il sera nécessaire de faire attention aux connexions et de prévoir des circulations douces.

Pour le troisième groupe, la densification des faubourgs est peu probable du fait de l'existence d'un front bâti sur rue (engendrant des problèmes d'accès au cœur d'îlots).

9. Quels sont les éléments à prendre en compte en priorité dans le cadre d'une opération d'un ou plusieurs logements en densification (dans une « dent creuse » par exemple) par ordre de priorité ?

Pour un groupe, les éléments prioritaires à prendre en compte sont :

- 1- L'intimité
- 2- L'évolutivité
- 3- L'exposition

Pour un autre groupe, ce sont :

- 1- L'intimité
- 2- L'exposition

RENOUVELLEMENT

10. Comment réduire la vacance selon vous :

> *Dans le parc privé ?*

Un groupe indique que la communication sur les aides financières existantes devrait être renforcée.

Pour un autre groupe, la réduction de la vacance dans le parc privé passe par la rénovation énergétique et des opérations de démolition.

Un groupe ajoute qu'il faut encourager la réhabilitation des produits immobiliers. Concernant le parc privé ancien, les nuisances sonores sont un élément à prendre en considération et à réduire via des isolations phoniques.

> *Dans le parc de logements locatifs sociaux ?*

La réduction de la vacance dans le parc de logements locatifs sociaux passe par la remise aux normes des logements et l'adaptation aux besoins.

11. Quels éléments doivent être pris en compte en priorité dans le cadre d'un changement de destination pour la création d'un logement ?

Les éléments à prendre en compte en priorité dans le cadre d'un changement de destination sont :

- Le fait que le bâtiment n'est plus utile
- La gêne engendrée pour l'activité agricole.

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

12. Quelles caractéristiques architecturales doivent être préservées dans le cadre du PLUi selon vous ?

Un groupe a mis en avant pour les caractéristiques architecturales à préserver par ordre hiérarchique :

- 1- La volumétrie
- 2- L'harmonie
- 3- Les couleurs
- 4- Les matériaux
- 5- La liberté de forme

13. Quelles nouvelles formes architecturales pourraient être, selon vous, autorisées dans le PLUi ? En fonction des lieux ?

Un groupe indique qu'il est important de permettre une diversité des formes architecturales en évitant des ruptures trop importantes en termes d'épannelage.

DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

14. Quels sont pour vous les types de logements à développer ?

Les recommandations du projet de SCoT en matière de création de logements sont rappelées par un groupe :

Pour les communes du pôle majeur :

- au moins 25% de logements collectifs,
- au moins 15% de logements individuels groupés,
- au maximum, 60% de logements individuels.

Pour la commune d'Ardentes (pôle secondaire) :

- au moins 5% de logements collectifs,
- au moins 20% de logements individuels groupés,
- au maximum, 75% de logements individuels.

Pour les villages, au maximum 90% de logements individuels.

Un groupe indique que la construction de logements locatifs sociaux devrait être assurée majoritairement par le pôle urbain majeur.

Un autre groupe ajoute qu'il serait intéressant de développer du semi-collectif sur le territoire.

15. Quelles communes sont les plus propices à accueillir des Logements Locatifs Sociaux selon vous ?
Pour quelles raisons ?

L'ensemble des groupes s'accorde à dire que les LLS doivent être construits dans le pôle urbain majeur, bénéficiant de l'ensemble des équipements, services, etc. Un groupe ajoute que les LLS ne doivent pas être concentrés uniquement dans la ville-centre mais également dans les communes de la première couronne.

HEBERGEMENT SPECIFIQUE

16. Quels sont, selon vous, les types de logements à développer en priorité pour les personnes âgées (résidences services, logements sociaux, habitat intergénérationnel...) ? Sur quelles communes ?

Un groupe indique qu'il faut privilégier les résidences services (« village santé ») et permettre l'adaptation des logements existants en termes d'accessibilité notamment, et, en parallèle, le développement des services à la personne.

17. (QUESTION SUPPLEMENTAIRE) : l'accueil des gens du voyage

Un groupe a traité l'accueil des gens du voyage en indiquant la nécessité de créer des terrains familiaux sur les communes d'Ardentes, de Montierchaume, du Poinçonnet et de Châteauroux (où cela existe déjà) et le développement des PLAI.