

2. Potentiel de logements dans le tissu bâti existant

Prédéfnition de l'enveloppe urbaine

Elle a été définie en défnissant des périmètres de 25 m autour des bâtiments existants. cette enveloppe a ensuite été précisée en fonction des réalités du terrain, ce qui a permis de définir les futures zones U.

Sélection des hameaux constitués

Voir «Focus sur la définition des hameaux», page 102

Les dents creuses

Dans les enveloppes urbaines, les interstices du tissu bâti situés entre deux constructions existantes ont été considérés en dents creuses.

Les dents creuses figurent sur les plans localisant les dents creuses et les secteurs considérés en extension, voir «10.1. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension», page 24.

Nom	Superficie en dents creuses (ha)
Buxières-d'Aillac	2,98
Cluis	5,51
Fougerolles	1,02
Gournay	0
Lys-Saint-Georges	1,89
Maillet	0,74
Maillet-Cornay	0,67
Maillet-sur-Indre	5,5
Mailletpouret	4,2
Maillet-Val	0,56
Neuvy-Saint-Sépulchre	9,71
Neuvy-Saint-Amand	3,25
Total	36,03

Accusé de réception en préfecture
036 40006324 0247103EL-24-05-01-DE
Date de l'extinction : 07/07/2024
Date de réception en préfecture : 07/07/2024

Le changement de destination dans les zones agricoles et naturelles

Dans un premier temps, a été réalisé un traitement par filtrage des fichiers BD topo® fournis par l'IGN.

Les critères du premier filtrage été les suivants :

- bâtiments figurant dans une zone A ou N du futur PLU
- bâtiments situés en dehors de la zone inondable
- bâtiments autres que les serres
- bâtiments situés à moins de 50 m :
 - d'une voie à 1 chaussée
 - d'une voie à 2 chaussées
- bâtiments implantés sur une unité foncière desservie par un réseau d'eau potable
- bâtiments implantés sur une unité foncière desservie par le réseau électrique

Ce premier filtrage induisait un nombre de bâtiments conséquent. Ainsi un critère supplémentaire a été intégré au filtrage :

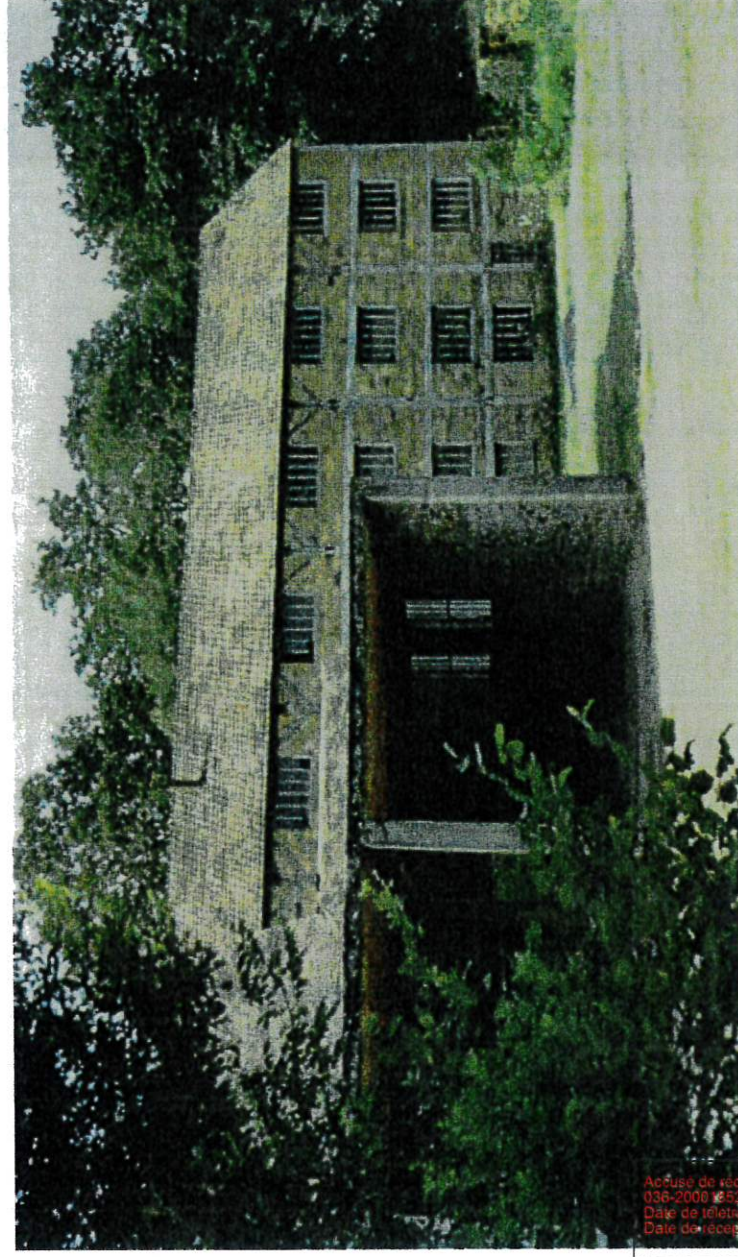
- le critère patrimonial, en ne retenant que les bâtiments édifiés avant 1950. Cette donnée étant peu fiable, ce critère devra être affiné sur le terrain.

En l'état, ce premier filtrage affiche un potentiel d'environ 234 logements, sur lequel devra être appliqué un premier taux de rétention, à priori fort, puisque la valeur foncière de ces bâtiments ne permet que difficilement d'envisager des restaurations, c'est d'ailleurs ce que les constats des élus confirment.

Le renouvellement urbain

Deux secteurs ont été étudiés :

- L'ancienne chemiserie de Neuvy-Saint-Sépulchre mais il semblerait que son potentiel patrimonial et économique intéresse plutôt des opérateurs économiques,
- l'ancienne briquetterie de Neuvy-Saint-Sépulchre dans laquelle une quinzaine de logements seraient envisageables



Accusé de réception en préfecture
036-2000 13521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

3. Estimation des besoins en logements

Population totale au dernier recensement
Population des ménages au dernier recensement
Nombre d'occupants moyen par logement à terme
Nombre total de logements au dernier recensement
Nombre total de résidences principales au dernier recensement
Nombre de ménages
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain
Nombre de logements vacants
Nombre de logements possibles par changement de destination
Superficie des dents creuses

5 979
5 863
2,00
3 969
2 801
2 796
15
681
237
360 300 m2

année N	année N+15	Résidences principales supplémentaires :
-	2 792	-4
2 796	-	
5 863	5 863	baisse nombre moyen :
2,10	2,10	0 %

nombre total de résidences principales permettant le maintien du point mort démographique à l'horizon 10 ans
Nombre de ménages
Population des ménages
nombre d'occupants moyen par ménage

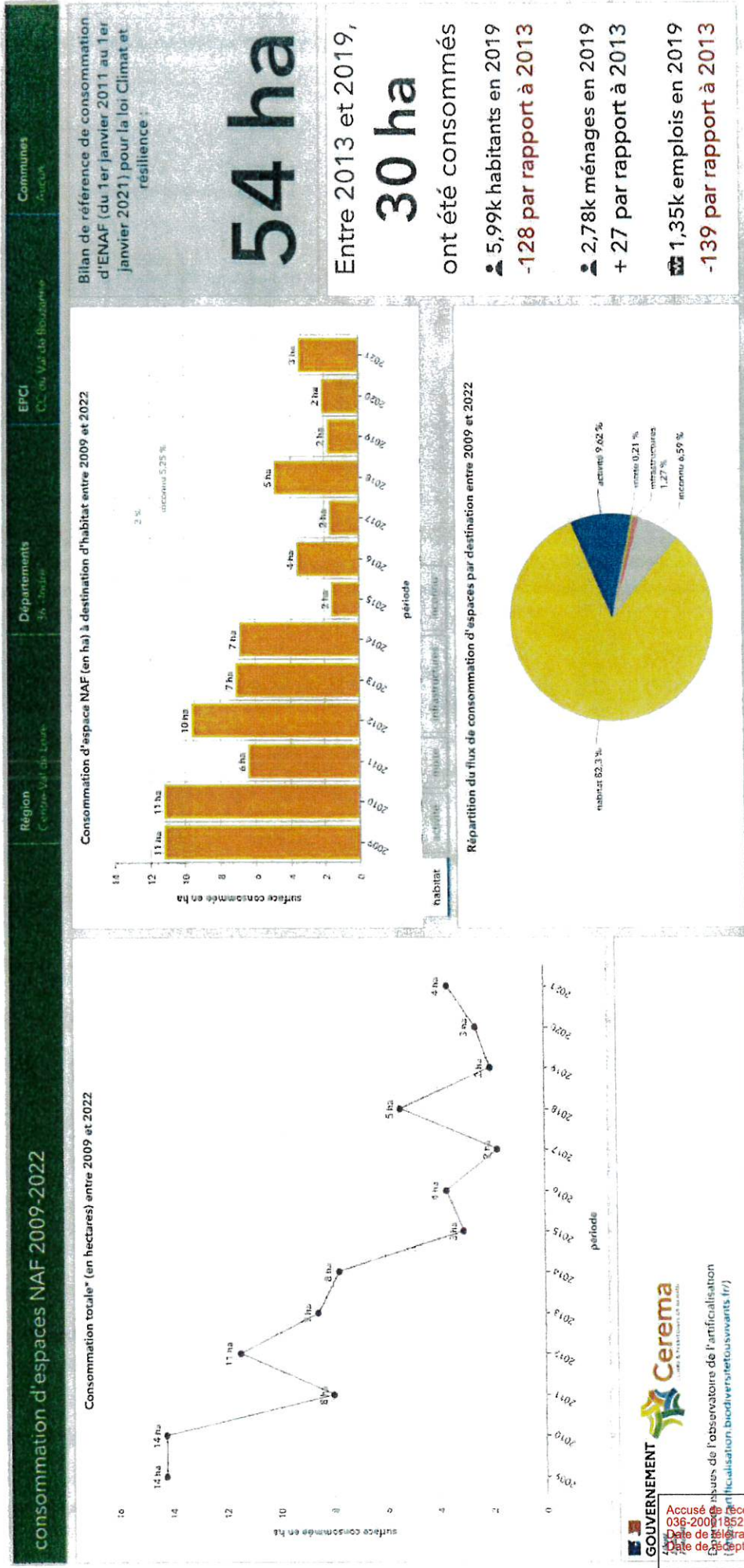
Hypothèse 1. taux d'augmentation annuel moyen : 0,80 %

Population totale	Habitants supplémentaires
2020 5 979	
2040 7 012	1 033

soit une augmentation de : 17,3%

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	0
Logements nécessaires à la croissance : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	516
À déduire la part de logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à 5 % du total des logements :	97
À déduire 50% logements possibles en dents creuses :	173
À déduire une part (10%) de logements possible en changement de destination :	24
Logements possibles en renouvellement urbain :	0
Total des logements possible en densification :	293
Total des logements à prévoir en extension :	223
superficie à prévoir en extension :	31,89 hectares

4. Rappel



5. Consommation d'espace projetée

Localisation

Voir «10.1. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension», page 115.

Détail par commune pour le logement

	Superficie en extension (ha)
Buxières-d'Aillac	1,94
Cluis	4,67
Fougerolles	1,46
Gournay	0
Lys-Saint-Georges	1,61
Maillet	0,27
Malicornay	0,7
Mers-sur-Indre	4,17
Montipouret	9,5
Mouhers	1,33
Neuvy-Saint-Sépulchre	5,27
Tranzault	1,46
Total pour le logement	32,38

Détail par commune pour l'activité

Voir «10.1. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension», page 115.

	Superficie prévue en extension (ha)
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité du Fay	5,5 ha
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité route de Châteauroux	2,5 ha
Maillet, ZA des Nielloux	2,48 ha
Maillet, ZA des Nielloux, partie abandonnée	-0,9 ha
Cluis, ZA de la Grande-Justice	4,04 ha
Fougerolles	1,02 ha
Montipouret, zone artisanale	1,11 ha
Mers-sur-Indre, zone artisanale	0,84 ha
Total	16,59 ha

Détail par commune pour les équipements collectifs (non pris en compte dans la consommation d'espace à venir)

Voir «10.1. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension», page 115.

	Superficie prévue en extension (ha)
Gournay	0,51
Mouhers	0,34
Neuvy-Saint-Sépulchre	6,19
Tranzault	0,42
Buxières-d'Aillac	0
	7,46

Répartition des ZA à l'échelle du SCOT



Zones d'activités structurantes

Les prescriptions du Scot

BILAN DES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES	NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
	Fay	Neuvy-Saint-Sépulchre	16,4 ha	6,4 ha	61,0%
	Route de Châteauroux	Neuvy- Saint-Sépulchre	8,6 ha	-	100,0%

Privilégier l'optimisation des surfaces disponibles

Dans chaque zone d'activités économiques structurante, le taux d'occupation devra atteindre 70% avant l'aménagement d'une extension de la zone.

Maîtriser la consommation foncière liée aux activités économiques

Pour la période 2020-2040, le SCoT autorise l'ouverture à l'urbanisation de 87 hectares pour les zones d'activités économiques structurantes et les zones artisanales de proximité à raison de :

- 14 hectares pour la Communauté de Communes de La Marche Berrichonne ;
- 13 hectares pour la Communauté de Communes du Val de Bouzanne ;
- 40 hectares pour la Communauté de Communes de la Châtre et Sainte-Sévère.

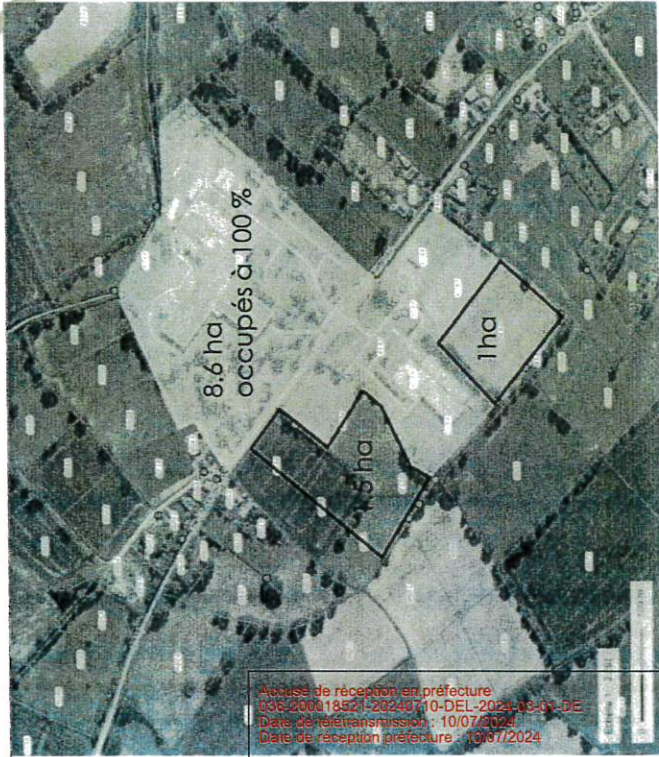
Les besoins du territoire

BILAN DES ZONES D'ACTIVITES STRUCTURANTES	NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
CC du Val de Bouzanne 25 ha de zones d'activités dont 6,4 ha disponibles, soit 25,6%	Fay	Neuvy-Saint-Sépulchre	16,4 ha	6,4 ha	61,0%
	Route de Châteauroux	Neuvy- Saint-Sépulchre	8,6 ha	-	100,0%

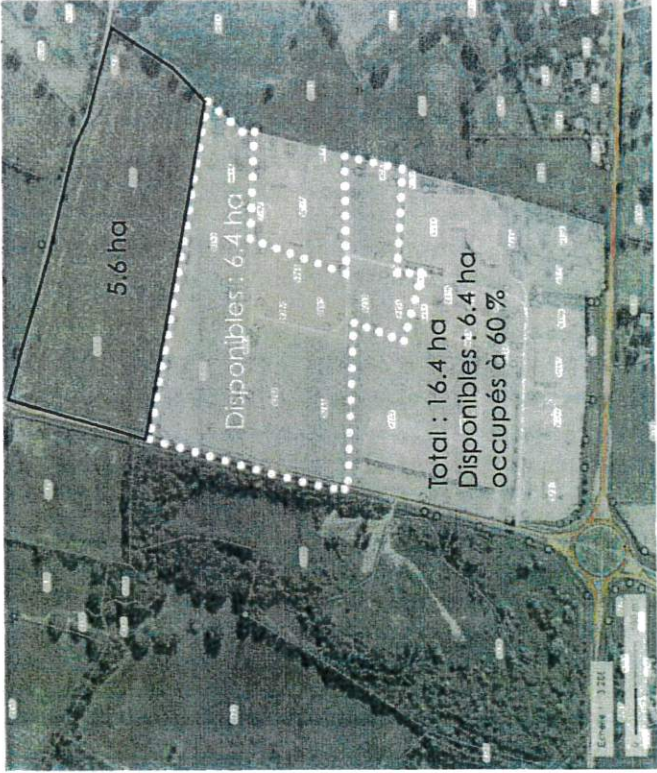
Privilégier l'optimisation des surfaces disponibles

Dans chaque zone d'activités économiques structurante, le taux d'occupation devra atteindre 70% avant l'aménagement d'une extension de la zone.

Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité route de Châteauroux



Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité du Fay



Les zones artisanales

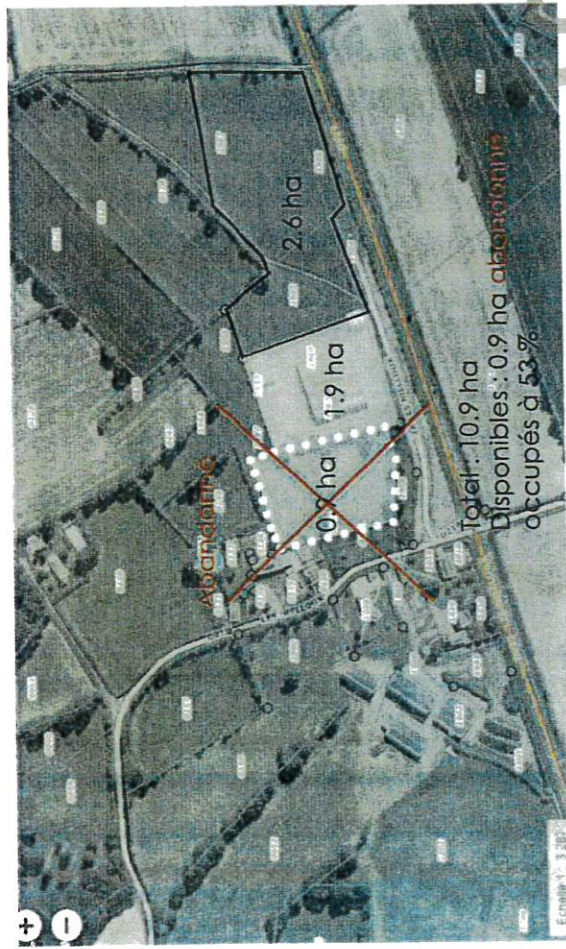
BILAN DES ZONES ARTISANALES DE PROXIMITE		NOM DE LA ZA	COMMUNE	SURFACE TOTALE	SURFACE DISPONIBLE	TAUX D'OCCUPATION
38,8 ha dont 7,4 ha disponibles, soit 19,1%	CC la Châtre et Sainte Sève 22,35 ha de zones artisanales de proximité dont 2,68 ha disponibles, soit 11,6%	Les Quatres Routes	Pouigny Notre Dame	4,8 ha	1,6 ha	66,7%
		La Chaumière	Sainte Sèvre sur Indre	2,4 ha	-	100%
		ETS Blanchet	Verneuil sur Igneraie	7,4 ha	-	100%
		Nohant-Vic	Nohant-Vic	0,75 ha		
		Soufflet Vicq	Vicq Exemptlet	1,33 ha	-	100%
		ETS Bastard	Vicq Exemptlet	1,62 ha	0,214 ha	86,8%
		Brande de la Lande	Sainte Sèvre sur Indre	1,81 ha	0,12 ha	93,4%
		Villebard	Sainte Sèvre sur Indre	0,69 ha	0,333 ha	51,9%
		Route de la Châtre	Pouigny Notre Dame	1,6 ha	0,4 ha	75%
		Le Bourg	Saint-Chartier	0,4 ha		
		Le bourg	Lourouer Saint-Laurent	0,35 ha		
		Circuit automobile	Montgivray	0,75 ha		
	CC du Val de Bouzanne 4,25 ha de zones artisanales de proximité dont 0,9 ha disponibles, soit 21,2%	Les Nielloux	Maillet	1,9 ha	0,9 ha	52,6%
		Route d'Aigurande	Cluis	0,635 ha	-	100%
		Route de Gournay	Cluis	0,714 ha	-	100%
		ZA La Grande Justice	Cluis	2,33 ha	-	100,0%
		Les Riolières	Fougerolles	1 ha	-	100%
		Le Bourg	Saint-Plantaire	1,1 ha	0,47 ha	57,3%
CC de la Marche Berry 12,26 ha de zones artisanales de proximité dont 3,9 ha disponibles, soit 31,6%	Le Grand Pré	Aigurande	5 ha	0,28 ha	94,4%	
	Route de Dun	Aigurande	3,2 ha	2,12 ha	33,75%	
	La Chapelle	Aigurande	0,913 ha	0 ha	100%	
	Rue de la Marche	Orsennes	1,3 ha	0,68 ha	47,7%	
	Le Grand Lantier	Saint-Denis de Jouhet	0,75 ha	0,33 ha	56%	

la Châtre en Berry

Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

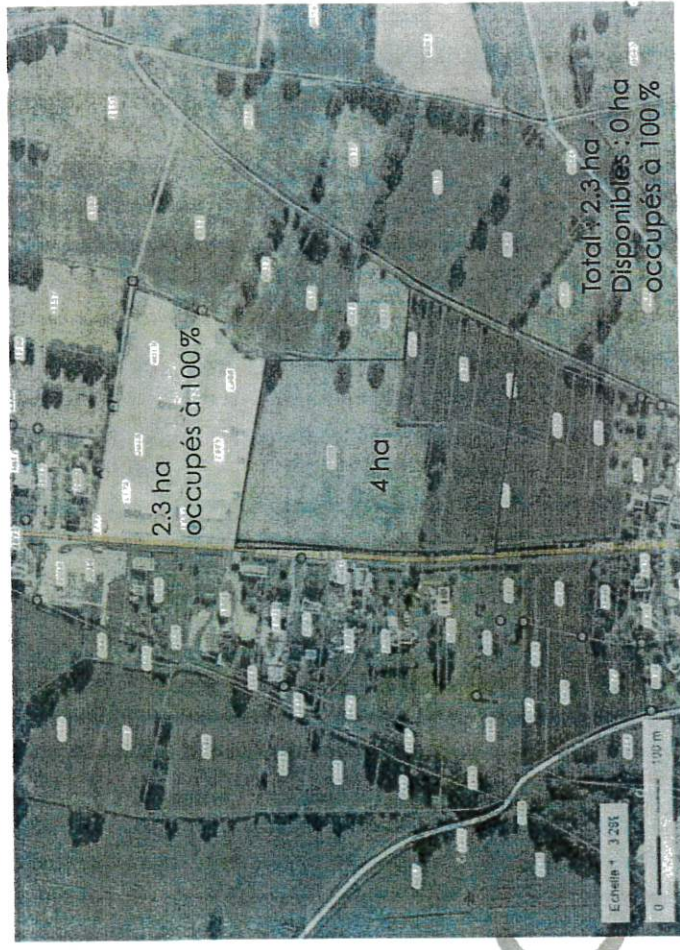
Maillet les Nielloux, zone artisanale



Fougerolles, zone artisanale



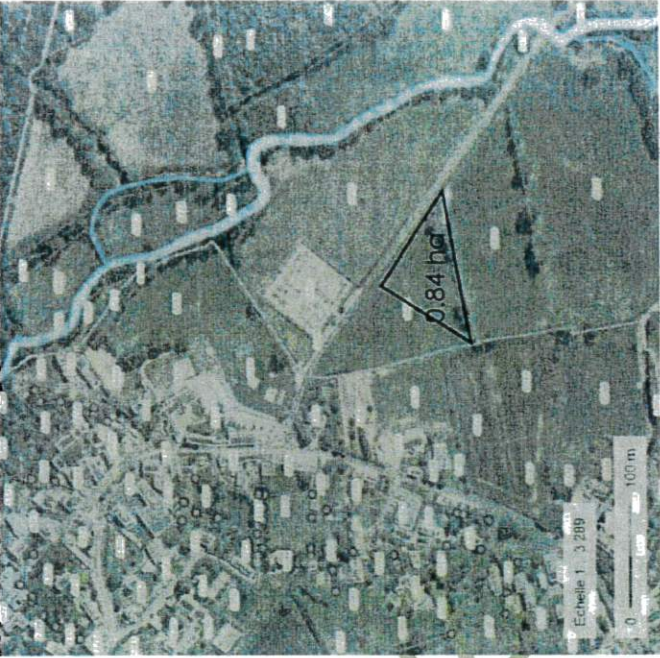
Cluis route d'Aigurande, zone artisanale



Montipouret, zone artisanale



Mers-sur-Indre, zone artisanale



Total

	Superficie prévue en extension (ha)
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité du Fay	5,5 ha
Neuvy-Saint-Sépulchre, Zone d'activité route de Montipouret	2,5 ha
Montipouret, ZA des Nielloux	2,48 ha
Montipouret, ZA des Nielloux, partie abandonnée	-0,9 ha
Montipouret, ZA de la Grande-Justice	4,04 ha
Montipouret, ZA des Nielloux	1,02 ha
Montipouret, zone artisanale	1,11 ha
Mers-sur-Indre, zone artisanale	0,84 ha
Total	16,59 ha

Approbation du plan local d'urbanisme
Délibération n° 155 du 10/07/2024
Date de réouverture : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Projections pour le scénario de population et pour les besoins en logement

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

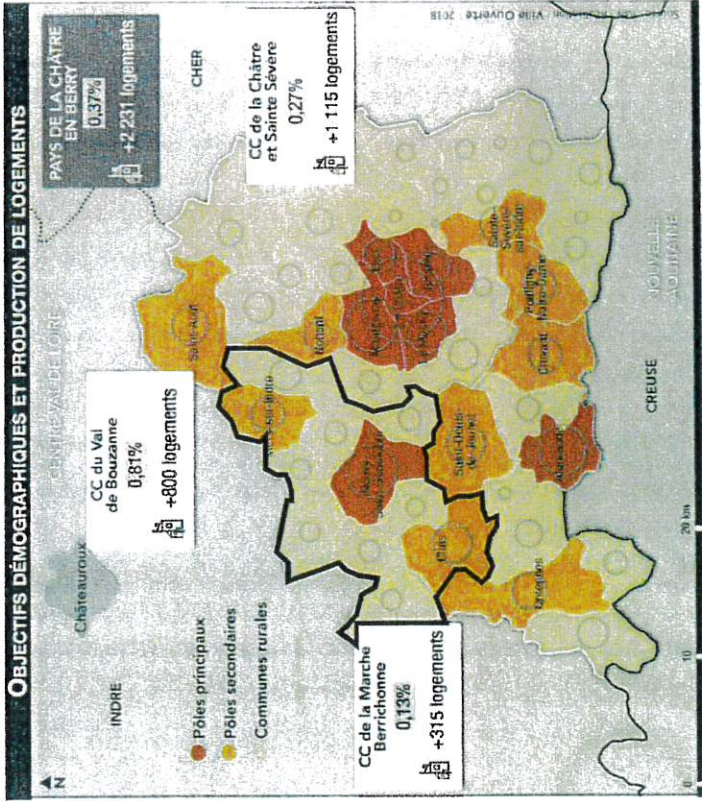
Objectif 1 : Développer une politique volontariste pour attirer de nouveaux habitants (jeunes actifs, familles)

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 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 déclinerait 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 Bourzanne	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

Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024

Produire 60 % des logements dans le tissu bâti existant

	Potentiel DC (ha)	Potentiel logements (30 % rétention)	Extension (ha)	Densité extensions Scot	Potentiel logements extension	Potentiel en renou- vellement urbain	Potentiel logements vacants
Buxières-d'Aillac	2,98	17	1,94	1200	11		8
Cluis	5,51	32	4,67	1200	27		8
Fougerolles	1,02	6	1,46	1200	9		8
Gournay	0,00	0	0,00	1200	0		8
Lys-Saint-Georges	1,89	11	1,61	1200	9		8
Maillet	0,74	4	0,27	1200	2		8
Malicornay	0,67	4	0,70	1200	4		8
Mers-sur-Indre	5,50	32	4,17	1200	24		8
Montipouret	4,20	25	9,50	1200	55		8
Mouhers	0,56	3	1,33	1200	8		8
Neuvy-Saint-Sépulchre	9,71	57	5,27	900	41	0	8
Tranzault	3,25	19	1,46	1200	9		8
	36,03	210	32,38		199	0	97

La répartition détaillée dans le tableau illustre que 328 des 546 logements prévues seront produits dans le tissu bâti existant soit 61 %.

Répartition des logements entre les pôles et les autres communes

53 % de logements dans les polarités (Neuvy, Cluis, Mers) 46 % de logements dans le reste de la CC

	Potentiel en dents creuses	Potentiel en extensions	Potentiel en renou- vellement urbain	Potentiel logements vacants	Total
Pôles	121 58%	93 46%	0 0%	58 60%	272 54%
Autres	89 42%	107 54%	0 0%	39 40%	235 46%
Total	210	199	0	97	506

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 Sève	1 787	15,7%
Pays de la Châtre en Berry	3 198	16,0%

Soutien à l'activité agricole

- Préserver les terres agricoles
- Valoriser les haies (bois énergie, agronomique, touristique)
- Soutenir et promouvoir la diversification de l'activité (Enr, agri-tourisme)

Préservation et mise en valeur du patrimoine

- Permettre les changements de destination
- Reconquérir des paysages dégradés (entrées de ville)
- Prévoir le développement et la valorisation des chemins de randonnée
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural local (PADD) : « Prévoir un inventaire du petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et définir les mesures de protection » (DOO du SCOT Pays de la Châtre en Berry)

Préservation du bocage comme facteur de biodiversité

- Inventorier le bocage sur le territoire
- Faire connaître les actions de préservation et de valorisation du bocage et de la haie

7. Localisations des dents creuses et des secteurs en extension



Accusé de réception en préfecture
036-200018521-20240710-DEL-2024-03-01-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024