Communauté de Communes
Champagne Boischauts

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE CHAMPAGNE BERRICHONNE

Pièce n° 1 : rapport de présentation

1.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ASTYM
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

Agence ALAIN GAUTRON
Architecture, urbanisme, développement durable et paysage

THEMA environnement

Sommaire

1.1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 1
PREAMBULE 5
INTRODUCTION AU TERRITOIRE 6
1.LE PATRIMOINE CULTUREL ET IDENTITAIRE DE CHAMPAGNE BERRICHONNE 9
1.1. ELEMENTS DE CONTEXTE 10
1.2 LES PAYSAGES ET L'URBANISATION 12
1.2.1 L'IMPLANTATION ET L'ACCROCHE DU BATI DANS LE SITE 21
1.2.2 LE RAPPORT A L'EAU 23
1.2.3 POTENTIALITES PAYSAGERES 24
1.3 L'ESPACE PUBLIC 26
1.4 LA PARCELLE 30
1.5 LE BATI 31
1.6 MONUMENTS HISTORIQUES ET PATRIMOINE LOCAL 34
1.6.1. PATRIMOINE DES COMMUNES DE CHAMPAGNE BERRICHONNE 36
1.6.2. « ESPACES NATURELS SENSIBLES » DU PERIMETRE DE CHAMPAGNE BERRICHONNE ET POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT CULTURE ET NATURE 38
1.7. LES ENJEUX POUR LE PAYSAGE ET L'ARCHITECTURE 40
2.ETUDE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE 41
2.1 ASPECTS DEMOGRAPHIQUES 42
2.1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RECENTE… 42
2.1.2… EN GRANDE PARTIE LIEE AU SOLDE MIGRATOIRE 45
2.1.3 UNE POPULATION RAJEUNIE 46
2.2 DES MENAGES PLUS NOMBREUX 47
2.2.1 UN RYTHME DE CROISSANCE RAPIDE 47
2.1.5 UNE CERTAINE MOBILITE RESIDENTIELLE 49
2.1.6 PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2042 49
2.3 ACTIVITES ET CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES 51
2.4 UN REVENU PLUS ELEVE QUE CELUI DE L'INDRE 52
2.4.1 UN REVENU MOYEN PLUS PROCHE DE CELUI DE LA REGION CENTRE 52
2.4.2 AUGMENTATION CONSTANTE MAIS MODEREE DES RETRAITES 53
2.4.3 UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS PARMI LES BAS REVENUS 54
2.5 DES ACTIFS SOUMIS A D'IMPORTANTS DEPLACEMENTS 54
2.5.1 DES EMPLOIS ELOIGNES DES LIEUX DE RESIDENCE 54
2.5.2 DES MODES DE TRANSPORT INDIVIDUELS MAJORITAIRES 55
3. TRANSPORTS ET MOBILITE 56
3.1 L'INFRASTRUCTURE ROUTIERE ET DE STATIONNEMENT 57
3.1.1 ETAT DES LIEUX DE L'EXISTANT 57
3.1.2 LES PROJETS ROUTIERS 60
3.1.3 LES TEMPS DE DEPLACEMENT EN VOITURE 61
3.1.4 LES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES COMMUNES 63
3.2 LA VOITURE, MODE DE DEPLACEMENT PRIVILEGIE 64
3.2.1 DANS LES FLUX DOMICILE-TRAVAIL 64
3.2.2 UNE SOURCE DE VULNERABILITE ENERGETIQUE POUR LES MENAGES 66
3.3 LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE 67
3.3.1 TRANSPORTS COLLECTIFS 67
3.3.2 LES DEPLACEMENTS DOUX 70
4. ACTIVITE ET L'ECONOMIE LOCALE 72
4.1 LE TISSU ECONOMIQUE 73
4.1.1 UNE REPARTITION INEGALE DES EMPLOIS 73
4.1.4 UN SECTEUR NORD MOTEUR DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE 74
4.1.2 UN NOMBRE D'EMPLOIS EN CROISSANCE 74
4. 1. 3 LES SECTEURS D'ACTIVITES RESERVENT UNE PART IMPORTANTE A L'AGRICULTURE 76

4.2 L'AGRICULTURE 78
4.2.1 La qualite agronomique des sols 78
4.2.2 Les donnees du RA de 2010 81
4.2.3 Amenagements fonciers – pour plus de la moitie des communes des amenagements anciens 85
4.2.4 Cooperatives agricoles et silos de stockage 85
4.3 LA SYLVICULTURE 86
4.3.1 Les forets domaniales et communales un regime specifique : le regime forestier 86
4.3.2 Les forets et bois prives 89
4.4 LES ENTREPRISES LOCALES ET LEUR DEVELOPPEMENT 92
4.4.1 Les entreprises de plus de 15 salaries 92
4.4.2 Le deploiement de la fibre optique 93
4.3.3 Les aides financieres au developpement des entreprises 94
4.4 COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS 95
4.4.1 Un territoire dependant 95
4.4.2 L'offre de proximite 98
4.4.3 L'offre intermediaire 98
4.5 L'ECONOMIE TOURISTIQUE 100
4.5.1 Une attractivite touristique du territoire originale 100
4.5.2 Les capacites d'accueil du territoire et frequentation touristique 102
4.5.3 Les politiques touristiques 102
5. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS 103
5.1 LE RECENT DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS 104
5.1.1 Un rythme de croissance irregulier 104
5.1.2 Des residences principales souvent anciennes et de grande taille 106
5.1.3 Un confort des habitations a renforcer 108
5.1.4 Une forte proportion de proprietaires occupants 110
5.1.5 Des residences secondaires en diminution 111
5.1.6 Resorption partielle des logements vacants 112
5.2 LES AUTRES MODES D'HEBERGEMENT 114
5.2.1 Les structures d'accueil pour les personnes agees 114
5.2.2 Le logement des jeunes et des apprentis 115
5.2.3 Le logement des personnes handicapees 116
5.2.4 Les autres structures d'hebergement 116
5.2.5 Les logements d'urgence 117
5.2.6 Les Gens du Voyage 117
5.3 SITUATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT 118
5.3.1 Vulnerabilite du parc prive 118
5.3.2 Un parc social energivore 120
5.3.3 Les objectifs pour demain 121
5.4 LES AIDES SOCIALES AU LOGEMENT 122
5.4.1 Le Fond de Solidarite pour le Logement (FSL) 122
5.4.2 Les aides de la Caf 122
6. DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT 124
6.1 LA CONSTRUCTION NEUVE 125
6.1.1 Une production en baisse 125
6.1.2 Un territoire en perte d'attractivite 127
6.1.3 Une construction orientee vers le pavillonnaire 127
6.2 LE PARC LOCATIF PUBLIC 128
6.2.1 L'offre locative 128
6.2.2 Les caracteristiques du parc social 130
6.2.3 La demande de logement social 132
6.2.4 Les financements du logement social 133
6.2.5 L'accession sociale a la propriete 134
6.3 LES GRANDES TENDANCES DU PARC PRIVE 136
6.3.1 Le marche locatif 136

6.3.2 LES ACTIONS DE REHABILITATIONS DANS LE PARC PRIVE.....138
6.3.3 LE MARCHE IMMOBILIER ET FONCIER.....139
7.OCCUPATION DE L'ESPACE, URBANISME ET ENJEUX FONCIERS ..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.1 DOCUMENTS D'URBANISME ET OUTILS DE MAITRISE FONCIERE.... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.1.1 VERS UNE HARMONISATION ET UNE COHERENCE FONCIERE : LE PLU INTERCOMMUNAL **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.1.2 DES OUTILS DE MAITRISE FONCIERE PEU UTILISES..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.2. OCCUPATION DE L'ESPACE ET TACHE URBAINE..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.2.1. L'OCCUPATION DES SOLS : UN ESPACE RURAL MARQUE PAR UN NOMBRE IMPORTANT DE FERMES ET HAMEAUX..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.2.2. EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.2.3. LA CONSOMMATION FONCIERE PAR TYPE D'OCCUPATION AU COURS DES DERNIERES ANNEES ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.3. L'ACTIVITE AGRICOLE : OCCUPATION ACTUELLE ET PERSPECTIVES..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.3.1. SITES AGRICOLES IDENTIFIES ET ENJEUX D'ITINERAIRES ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.3.2. INSERTION DES SITES AGRICOLES, ETAT DES BATIMENTS ET EVOLUTIONS POSSIBLES ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.4 LE FONCIER CONSACRE A L'HABITAT..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.4.1 UNE CONSOMMATION FONCIERE POUR L'HABITAT, TRES VARIABLE DEPUIS 2008..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.4.2 SURFACES DES TERRAINS RECEMMENT BATIS ET DENSITES DES OPERATIONS..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.5 LE POTENTIEL FONCIER A BATIR DE CHAMPAGNE BERRICHONNE ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.5.1 LES ZONES D'EXTENSION URBAINES ET LES DENTS CREUSES ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.6 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
7.6.1 LES OPERATIONS « CŒUR DE VILLAGES »..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**
7.6.2 LES INITIATIVES COMMUNALES ..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

Préambule

Le présent document d'urbanisme intercommunal de Champagne Berrichonne s'inscrit dans un projet de territoire fédérateur porté à l'échelle par la Communauté de Communes Champagne Boischauts, issue de la fusion de la CC de Champagne Berrichonne et la CC du Canton de Vatan. Il traduit la volonté des élus de mieux prendre en compte les spécificités locales en termes d'emplois, de logement, de déplacement, de préservation des espaces agricoles afin de les intégrer dans une politique de développement globale et cohérente. Ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) sera élaboré conformément à la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, à la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat et à la loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement Grenelle II, ainsi qu'à la nouvelle loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), adoptée par le parlement le 20 février 2014.

Il s'agit donc d'un document de cadrage qui, au-delà de la gestion du droit des sols, détermine des orientations sur les enjeux. Il prévoit les conditions de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans une perspective de préservation de l'environnement naturel et paysager.

La conduite d'une politique de planification au niveau intercommunal se doit d'être en cohérence avec l'existant, les projets et les intérêts des communes et intercommunalités voisines, en particulier celles qui appartiennent au même projet de territoire du Pays d'Issoudun et de Champagne-Berrichonne.
En outre, elle vise à mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre et d'équité au niveau :

- **de l'habitat,** afin de proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population et de réhabiliter le patrimoine bâti ancien,
- **des déplacements,** pour que l'offre de services soit facilement accessible sur l'ensemble du territoire,
- **du développement du territoire,** par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones tout en préservant l'espace agricole et naturel.

L'élaboration du PLUI se déroule en 4 phases :

- Identification, dans un diagnostic, des enjeux socio-économiques et de l'état initial de l'environnement.
- Définition du projet de territoire à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Elaboration des Orientations d'aménagement et de programmation dont les thématiques visées par les élus dès la prescription du document portent sur les enjeux : d'habitat, de développement économique, de préservation et valorisation de l'environnement et de valorisation du patrimoine bâti des communes tout en articulant les éventuels nouveaux espaces à urbaniser à la qualité patrimoniale et paysagère de Champagne-Berrichonne.
- Traduction du PADD dans le zonage et le règlement et évaluation environnementale du PADD, du zonage et du règlement. Elaboration du rapport de présentation

A chacune des phases, une large place est accordée à la collaboration entre les acteurs (Comité de Pilotage restreint, rencontres bilatérales avec les élus communaux, ateliers de travail avec les élus, les personnes publiques associées et des personnes ressources du territoire) et à la concertation avec la population (réunions publiques, concertation avec les agriculteurs, panneaux d'exposition, …).

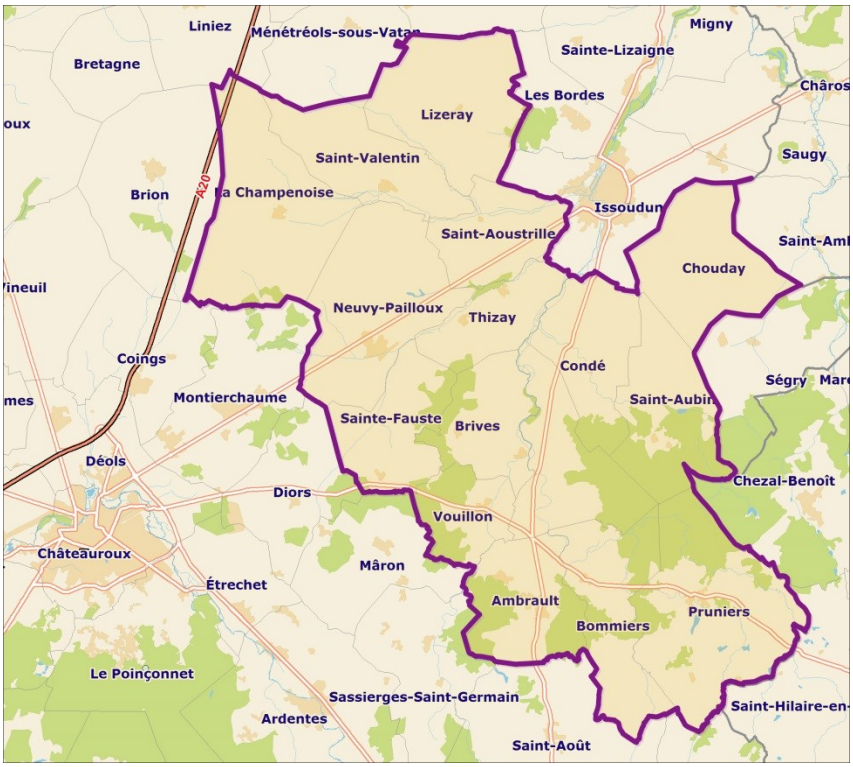
Le présent document concerne la première phase de l'étude, comprenant le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement et les résultats du diagnostic agricole.

Introduction au territoire

Le périmètre du PLUi intercommunal de Champagne Berrichonne corresponde à l'ancien périmètre de la Communauté de communes de Champagne Berrichonne, créée le 31 décembre 2004.

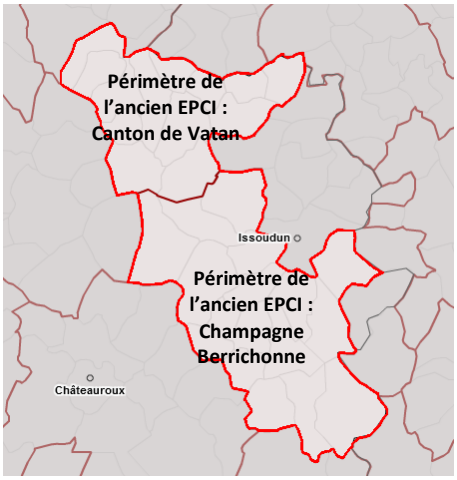
Le périmètre d'étude regroupe **16 communes** situées sur les cantons d'Issoudun Nord et Issoudun Sud qui ont Issoudun comme chef-lieu : Ambrault, Bommiers, Brives, La Champenoise, Chouday, Condé, Lizeray, Meunet-Planches, Neuvy-Pailloux, Pruniers, Saint Aoustrille, Saint Aubin, Sainte Fauste, Saint Valentin, Thizay et Vouillon.

Situation du périmètre intercommunal de Champagne Berrichonne



Source : Francièmes – 2009

Intercommunalités ayant fusionné pour créer la CC Champagne Boischauts



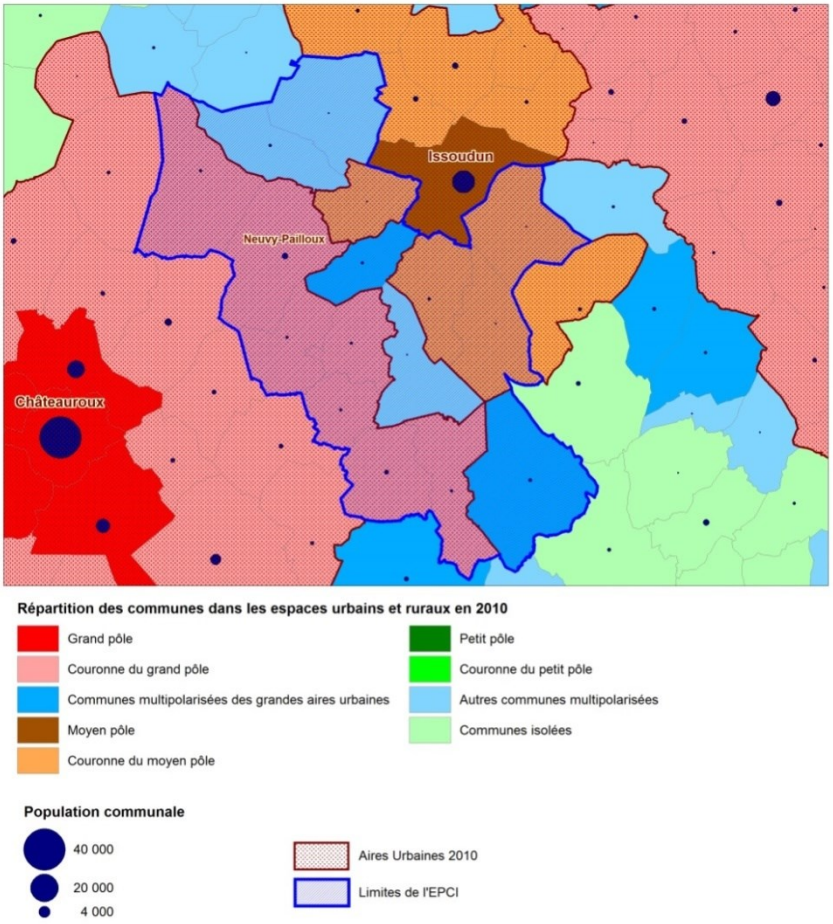
Source : http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr

La population totale du territoire est de **5 864 habitants** (dernier recensement officiel de l'INSEE en 2011). Avec une superficie d'environ 455 km², la densité de population de Champagne Berrichonne est faible, évaluée à **13 habitants/km²** (115 hab/km² en France métropolitaine) lui conférant un caractère rural très marqué.

Par sa situation géographique entre un grand pôle urbain : Châteauroux, et un pôle moyen : Issoudun, la Champagne Berrichonne se présente comme **un territoire d'interface** où se chevauchent parfois les zones d'influence de ces pôles. Ce territoire est donc particulièrement sensible au **phénomène de périurbanisation.**

Ainsi, l'INSEE distingue **la partie Ouest** du territoire où 7 communes sont directement sous l'influence de Châteauroux et appartiennent à son aire urbaine : La Champenoise, Neuvy-Pailloux, Sainte Fauste, Brives, Vouillon, Ambrault et Bommiers.
L'Est est plus hétérogène : 4 communes appartiennent à l'aire urbaine d'Issoudun (Saint Aoustrille, Condé, Saint Aubin et Chouday) et 4 autres sont classées dans la catégorie des communes multipolarisées (Lizeray, Saint Valentin, Thizay, Meunet-Planches et Pruniers).

Classification des communes selon l'INSEE



Source : INSEE 2013 – Découpage en ZAUER 2010

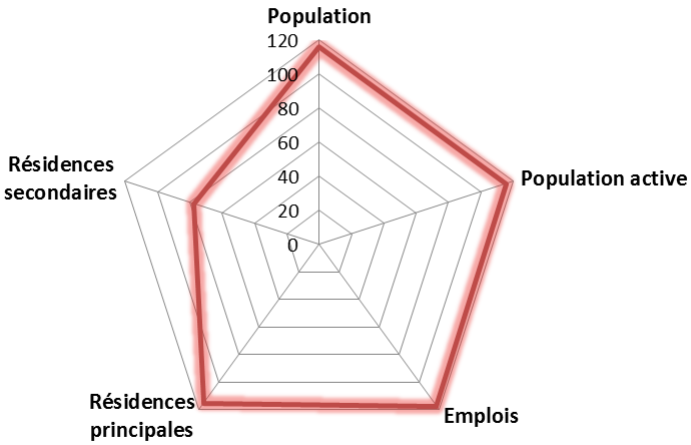
Le **profil de la croissance 1999-2010** du territoire révèle un **développement cohérent et proportionné** entre les différents éléments que sont la population, la population active, les résidences principales et l'emploi.

L'évolution semblable de ces 4 indicateurs prouve que l'emploi parvient à accompagner l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire bien que le nombre d'emplois demeure nettement inférieur à celui de la population active et en particulier dans le Sud de l'intercommunalité.

Enfin, le nombre de résidences secondaires a diminué confortant la tendance à la périurbanisation de la CB et à **la perte progressive de sa fonction de villégiature.**

Typologie de la croissance de la CCCB

Indice base 100 = 1999

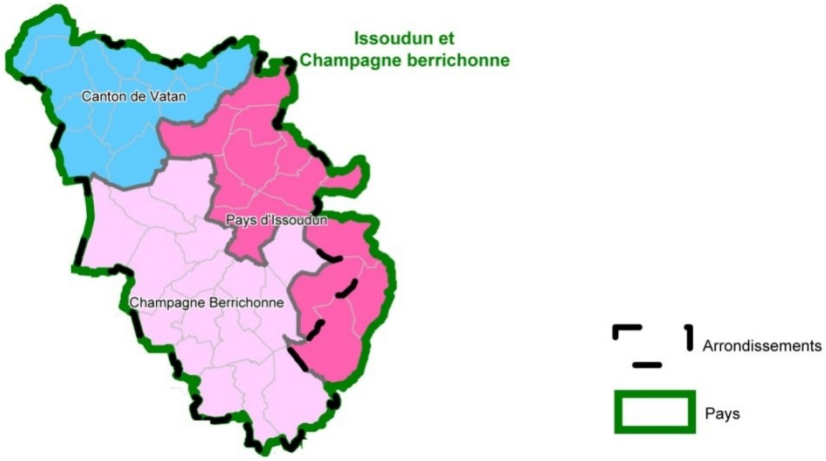


Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Enfin, la Champagne Berrichonne est intégrée au **Pays d'Issoudun et de la Champagne Berrichonne** constitué le 18 décembre 1999. Celui-ci se compose de 39 communes de l'Indre et de 3 communes du Cher, intégrées aux Communautés de communes suivantes :

- Pays d'Issoudun,
- Canton de Vatan,
- Champagne Berrichonne.

Le territoire du Pays d'Issoudun et de la Champagne Berrichonne

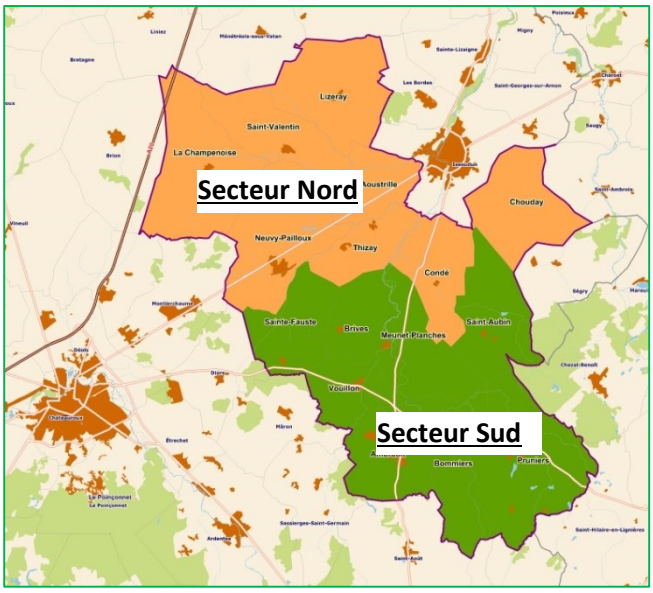


Source : Site Internet de la DDT36 - 2013

En 2013, la DDT de l'Indre a réalisé un diagnostic territorial à l'échelle du Pays. Plusieurs enjeux ont été identifiés et participent à la construction d'un projet de développement. Parce que ces 3 EPCI partagent ce même territoire, **des comparaisons chiffrées** seront proposées tout au long de ce diagnostic.

Approche sectorielle de Champagne Berrichonne

Par ailleurs, le volet habitat du PLUI introduit une échelle de travail infra territoriale reposant sur les modes de vie et les déplacements des habitants.



Source : Francièmes 2010 – Entretiens communaux d'ASTYM - 2013

Ainsi, deux secteurs ont été distingués :
- le secteur Nord, constitué de 8 communes et de 49% de la population de Champagne Berrichonne, qui appartient majoritairement au bassin de vie d'Issoudun. Ce secteur concentre la majorité des emplois et des services du territoire intercommunal.
- le secteur Sud (8 communes – 51% de la population du périmètre) partagé entre l'influence des agglomérations d'Issoudun et de Châteauroux. On y trouve peu d'emplois ce qui induit d'importants déplacements domicile-travail pour la population active qui y réside.

1.LE PATRIMOINE CULTUREL ET IDENTITAIRE DE CHAMPAGNE BERRICHONNE

Préambule

La présente étude de diagnostic vise à compléter ou préciser les éléments et contenus dans les études fournies qui sont repris en trame préalable avec le Diagnostic Territorial de la Mission Interministérielle pour l'Aménagement et le Développement Durable des Territoires – DDT de l'Indre, et la mise à jour des enjeux au fur et à mesure de l'élaboration des phases du PLUI. (Documents ressources utilisés : Atlas des paysages de l'Indre, Atelier Régional de Paysage et d'Architecture de l'Environnement - Claude Chazelle-Alain Boëmare Sept.2001 ; Etude sur les spécificités du bâti dans l'Indre, DDT de l'Indre-Cabinet Trébaol ; POS et cartes communales, Audits d'aménagement des communes).

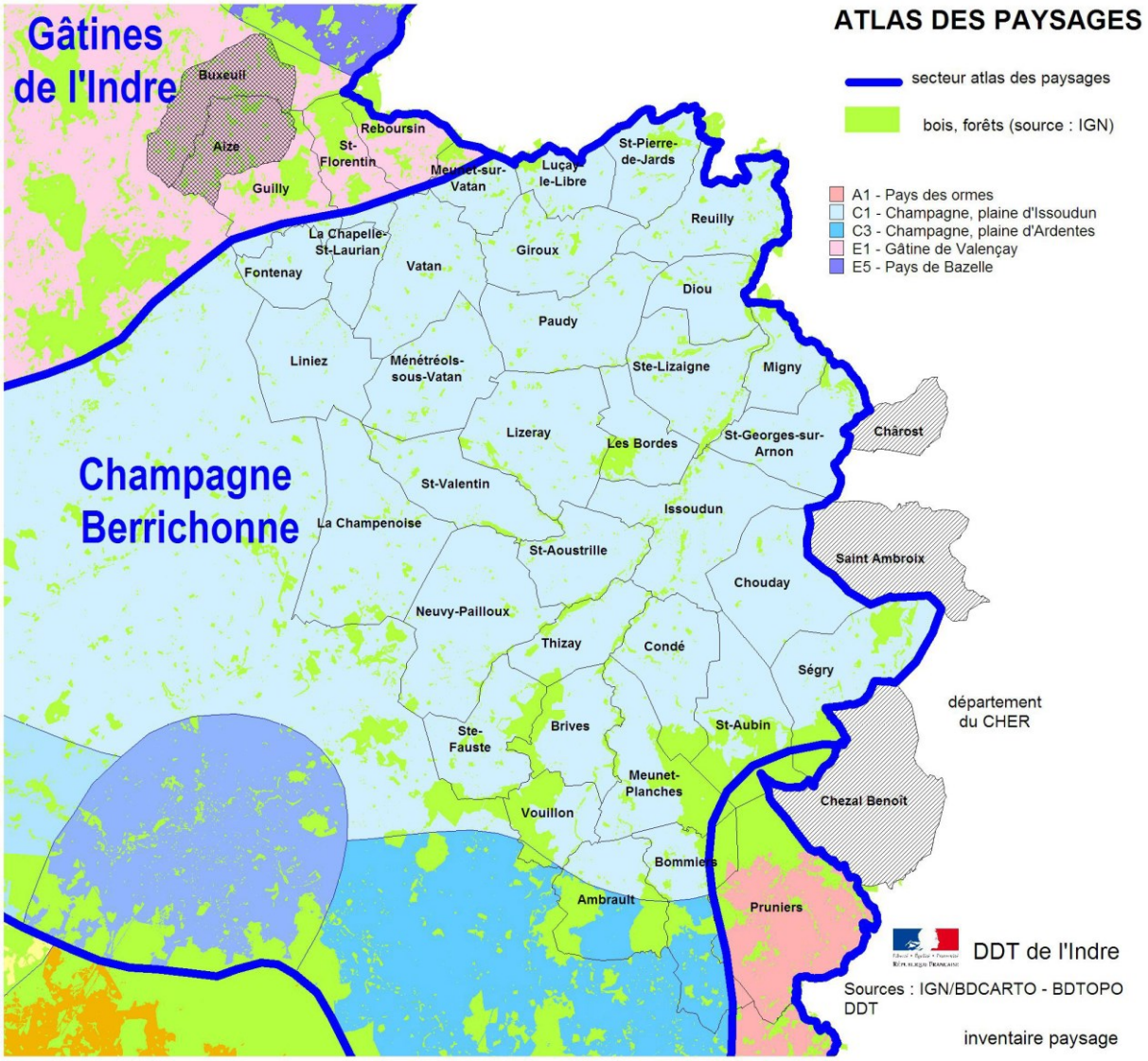
1.1. Eléments de contexte

Le territoire à l'étude appartient à la grande entité paysagère de Champagne Berrichonne d'où elle tire son nom.

La Champagne Berrichonne, entité paysagère définie dans l'atlas des paysages de l'Indre est un territoire au relief peu perturbé présentant de larges ondulations sur des plateaux de champs ouverts.

En silhouette, les éoliennes qualifient un nouveau rapport aux éléments : Alentour de Chouday. Photo Alain Gautron

Un paysage sensible à reconnaître : Vallon entre Meunet-Planches et Ambrault. Photo Alain Gautron



Un plateau calcaire, un pays de plaine ouverte ou *openfield* traversé par l'Indre, délimité par les pays boisés qui l'entourent : Gâtine de Valençay, Boischaut Sud.

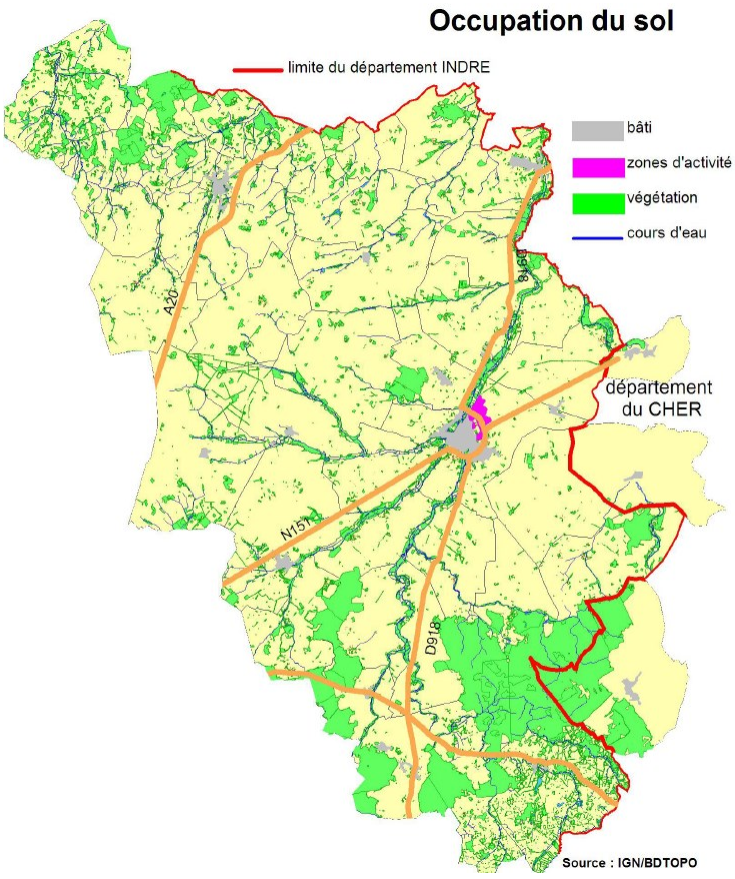
La majeure partie des communes compose la plaine d'Issoudun. La commune d'Ambrault appartient à la plaine d'Ardentes et la commune de Pruniers au « pays des Ormes » prémices du Boischaut Sud.

1.2 Les paysages et l'urbanisation

(Sources : Atlas des paysages de l'Indre, Atelier Régional de Paysage et d'Architecture de l'Environnement - Claude Chazelle-Alain Boëmare Sept.2001 ; Etude sur les spécificités du bâti dans l'Indre, DDT de l'Indre-Cabinet Trébaol)

Des paysages naturels de plaine ouverte

On trouve principalement en Champagne Berrichonne des sols sur des calcaires lacustres et jurassiques. Le bon potentiel agronomique de ces sols argilo-calcaires, le faible relief et le climat favorable y ont permis le développement des grandes cultures.
Plaine céréalière, elle est le fruit des évolutions agricoles qui ont conduit aujourd'hui à ce paysage largement ouvert où les parcelles de blé, de colza, de tournesol et autres céréales et oléagineux forment une mosaïque à perte de vue qui varie au fil des saisons, tout en offrant ce sentiment d'immensité et d'évasion.



Les motifs d'intérêt paysagers de la charpente géographique sont créés par la structure qui donne au paysage sa « base » continue, à savoir, le plateau calcaire de champagne.

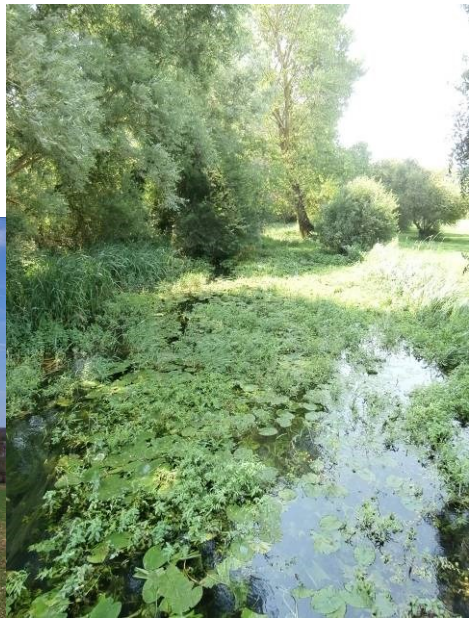
Ce plateau, à peine interrompu par le cours de l'Indre, à l'aval de Châteauroux, est animé, de collines et de vallons en formes de « combes » amples et douces.
Le Val d'Indre et la rivière sont motifs de charpente de plein droit. La rivière qui donne son nom au département traverse l'agglomération de Châteauroux et constitue sans doute le premier pôle de référence du Naturel au cœur de l'urbain.

Paysage naturel de champs ouverts alentours de Brives. Photo Alain Gautron

Des fonds de vallons insoupçonnables

Vallon de la Théols à Meunet-Planches. Photo Alain Gautron

Le caractère le plus insoupçonnable revient aux vallons et petites vallées qui rayonnent autours d'Issoudun. La surprise est totale pour qui découvre ces paysages pour la première fois. Le contraste entre les plateaux de champs et les marais ou les fonds bucoliques de jardins, de prairies et de ruisseaux est retardé au maximum. Les champs franchissent la limite du domaine des Terres et descendent même sur le domaine des vallons. Seul alors la couleur de la terre ou le léger cordon de végétation du ruisseau signifie alors le domaine d'appartenance des lieux.



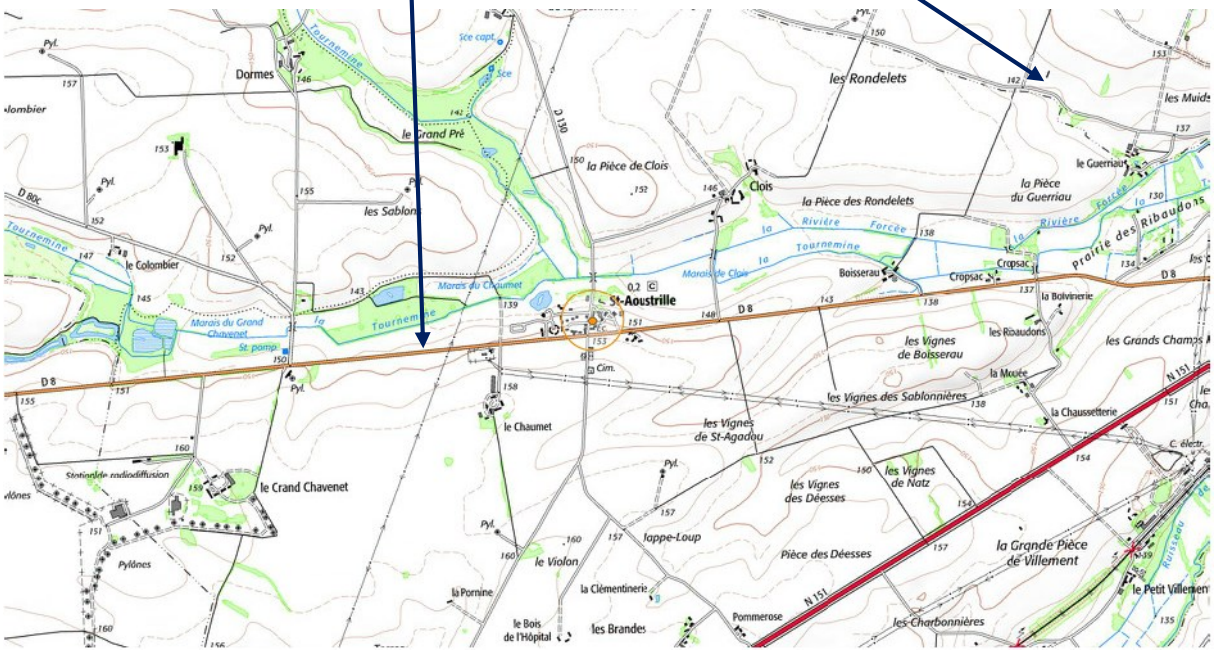
Vallon du ruisseau Le Liennet à Vouillon.
Photo Alain Gautron

Le clocher de l'Eglise de Meunet-Planches. Photo Alain Gautron

Bâti remarquable du site du vallon de la Petite Thanaise à Pruniers. Photo Alain Gautron

Des routes pour motif « culturel » des plus marquants de la charpente géographique de Champagne Berrichonne. En réseaux assez peu denses, elles jouent, chacune à sa manière, en écho avec les structures du relief. Aux structures de plaines, les routes les plus importantes, imposent une géométrie en plan rectiligne et rayonnante alors que le relief dispose de leurs profils en long.

Des grands axes rectilignes et de routes locales qui suivent le relief



Source : http://www.geoportail.gouv.fr

D918 entre Meunet-Planches et Ambrault. Photo Alain Gautron

Chaussée de César en direction de Segry. Photo Alain Gautron

Abords du château de Meunet- Planches. Photo Alain Gautron

Des forêts, dont la taille ainsi que celle des « clairières » sont parfaitement à l'échelle du pays de Champagne.
Motif historique certainement, motif de charpente sans doute, la forêt n'est cependant pas un motif majeur de la charpente paysagère de Champagne Berrichonne. En effet, elle tend à masquer les structures de relief et l'on peut imaginer des paysages de qualité avec ou sans elle. Néanmoins, elle est certainement un motif très fort de différenciation des paysages d'Ardentes et d'Ambrault qui sont profondément marqués par les forêts de Châteauroux et de Bommiers.

Forêt de Bommiers à Ambrault : les forêts non seulement bornent les horizons de leurs lisières massives, mais encore « habitent » remarquablement certains territoires de Champagne Berrichonne. Photo Alain Gautron

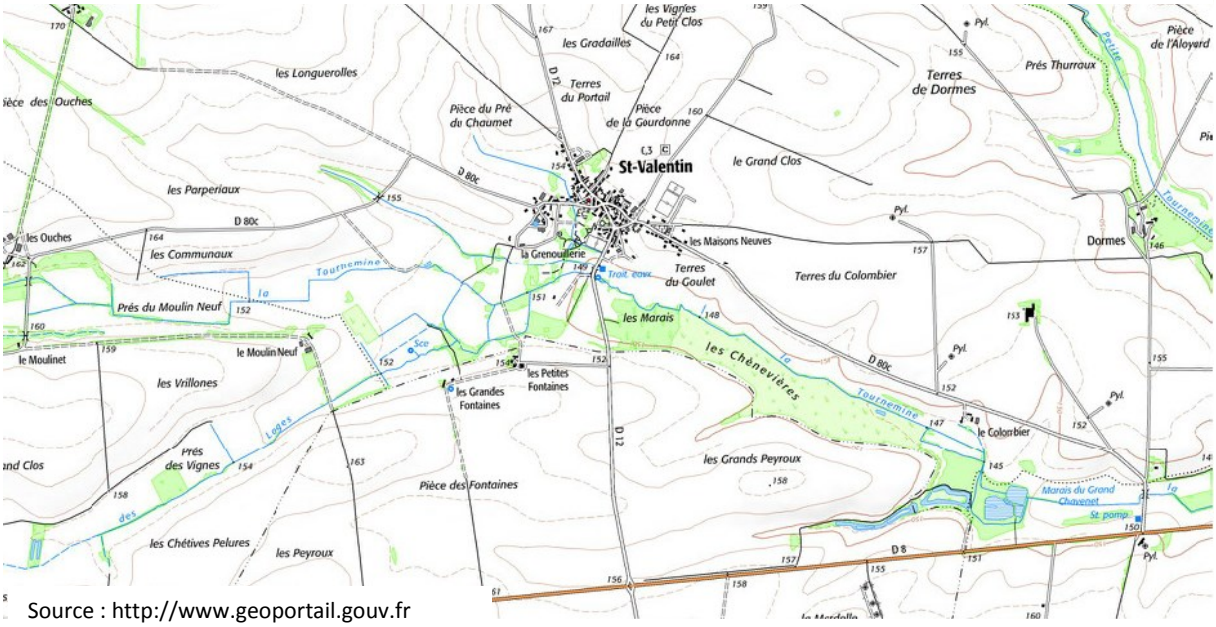
Bommiers. Photo Alain Gautron

Les structures de l'habitat les plus importantes comme Neuvy-Pailloux, ainsi qu'un grand nombre de plus petites comme Vouillon, Brives, Pruniers ou Saint-Valentin se nouent sur des carrefours en étoile aux multiples branches et se développent selon un schéma rayonnant qui tend néanmoins à se concentrer et à épouser de manière très organique les structures de relief qui les portent. Ces

villages se découvrent appuyés de bosquets et nichés subtilement au creux d'une dépression légère du relief ou sur le bord d'une confluence de vallons.

La disposition des structures habitées en îlots sur un territoire sans obstacle, la taille des exploitations et surtout l'absence de toute matérialisation des limites parcellaires, contribuent à pousser le paysage vers une **forme abstraite**, d'espace pur, difficile à cristalliser sans un minimum de « prise » ou de jalon.

La structure en étoile de Saint-Valentin



Source : http://www.geoportail.gouv.fr

Saint-Aubiné pousse de manière très organique les structures de relief qui les portent. Photo Alain Gautron

Des motifs emblématiques à révéler

Les champs de blé en épi ou le chaume avec ses balles de paille sont présentés comme motifs emblématiques de Champagne Berrichonne. Les images qui les montrent sont encore fortement empreintes de l'iconographie impressionniste. La balle cylindrique du « Round Baller » géant remplace les meules chères à Claude Monet ; le gros plan détaillé sur les épis de blé remplace les corbeaux de Van Gogh, mais aucune de ces audacieuses transpositions ne va plus loin. Ces représentations contemporaines ne sont pratiquement jamais déclinées en rapport avec les motifs identifiables de la charpente paysagère en Champagne Berrichonne. Pourtant le spectacle des champs offre une multitude d'occasions de dialogue entre l'homme contemporain et la terre. Les

sillons ou les traces des tracteurs, par exemple, donnent à lire l'immensité autant que les subtilités du relief…

Motifs emblématiques : Meunet-Planches, Saint-Aubin, Neuvy-Pailloux. Photo Alain Gautron

Ferme îlot - Les Ormes à Pruniers. Photo Alain Gautron

Méconnue parce que trop éloignée des routes, pas toujours très bien représentée par son architecture, **la ferme îlot,** inséparable de son allée monumentale et de son aura de terres cultivées, pourrait facilement être l'un des motifs emblématiques de Champagne Berrichonne.

Cependant, ce sont **les petites vallées** qui sont le plus profondément emblématiques, elles témoignent de l'identité d'avant les grandes cultures et révèlent la part d'extraordinaire des immensités cultivées.

Des silhouettes pour motifs de détails

Les silhouettes sont les motifs de détails les plus riches et les plus inattendus. Château d'eau, clocher, silo à grain, poteaux et pylônes, systèmes d'arrosage, arbres isolés, plantations... Leurs silhouettes échappent à l'acuité du regard. Les motifs de détails jouent alors « dans la cour des Grands », où ils suffisent à « faire » paysage.
Les couleurs et les textures de la terre se révèlent souvent plus riches que celles des cultures. Le rouge moucheté de blanc des hautes terres contraste avec le brun mauve des fonds. Cependant, dans les lointains que la perspective aplanit, les parcelles aux cultures contrastées se tendent et deviennent fil d'ombre ou de lumière. Le colza devient plus motivant, la lisière forestière plus grandiose.

Château d'eau de Meunet-Planches. Photo Alain Gautron

Pylône aux alentours d'Issoudun. Photo Alain Gautron

Arbres d'alignement à Ste Fauste. Photo Alain Gautron

Arbres isolés à Pruniers. Photo Alain Gautron

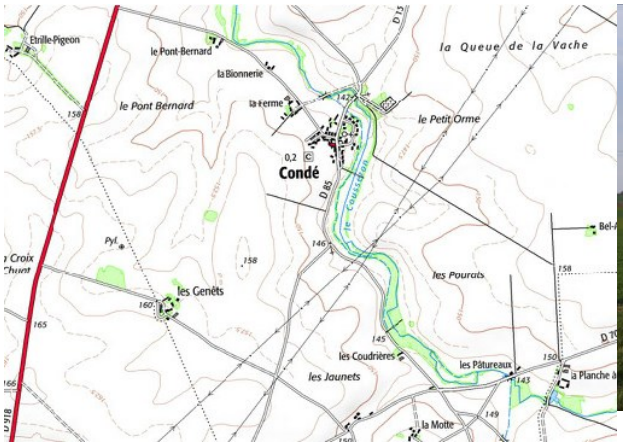
Poteaux et pylônes à hiérarchiser à St Aoustrille. Photo ASTYM

Plantation de peupliers à Meunet-Planches. Photo Alain Gautron

1.2.1 L'implantation et l'accroche du bâti dans le site

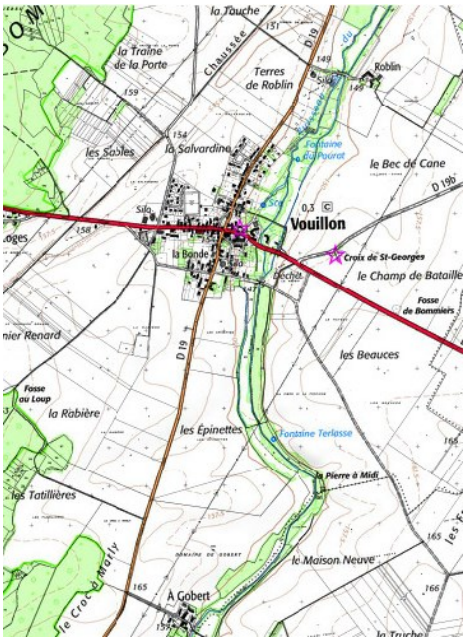
La Champagne Berrichonne, est un territoire au relief peu perturbé présentant de larges ondulations sur des plateaux de champs ouverts.
Les vues sont lointaines et larges, l'œil accroche le moindre bosquet et perçoit les implantations bâties dès lors qu'elles se situent en ligne de crête ou qu'elles se détachent de la masse initiale du village.

Le noyau urbain s'accroche au vallon
Jusqu'au milieu du XIXe siècle, la Champagne Berrichonne présentait une certaine diversité : landes a moutons, terres labourées et jachères se partageaient les grands espaces, jardins et vergers entouraient les villages et les vignes garnissaient les "cotes" les mieux exposées.
Fonds de vallées humides et marais offraient de précieux pâturages, oasis au milieu des sèches étendues du plateau calcaire.



Source : http://www.geoportail.gouv.fr

Rypisylve et noyau urbain de Condé

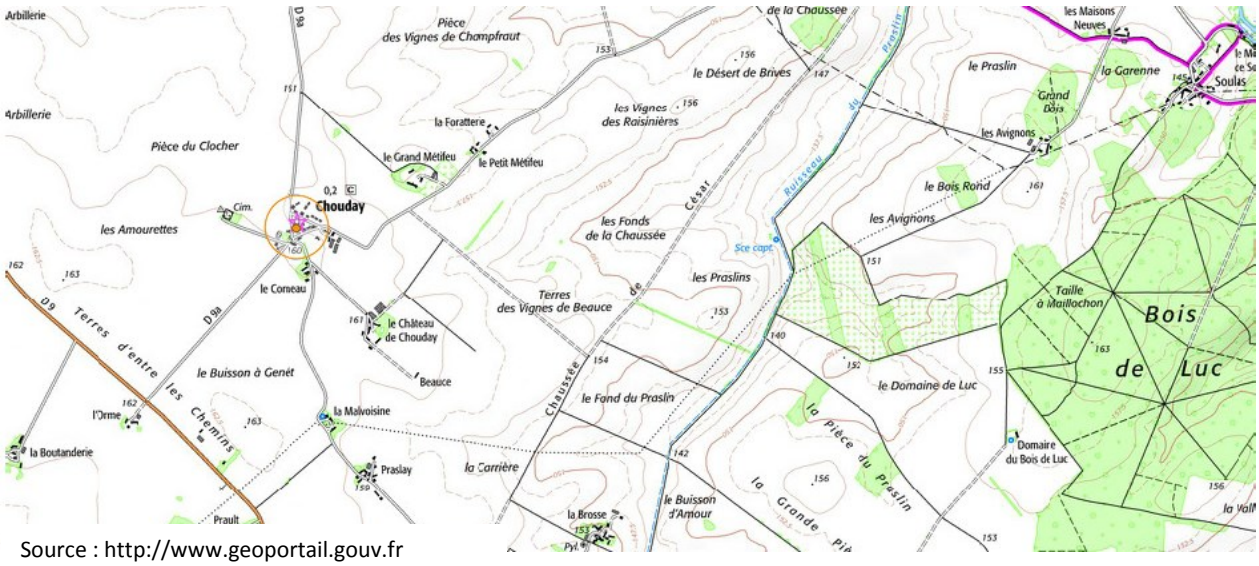


Source : http://www.geoportail.gouv.fr

Rypisylve et noyau urbain de Vouillon

Les ensembles agricoles émergent à la surface des grandes étendues

La disparition de la vigne à la fin du XIXe siècle, attaquée par le phylloxera, et la crise de l'élevage du mouton (effondrement du prix de la laine, épidémie de la maladie du charbon) incitent les agriculteurs à s'orienter vers la monoculture céréalière alors en plein essor grâce à la diffusion des engrais chimiques et au développement de la mécanisation.
La régression des boisements au profit des cultures est beaucoup plus tardive (elle commence dans les années 1960). Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, l'élevage ovin a totalement disparu. L'uniformisation se parachève avec l'extension des cultures industrielles et la généralisation des remembrements.



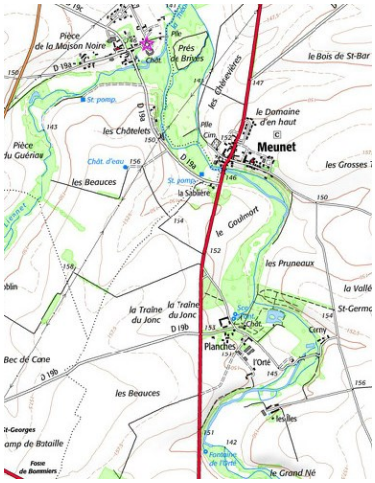
Source : http://www.geoportail.gouv.fr

Perception lointaine d'un ensemble agricole à Chouday. Photo Alain Gautron

1.2.2 Le rapport à l'eau

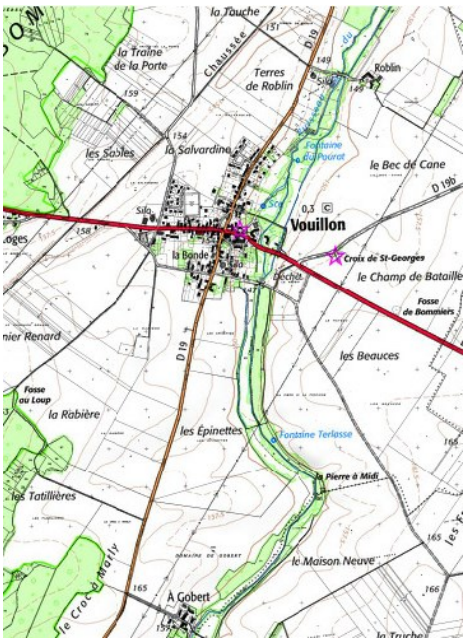
Les villages se sont implantés de préférence dans les vallées, là où sont les sols profonds, l'eau et les pâturages les plus riches. Ils regroupent les constructions modestes alors que les grands domaines sont situés à l'écart. Les villages se sont peu étendus durant les dernières décennies, l'évolution la plus marquante du bâti intervient à l'apparition de bâtiments agricoles de grande taille, en rupture avec l'habitat traditionnel.

Dominer le vallon pour se prémunir de l'inondabilité du site



Source : http://www.geoportail.gouv.fr

A Meunet-Planches, le développement du village tient compte des particularités du site.
Photo Alain Gautron



Source : http://www.geoportail.gouv.fr

Plus radicalement, le village peut aussi s'éloigner de la rivière pour qu'elle constitue une porte d'entrée. Ainsi à Vouillon, elle n'apparaît qu'à deux reprises : à la sortie du village sur la départementale et près du chemin de la Bonde.

1.2.3 Potentialités paysagères

Des motifs fédérateurs à localiser et à nommer :
Le paysage de la Champagne Berrichonne n'est pas reconnu comme tel. Il est souvent délaissé d'un point de vue représentatif du département puisque quasiment abstrait.
En Champagne Berrichonne, la ligne est un monument. Lignes de reliefs, parcelles à l'horizon, lisières forestières, cours d'eau et routes [...] portées et dramatisées par les étendues, mais elles ne font l'objet d'aucune mise en valeur esthétique à l'échelle d'un territoire. De la même manière, ni les silos, ni les châteaux d'eau n'ont reçu un traitement esthétique leur permettant de rivaliser avec le clocher.

Un substrat plastique à exploiter :
Le substrat plastique est aux représentations et images paysagères ce que la terre végétale et le terreau sont aux plantes : une condition importante d'épanouissement et de longévité.

L'abstraction concrète des étendues :
Par l'entremise des Arts, les étendues de terres de la Champagne Berrichonne sont en passe de devenir de magnifiques supports de paysages. La capacité d'abstraction de ces terres cultivées peut se révéler parfaitement concrète. Il n'est pas rare, en effet, que, devant le spectacle des jeux graphiques et atmosphériques des surfaces, les notions de cultures, de champs et même de géographies, finissent par céder le pas aux émotions plus tactiles et en prises directes avec les notions de modelé, de matières, de textures, de couleurs, de sons…

La théâtralité de la ligne et des routes :
En Champagne Berrichonne, la ligne est un monument. Lignes de reliefs, parcelles à l'horizon, lisières forestières, cours d'eau et routes : toutes les structures linéaires sont portées et « dramatisées » par les étendues.
Sans le savoir et sans le vouloir, certaines routes auraient capacité à faire de « l'Art paysage » (Land Art), de manière bien plus puissante encore que les champs de pylônes rouges et blancs…

La théâtralité de la verticale :
En Champagne Berrichonne, si la moindre ligne prend des airs de monument, c'est beaucoup plus difficile pour la moindre verticale. La puissance des étendues ridiculise de nombreuses tentatives. Les simples poteaux d'EDF ou du téléphone, bien souvent, ne sont pas à la hauteur : trop petits pour s'imposer à l'immensité, trop grands en premiers plans et plans moyens pour ne pas pénaliser la pureté des paysages.
Il faut des pylônes ou des alignements magnifiés pour qu'une résonance s'opère à la bonne échelle.

Les limites sensibles des agglomérations :
Les agglomérations, ici, principalement Châteauroux et Issoudun, débordent depuis longtemps de leur site géographique originel. Ces débordements se font souvent au détriment de la lisibilité des continuités naturelles et culturelles. Le paysage et l'image des bourgs dont les caractères identitaires dépendent de ces « signes » sont de plus en plus difficiles à valoriser dès lors que le développement ne compose plus assez avec les sites et les lieux.

1.3 L'espace public

Le positionnement des espaces publics dans les bourgs, leur lien avec les voies de circulation, leur morphologie, destination fonctionnelle, structurent le tissus urbain et le paysage.

Photo Alain Gautron

Photo Alain Gautron

Des places constituées en continuité fonctionnelle articulent les bâtiments, l'Eglise et les équipements du centre bourg ***d'Ambrault*** *et de* ***Vouillon.***

Photo Alain Gautron

Un espace d'accueil naturel pour le stationnement des véhicules et aire de repos ponctue l'entrée de la traversée de ***Bommiers.***

Photo Alain Gautron

L'accompagnement des grands arbres du parc du Château au bord de la Théols accompagne l'entrée et la position historique de l'Eglise de ***Brives****.*

Photo Alain Gautron

Photo Alain Gautron

Photo ASTYM

Inscrites de manière forte dans le paysage, la cour intime de la mairie, l'Eglise et les places de village de ***Chouday****, de* ***Condé et Lizeray*** *se composent avec les vues et l'immensité des plaines alentours.*

*Derrière l'Eglise de **La Champenoise** un espace intime.*

*Des espaces publics et équipements variés relient **Neuvy-Pailloux** au monde agricole moderne de Champagne Berrichonne.*

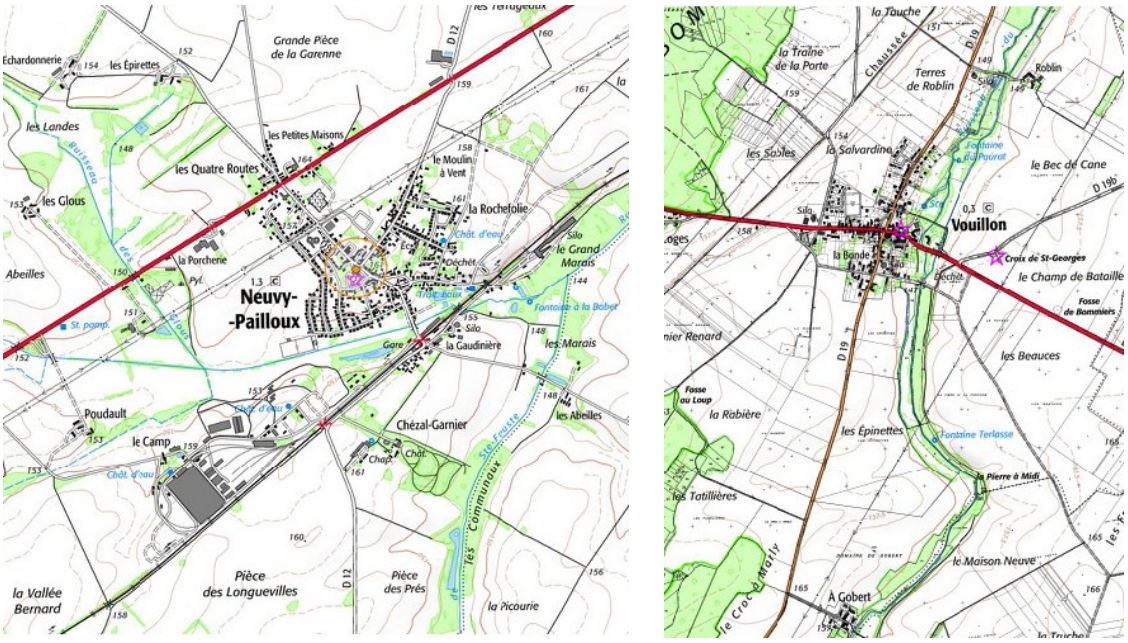
*Les espaces en creux s'étalent et composent avec le relief naturel dans la traversée de **Pruniers** ou les extensions de constructions à **St-Aoustrille***

*Les espaces publics de **St-Aubin** et **Saint-Valentin** affirment la centralité et la vie économique du bourg.*

1.4 La parcelle

(Sources : Etude sur les spécificités du bâti dans l'Indre, DDT de l'Indre-Cabinet Trébaol)

La lecture du cadastre permet aisément de connaître, dans les grandes lignes, les étapes de la formation des tissus bâtis, de distinguer les bâtiments publics, de différencier le centre des faubourgs, et des extensions récentes.



Source : http://www.geoportail.gouv.fr

La forme du parcellaire dépend de l'influence des contraintes naturelles.
En dehors de toute contrainte géographique ou topographique, l'îlot en milieu rural est dense : les parcelles imbriquées sont de formes régulières mais de tailles différentes.

A contrario, les opérations récentes présentent des caractéristiques parcellaires sans aucun rapport avec la trame initiale. L'absence d'annexes ou la construction de garages morphologiquement sans rapport avec la maison, le peu de densité et l'absence d'alignement sur rue ainsi que l'absence d'implantation en limite parcellaire concourent à « séparer » le nouveau tissu du bourg ancien. De plus, aujourd'hui, l'occupation du bâti au milieu de la parcelle conduit à diviser les terrains en bandes larges.

1.5 Le bâti

Les volumes bâtis

La longère prédomine et se transforme par l'ajout d'un étage en maison de bourg. La lucarne reste toutefois de type fourragère, le toit coiffe l'ensemble de manière différente :

- toit à 4 pans et ardoises,
- toit à 2 ou 4 pans regroupés avec la maison voisine formant une grosse bâtisse présente sur les places principales.

La grange, d'un volume imposant, peut être configurée en enfilade de la maison d'habitation et d'une autre annexe. L'annexe peut être implantée perpendiculairement au corps principal ou en pignon.
(Sources : Etude sur les spécificités du bâti dans l'Indre, DDT de l'Indre-Cabinet Trébaol)

Bâti ancien à réhabiliter vers Ambrault

Réhabilitation douce à Bommiers

Brives : Les signes de banalisation par l'architecture ne sont pas absents et sont, comme un peu partout, liés aux stéréotypes de la « maison individuelle » ainsi qu'aux stéréotypes d'implantation du « lotissement ».

Bâtiments agricoles à Pruniers

Les ouvertures et les modénatures

Plus hautes que larges, les appuis sont assez bas et les entourages de bases sont fréquemment en pierre comme les chaînes d'angles.

La brique est utilisée dans les corniches et en linteau.

Maisons de bourg : La Champenoise, St Valentin

Ecologie et développement durable : construction en paille à St Aubin

En conclusion

Les particularités architecturales ne sont pas liées à un pays mais plus à des ressources exploitables localement (briqueterie, carrière et aujourd'hui paille…), à la richesse des occupants.
La position de l'annexe a de l'importance. L'adjonction d'une annexe respectant le pureau du toit du corps principal et les hauteurs des baies existantes est harmonieuse.
Les prolongements des égouts dans le volume en enfilade ou les continuités de l'alignement même s'il y a rupture dans les pentes de toits, entre la maison et son annexe sont des solutions traditionnelles à explorer dans la construction contemporaine.

1.6 Monuments historiques et patrimoine local

(Sources : ABF-Chef du service départemental de l'architecture et du patrimoine de l'Indre – janvier 2013)

Parmi les 16 communes qui font partie du PLU intercommunal de Champagne Berrichonne, la moitié possède un ou plusieurs monuments historiques. On retrouve également des monuments historiques reconnus au nord du pays.

Sur 16 communes composant la Champagne Berrichonne, la moitié ne possède aucune protection : ni monument historique, ni site, ni secteur sauvegardé, ni zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Il s'agit de :

- Lizeray,
- Saint-Valentin,
- La Champenoise,
- Thizay,
- Condé,
- Sainte-Fauste,
- Ambrault,
- Pruniers.

Sur la commune de **Neuvy-Pailloux**, les parties anciennes de l'église Saint-Laurent, à savoir le clocher et l'abside, sont classées monument historique. Cela s'est fait en deux temps : le 2 janvier 1924, classement du clocher à l'exception de sa toiture, puis le 12 octobre 1942 classement de l'ancienne abside et de la toiture du clocher. Le périmètre de protection est de 500 mètres autour du monument.
Il a été proposé à Monsieur le Maire de réaliser un périmètre de protection modifié (PPM) ; celui-ci serait restreint au bâti ancien du bourg.

Source : document ENS de la CB

L'angle Nord-Est de la commune de **Saint-Aoustrille** est touché par le périmètre de protection de 500 mètres autour de la propriété de Frapesle, sur la commune d'Issoudun, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 9 août 1993.

Sur la commune de **Chouday,** l'église Saint-Martin est classée monument historique depuis le 12 août 1914. Son périmètre de protection de 500 mètres couvre le bourg.

Sur la commune de **Saint-Aubin,** la maison de maître "Les Girards" est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et génère un périmètre de protection de 500 mètres.

Sur la commune de **Brives-sur-Théols,** les croix et bénitier du XVème siècle, situés place de l'église, sont classés monument historique le 28 juillet 1928. Le périmètre de protection de 500 mètres couvre le bourg et déborde sur la commune voisine de **Meunet-Planches.**

La commune de **Vouillon** possède trois monuments historiques :

- La lanterne des morts, dite croix de Saint-Georges, située près de la route de Bommiers à Vouillon, est classée monument historique le 5 octobre 1922.
- L'église Saint-Saturnin est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 24 avril 1926.
- La cave du XVème siècle, située sous la maison 2 rue du château, à l'angle Nord-Ouest du carrefour avec la rue des Moineaux, est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Ces trois monuments de Vouillon génèrent chacun un périmètre de protection de 500 mètres.

Sur la commune de **Bommiers**, l'église Saint-Pierre est classée monument historique le 16 février 1921. Au lieu-dit "Les Minimes", au Nord du bourg, les restes du château sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 22 mars 1930. Ces deux monuments génèrent chacun un périmètre de 500 mètres.

1.6.1. Patrimoine des communes de Champagne Berrichonne

Le territoire présente d'autre part, un patrimoine naturel, un patrimoine archéologique et historique, un patrimoine bâti plus ou moins remarquable qu'il convient de mettre en valeur et qui ont fait l'objet de recensements spécifiques au moment de l'élaboration du document d'urbanisme (sources : Docts -Projets d'aménagements des Espaces Naturels Sensibles et inventaire du patrimoine de la CB, transmis par la mairie de Bommiers).

Ebauche de l'inventaire des vestiges gallo-romain en particulier et autres patrimoines sur la CB

AMBRAULT

- Les carrières de Bois ramiers
- Château de Pellegrue XIXème siècle
- Eglise St-Martin (chœur du XIIème)

BRIVES

- Eglise du XIXème
- Des Substructions gallo-romaine, avec fragments de sculptures
- Un sarcophage en Pierre
- Des vases antiques
- Un cadran solaire en pierre
- Château avec tour ronde à mâchicoulis
- Près de l'ancien Château : un vaste cimetière mérovingien
- La chaussée de César est visible à 700 M au sud-est de l'ancien château sur la rive gauche de la Théols
- Mines :
    - *appelée la Coudrière*
    - *Mines de Villiers*
    - *Mines de la Bois farderie*

CHOUDAY

- La Chaussée de César
- Terre du Chemin de Chœurs : enclos quadrangulaire
- Terre St Sulpice : enclos en pierre sur sol nu
- Terre de la route : enclos circulaire
- Section D5 domaine du puits Balai : N010 les fonds de la chaussée

CONDE

- Au pont Bernard : une villa gallo-romaine
- Au Chamelons : une villa Gallo-romaine
- Au nord de la Bionnerie : un enclos carré
- Mines : La mine de Trépignon est en grains et en roches

LA CHAMPENOISE

- Substruction gallo-romaine
- Carrière souterraine

LIZERAY

- Champs tumulaires

MEUNET PLANCHE

- Construction gallo-romaine
- Camp Gallo-romain – Le camp de Corny
- Borne milliaire conservée au Musée St Roch
- Château des planches XIXème
- Eglise St Jean XVIIème

- Le fief du guay sis au village de St Léger paroisse de St Jean de Chaume

NEUVY PAILLOUX

- Construction gallo-romaine
- Carrière souterraine
- Château Chezal Garnier
- Eglise St Laurent (clocher et ancienne abside du XIIème)

PRUNIERS

- Eglise Notre Dame de la Chapelle de Chœurs
- Château du centre bourg (privé)
- 2 Pleurants (classés MH)
- Forêt : 22,39 ha
- Etang (privé)
- Fontaines : Cadastre 1838

ST AUBIN

- Dans le champ dit le « refermis » : un cimetière à incinération avec urnes en poterie ou en verre, des monnaies
- Stèle mutilée représentant : la naissance de Mithra, le dieu s'appuie sur les deux mains sur le rocher
- La Chaussée de César traverse la commune
- Bois des Girard : Butte de débris (tuileries romaines)
- A Pontfichard : un site Gallo-romain
- Château des Girards XVIIème
- Eglise du XVème
- Pierre tombale du Seigneur Gion de Gizay
- la Fontaine St Anne
- Au sud entre le bourg et la fontaine de l'image
- La fontaine à lait : vertu rend l'allaitement plus fécond

ST AOUSTRILLE

- Cimetière gaulois de Villement (épée de bronze)
- Deux tumulus

STE FAUSTE

- Tumulus
- Sud du château de la Ferté
- Château de la Ferté XVème
- Château de la Tremblère XVIIème
- Eglise du XIXème
- la fontaine à la Babet
- La fontaine de l'âge
- La fosse foraine

ST VALENTIN

- Sépulture XV et XVI
- Les 3 Tufs
- Eglise romane avec statue de St Valentin

THIZAY

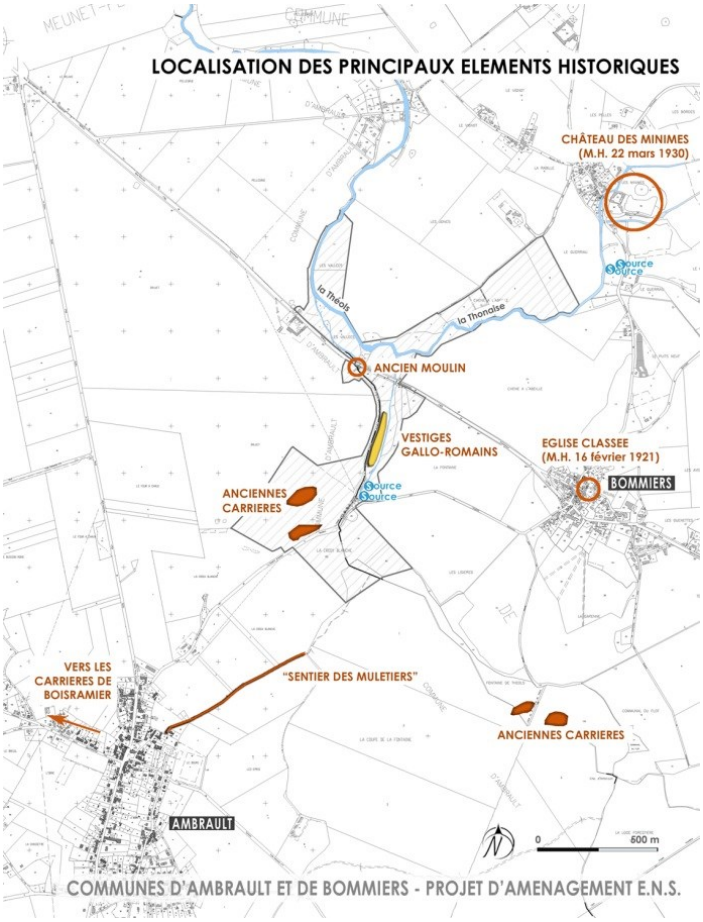
- La Bastille
- Château du XVème
- Marais de Jean Varennes source artésienne, tourbière
- Eglise Notre Dame
- La fontaine Ste Brunette

VOUILLON

- Eglise St Saturnin
- La Levée de César
- Tumulus et pierres mégalithiques ou druidiques, dite pierre du midi
- Château du XVème siècle
- Lanterne aux morts dite « croix de St Georges » XIIème
- Les croix de Franchise

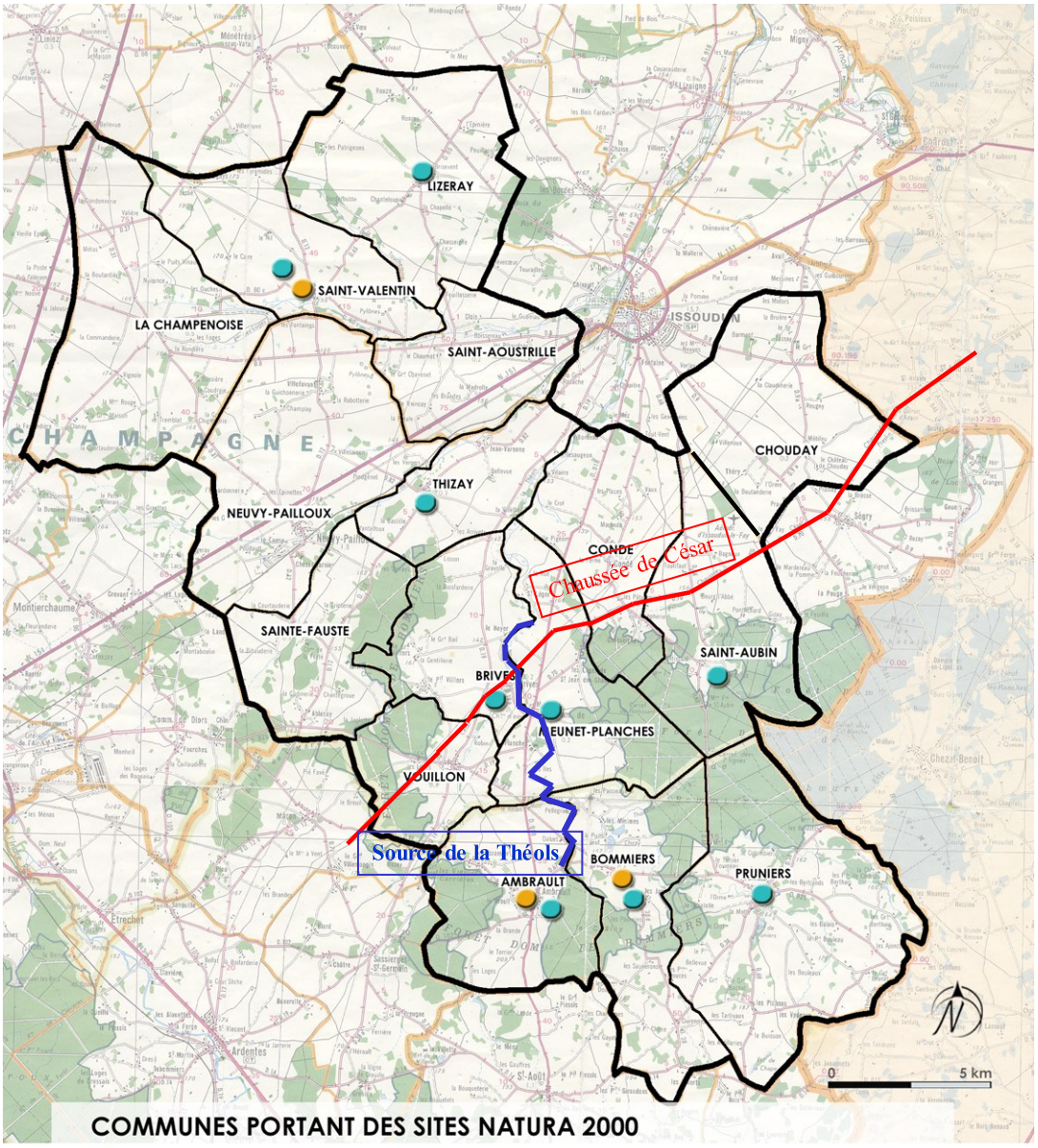
1.6.2. « Espaces Naturels Sensibles » du périmètre de Champagne Berrichonne et potentialités de développement culture et nature

La CB, avec les communes d'Ambrault et Bommiers, a pour projet de développer un axe particulier de protection et valorisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS). Le projet comprend également un volet travaux avec la réhabilitation des traces d'un passé lointain, d'un lien entre les communes autour de la source de la Théols, des grandes voies stratégiques romaines dont celle de Lyon à Saintes, qui passe à Vouillon, qu'utilisaient aussi les pèlerins de St Jacques de Compostelle.



Château des Minimes

Ce projet, ainsi que l'inventaire dressé sur les sites et vestiges patrimoniaux représentent un potentiel qui serait à relier, mais aussi à valoriser, dans une perspective de projet de développement local à l'échelle intercommunale, voire au-delà. La Chaussée de César constitue, en effet, un axe historique qui traverse 6 communes du territoire, mais aussi d'autres communes à proximité.


LIZERAY
SAINT-VALENTIN
LA CHAMPENOISE
SAINT-AOUSTRILLE
ISSOUDUN
CHAMPAGNE
CHOUDAY
THIZAY
NEUVY-PAILLOUX
CONDE
Chaussée de César
SAINTE-FAUSTE
SAINT-AUBIN
BRIVES
VEUNET-PLANCHES
VOUILLON
Source de la Théols
BOMMIERS
AMBRAULT
PRUNIERS
0
5 km
COMMUNES PORTANT DES SITES NATURA 2000
coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne berrichonne (FR 2400520)
îlots de marais et coteaux calcaires au nord-ouest de la Champagne berrichonne (FR2400531)
limite de la communauté de communes de Champagne berrichonne
limites communales
COMMUNES D'AMBRAULT ET DE BOMMIERS - PROJET D'AMENAGEMENT E.N.S.

1.7. Les enjeux pour le paysage et l'architecture

(Cf : Atlas des paysages de l'Indre, Atelier Régional de Paysage et d'Architecture de l'Environnement - Claude Chazelle-Alain Boëmare Sept.2001 ; Etude sur les spécificités du bâti dans l'Indre, DDT de l'Indre-Cabinet Trébaol)

- ***La réduction, la négligence et l'abandon des fonds de vallons***

Qu'il s'agisse du val d'Indre ou des vallons qui rayonnent autour d'Issoudun, tous sont sollicités par la céréaliculture. Le modelé ténu des vallons était rehaussé par le contraste entre les prairies humides dans les fonds et les champs plus secs sur le plateau. Ce contraste tend à se réduire de plus en plus sous la pression agricole.
Lorsque les vallons ne sont pas très favorables à l'agriculture, ils tendent à être négligés, voire abandonnés à la friche.
La mise en valeur des vallons, le rétablissement de leur lisibilité et la réhabilitation de leur image est une priorité pour les paysages de Champagne, bien au-delà des limites urbaines que ce soit de Châteauroux ou d'Issoudun.

- ***Les signes de la banalisation qui portent atteinte aux capacités paysagères de Champagne Berrichonne :***

L'occupation du sol et l'urbanisme

Les problématiques paysagères liées au rapport entre urbanisme et géographie rencontrées se retrouvent, dans une moindre mesure, mais de la même manière pour les villages et les hameaux.

L'architecture

L'architecture ancienne, même modeste, semble souvent respectée et valorisée en Champagne Berrichonne.
Bien sûr, les signes de banalisation par l'architecture ne sont pas absents et sont, comme un peu partout, liés aux stéréotypes de la « maison individuelle » ainsi qu'aux stéréotypes d'implantations du « lotissement », aux stéréotypes de formes, de couleurs et de matériaux que les « maisons de constructeurs », entre autres, importent impunément. La piètre qualité des extensions récentes des bâtiments agricoles touche aussi les fermes de Champagne et réduit parfois considérablement la cohérence de ces îlots dans le paysage. L'architecture des silos est peut-être la plus condamnable. Elle manque souvent de cachet et d'attentions. Les silos qui pénalisent le paysage, alors qu'ils pourraient en être les motifs emblématiques.

Les grandes routes

Les petites routes dialoguent parfaitement et modestement avec le pays. Les grandes routes aussi. Cependant, si leur manière plus monumentale est parfaitement juste au regard des territoires de Champagne, leur traitement en reste trop souvent à l'état d'ébauche. Leurs potentialités paysagères ne sont pas encore pleinement exploitées par les réseaux aériens qui pourraient révéler des apports « plastiques » intéressants dans le dialogue route-géographie.

2.ETUDE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

2.1 Aspects démographiques

2.1.1 Une croissance démographique récente...

Avec **5 864 habitants en 2011** (derniers chiffres officiels de l'INSEE), la population de Champagne Berrichonne (CB) représente 3% de la population du département de l'Indre et 22% de celle du Pays d'Issoudun et Champagne Berrichonne.
Elle comprend un pôle urbain de proximité : Neuvy-Pailloux (1 335 habitants), les communes rurales formant 77% de la population du territoire.

Répartition de la population sur la CB

Commune	Population 1968	Part dans la CB en 1968	Population 1999	Part dans la CB en 1999	Population 2011	Part dans la CB en 2010
AMBRAULT	692	12%	714	9%	933	16%
BOMMIERS	363	6%	260	3%	288	5%
BRIVES	226	4%	198	3%	277	5%
LA CHAMPENOISE	489	8%	250	3%	320	5%
CHOUDAY	191	3%	153	2%	158	3%
CONDE	227	4%	231	3%	236	4%
LIZERAY	174	3%	100	1%	99	2%
MEUNET-PLANCHES	233	4%	140	2%	192	3%
NEUVY-PAILLOUX	1 185	20%	1 158	15%	1 335	23%
PRUNIERS	638	11%	416	6%	550	9%
SAINT-AOUSTRILLE	210	4%	159	2%	190	3%
SAINT-AUBIN	183	3%	169	2%	203	3%
SAINTE-FAUSTE	256	4%	253	3%	298	5%
SAINT-VALENTIN	305	5%	276	4%	275	5%
THIZAY	300	5%	250	3%	255	4%
VOUILLON	257	4%	250	3%	255	4%
SECTEUR NORD	**3 081**	**52%**	**2 577**	**34%**	**2 868**	**49%**
SECTEUR SUD	**2 848**	**48%**	**2 400**	**32%**	**2 996**	**51%**
Champagne Berrichonne	**5 929**	**100%**	**4 977**	**100%**	**5 864**	**100%**

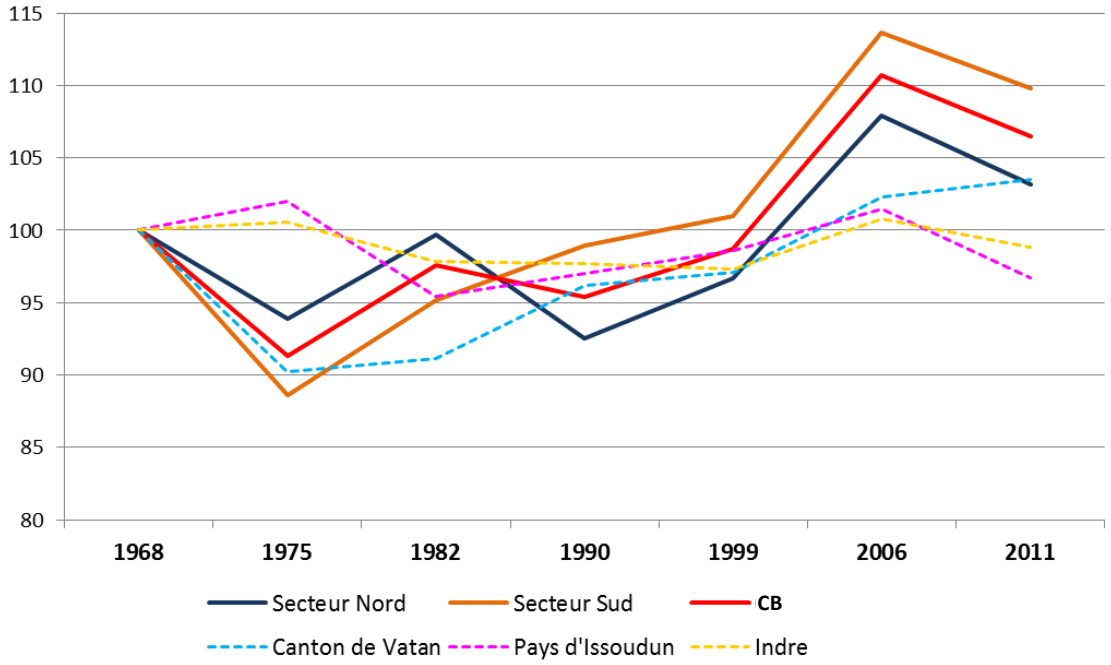
Source : INSEE 2013 – RGP 1968 à 2011

Le périmètre intercommunal de Champagne Berrichonne a connu une chute importante de sa population jusqu'en 1999. A compter de cette année-là, la courbe d'évolution démographique s'est infléchie à la hausse, mais la population de l'intercommunalité reste aujourd'hui toujours inférieure à celle de 1968.

A l'échelle infra territoriale, le secteur Nord s'est affaibli tant en nombre d'habitants, qui reste aujourd'hui inférieur à celui qu'il était en 1968, que sur le plan de sa représentativité au sein du périmètre. Néanmoins, celle-ci s'est considérablement renforcée depuis 1999 en passant de 34% à 49%.
Le poids démographique du secteur Sud est aujourd'hui plus important qu'en 1968 après avoir également connu une baisse notoire en 1999. Depuis, la population se renforce et dépasse aujourd'hui celle du secteur Nord ; elle représente 51% de la population du périmètre intercommunal.

Si l'on compare l'évolution de la CB avec celles des territoires voisins et du département de l'Indre, on constate que le territoire a une croissance nettement supérieure depuis 1999 marquée néanmoins par un tassement au cours de la dernière période 2006-2011 sur les 2 secteurs de l'intercommunalité. Toutefois, la vitalité du secteur Sud apparaît nettement avec une dynamique de croissance qui reste la plus élevée. Contrairement à tous les autres territoires de comparaison, le canton de Vatan est la seule à détenir un rythme de croissance à la hausse dans les années les plus récentes.

Variation de l'évolution de la population depuis 1968
(= base 100)



Source : INSEE 2013 – RGP 2011

L'analyse des taux de variation moyens annuels confirme le sursaut démographique de la CB à partir de 1999 où la croissance redevient positive. Le rythme de la croissance de la population est particulièrement soutenu dans le secteur Sud où il se maintient à la hausse tandis qu'il se ralentit nettement dans le secteur Nord.
Les autres territoires de comparaison ont également amorcé une croissance de leur population à partir de 1999 mais à un rythme bien moins élevé que celui de la CB. En outre, entre 2006 et 2011, le département de l'Indre et le Pays d'Issoudun ont accusé une croissance négative de leur population.

Taux de variation moyens annuels de la population par période

Territoires	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011
Secteur Nord	-0,9%	0,0%	-1,0%	-0,4%	1,1%	0,6%
Secteur Sud	-1,7%	-0,7%	-0,1%	0,1%	1,8%	1,9%
CB	**-1,3%**	**-0,4%**	**-0,6%**	**-0,1%**	**1,5%**	**1,3%**
Canton de Vatan	*-1,5%*	*-1,3%*	*-0,5%*	*-0,3%*	*0,3%*	*0,7%*
Pays d'Issoudun	*0,3%*	*-0,7%*	*-0,4%*	*-0,2%*	*0,2%*	*-0,7%*
Indre	*0,1%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*0,1%*	*-0,2%*

Source : INSEE 2013 – RGP 1968 à 2011

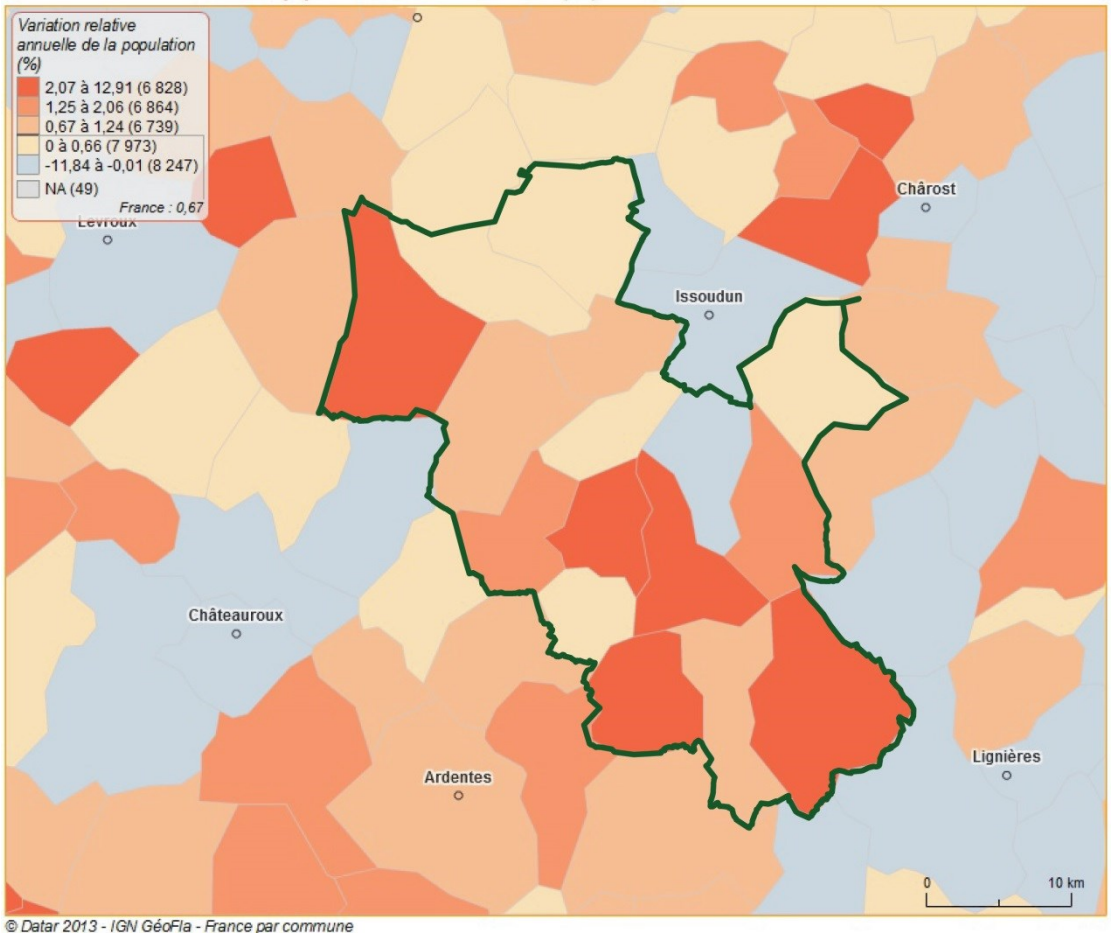
Si, dans son ensemble, la CB est un territoire attractif, les variations annuelles de la population à l'échelle communale au cours de la période 1999-2010 révèlent des situations très contrastées. La commune de Condé enregistre même une baisse de sa population associée à celle d'Issoudun. Mais partout ailleurs les variations restent positives.

Les communes ayant connu la plus forte croissance de leur population se situent principalement au Sud d'une ligne Châteauroux- Issoudun. On peut citer Brives et Meunet-Planches (3% de croissance annuelle), Pruniers (2,45%) et Ambrault (2,3%) puis, dans une moindre mesure, Sainte Fauste (1,5%), Saint Aubin (1,45%).

Au Nord de cette ligne, on souligne cependant le développement démographique de la commune de La Champenoise qui connaît une variation annuelle notoire avec 2,12% de croissance annuelle.

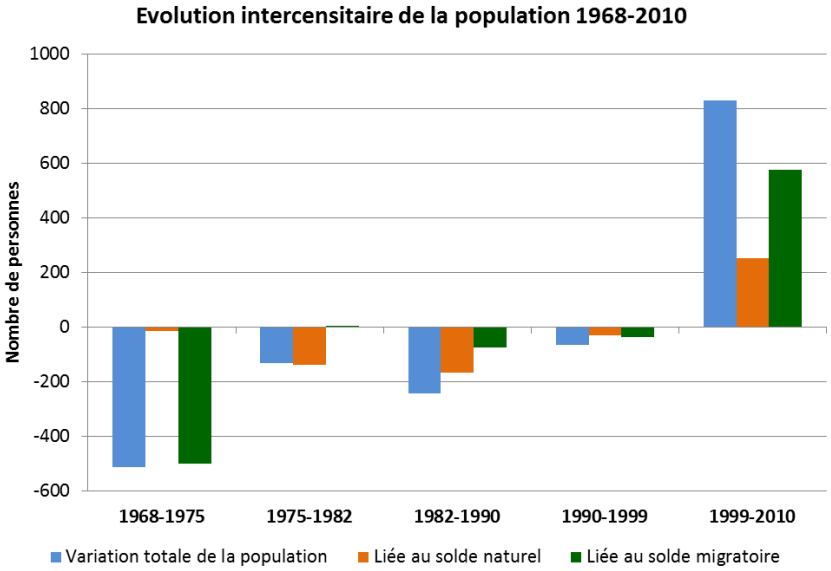
L'Observatoire des Territoires

Variation relative annuelle de la population, 2010 - *source : INSEE (RP), 1999-2010*



© Datar 2013 - IGN GéoFla - France par commune

2.1.2… en grande partie liée au solde migratoire

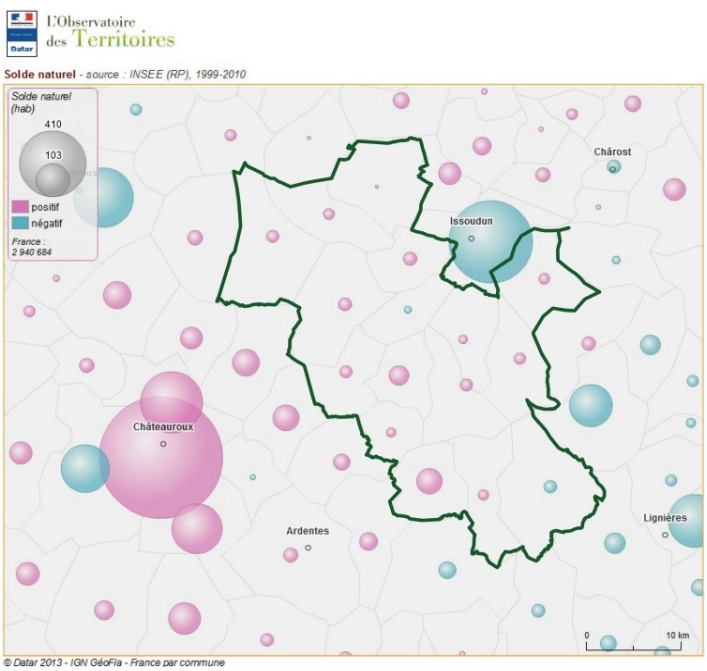


De 1999 à 2010, la nette croissance démographique sur le territoire résulte de l'action conjuguée du solde naturel et du solde migratoire, devenus tous deux positifs après avoir été inférieurs à zéro durant plusieurs décennies.
Le solde migratoire est le plus marqué ; il correspond à l'installation de 577 personnes sur le territoire au cours de la période.

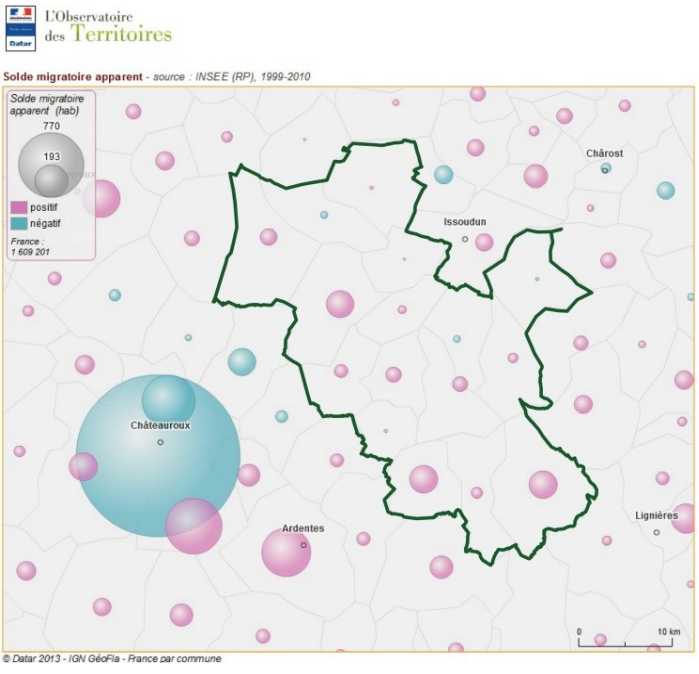
Source : INSEE 2013 – RGP 1968 à 2010

Toujours entre 1999 et 2010, toutes les communes connaissent un solde naturel positif à l'exception de Pruniers (-15 habitants) et de Thizay (-5 habitants). Deux communes enregistrent les soldes les plus élevés : Ambrault (+61 habitants) et Brives (+36 habitants).
Au regard du solde migratoire, les communes les moins attractives sont Condé, Chouday et Saint Valentin, qui ont perdu quelques habitants. Celles qui ont accueilli le plus de nouveaux arrivants entre 1999 et 2010 sont Ambrault et Pruniers (142 habitants chacune), Neuvy-Pailloux (135 habitants) et La Champenoise (51 habitants).

Solde naturel 1999-2010



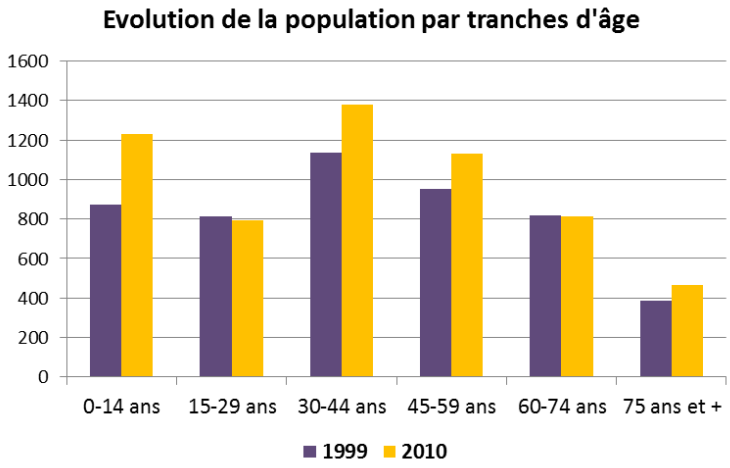
Solde migratoire 1999-2010



2.1.3 Une population rajeunie

La croissance démographique de Champagne Berrichonne (CB) a eu pour conséquence principale de rajeunir la population. En effet, on constate une augmentation très nette du nombre d'enfants de 0 à 14 ans. Cette hausse va de pair avec celle d'adultes des tranches 30-44 ans et 45-59 ans.

Le nombre d'habitants de la tranche 60-74 ans n'a pas évolué, en revanche il faut souligner l'augmentation des personnes de grand âge (75 ans et plus) au nombre de 465 en 2010.



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Enfin, le nombre d'habitants de 15-29 ans est en légère diminution ce qui s'explique par l'absence de structures d'enseignement supérieur et de formation professionnelle sur le territoire.

Part de chaque tranche d'âge

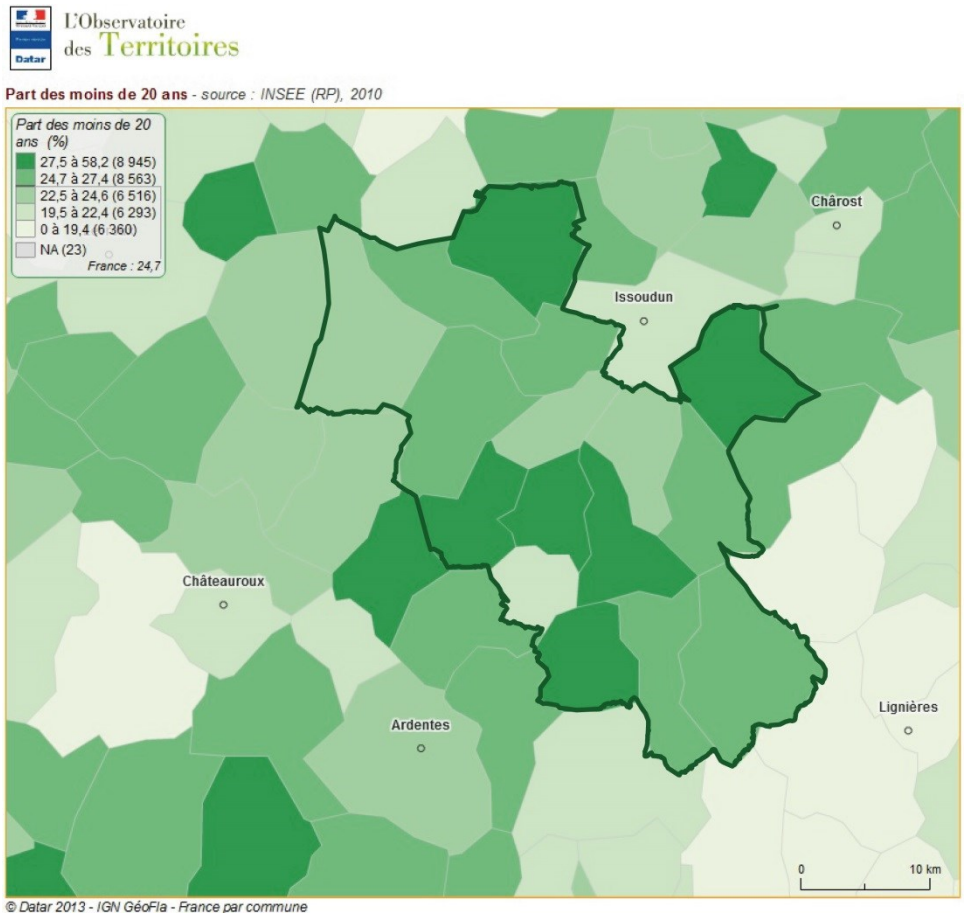
Territoires	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
Secteur Nord	19%	15%	22%	19%	15%	9%
Secteur Sud	23%	13%	25%	19%	13%	7%
CB	***21%***	***14%***	***24%***	***19%***	***14%***	***8%***
Canton de Vatan	*17%*	*11%*	*19%*	*19%*	*19%*	*15%*
Pays d'Issoudun	*16%*	*16%*	*19%*	*21%*	*16%*	*12%*
Indre	*16%*	*14%*	*18%*	*21%*	*18%*	*13%*

Source : INSEE 2013 – RGP 1968 à 2010

La comparaison de la CB avec d'autres territoires confirme la très bonne représentativité des enfants (0-14 ans) et des 30-44 ans puisqu'ils totalisent 45% de la population. Ce taux atteint 48% dans le secteur Sud qui se distingue par la présence, plus importante qu'ailleurs, de jeunes familles. A l'échelle de l'Indre et de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun, ces deux tranches d'âge ne rassemblent que 34% de la population.

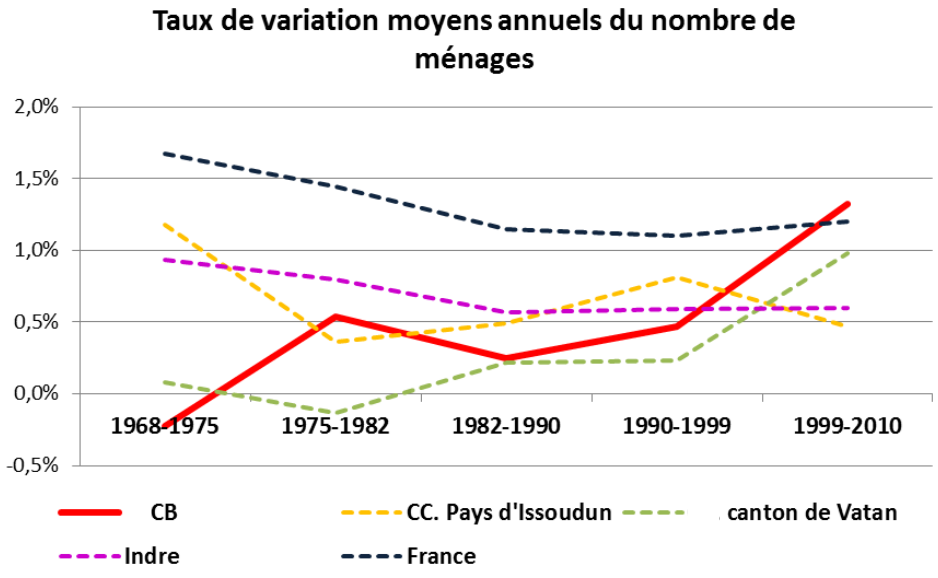
La carte ci-dessous confirme que **la part des moins de 20 ans est plus élevée dans plusieurs communes péri-urbaines** telles que Sainte-Fauste, Brives, Meunet-Planches, Ambrault, où elle avoisine les 30%. On peut faire le même constat à Chouday et Lizeray à proximité d'Issoudun.

Au contraire, **les tranches d'âge les plus avancées sont relativement moins bien représentées sur la Champagne Berrichonne** : 14% d'habitants âgés de 60 à 74 ans contre 18% dans l'Indre et 19 % dans le Canton de Vatan, et 8% seulement de personnes âgées de 75 ans et plus contre 13% dans l'Indre et 15 % dans le Canton de Vatan.



2.2 Des ménages plus nombreux

2.2.1 Un rythme de croissance rapide



Source : INSEE 2013 – RGP 1968 à 2010

En 2010, le périmètre à l'étude compte **2 360 ménages**, soit 292 ménages de plus qu'en 1999. Le taux de variation annuel au cours de cette période est de 1,3%, témoin d'une croissance rapide.
On constate que depuis 1975, le nombre de ménages a toujours progressé contrairement aux chiffres de la population. Cette évolution s'explique par divers phénomènes sociologiques tels que le vieillissement de la population qui se manifeste par davantage de ménages sans enfant ou composé d'une seule personne et l'éclatement des ménages. Entre 1999 et 2010, le nombre d'habitants de Champagne Berrichonne et le nombre de ménages ont évolué au même rythme. Mais ce taux de variation annuel du nombre de ménages est supérieur à tous les autres territoires de comparaison dont celui du département de l'Indre et de la France métropolitaine.

Au cours de la période 1999-2010, le nombre de ménages s'est accru de 14%, les ménages les plus nombreux étant les ménages avec famille. On constate que les ménages composés d'une seule personne se développent (18%) et constituent en 2010, 25% des ménages. En revanche, le territoire compte moins de familles monoparentales et moins de personnes âgées vivant seules qu'en 1999.

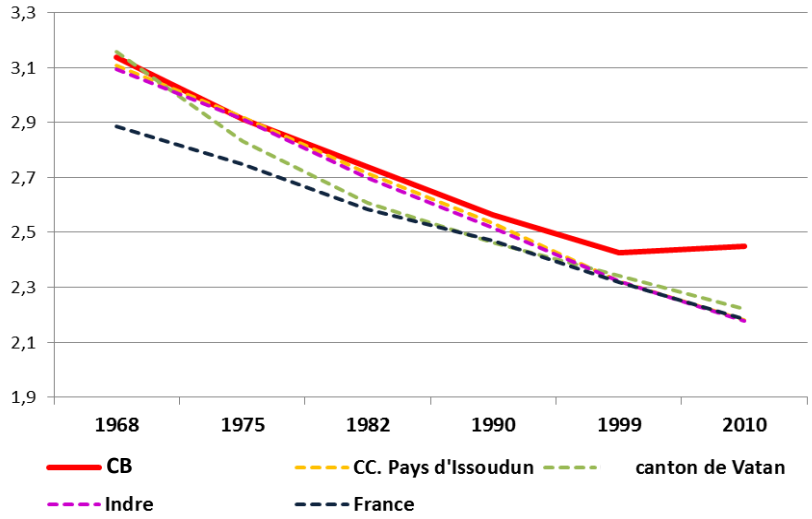
Evolution du nombre de ménages par type de ménage

Types de ménages	1999	2010	Variation
Ensemble des ménages	2068	2360	14%
Dont ménages 1 personne	500	592	18%
Dont ménages avec famille	1544	1725	12%
Dont familles monoparentales	132	116	-12%
Personnes 65-79 ans vivant seule	185	151	-18%
Personnes 80 ans ou plus vivant seule	110	108	-2%

Source : INSEE 2013 – RGP2010

Ce constat n'est pas sans influencer la taille moyenne des ménages de Champagne Berrichonne dont l'évolution se singularise. En effet, à l'échelle nationale comme sur bon nombre de territoires infra territoriaux, la tendance est à la diminution de la taille des ménages suite aux phénomènes sociologiques vus plus haut. Ce territoire n'a pas échappé à cette situation jusqu'en 1999, bien que la diminution de la taille moyenne des ménages soit restée plus modérée que dans l'Indre.

Evolution de la taille des ménages en Champagne Berrichonne (CB)



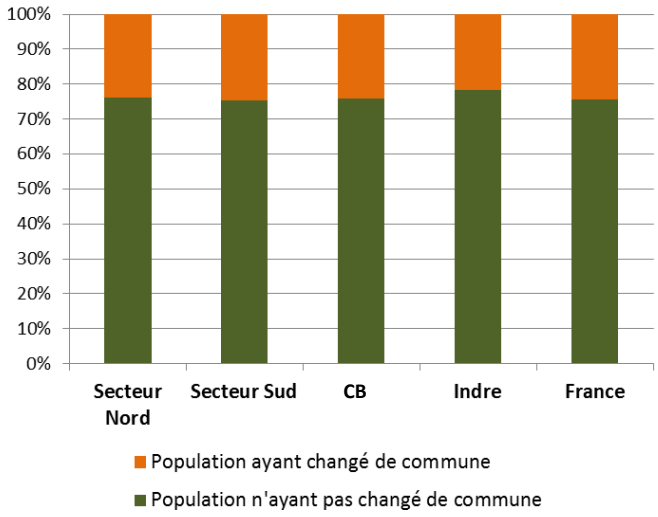
Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Mais en revanche, depuis 1999, on assiste à une légère augmentation du nombre de personnes par ménage qui passe de 2,42 à 2,44 en 2010 tandis que la baisse se poursuit sur les autres territoires pour atteindre 2,1 ou 2,2 personnes par ménage.
Ce constat se traduit sur le terrain par l'expression de besoins spécifiques en termes de logements et de services.

2.1.5 Une certaine mobilité résidentielle

La population de Champagne Berrichonne (CB) connaît une **mobilité résidentielle plus élevée que celle de l'Indre** : 24% de la population âgée de plus de 5 ans, avait changé de commune de résidence au cours des 5 dernières années en 2008, contre 21% dans l'Indre.

Mobilité résidentielle au cours des 5 dernières années en 2008



Source : INSEE 2013 – RGP 2008

Au sein de la CB, les secteurs Nord et Sud connaissent une mobilité résidentielle quasi-identique.

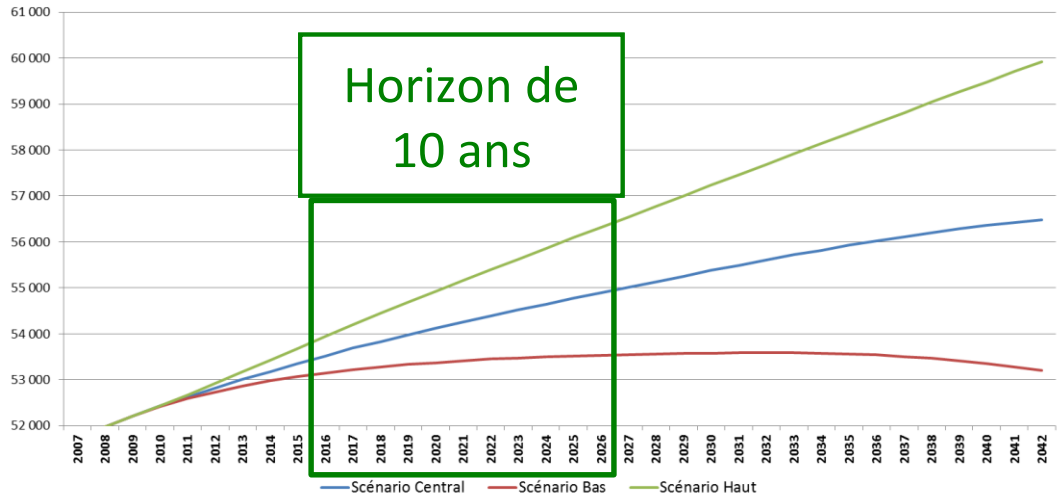
Ces résultats sont révélateurs d'une certaine attractivité exercée par le territoire sur les habitants des pôles urbains proches :
- possibilité offerte d'habiter un logement plus grand et/ou de devenir propriétaire pour un prix inférieur à celui des communes de la première couronne des agglomérations,
- meilleure qualité de vie et environnement calme et verdoyant.

2.1.6 Perspectives démographiques à l'horizon 2042

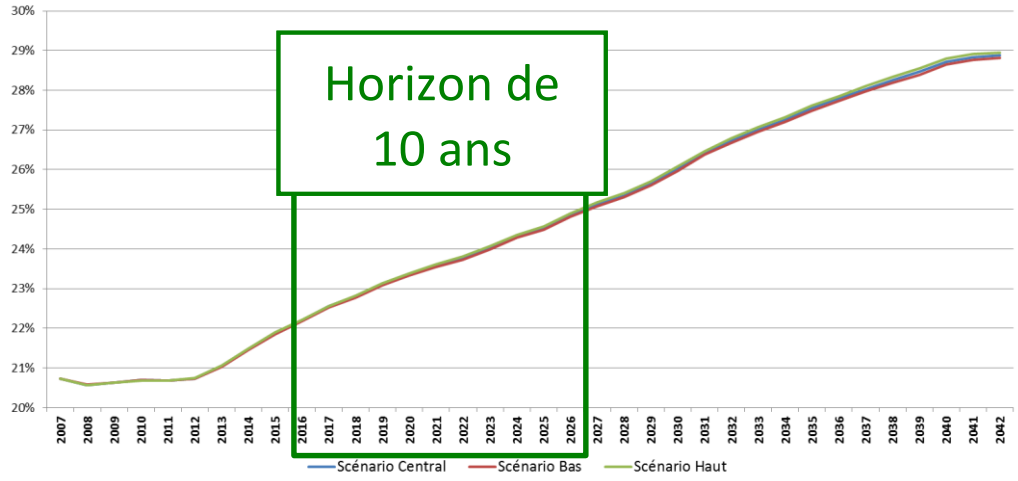
Dans le cadre du diagnostic du PLUI, des projections de la population et des ménages à l'horizon 2042 ont été réalisées par l'INSEE (Projections système OMPHALE selon 3 scénarios – janvier 2014).

Ces projections n'étant réalisables que pour un groupe de population actuellement supérieur à 50 000 habitants, elles ont donc été réalisées à une échelle plus large que celle de Champagne Berrichonne. Elles incluent en effet le périmètre du Canton de Vatan (36), la Communauté de communes du Pays d'Issoudun (36 et 18), la Communauté de communes Arnon Boischaut Cher (18) et la CC. Fercher Pays Florentais (18).
Ces données doivent être appréhendées comme des indicateurs de tendances. Ils seront utilisés par la suite, notamment dans le PADD pour la définition des grandes orientations du PLUI.

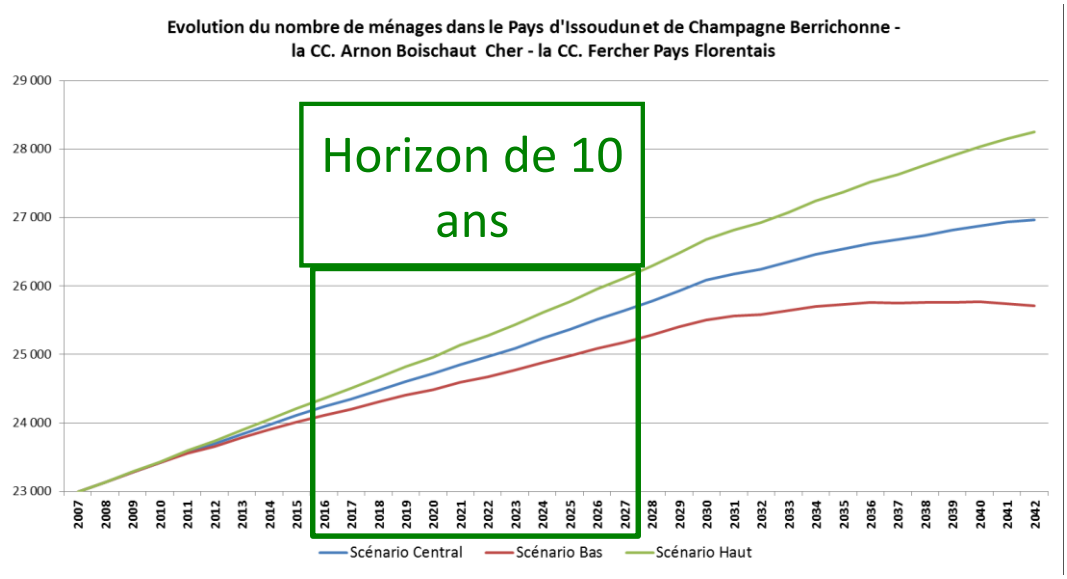
Projections démographiques du Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne - CC. Arnon Boischaut Cher - CC. Fercher Pays Florentais



Evolution de la part des personnes âgées en Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne, dans les CC. Arnon Boischaut Cher et Fercher Pays Florentais



Evolution du nombre de ménages dans le Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne - la CC. Arnon Boischaut Cher - la CC. Fercher Pays Florentais



Les projections Omphale indiquent qu'au cours des 10 prochaines années, la population devrait s'accroître sur l'ensemble du territoire concerné de 4 à 7% et les ménages de 7à 10%.
Le taux de croissance 1999-2011 de la population de Champagne Berrichonne ayant été très supérieur à celui des autres intercommunalités prises en compte dans ces projections, le scénario haut semblerait les plus adapté pour anticiper l'avenir.

Projections démographiques 2010-2025 du Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne, des CC Arnon Boischaut Cher et Fercher Pays Florentais

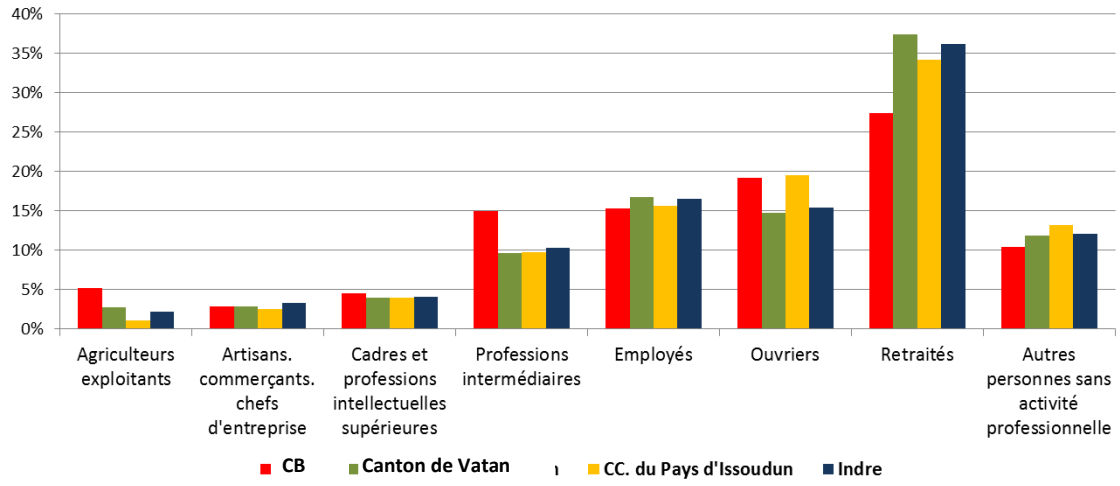
Hypothèses	Population	Pop > 65 ans	Ménages
Scénario central	4%	24%	8%
Scénario bas	2%	21%	7%
Scénario haut	7%	27%	10%

Il faut noter que dans le cas du scénario haut, le nombre d'habitants de plus de 65 ans devrait, quant à lui, augmenter de 27%, ce qui aurait des conséquences importantes sur le territoire à prendre en compte pour l'avenir.

2.3 Activités et catégories socio-professionnelles

La population de Champagne Berrichonne se distingue des autres territoires de comparaison par **une population en activité plus importante ;** les retraités sont en effet moins bien représentés et ne constituent que 27% de la population de plus de 15 ans contre 36% dans l'Indre.
Cette population en activité compte une part majoritaire d'ouvriers (plus de 19%). Arrivent ensuite à parts égales les employés et les professions intermédiaires (15% environ). On souligne que **la part des professions intermédiaires est supérieure à celles des autres territoires**.
En quatrième position, se placent les agriculteurs (5% de la population de plus de 15 ans) qui sont plus nombreux que les cadres et que les artisans-commerçants-chefs d'entreprises. Ils sont ici bien mieux représentés que dans les Communautés de communes voisines et que dans le département.
Enfin, les personnes sans activité professionnelle ne constituent que 10% des habitants de plus de 15 ans.

Répartition de la population de plus de 15 ans par secteur d'activité



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Le tableau suivant recense le poids de chacune des catégories socio-professionnelles au sein de la population active uniquement. Il confirme la **part importante des agriculteurs et de professions intermédiaires**. En outre, les employés sont moins bien représentés que dans les autres territoires.

Part des catégories socio-professionnelles dans la population active des territoires

Territoires	Agriculteurs exploitants	Artisans. commerçants. chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
CB	**8,22%**	**4,60%**	**7,24%**	**23,76%**	**24,39%**	**30,54%**
Canton de Vatan	5,71%	5,99%	8,26%	19,80%	34,44%	30,34%
CC. du Pays d'Issoudun	2,20%	4,96%	7,77%	18,89%	30,35%	37,76%
Indre	4,28%	6,34%	7,86%	19,92%	31,92%	29,82%

Source : INSEE 2013 – RGP 2010

2.4 Un revenu plus élevé que celui de l'Indre

2.4.1 Un revenu moyen plus proche de celui de la Région Centre

En 2011, le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux de Champagne Berrichonne s'élève à **21 529 €** avec un taux de foyers imposables de 54%.

Il s'agit d'un revenu moyen **plus élevé que celui des territoires proches et plus élevé que celui de l'Indre**. Il se rapproche de celui calculé à l'échelle de la Région Centre.
Ces différences s'expriment ainsi :

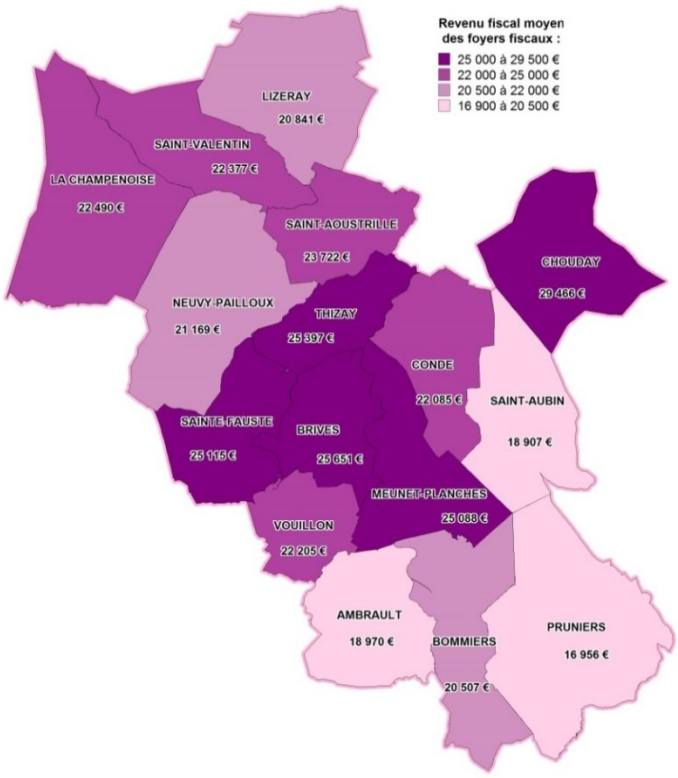
- + 2 563 € par rapport au revenu fiscal moyen du Canton de Vatan,
- + 2 061 € par rapport au revenu fiscal moyen de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun,
- + 1 824 € par rapport au revenu fiscal moyen de l'Indre,
- - 1 242 € par rapport au revenu fiscal moyen de la Région Centre.

Répartition des revenus fiscaux moyens par territoires en 2011

Territoires	Revenu moyen	Part des foyers imposés
Secteur Nord	22 478 €	56%
Secteur Sud	20 605 €	52%
CB	**21 529 €**	**54%**
Canton de Vatan	*18 966 €*	*45%*
CC. du Pays d'Issoudun	*19 468 €*	*50%*
Indre	*19 705 €*	*48%*
Région	*22 771 €*	*55%*
France	*23 735 €*	*53%*

Source : Impôts.gouv.fr 2013 – Revenus 2011

Les revenus fiscaux moyens par commune en 2011



A l'échelle infra territoriale, on constate que le secteur Nord offre à la fois, des revenus et un taux de foyers imposés plus élevés que le Sud. La différence s'exprime avec 1 873 € annuels de revenus en moins dans le secteur Sud, et 4% de foyers imposables en moins.

La carte ci-contre montre les communes où les revenus fiscaux sont les plus élevés. Elles se concentrent dans la partie centrale du territoire.
Dans l'extrême Sud de l'intercommunalité, apparaît un ensemble de communes au revenu fiscal moyen modeste, voire très modeste : Ambrault, Saint Aubin et Pruniers.
Les communes situées au Nord de Champagne Berrichonne présentent des situations plus hétérogènes mais les revenus moyens se maintiennent tous au-dessus de 20 000 €.

Source : Impôts.gouv.fr 2013 – Réalisation ASTYM

2.4.2 Augmentation constante mais modérée des retraités

Au cours de la période 2004-2011, le territoire de Champagne Berrichonne (CB) enregistre 123 nouveaux retraités ; il s'agit d'une augmentation constante, régulière mais qui reste modérée comparativement à celle constatée à l'échelle du Pays. On notera toutefois la baisse importante que connaît le territoire du Canton de Vatan.
A l'échelle infra-territoriale, le secteur Nord rassemble 52% des ménages retraités.

Cette analyse permet de mettre en exergue la faiblesse du montant moyen des retraites qui est bien inférieur au revenu fiscal moyen des foyers de la CB. En cela, elle nous conduit à prendre toute la mesure de ces ménages aux revenus modestes voire très modestes, rencontrés parmi les personnes retraitées.

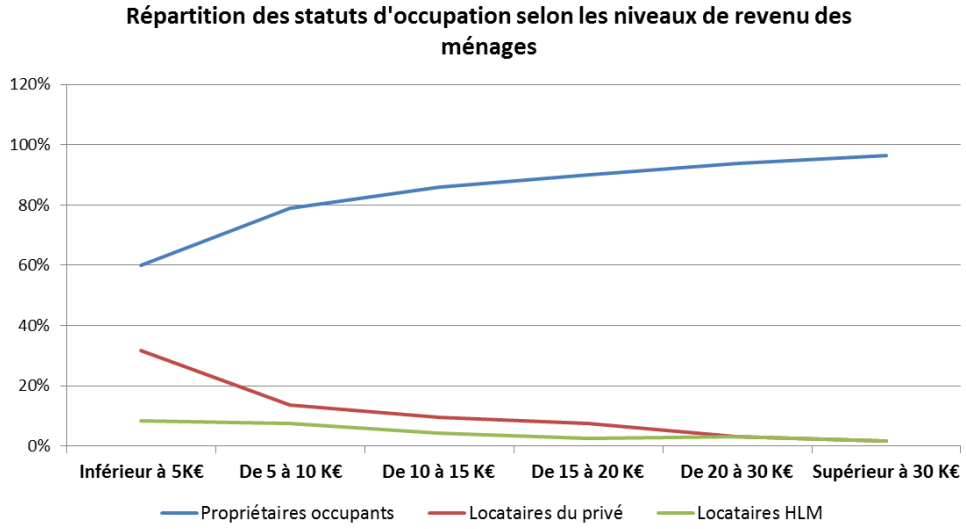
Evolution 2004-2011 du nombre des retraités et montants des retraites en 2001

Territoires	Nombre de ménages retraités			Evolution 2004-2007	Evolution 2007-2011	Montants moyens des retraites 2011
	2004	2007	2011			
Secteur Nord	510	533	578	5%	8%	18 667 €
Secteur Sud	474	507	529	7%	4%	17 798 €
CB	**984**	**1 040**	**1 107**	**6%**	**6%**	**18 252 €**
Canton de Vatan	*1 048*	*1 197*	*1 135*	*14%*	*-5%*	*16 989 €*
CC. du Pays d'Issoudun	4 758	4 786	5 205	1%	9%	18 101 €
Indre	*53 610*	*56 700*	*58 782*	*6%*	*4%*	*18 176 €*

Source : Impôts.gouv.fr 2013 – Revenus 2011

2.4.3 Une majorité de propriétaires occupants parmi les bas revenus

Ce graphique révèle l'importance du statut de propriétaire occupant même parmi les ménages aux plus faibles revenus. On constate en effet que les locataires du parc locatif public sont très peu nombreux sur la CB, n'atteignant pas 10% chez les ménages au revenu très modeste (inférieur à 5K€).
Ces derniers se logent majoritairement dans le parc privé où ils représentent 32% des ménages de cette catégorie.
Par conséquent, ce constat doit éveiller notre attention vis-à-vis des propriétaires privés notamment lorsque les faibles revenus sont associés à des logements de faible performance énergétique ou dégradés.

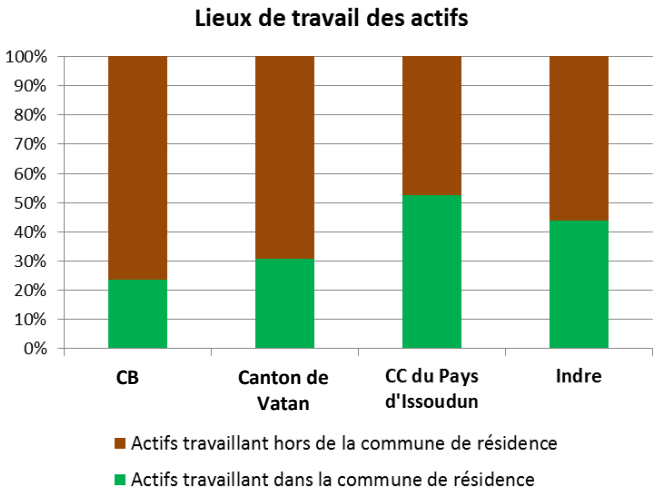


Source : Filocom – 2013 – Données 2011

2.5 Des actifs soumis à d'importants déplacements

2.5.1 Des emplois éloignés des lieux de résidence

La population active de Champagne Berrichonne est caractérisée par une grande mobilité à l'occasion des déplacements domicile-travail.
Ainsi en 2010, plus de 76% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence ; ce taux représente plus de 2 000 personnes se déplaçant chaque jour. On note toutefois que ce taux est en légère diminution depuis 2007, date à laquelle 77% des actifs se déplaçaient hors de leur commune de résidence pour se rendre à leur travail.
Ce taux reste toutefois plus important que dans les autres territoires, notamment avec la Communauté de communes du Pays d'Issoudun où plus de la moitié des actifs travaillent dans leur commune de résidence.



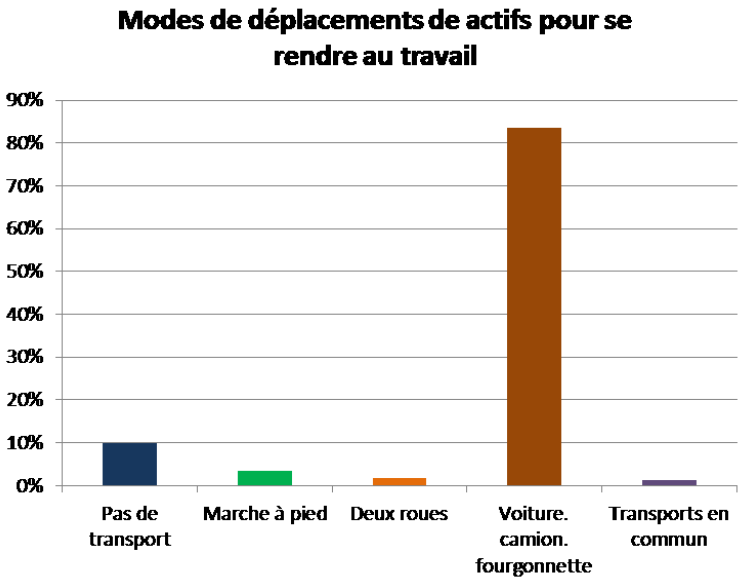
Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Ambrault et Neuvy-Pailloux enregistrent les flux de déplacements les plus importants (supérieurs à 100). Ils se réalisent en direction de Châteauroux. Depuis 2007, les flux en provenance d'Ambrault se sont accrus de 15%, tandis que ceux au départ de Neuvy-Pailloux sont restés stables.

2.5.2 Des modes de transport individuels majoritaires

Pour se rendre à leur travail, les actifs privilégient à plus de 83% un mode de transport individuel, soit environ 2 200 personnes utilisant voiture ou utilitaire. Les transports en commun n'assurent que 1,3% des déplacements domicile-travail. On note que 10% des actifs n'ont pas besoin de se déplacer.

Avec les augmentations successives des prix des carburants, les déplacements pèsent de plus en plus lourdement sur le budget des ménages.



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

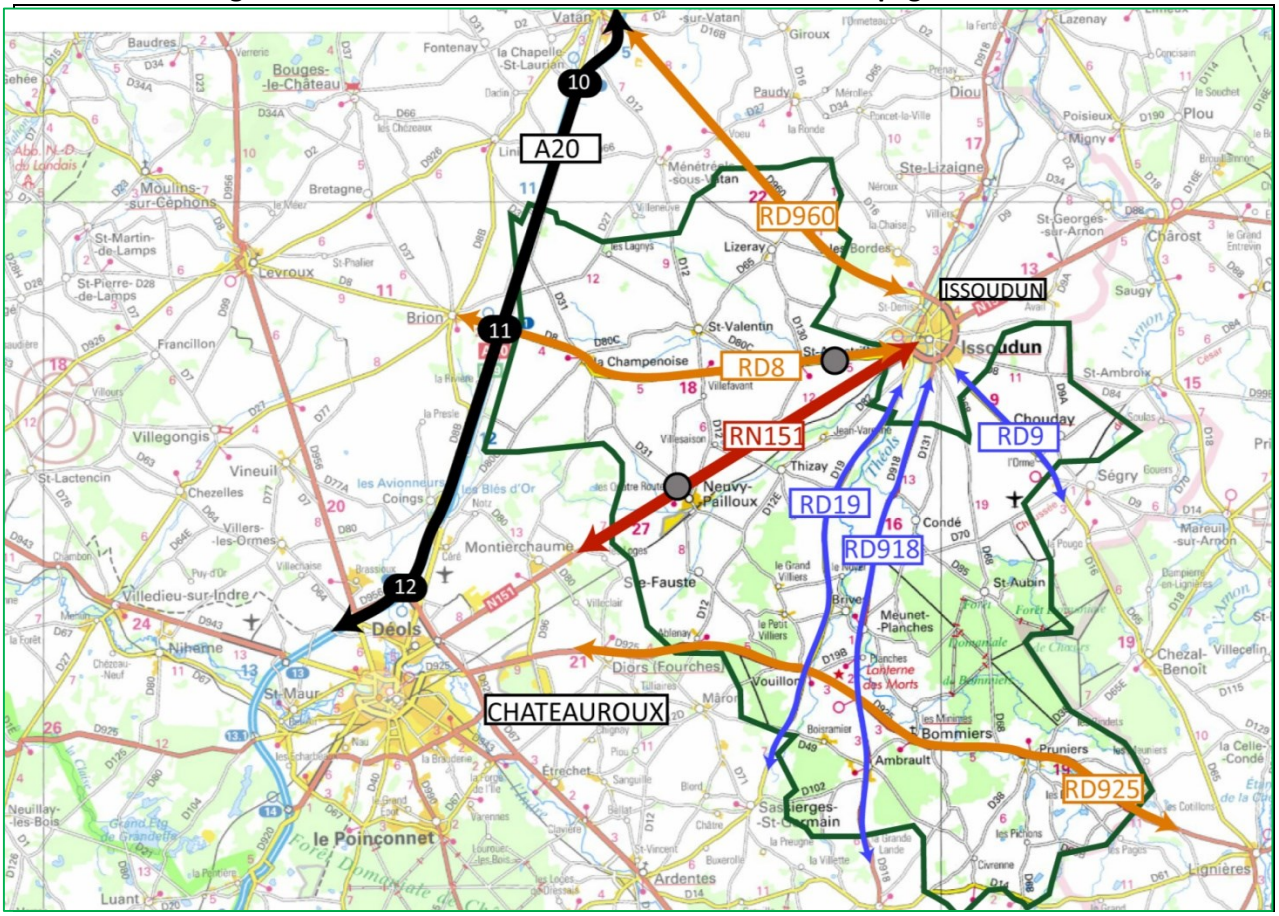
3. TRANSPORTS ET MOBILITE

3.1 L'infrastructure routière et de stationnement

3.1.1 Etat des lieux de l'existant

A. L'armature routière

L'organisation de l'armature routière à l'échelle de Champagne Berrichonne



Le périmètre intercommunal de Champagne Berrichonne (CB) est traversé par plusieurs axes routiers :

- Elle est bordée au Nord-Ouest par **l'autoroute A20**, section gratuite sans péage pour accéder au territoire. Cette autoroute est accessible via 3 échangeurs, dont l'échangeur n°11 qui relie directement le territoire intercommunal via la route RD8.
- La **RN 151** est un axe de desserte régional, qui permet notamment de relier Châteauroux à Bourges via la CB et Issoudun, mais également, à l'échelle nationale, Auxerre dans l'Yonne. La RN 151 est aménagée en 2x1 voie entre Châteauroux et Issoudun. **Elle est classée Route à Grande Circulation**[1].
- Les **RD 960, RD 8 et RD 925** sont des axes locaux structurants qui permettent, pour les deux premiers, un raccordement de la BC et d'Issoudun à l'A20, et pour la RD925, la liaison entre Châteauroux et Saint Amand-Montrond.
- Enfin, les **RD 9, RD 19 et 918** sont des axes de desserte plus locale.

[1]Article L110-3 du Code de la Route : « Les routes à grande circulation, quelle que soit leur appartenance domaniale, sont les routes qui permettent d'assurer la continuité des itinéraires principaux et, notamment, le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire, et justifient, à ce titre, des règles particulières en matière de police de la circulation. La liste des routes à grande circulation est fixée par décret, après avis des collectivités et des groupements propriétaires des voies ».

Cette hiérarchisation des axes est mise en valeur à travers les niveaux de trafic routier constatés ces dernières années.

Les niveaux de trafic sur les principales voies montrent que le trafic automobile a globalement plutôt diminué entre 2009 et 2012, avec en particulier une baisse de 4% du trafic constaté sur la RN 151.
Le trafic poids lourd a également légèrement diminué (-1%). La RN 151 et la RD 925 sont les axes les plus empruntés par les poids lourds.

Niveaux de trafic entre 2009 et 2012 sur les principales routes traversant la CB

		Trafic Journalier moyen			Dont % Poids Lourds		
Axe	**Secteur**	**2009**	**2012**	**Var**	**2009**	**2012**	**Var**
A 20	Entre sorties n°11 et 12	21 415	21 869	2%	17,5%	19,2%	12%
RN 151	Entre Neuvy-Pailloux et St Aoustrille	6 661	6 394	-4%	14,1%	14,7%	0%
RD 960	Lizeray	1 945	2 019	4%	8,9%	7,7%	-10%
RD 8	St Aoustrille	1 925	2 083	8%	6,8%	7,1%	13%
RD 925	Ouest de Vouillon	3 200	2 975	-7%	9,9%	9,8%	-8%
RD 925	Bommiers	1 925	1 751	-9%	12,5%	13,7%	0%
RD 9	Chouday	2 360	2 189	-7%	4,8%	5,1%	-1%
RD 19	Nord de Vouillon	430	462	7%	7,4%	4,8%	-30%
RD 918	Entre Issoudun et RD 925	1 510	1 525	1%	8,6%	8,9%	5%
	Moyenne secteur hors A20	**19 956**	**19 398**	**-3%**	**10,4%**	**10,5%**	**-1%**

Source : Conseil Départemental de l'Indre et DIR Centre Ouest, janvier 2013

B. Les zones conflictuelles relevées

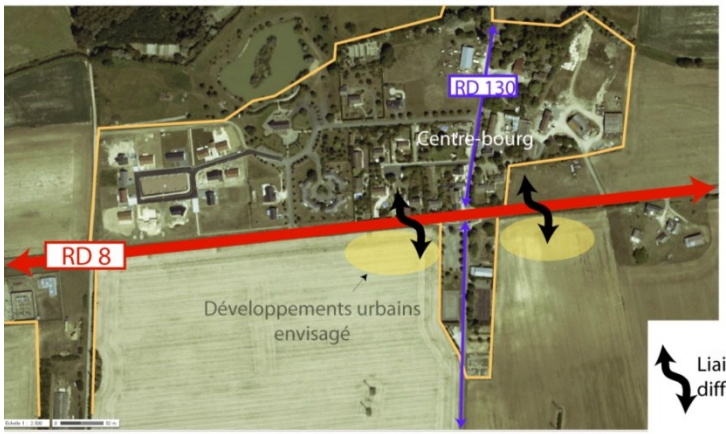
Le niveau de trafic est très élevé sur la RN 151. Cet axe a fait l'objet d'**accidents mortels** entre 2008 et 2011, période au cours de laquelle on dénombre **6 cas**. Ces accidents ont eu lieu, pour 4 d'entre eux, dans le tronçon situé entre Neuvy-Pailloux et Issoudun (source : DREAL Centre, *Bilans annuels 2008 à 2011 de la Sécurité Routière en Région Centre*).

Des zones de conflit relatives à la cohabitation entre flux routiers et déplacements piétons locaux ont été identifiées sur le territoire :

- Sur la commune de Neuvy-Pailloux : une gestion difficile de la traversée piétonne de la RN 151 (près de 6 400 véhicules par jour en 2012, dont 14,7% de poids lourds) entre les hameaux « les Quatre Routes » et « Les Petites Maisons », au nord de la RN 151, et le centre-bourg au sud.
- Sur la commune de Saint-Aoustrille : une possible gestion difficile de la traversée de la RD 8 (2 083 véhicules par jour en 2012, dont 7,1 de poids lourds) dans le cas de projets de développement de l'habitat au sud de la RD8, avec une difficile liaison sécurisée avec le centre-bourg au nord.

Illustration des points noirs relevés sur la CB

La RD 8 au niveau de Saint-Aoustrille



La RN 151 au niveau de Neuvy-Pailloux

Source : Google Earth - 2014

C. La RN151 et « l'amendement Dupont »

L'article L-111-6 du code de l'urbanisme, également appelé « amendement Dupont », limite la constructibilité de part et d'autre de la RN151 classée « route à grande circulation ».
Il précise en effet que « *dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* **»**.

Selon l'article L-117-7 du code de l'urbanisme, elle ne s'applique pas :

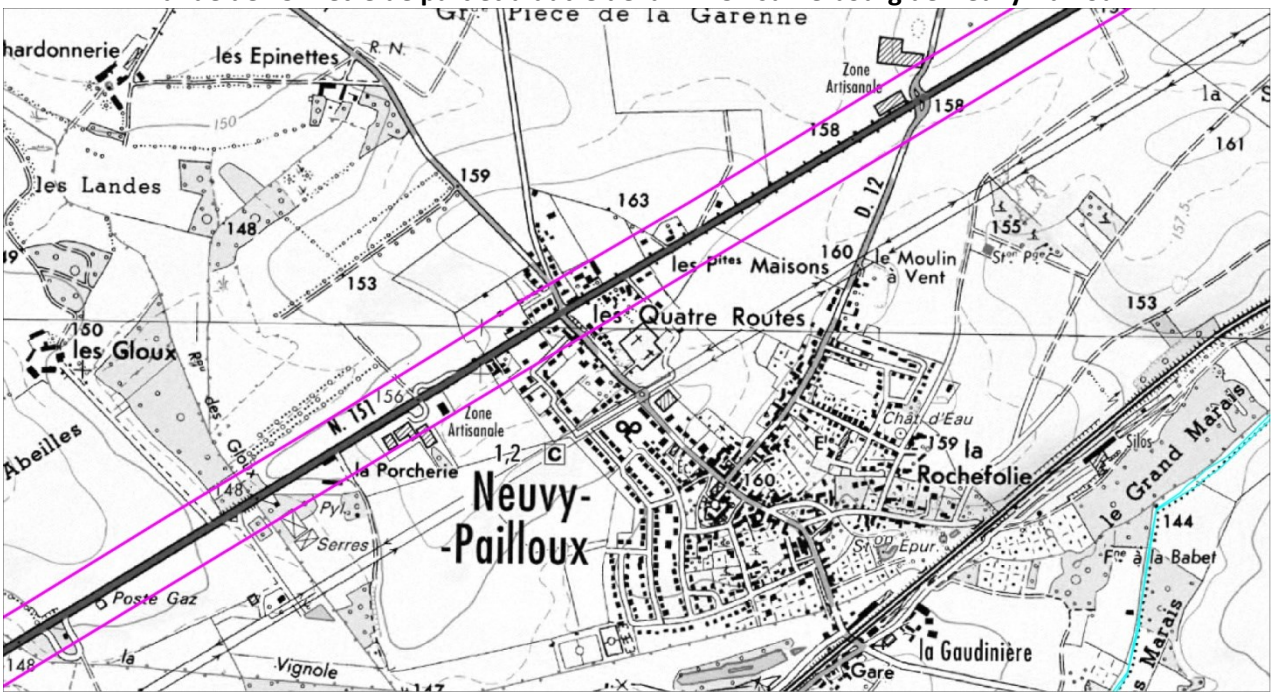
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. […]
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation ».

L'inconstructibilité sur une bande de 75 mètre de part et d'autre de la RN 151, classée à grande circulation, au titre de l'amendement Dupont, concerne en particulier le bourg de Neuvy-Pailloux comme l'illustre la carte ci-après.

Bande de 75 mètre de part et d'autre de la RN151 sur le bourg de Neuvy-Pailloux

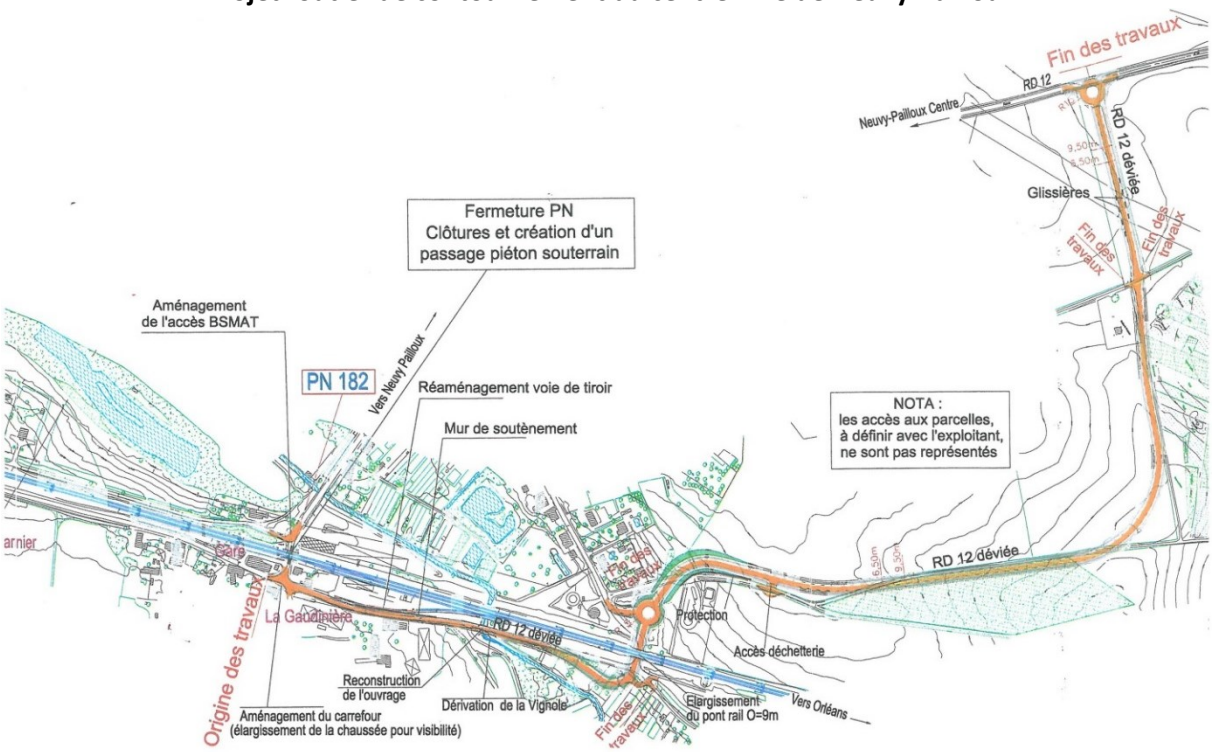


Source : IGN Scan 25 - 2010

3.1.2 Les projets routiers

Un projet routier majeur va être réalisé à Neuvy-Pailloux. Il consiste en la déviation de la RD 12 par un aménagement d'une voie nouvelle de contournement Est du centre-ville.
Ce projet entraînera la fermeture définitive du passage à niveau à l'entrée Sud-Est de Neuvy-Pailloux pour les voitures et poids lourds, la création d'un passage routier plus à l'Est sous la voie ferrée et l'aménagement d'un passage piéton souterrain à partir de la gare pour rejoindre le centre-ville.

Projet routier de contournement du centre-ville de Neuvy-Pailloux



Source : commune de Neuvy-Pailloux - 2013

3.1.3 Les temps de déplacement en voiture

Le tableau ci-dessous indique les temps de déplacement en voiture entre les communes de la CB et les principaux pôles d'emplois et de services du territoire et alentours (Neuvy-Pailloux, Châteauroux et Issoudun).

Communes de la CB	Accessibilité	Principaux pôles d'emplois et de services			
		Neuvy-Pailloux	Châteauroux	Issoudun	Temps d'accès moyen
AMBRAULT	Temps en minutes	20	31	23	25
	Distance en Km	18	25	20	
BOMMIERS	Temps en minutes	20	31	23	25
	Distance en Km	18	25	20	
BRIVES	Temps en minutes	15	30	18	21
	Distance en Km	10	23	14	
LA CHAMPENOISE	Temps en minutes	9	21	20	17
	Distance en Km	8	23	16	
CHOUDAY	Temps en minutes	23	44	12	26
	Distance en Km	21	37	8	
CONDE	Temps en minutes	22	37	13	24
	Distance en Km	20	29	9	
LIZERAY	Temps en minutes	15	36	12	21
	Distance en Km	12	29	9	
MEUNET-PLANCHES	Temps en minutes	16	30	17	21
	Distance en Km	11	23	14	
NEUVY-PAILLOUX	Temps en minutes		22	15	19
	Distance en Km		17	13	
PRUNIERS	Temps en minutes	25	37	26	29

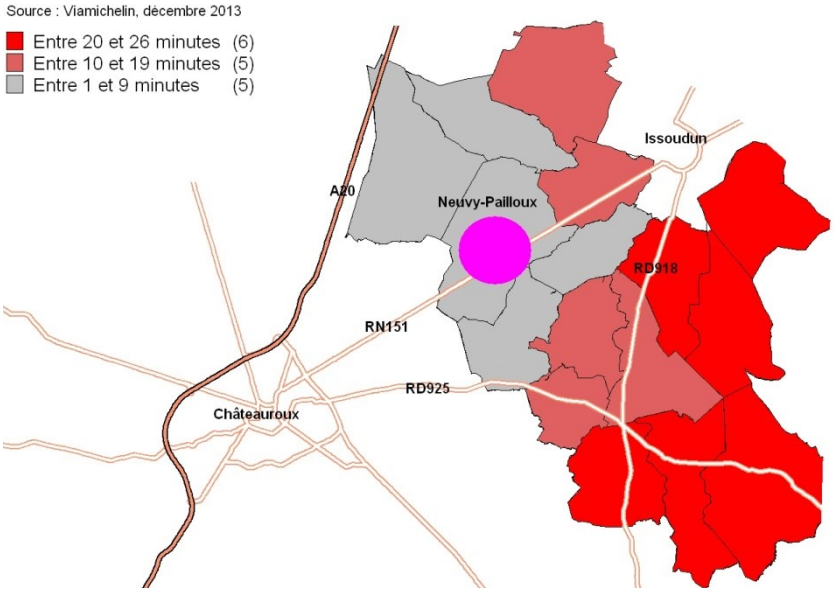
	Distance en Km	23	30	20	
SAINT-AOUSTRILLE	Temps en minutes	10	30	9	16
	Distance en Km	9	25	7	
SAINT-AUBIN	Temps en minutes	26	39	17	27
	Distance en Km	23	31	12	
SAINTE-FAUSTE	Temps en minutes	5	25	20	17
	Distance en Km	4	18	17	
SAINT-VALENTIN	Temps en minutes	9	29	15	18
	Distance en Km	8	24	11	
THIZAY	Temps en minutes	6	26	15	16
	Distance en Km	5	21	10	
VOUILLON	Temps en minutes	14	26	20	20
	Distance en Km	12	20	16	

Source : site Via Michelin - 2014

Les deux cartes suivantes soulignent :

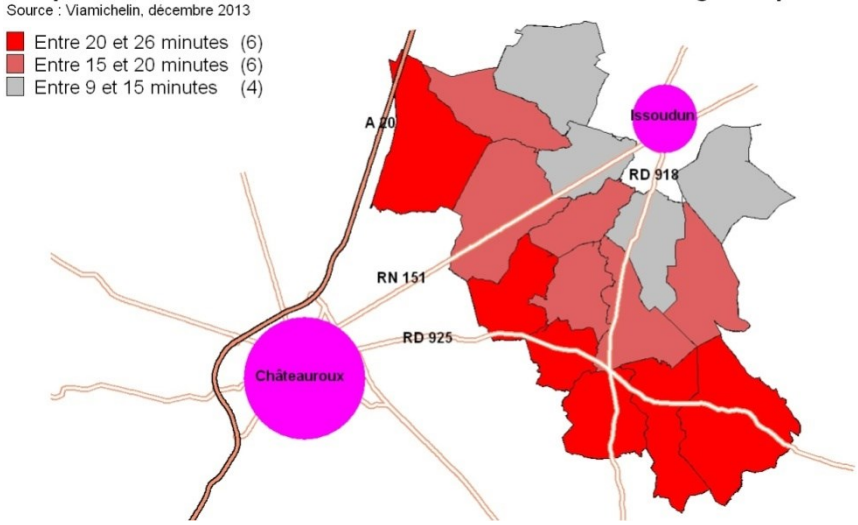
- Que le principal pôle d'emplois et de services du périmètre intercommunal la CB, Neuvy-Pailloux, est relativement éloigné de la frange Est du territoire (plus de 20 minutes).
- Que toutes les communes du territoire sont plus proches du pôle d'emplois et de services d'Issoudun que de celui de Châteauroux.
- Que 3 communes du sud du territoire (Pruniers, Bommiers et Ambrault) sont situées à plus de 20 minutes de tout pôle d'emploi majeur (Neuvy-Pailloux, Issoudun et Châteauroux).

Temps d'accès en voiture entre les communes de Champagne Berrichonne et Neuvy-Pailloux



Temps d'accès en voiture entre les communes de la CB et les grands pôles extérieurs

Temps d'accès en voiture entre les communes de la CCCB et les grands pôles d'emplois extérieurs
Source : Viamichelin, décembre 2013



Source : Francièmes 2011 - site Via Michelin – 2014- Réalisation ASTYM

3.1.4 Les capacités de stationnement des communes

Sur le territoire de Champagne Berrichonne, sont comptabilisés 837 places de stationnement dans des parkings aménagés ou dans des espaces permettant le stationnement des véhicules. Au total, 451 places délimitées, notamment dans les centres-bourgs et dans les lieux d'équipements collectifs.

D'après les observations de terrain et les dires des élus, les places disponibles satisfont la demande, hormis des manifestations exceptionnelles.

Communes	Nombre total de places	dont PMR	dont délimitées	dont estimées
Ambrault	104	0	0	104
Bommiers	81	2	36	45
Brives	10	0	0	10
Chouday	15	0	0	15
Condé	68	4	68	0
La Champenoise	50	0	0	50
Lizeray	12	0	0	12
Meunet-Planches	45	0	45	0
Neuvy-Pailloux	267	0	267	0
Pruniers	50	0	20	30
Saint-Aoustrille	10	0	0	10
Saint-Aubin	10	0	0	10
Sainte-Fauste	30	0	0	30
Saint-Valentin	45	2	15	30
Thizay	20	0	0	20
Vouillon	20	0	0	20
Total Champagne Berrichonne	**837**	**8**	**451**	**386**

Source : Communes de Champagne Berrichonne. Estimation ASTYM

3.2 La voiture, mode de déplacement privilégié

3.2.1 Dans les flux domicile-travail

Le premier facteur de déplacement au quotidien est le travail, les autres motifs (achats, loisirs, etc.) y étant fortement corrélés ou alors plus occasionnels. Or, en 2010, plus de **76% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence** ; ce taux représente plus de 2 000 personnes se déplaçant chaque jour. On note toutefois que ce taux est en légère diminution depuis 2007, date à laquelle 77% des actifs se déplaçaient hors de leur commune de résidence pour se rendre à leur travail.
Ces statistiques impliquent qu'une grande partie des actifs du territoire est contrainte de se déplacer quotidiennement pour se rendre sur son lieu de travail.

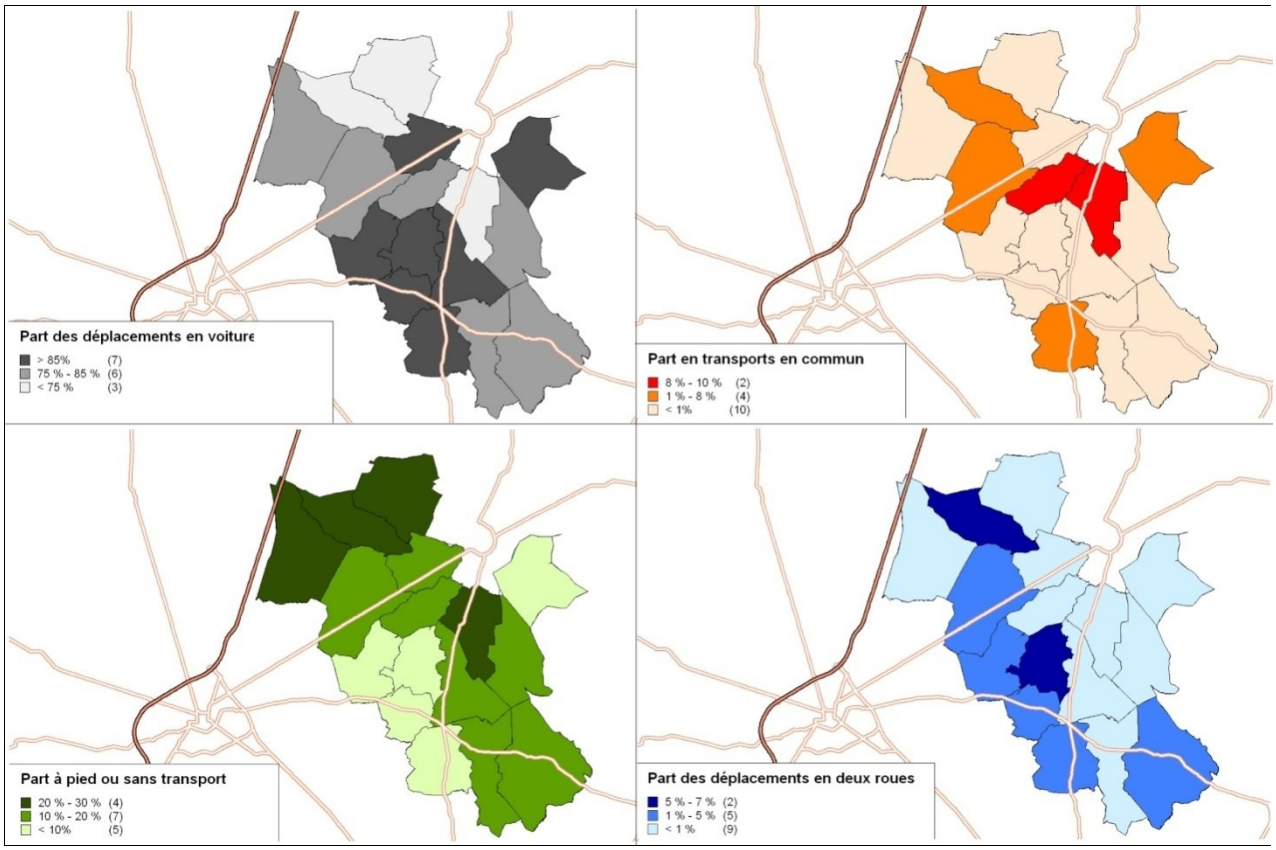
Seuls les flux de plus de 100 actifs sont connus par l'INSEE. Bien que le pôle d'emplois le plus proche en temps d'accès de l'ensemble des communes de la CB soit Issoudun, **les flux domicile travail les plus importants sont à destination de Châteauroux**. Entre 2007 et 2010, dernière année connue, ces flux ont légèrement augmenté.

Les principaux flux (> 100) entre commune de résidence et commune de travail, hors flux internes à la commune de résidence				
Commune de résidence	Commune de travail	Flux totaux en 2010	Flux totaux en 2007	Variation 2007-2010
Ambrault	Châteauroux	139	118	+18%
Neuvy-Pailloux	Châteauroux	120	119	+1%

Source : Recensements INSEE 2007 et 2010, janvier 2014.

Pour effectuer ces déplacements domicile-travail, **la voiture est utilisée en moyenne par 83% des actifs** de la CB (1% pour les transports en commun, 2% pour les deux roues et 13% pour la marche à pied ou l'absence de déplacement). **Mais des différences entre les communes apparaissent** comme le montrent les cartes suivantes.

Modes de transports pour les déplacements domicile-travail sur les communes de la CB en 2010



Source : Recensement INSEE 2010, janvier 2014.

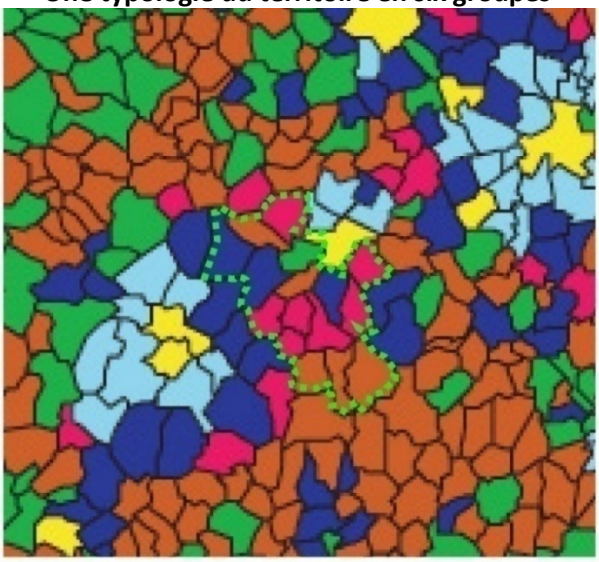
3.2.2 Une source de vulnérabilité énergétique pour les ménages

Une étude réalisée par l'INSEE Centre en partenariat avec la DREAL Centre en février 2013[2] identifie les communes de la région à la vulnérabilité énergétique la plus marquée.
Le calcul de la **vulnérabilité énergétique** est le résultat du croisement entre le revenu des ménages et leurs dépenses énergétiques pour le chauffage des logements, les déplacements domicile-travail et l'accès aux commerces et services.
Cette étude identifie une typologie de communes en 6 catégories en fonction de la présence plus ou moins forte de population à bas revenus et ayant potentiellement des dépenses énergétiques élevées.
Il ressort de cette analyse que les communes de Champagne Berrichonne (CB) appartiennent aux catégories suivantes :

- Des classes moyennes aux dépenses énergétiques assez fortes (dont Condé et Neuvy-Pailloux) ;
- Des retraités et classes moyennes aux dépenses énergétiques moyennes (Saint Aoustrille) ;
- Des ménages cumulant tous les facteurs de vulnérabilité énergétique (dont St Valentin et Pruniers) ;
- Des familles pouvant subvenir à de fortes dépenses énergétiques (dont Vouillon et Chouday).

Les ménages peuvent être fragilisés en s'installant sur ces communes éloignées des pôles d'emplois et de commerces principaux (Châteauroux et Issoudun). La vulnérabilité énergétique est en grande partie issue des coûts liés aux déplacements engendrés, en particulier pour des ménages habitant ces communes du fait d'un coût du foncier inaccessible à proximité des pôles. **L'étude de l'INSEE identifie le profil des dépenses énergétiques des habitants des communes du territoire « fortes », avec une surreprésentation des dépenses liées aux déplacements.**

Une typologie du territoire en six groupes

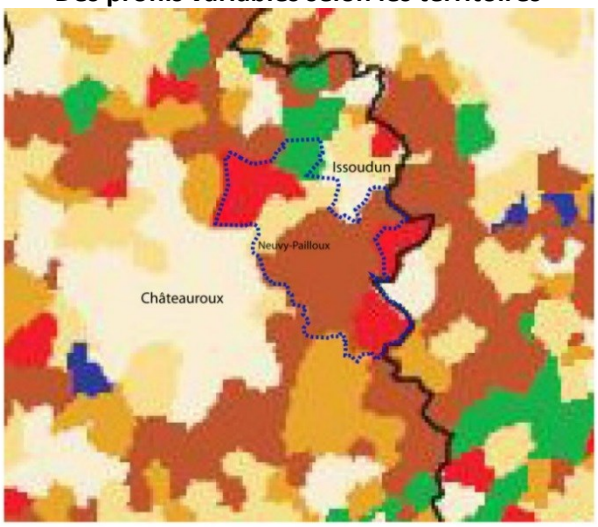


Profil des ménages vulnérables selon les territoires :

- A : des ménages modestes aux dépenses énergétiques faibles
- B : peu de ménages modestes et des dépenses énergétiques assez faibles
- C : des classes moyennes aux dépenses énergétiques assez fortes
- D : des retraités et classes moyennes aux dépenses énergétiques moyennes
- E : des ménages cumulant tous les facteurs de vulnérabilité énergétique
- F : des familles pouvant subvenir à de fortes dépenses énergétiques

Sources : Insee, RP 2009, BPE 2011, méthodologie Anah ; DRFiP, revenus fiscaux ; Caf

Des profils variables selon les territoires



- fortes
- moyennes à fortes avec surreprésentation des dépenses de :
  - logement
  - déplacement domicile-travail
  - déplacement domicile-commerces et services
- moyennes
- faibles
- très faibles

Sources : Insee, RP 2009 - Base permanente des équipements 2011 ; méthodologie Anah

Source : INSEE Centre Info n°185, février 2013.

[2] INSEE Centre, *Les territoires à forte vulnérabilité énergétique ont les croissances de population les plus marquées,* Insee Centre Info n°185, février 2013.

3.3 Les modes de déplacements alternatifs à la voiture

3.3.1 Transports collectifs

A. Le transport ferroviaire

Le territoire de Champagne Berrichonne ne dispose que d'une seule gare, celle de Neuvy-Pailloux. Cette gare est située sur la ligne Paris-Orléans-Limoges-Toulouse (POLT).
Cette ligne permet de relier Neuvy-Pailloux aux gares de Châteauroux et d'Issoudun, avec **10 trains par jour** environ qui s'y arrêtent en semaine, de 7h22 à 20h20. Les liaisons sont assurées en TER train ou TER Car. **Les temps de déplacement sont relativement courts en train** : 8 minutes vers Châteauroux et 10 minutes vers Issoudun.
Aucun aménagement intermodal, permettant un stationnement important de voitures individuelles, de parking pour vélos, ni aucun itinéraire piéton sécurisé n'est aménagé aux abords et vers la gare.

Vue de la gare de Neuvy-Pailloux

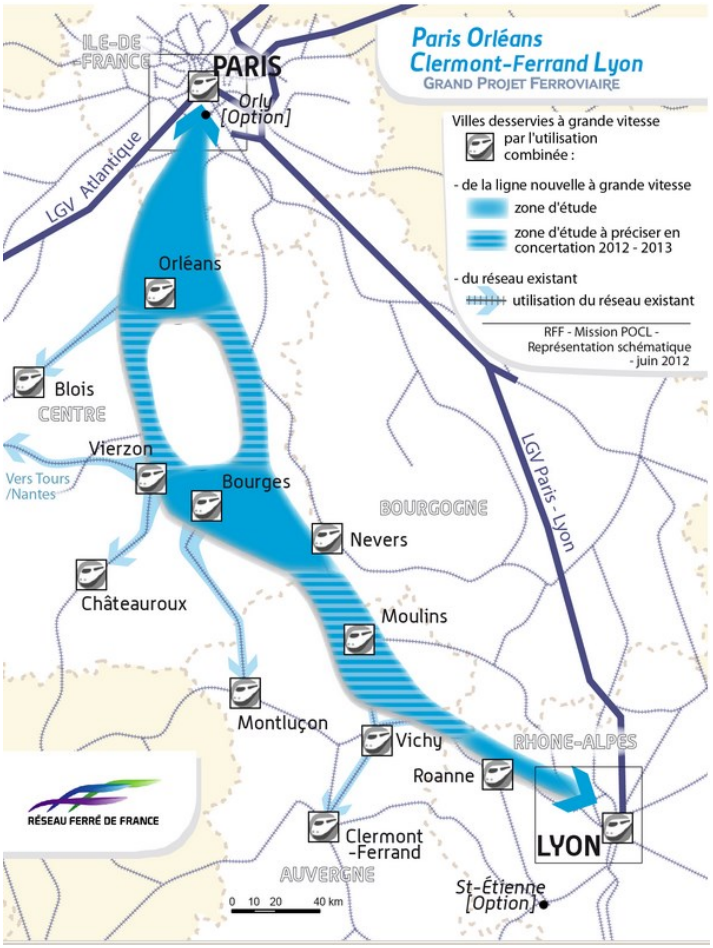
Source : Google Earth - 2014

Concernant la ligne **POLT**, des études sont en cours au Sud d'Issoudun dans l'optique de supprimer des passages à niveaux pour plus de sécurité.
La gare de Châteauroux est desservie par les trains *Intercités* reliant notamment Paris à Toulouse via Limoges et Orléans. La modernisation de cette ligne historique est prioritaire et son raccordement à la future ligne à grande vitesse POCL envisagée.

Au cœur du réseau ferré national, le grand projet ferroviaire Paris – Orléans – Clermont-Ferrand – Lyon (**POCL**) consiste à relier Paris à Lyon par une ligne nouvelle à grande vitesse (LGV) de près de 500 km passant par les régions Auvergne, Bourgogne et Centre. Il fait partie du programme supplémentaire de 2500 km de LGV figurant dans la loi de programmation du Grenelle de l'Environnement.
Le projet s'inscrira ainsi comme un nouveau maillon structurant du réseau ferré national : il permet une desserte à grande vitesse de 13 villes (Paris, Orléans, Blois, Vierzon, Châteauroux, Bourges, Nevers, Montluçon, Moulins, Vichy, Clermont-Ferrand, Roanne et Lyon) grâce à l'utilisation combinée, par les trains à grande vitesse (type TGV), d'une ligne nouvelle à grande vitesse de près de 500 km et du réseau classique existant, amélioré le cas échéant, sur près de 800 km.

Le 27 juin 2013, la commission présidée par Monsieur Phillipe Duron a rendu son rapport au ministre chargé des transports, de la mer et de la pêche. Ce rapport propose des recommandations afin d'obtenir une mobilité durable sur le réseau français ainsi qu'une hiérarchisation des grands projets d'infrastructure et notamment du projet Paris – Orléans – Clermont-Ferrand – Lyon. Il place le projet POCL dans **les secondes priorités** pour lesquelles les travaux seraient à engager après 2030.

Fin 2013, les caractéristiques du projet restent à préciser : les études et la concertation engagées depuis 2012 portent, sur la base des scénarios Ouest et Médian, sur la recherche d'une réponse satisfaisante à la fois en termes de desserte, d'insertion environnementale, de faisabilité économique et financière. L'objectif est d'aboutir, d'ici la fin 2014, au scénario sur lequel porteront les études préalables à l'enquête d'utilité publique.



B. Bus interurbains

Le territoire de la CB est desservi par le réseau de lignes interurbains « Aile Bleue » du Conseil Départemental de l'Indre.

La CCBC est desservie par les lignes suivantes :

- **Ligne B** « Varennes-sur-Fouzon / Châteauroux » via Saint Valentin et La Champenoise
- **Ligne C** « Vatan / Issoudun » via la Champenoise, Chouday, Condé, Lizeray, Neuvy-Pailloux, St Aoustrille, St valentin et Thizay »
- **Ligne D** « Pruniers – Châteauroux » : Ambrault, Bommiers, Brives, Condé, Meunet-Planches, Pruniers, St Aubin, Ste Fauste et Vouillon.
-

Source : Conseil Départemental de l'Indre.

Toutes les communes de la CB sont desservies par un service de bus, mais avec un niveau de service réduit : 2 navettes par jour avec un arrêt à la demande dans les communes de la CB.

Les tarifs du service de transports sont attractifs (2€, voire 1,17 € avec abonnement). Les horaires permettent la correspondance avec le réseau urbain de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux et le réseau ferroviaire. Malgré cela, selon les élus interrogés, peu d'actifs utilisent ce service.

C. Covoiturage

Le Conseil Départemental de l'Indre a mis en place le site Internet www.covoiturage36.com qui permet aux habitants du département de trouver une personne avec qui effectuer des trajets communs, qu'ils soient professionnels, personnels, réguliers ou ponctuels.
Le covoiturage permet à la fois de faire des économies sur sa facture d'essence et d'agir pour l'environnement en limitant le nombre de voitures en circulation, tout en partageant un moment de convivialité.
Le nombre d'inscrits sur ce site, demandant comme point de départ ou d'arrivée l'une des communes de Champagne Berrichonne en janvier 2014, est quasiment nul.

Selon les élus interrogés, le covoiturage organisé de façon individuelle ou via un site Internet (du Conseil Départemental ou autre) est peu utilisé. Quelques stationnements sont constatés à cette fin (à Brives et sur le parking public du centre-bourg de Bommiers).

En revanche, les solidarités familiales ou de voisinage sont très présentes, permettant aux personnes âgées de se rendre dans les pôles de services, notamment médicaux, facilement.

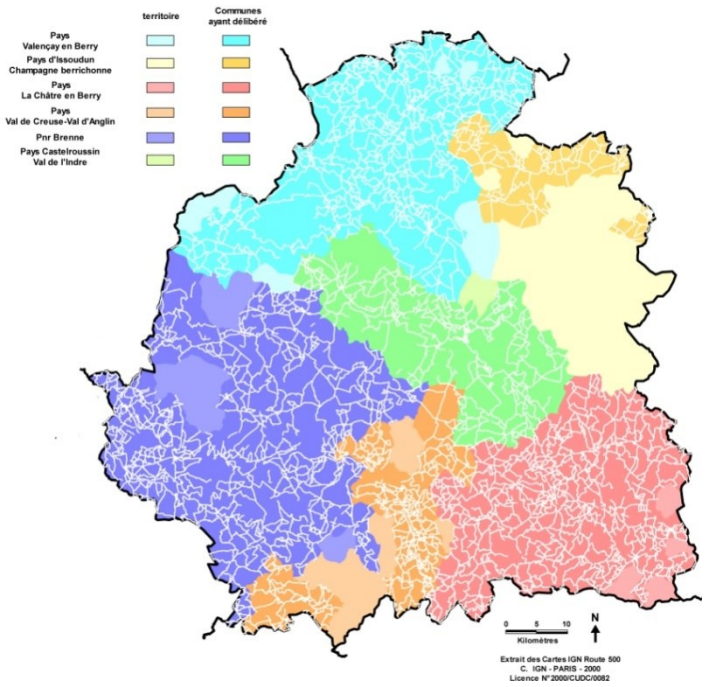
3.3.2 Les déplacements doux

A. Les itinéraires pédestres et cyclables à l'échelle de la CB

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Hérité des lois de décentralisation, le P.D.I.P.R. a été lancé dans l'Indre en 1989. Il est destiné à préserver, par délibération des conseils municipaux, le maillage des chemins communaux menacé par des ventes excessives. Il est également appelé à devenir le document de référence pour la valorisation de l'itinérance non motorisée, les études d'urbanisme et celles d'aménagement du territoire. Il a été progressivement mis en œuvre et concerne à ce jour 195 communes, le tout validé par une délibération du Conseil Départemental en 2009.

Carte du PDIPR



Les Pays de La Châtre et de Châteauroux sont quasi intégralement couverts (environ 95% des communes chacun), devant ceux de Valençay et de la Brenne (environ 90%). Les chemins inscrits, et donc protégés, représentent un linéaire total de 7 000 km, dont 1 900 en Brenne, 1 600 en Pays de Valençay et de La Châtre, 750 en Val de Creuse et Pays Castelroussin et 330 en Champagne Berrichonne[3].

Le territoire de Champagne Berrichonne ne dispose pas, à ce jour, d'itinéraire recensé au titre du PDIPR.

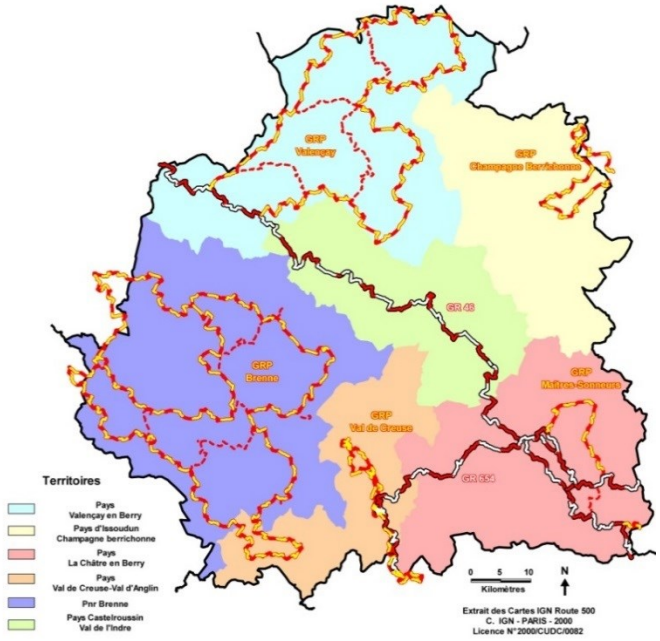
Autres circuits supra communaux

Le territoire de la CB ne dispose pas, à ce jour, de sentiers de randonnée GR (Grande Randonnée) et GR de Pays ni de circuit de Promenade et de Randonnée qualifiée[4].

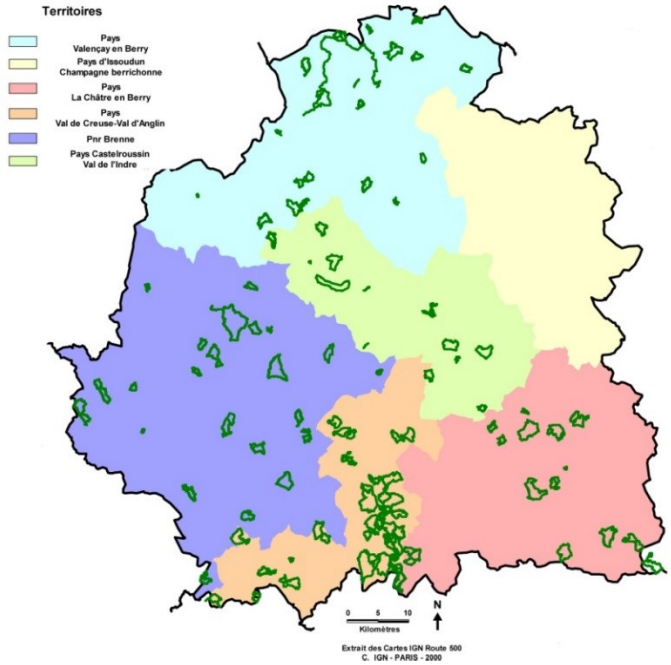
Cependant, selon certaines communes interrogées (ex : Neuvy-Pailloux, Meunet-Planches), il existe des chemins non fléchés qui pourraient être mis en valeur à des fins touristiques (ex : dans la Forêt de Bommiers Chœur, le long de certains cours d'eau, …)

[3] Agence de développement du Tourisme de l'Indre, *Atlas de l'offre touristique du département de l'Indre 2012*
[4] Agence de développement du Tourisme de l'Indre, *Atlas de l'offre touristique du département de l'Indre 2012*

Sentiers de Randonnée GR et GR de Pays



Circuits de Promenade et de Randonnée qualifiés



Source : Agence de développement du Tourisme de l'Indre, Atlas de l'offre touristique du département de l'Indre 2012

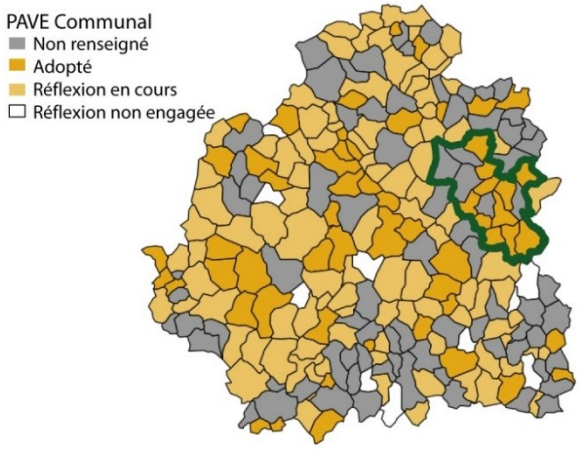
B. Les itinéraires pédestres et cyclistes à l'échelle des bourgs

Les communes de la CB n'ont pas d'itinéraires piétons ou cyclables identifiés et faisant l'objet de signalétique.
Cependant, selon certaines communes interrogées (ex : Neuvy-Pailloux, St Aoustrille), il existe des chemins non fléchés qui pourraient être mis en valeur à des fins touristiques.

C. Mise en accessibilité des voiries et espaces publics

Le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE) est prévu par l'article 45 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
Il fixe - au minimum - les dispositions susceptibles de rendre accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement présentes sur le territoire de la commune (que ces circulations et aires relèvent de la voirie communale, intercommunale, départementale, nationale ou de voies privées ouvertes à la circulation publique).

Etat d'avancement des PAVE dans les communes de l'Indre (mai 2010)



Source : DDT de l'Indre.

Toutes les communes, quelle que soit leur population, devaient adopter leur PAVE au plus tard le 22 décembre 2009. Il peut éventuellement être transféré à l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) la compétence facultative "Elaboration du PAVE".
Sur la Champagne Berrichonne, 5 communes ne disposent pas de PAVE, dont Neuvy-Pailloux.

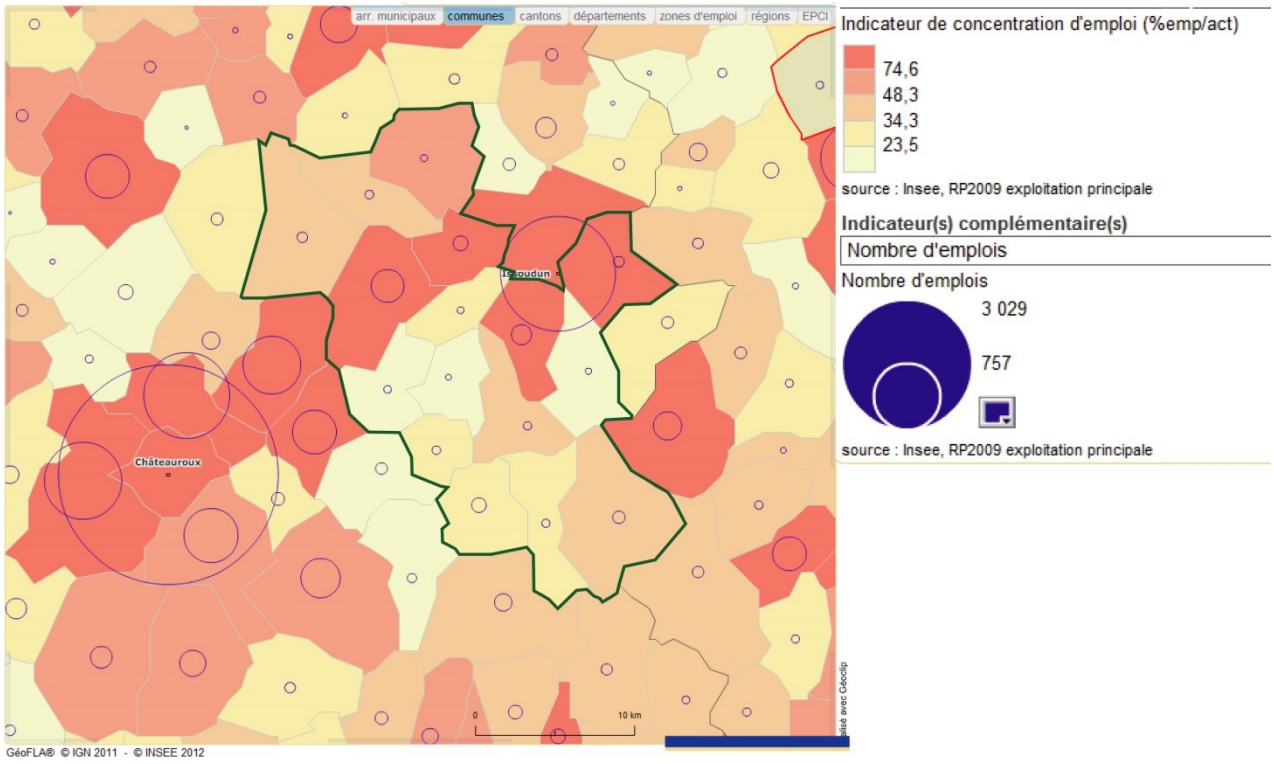
4. ACTIVITE ET L'ECONOMIE LOCALE

4.1 Le tissu économique

4.1.1 Une répartition inégale des emplois

En 2010, on dénombre 1 634 emplois au sein de la CB, mais la situation en matière d'économie et d'emplois est très hétérogène.

Répartition des emplois au sein de Champagne Berrichonne



Source : Site INSEE 2014 – Cartes thématiques

En effet, on distingue :

1. les communes situées le long de l'axe routier reliant Châteauroux et Issoudun à savoir Neuvy-Pailloux et Saint Aoustrille qui concentrent 45 % des emplois du périmètre intercommunal. C'est la colonne vertébrale de l'activité économique du territoire ; l'indicateur de concentration de l'emploi[5] y est d'ailleurs très élevé, signe d'une attractivité importante,

2. la commune de Condé qui totalise 15% des emplois. Sa forte attractivité est principalement due à l'implantation depuis 1999 des ateliers Louis Vuitton basés à Issoudun qui emploient ici plus de 230 salariés,

3. enfin, toutes les autres communes, dont le poids des emplois au sein de la CB varie pour chacune de 1 à 8%. On observe sur la carte un vaste secteur Sud où l'indicateur de concentration d'emploi est extrêmement faible. Dans ces communes, la majorité des habitants travaillent en-dehors de leur commune de résidence et sont donc soumis à d'importants déplacements domicile-travail.

[5] C'est le nombre d'emplois au lieu de travail rapporté à la population active de la commune.

4.1.4 Un secteur Nord moteur de l'attractivité du territoire

On compte environ 0,58 emploi offert sur le territoire pour 1 actif y résidant et ayant un emploi ; c'est un meilleur résultat que celui du Canton de Vatan mais moins bon que celui de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun où le nombre d'emplois présents, représente 94% des personnes actives. Cet indicateur qui permet de mesurer l'attractivité d'un territoire est néanmoins sensiblement meilleur pour la Champagne Berrichonne en 2010 qu'en 1999.
Toutefois, ce résultat global à l'échelle intercommunale masque une différence majeure entre secteur Nord et secteur Sud.
En effet, entre 1999 et 2007, le secteur Nord a énormément gagné en attractivité économique avec un indice d'attractivité passant de 78 à 90, contrairement au secteur Sud où l'écart entre nombre d'emplois et nombre d'actifs se creuse.
Depuis 2007, le secteur Nord se révèle de plus en plus attractif (bien que cette croissance soit moins marquée que dans la période antérieure) et se rapproche d'un équilibre entre le nombre d'emplois du secteur et le nombre d'actifs résidents. Il rattrape ainsi l'indice de la CC du Pays d'Issoudun.
Le secteur Sud, quant à lui, se maintient à un niveau de faible concentration d'emplois.

Emploi local et population active

Territoires	Indicateur d'attractivité		
	1999	2007	2010
Secteur Nord	78,3	90,4	91,4
Secteur Sud	32,1	28,4	28,5
CB	**56,4**	**59,0**	**58,6**
CC Canton de Vatan	*65,4*	*64,9*	*56,4*
CC. du Pays d'Issoudun	*94,8*	*97,0*	*94,4*

Source : INSEE 2014 –RGP 2010

4.1.2 Un nombre d'emplois en croissance

Depuis 1999, l'emploi s'est régulièrement développé sur le territoire. C'est un élément très positif compte tenu de l'évolution enregistrée localement dans les périmètres intercommunaux voisins (Canton de Vatan et Pays d'Issoudun), qui ont, tous les deux, perdu des emplois depuis 2007.

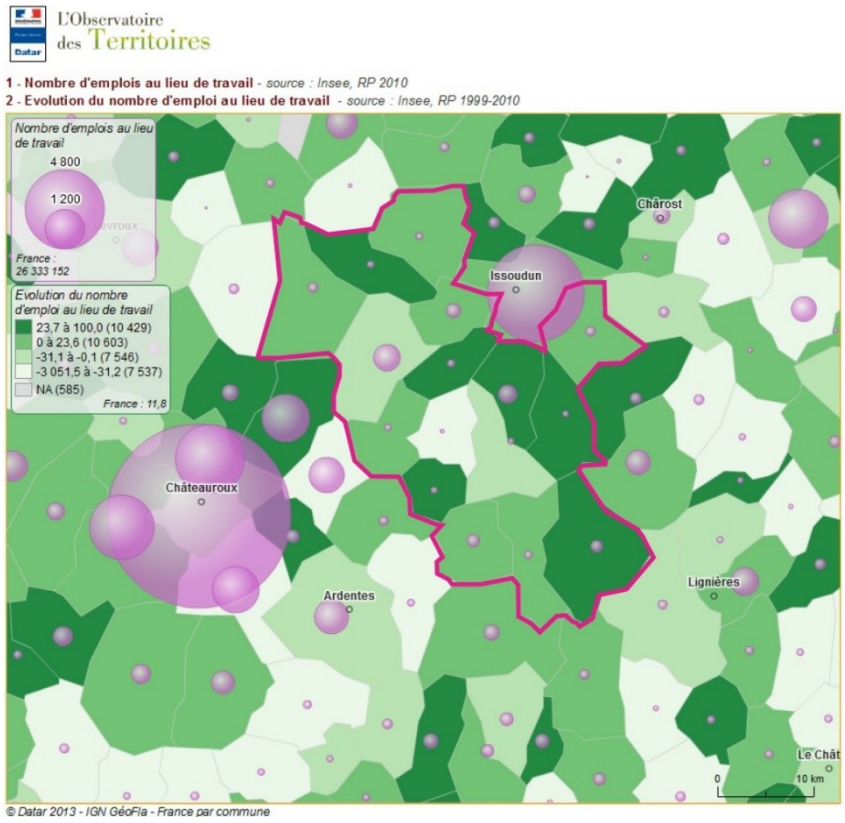
La Champagne Berrichonne dispose de 1 634 emplois en 2010 dont 75% situés dans le secteur Nord. C'est également sur ce secteur que le développement des emplois a été le plus fort avec une croissance de 26% entre 1999 et 2010.

Néanmoins, quelques communes présentent un contexte moins favorable marqué par une chute rapide et récente des emplois : Brives (-69%), Meunet-Planches (-17%) et Neuvy-Pailloux (-10%). Ici le nombre d'emplois a chuté après 2007.
La carte ci-dessous traduit cette évolution des emplois à l'échelle communale. On y constate que les communes qui connaissent la plus forte croissance des emplois sont :
- Thizay, Condé, Saint Aubin, situées dans la proche périphérie d'Issoudun,
- Pruniers,
- Vouillon,
- La Champenoise.

Evolution du nombre d'emplois sur la Champagne Berrichonne (CB)

Communes	Emplois au lieu de travail			Evolution 1999-2010
	1999	2007	2010	
Ambrault	104	112	121	17%
Bommiers	44	33	50	14%
Brives	37	30	11	-69%
La Champenoise	64	61	73	14%
Chouday	60	61	72	19%
Condé	28	224	251	795%
Lizeray	33	36	39	18%
Meunet-Planches	36	38	30	-17%
Neuvy-Pailloux	607	605	545	-10%
Pruniers	64	79	104	63%
Saint-Aoustrille	128	135	157	22%
Saint-Aubin	20	28	28	40%
Sainte-Fauste	32	28	36	11%
Saint-Valentin	28	41	39	39%
Thizay	16	32	44	175%
Vouillon	20	39	35	73%
Secteur Nord	**964**	**1 195**	**1 219**	**26%**
Secteur Sud	**357**	**386**	**415**	**16%**
CB	**1 321**	**1 581**	**1 634**	**24%**
Canton de Vatan	*1 129*	*1 165*	*1 055*	*-7%*
CC du Pays d'Issoudun	*9 203*	*9 213*	*9 031*	*-2%*

Source : INSEE 2014 – RGP 2010

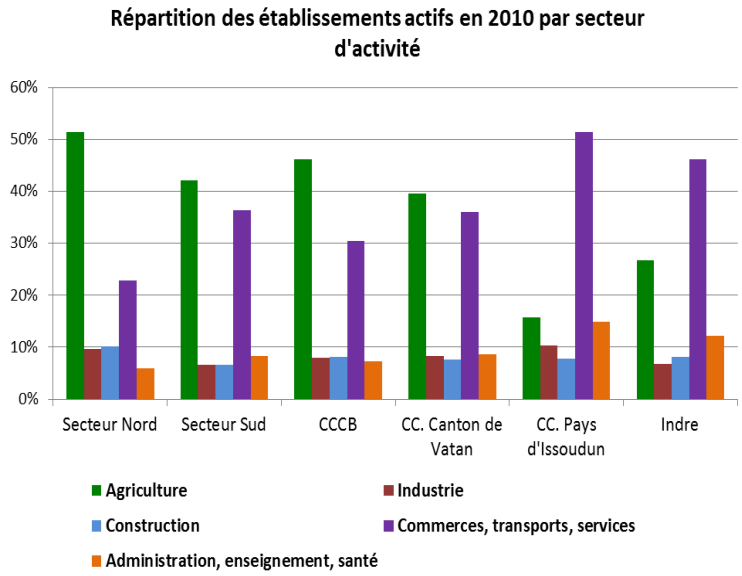


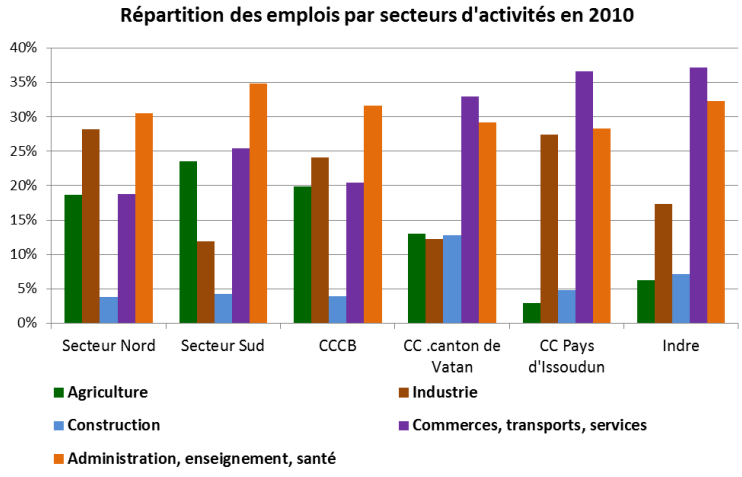
4. 1. 3 Les secteurs d'activités réservent une part importante à l'agriculture

A. L'agriculture

Les exploitations agricoles constituent pour la Champagne Berrichonne (CB) le nombre d'établissements en activité le plus important dont la part dépasse celle des territoires de comparaison. En effet, il en est dénombré 249, soit 46% des établissements du territoire. Leur représentativité est particulièrement importante dans le secteur Nord de la CB où elle correspond à 51,5% des établissements d'activité économique.

Le nombre de salariés travaillant dans le secteur agricole n'est pas tout à fait proportionné au nombre d'exploitations. Ainsi, on constate que ce secteur emploie 20% de la population active et 23,5% dans le secteur Sud.





Source : Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP 2010)

B. L'industrie

Le territoire rassemble 43 établissements industriels dont la part représente 8% des établissements d'activité. Elle est proche de celle du Canton de Vatan et plus élevée que celle de l'Indre. Le secteur Nord est cette fois encore mieux placé avec une représentativité de l'industrie qui totalise 10% de l'ensemble des établissements ; elle correspond à celle de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun.

En revanche, l'industrie est un fort pourvoyeur d'emplois avec 393 actifs travaillant dans ce secteur. C'est plus que l'agriculture (326) mais moins que l'administration, la santé et les services (517). Le secteur Nord se distingue puisque l'industrie y concentre plus de 28% des emplois de ce secteur géographique et 87,5% des emplois industriels du territoire intercommunal.

C. La construction

Elle est représentée par 44 entreprises formant 8% des établissements d'activité économique ce qui est conforme aux autres territoires de comparaison. Néanmoins, les emplois dans ce secteur sont moins nombreux et forment à peine 4% des emplois salariés de la CB.

D. Le commerce, les transports et les services

Ils sont moins développés que dans les autres territoires (30,5% des établissements d'activité). On note cependant que le secteur Sud est mieux pourvu en établissements de ce type d'activité, où ils représentent 36,5% du total. Enfin, les emplois qui en découlent sont également moins nombreux qu'ailleurs. Mais toujours dans le secteur Sud, ils constituent toutefois le quart des emplois.

E. L'administration, la santé et l'enseignement :

Ils forment le secteur le moins bien représenté en nombre d'établissements mais celui qui offre le plus d'emplois. On compte en effet seulement 39 établissements rattachés à ce secteur d'activité (7% des établissements d'activité) mais environ 517 emplois soit près du tiers des emplois de la CB. Cette part atteint même 35% dans le secteur Sud de Champagne Berrichonne.

D'une façon synthétique, le secteur Nord de la CB accueille moins de la moitié des établissements d'activité mais concentre les ¾ des emplois contrairement au secteur Sud où l'emploi est peu développé.

Répartition des établissements et de l'emploi au sein de la CB

Secteurs d'activité	Nombre d'établissements			Nombre d'emplois		
	CB	*Dont secteur Nord*	*Dont secteur Sud*	CB	Dont secteur Nord	Dont secteur Sud
Agriculture	249	49%	51%	326	70%	30%
Industrie	43	53%	47%	393	87%	13%
Construction	44	55%	45%	64	73%	27%
Commerces, transports, services	164	33%	67%	334	68%	32%
Administration, enseignement, santé	53	26%	74%	517	72%	28%
Total	**553**	**43%**	**57%**	**1 634**	**75%**	**25%**

Source : INSEE 2014 – CLAP 2010 et RGP 2010

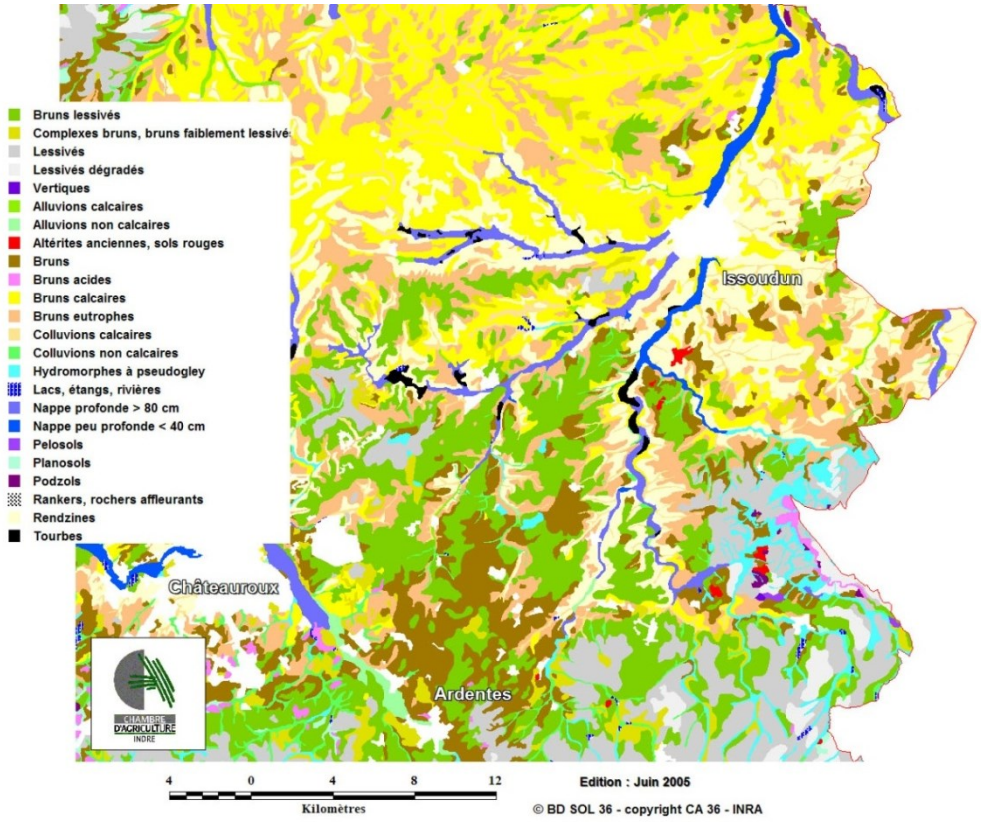
4.2 L'agriculture

Le territoire à l'étude porte sur deux régions naturelles : la Champagne Berrichonne pour l'essentiel mais également le Boischaut sud pour les communes de Pruniers, Bommiers et Ambrault.
La région naturelle de Champagne Berrichonne est une zone de grandes cultures (céréales, oléagineux, …) alors que la région naturelle du Boischaut est ici un pays de polyculture élevage.

4.2.1 La qualité agronomique des sols

A. Les sols de Champagne Berrichonne

Au nord, les sols bruns calcaires dominent avec également présence de sols bruns eutrophes et de sols bruns lessivés. Entre le ruisseau de la Vignole et les sections nord des vallées de la Théols et du Cousseron, les sols bruns lessivés s'avèrent les plus présents avec également des sols bruns et de sols bruns eutrophes. A noter la présence ponctuelle de sols rouges à Condé et au nord de Meunet-Planches.
Au sud et à l'est, au niveau des communes de Pruniers, Bommiers, Ambrault et Saint-Aubin les sols lessivés dominent. Ponctuellement on rencontre sur l'est de Pruniers, au niveau du massif domanial, des sols bruns acides. De même, de manière très localisée des sols rouges sont présents à Bommiers. On les rencontre également dans le massif domanial de Bommiers où des podzols sont signalés.



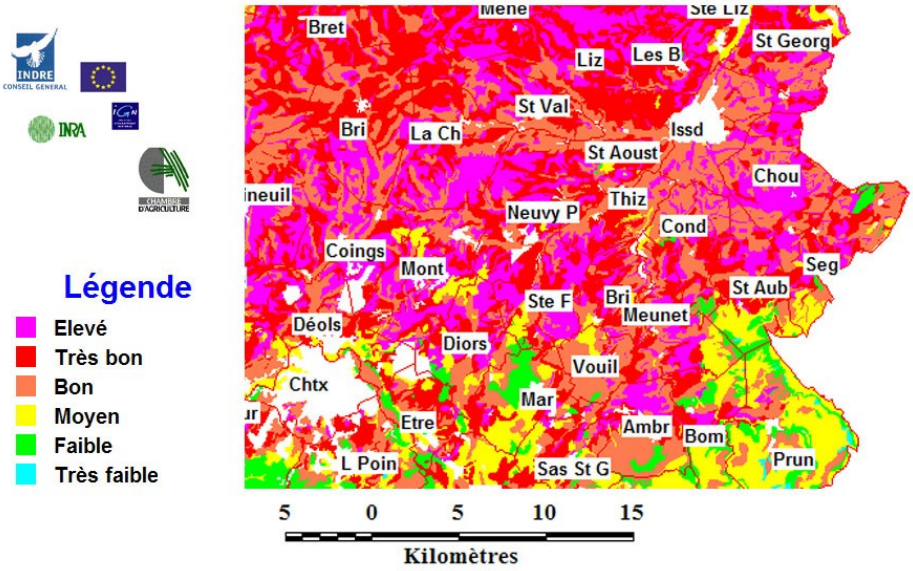
Extrait de : Cartes des sols de Champagne Berrichonne et Boischaut sud

Dans les vallées la nappe est généralement profonde (>80 cm) excepté dans les vallées du Cousseron et sur la section aval de la Théols où la nappe est peu profonde (<40 cm). Au niveau des Petite et Grande Thonaise les vallées se distinguent par des sols hydromorphes à pseudogley. A noter la présence de tourbe dans les vallées de la Théols et ponctuellement de la Vignole, de la Tournemine, de la Petite Tournemine. Excepté au sud (vallées de la Petite et de la Grande Thonaise), les sols le long de l'ensemble des autres vallées s'avèrent lessivés, dégradés.

B. Potentiel agronomique des sols

Les sols présentent un potentiel bon à élevé sur la majeure partie du périmètre. Dans les secteurs de Pruniers, Bommiers, le sud de St Aubin (forêt domaniale), l'est de Meunet-Planches (forêt domaniale) les sols ont un potentiel agronomique moyen, voire faible.

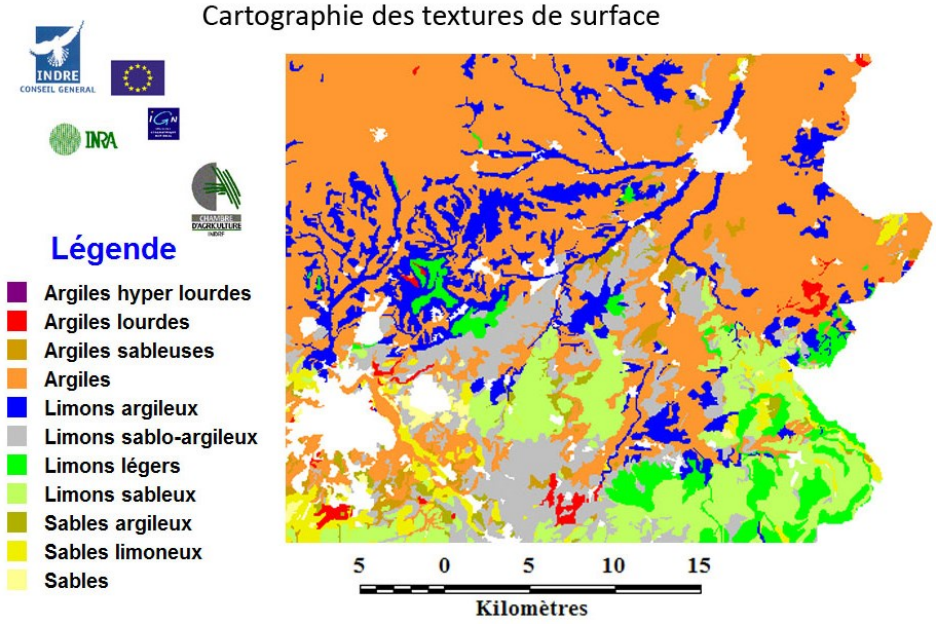
Cartographie des potentiels agronomiques



Extrait de : Département de l'Indre – Cartographie des potentiels agronomique
Sources : cartes pédologiques INRA / CA36 – mai 2006

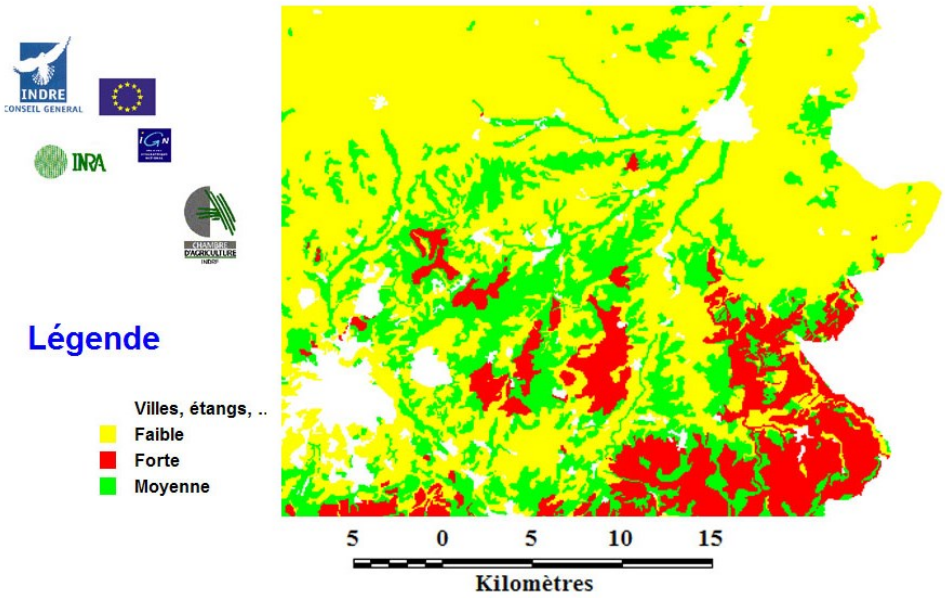
Les sols ont une texture de surface essentiellement argileuse sur les secteurs nord et centre. On note également la présence de sol limono sablo argileux au sud de la Vignole. Au sud et à l'est dominent les sols à texture limono sableuse et de limons légers.

Cartographie des textures de surface



La sensibilité à la battance est faible au nord. Elle s'accroît progressivement pour devenir forte au sud (Pruniers, Ambrault, Bommiers).

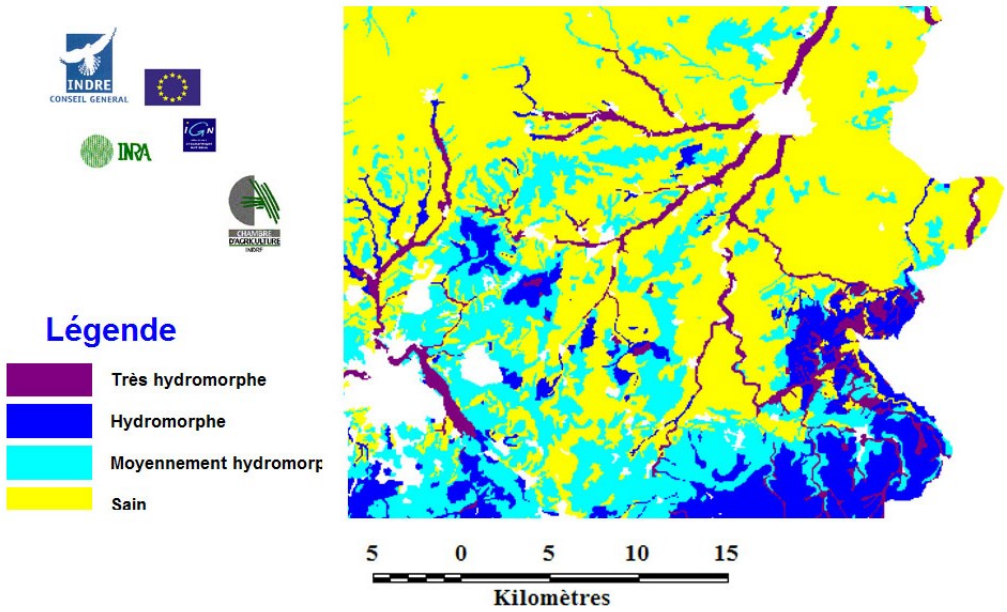
Sensibilité des sols à la battance



Extrait de : Carte des sols du département de l'Indre – Sensibilité des sols à la battance
Sources : cartes pédologiques INRA / CA36 – mai 2006

Les fonds de vallée sont tous caractérisés par des sols très hydromorphes. Les sols sont « sains » au nord de la Tournemine, « sains » à moyennement hydromorphes entre la Vignole et l'est de la Théols. Au sud du Cousseron, à l'est de la vallée de la Théols et au sud du périmètre les sols hydromorphes prédominent.

Cartographie de l'hydromorphie



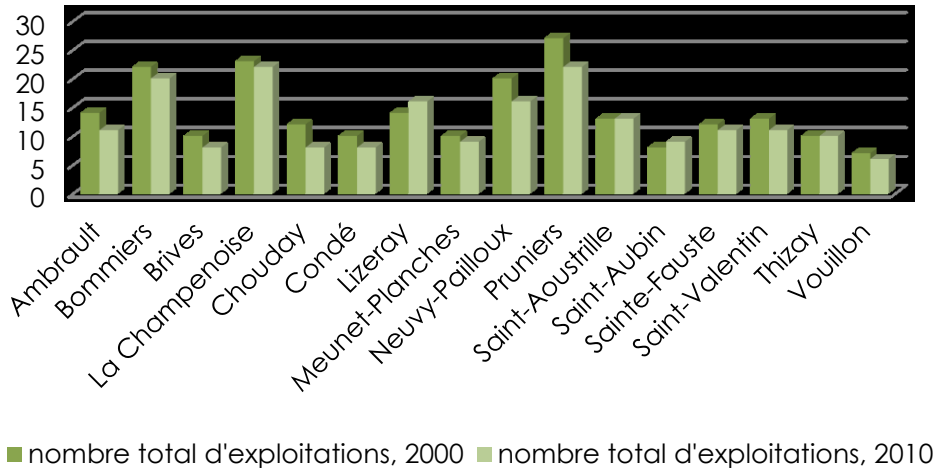
Extrait de : Carte des sols du département de l'Indre – Cartographie de l'hydromorphie
Sources : cartes pédologiques INRA / CA36 – mai 2006

4.2.2 Les données du RA de 2010

A. Nombre d'exploitations – 200 sièges d'exploitation – une diminution de 11% en 10 ans

On dénombre un total de 200 sièges d'exploitations en 2010. Trois communes ont 20 et plus de sièges d'exploitations, il s'agit de Bommiers, La Champenoise et Pruniers. Sept communes ont entre 10 et 16 sièges d'exploitations : Ambrault, Lizeray, Neuvy Pailloux, Saint Aoustrille, Sainte Fauste, St Valentin et Thizay.

Nombre total d'exploitations en 2000 et 2010

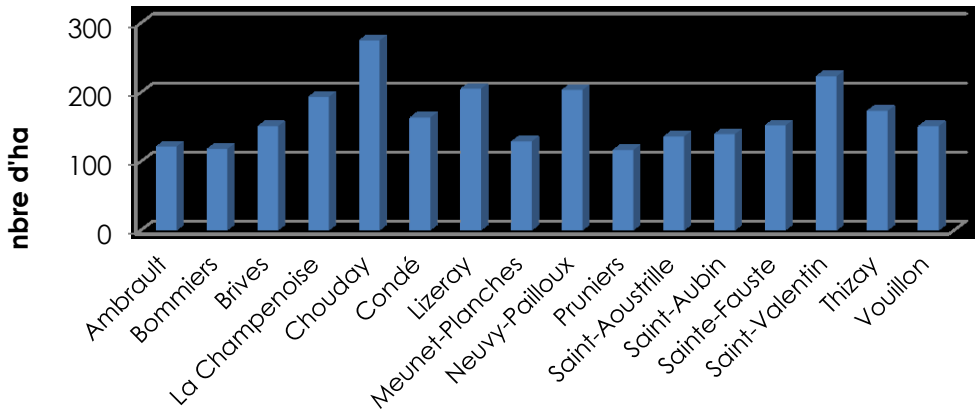


Sur 10 ans, on a enregistré une diminution de 25 exploitations. Sur les deux communes de St Aoustrille et Thizay, le nombre d'exploitations s'est maintenu ; à Lizeray et Saint Aubin on a assisté à une augmentation respectivement de 1 et 2 sièges d'exploitation. Les autres communes ont toutes enregistré une diminution du nombre d'exploitations, les communes les plus « touchées » étant Neuvy-Pailloux et Pruniers (avec respectivement une perte de 4 et 5 exploitations).

B. Superficie moyenne des exploitations

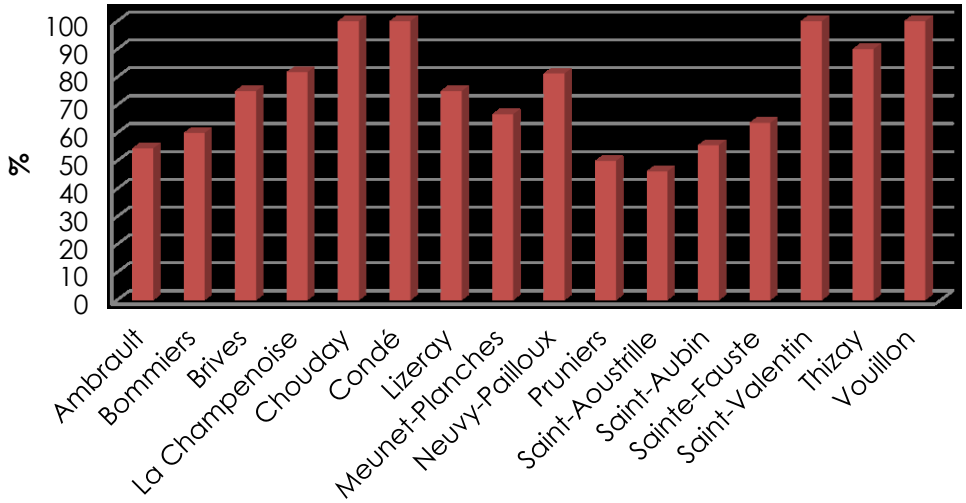
La superficie moyenne des exploitations est supérieure à 100 ha. Quatre communes ont une SAU moyenne supérieure à 200 ha : Chouday (274,8 ha), Lizeray (205,3 ha), Neuvy-Pailloux (203.6 ha) et Saint Valentin (223,1 ha).

Superficie moyenne des exploitations en 2010

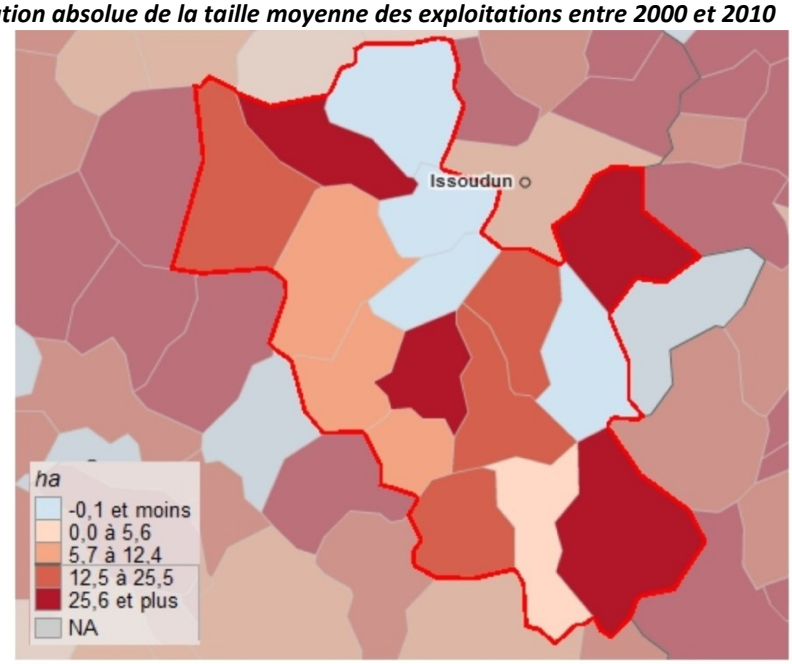


Néanmoins, ces valeurs masquent des situations contrastées. Ainsi, si toutes les exploitations ont une surface de 100 ha et plus sur Chouday, Condé, Saint Valentin et Vouillon, sur Ambrault, Bommiers, Pruniers, Saint Aoustrille et Saint Aubin, seules 50 à 60% des exploitations ont 100 ha et plus.

% d'exploitation ayant une superficie agricole de 100 ha et plus



Variation absolue de la taille moyenne des exploitations entre 2000 et 2010



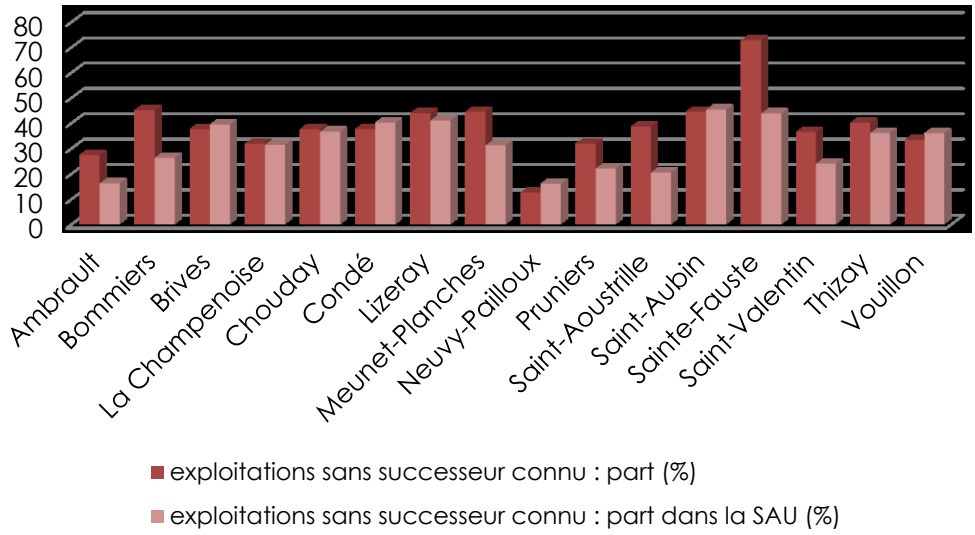
Pour les deux communes où le nombre d'exploitation s'est maintenu entre 2000 et 2010, la taille moyenne des exploitations a légèrement diminué, respectivement de 3 et 8.2% pour Thizay et Saint Aoustrille.

Pour les deux communes ayant enregistré une augmentation du nombre de sièges d'exploitations (plus 1 ou 2) la superficie moyenne a diminué de 18,6 ha sur Lizeray et de 13,9 ha sur Saint Aubin.

Sur toutes les autres communes les surfaces moyennes des exploitations ont augmenté entre 2000 et 2010 de manière parfois modérée (moins de 10 ha) pour Bommiers, Neuvy-Pailloux et Ste Fauste, mais également de manière importante sur Pruniers (+ 41 ha), Saint Valentin (+ 69 ha) et Chouday (+86,6 ha).

C. Exploitants de plus de 50 ans – le devenir des exploitations

Le nombre total d'exploitants de plus de 50 ans sans succession assurée s'élève au total à 75, ce qui représente 37,5 % des exploitations du territoire. Sur les deux communes d'Ambrault et Neuvy Pailloux (donnée issue d'une estimation pour cette dernière), le taux d'exploitant sans successeur est inférieur à 30%, pour les autres communes, à l'exception de Ste Fauste, ce taux est compris entre 30 et 45%. Sur Ste Fauste il s'élève à 72,7%. Cela représente entre 7 et 9 sièges d'exploitation à Bommiers, La Champenoise, Lizeray, Pruniers et Ste Fauste.



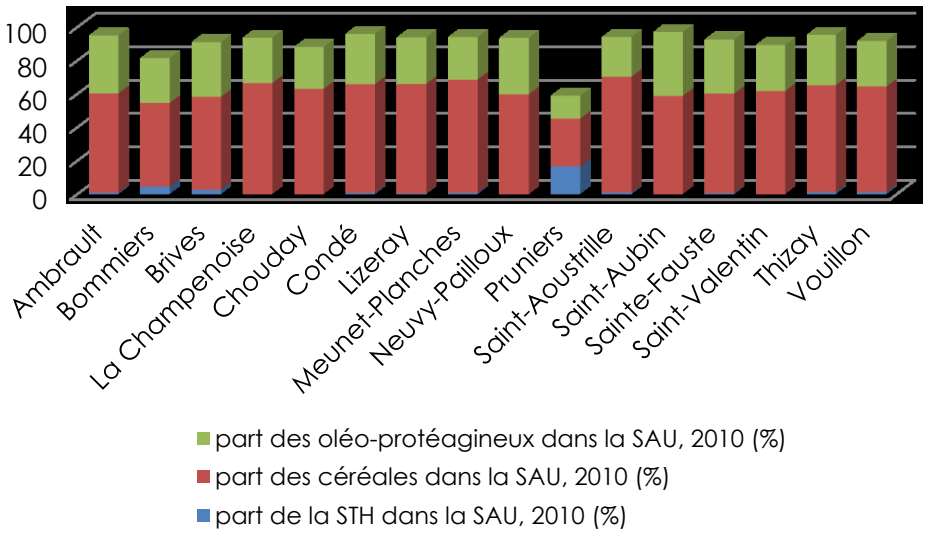
**Pour Neuvy Pailloux et Vouillon les pourcentages correspondent à une estimation.*

Pour six communes les surfaces concernées représentent moins de 30% de la SAU, il s'agit d'Ambrault, Bommiers, Neuvy-Pailloux (estimation), Pruniers, Saint Aoustrille et Saint Valentin. Sur les quatre communes de Condé, Lizeray, Saint Aubin et Ste Fauste, les surfaces correspondantes représentent entre 40 et 45,2 % de la SAU.

D. Part des céréales, oléo protéagineux et surfaces toujours en herbe

Hormis Pruniers, où la part des céréales en 2010 représentait seulement 28,6 % de la SAU, sur toutes les autres communes cette part varie de 50 à 67,6 %. Pour les oléo-protéagineux toute allégation s'avère délicate, effectivement pour neuf communes les données du RA sont issues d'estimation.
La surface toujours en herbe n'est significative que sur Pruniers. On peut supposer que le complément aux surfaces en céréales, oléo-protéagineux et STH, correspond essentiellement à des cultures fourragères. Dans ce cas les communes de Bommiers mais surtout de Pruniers comporterait une part significative de cultures fourragères.

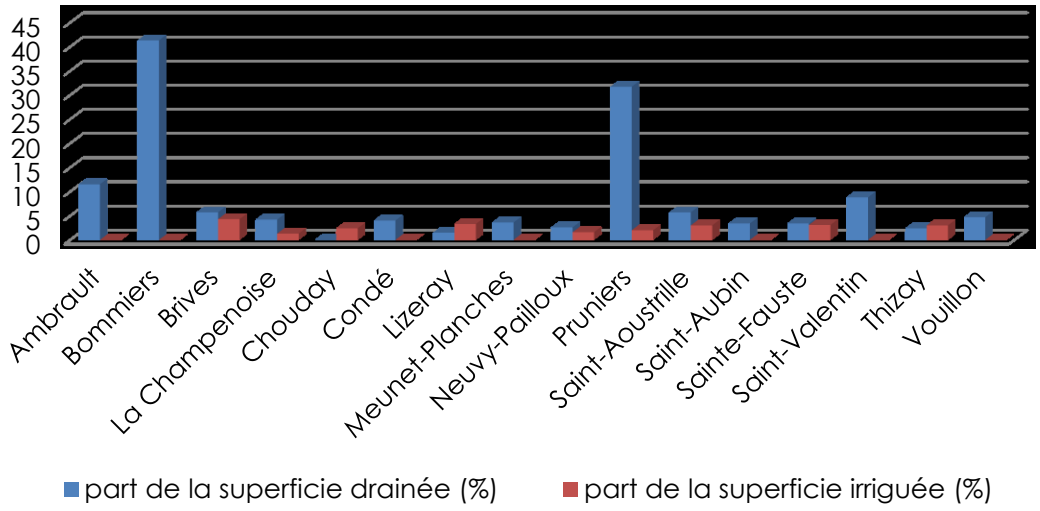
Part de la Surface Toujours en Herbes, des céréales et des oléo protéagineux dans la SAU



E. Part des surfaces drainées et irriguées

Hormis les communes de Bommiers et Pruniers, la part des superficies drainées s'avère faible, inférieure à 11,5%[6]. Sur Bommiers et Pruniers où les sols sont hydromorphes, la part des terres drainées est respectivement de 41,3% et 31,7%.
Les données du RA indiquent des parts de la superficie irriguée très faibles, inférieures à 5%. Sur sept communes, il n'y aurait pas de chef d'exploitation irriguant (en tout cas en 2010). Les communes concernées sont : Ambrault, Bommiers, Condé, Meunet-Planches, Saint Aubin, Saint Valentin et Vouillon. Il est à signaler que pour les autres communes les pourcentages du RA correspondent à des estimations.

Part de la superficie drainée et irriguée en 2010



F. Elevage : des données essentiellement issues d'estimations

Le RA indique la présence d'élevage bovin sur les communes de Bommiers, Pruniers, St Aoustrille et Thizay. Sur Bommiers et St Aoustrille il s'agit d'élevage avec nourrices. Sur Pruniers et Thizay des élevages laitiers et des élevages avec nourrices sont présents.
Pour le pourcentage d'exploitation avec vaches laitières le RA n'indique, pour les 2 communes concernées de Pruniers et Thizay, que des estimations.
Pour les vaches nourrices, si la moitié des exploitations sont concernées sur Pruniers (soit 11), pour les communes de Bommiers, St Aoustrille et Thizay on ne dispose que d'estimations (entre 7,7 et 20% respectivement pour St Aoustrille et Bommiers, Thizay).
Les données sur les élevages ovins et caprins correspondent toutes à des estimations. Le RA signale la présence d'élevage ovin sur Bommiers, Brives, Condé, Meunet-Planches, Pruniers, Saint Aoustrille et Ste Fauste. Seules les communes de Bommiers, Pruniers et Ste Fauste comporteraient des élevages caprins.

Communes	Elevage Bovin laitier	Elevage bovin nourrices	Elevage ovin	Elevage caprin
Ambrault				
Bommiers		4	2	1
Brives			1	
Chouday				
Condé			1	
La Champenoise				

[6]Pour Lizeray, Meunet Planches, Neuvy-Pailloux, St Aoustrille, Thizay et Vouillon, les pourcentages du RA correspondent à une estimation.

Lizeray				
Meunet Planches			1	
Neuvy-Pailloux				
Pruniers	2	11	2	2
St Aoustrille		1	1	
Saint Aubin				
Saint Valentin				
Sainte Fauste			1	1
Thizay	1	2		
Vouillon				

Les chiffres indiqués en rouge correspondent à l'interprétation des estimations du RA.

4.2.3 Aménagements fonciers – pour plus de la moitié des communes des aménagements anciens

D'après le Conseil Départemental, seule la commune de Pruniers n'a fait l'objet d'aucun aménagement foncier (remembrement). Pour 9 communes l'aménagement est antérieur à 1985 dont 4 sont antérieurs à 1970 (Chouday, Lizeray, Neuvy-Pailloux, Saint Aoustrille). Une commune a fait l'objet d'un remembrement récent, il s'agit de Ste Fauste avec une clôture de l'opération en 2008.
Le Conseil Départemental indique que certaines communes ont également été concernées par des extensions d'opérations de communes riveraines.

Communes	Superficie de l'aménagement foncier	Année de clôture
Ambrault	1464 ha	1993
Bommiers	900 ha	1991
Brives	560 ha	1977
Chouday	2560 ha	1966
Condé	2278 ha	1971
La Champenoise	4570 ha	1990
Lizeray	1488 ha	1964
Meunet Planches	1550 ha	1981
Neuvy-Pailloux	1591 ha	1962
Pruniers	Pas d'aménagement foncier et a priori non concernée par une extension d'un aménagement sur une commune limitrophe	
St Aoustrille	1193 ha	1968
Saint Aubin	144 ha	1971
Saint Valentin	678 ha	1978
Sainte Fauste	2206 ha	2008
Thizay	1186 ha	1980
Vouillon	629 ha	1978

Source : Conseil Départemental 36

4.2.4 Coopératives agricoles et silos de stockage

Aucun silo de stockage de céréales de plus de 15 000m^3 (silos soumis à autorisation) n'est signalé sur le périmètre du PLUi de Champagne Berrichonne.
Trois coopératives au moins sont présentes sur le territoire, deux à Vouillon (Union 36 et Epis Centre) et une à la Champenoise (Union 36).

4.3 La sylviculture

4.3.1 Les forêts domaniales et communales un régime spécifique : le régime forestier

➢ ***Régime forestier***

Le **régime forestier** est un ensemble de règles spéciales protégeant ou renforçant la protection des intérêts des collectivités propriétaires de forêts en France. Il est applicable aux forêts appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à des établissements publics et d'utilité publique.
Les forêts relevant du régime forestier sont astreintes à un régime obligatoire de planification de leur gestion : plan de gestion défini pour une durée de 15 à 25 ans et validé par le ministère de l'agriculture. Ce plan intègre les interventions directement liées à la gestion courante (interdiction de coupes, limitation du passage des véhicules…).

Le régime forestier impose plusieurs contraintes aux collectivités propriétaires :
- préservation du patrimoine forestier,
- obligation d'appliquer un aménagement forestier approuvé par le propriétaire,
- vente des bois conformément aux récoltes programmées,
- mettre en place un accueil du public,
- respecter l'équilibre de la faune et de la flore.

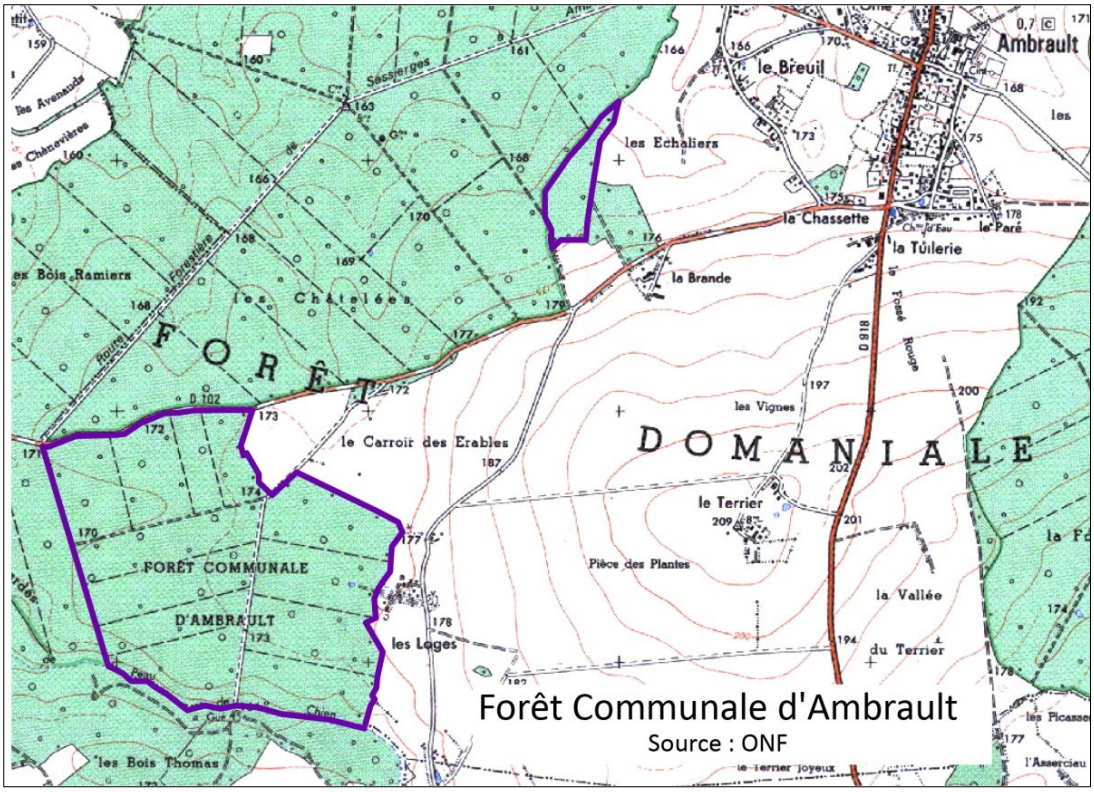
Suite au Grenelle de l'Environnement, le double objectif général est « Produire plus de bois, tout en préservant mieux la biodiversité ».
L'Office National des Forêts est le seul gestionnaire autorisé à mettre en œuvre le régime forestier en partenariat avec le propriétaire public.

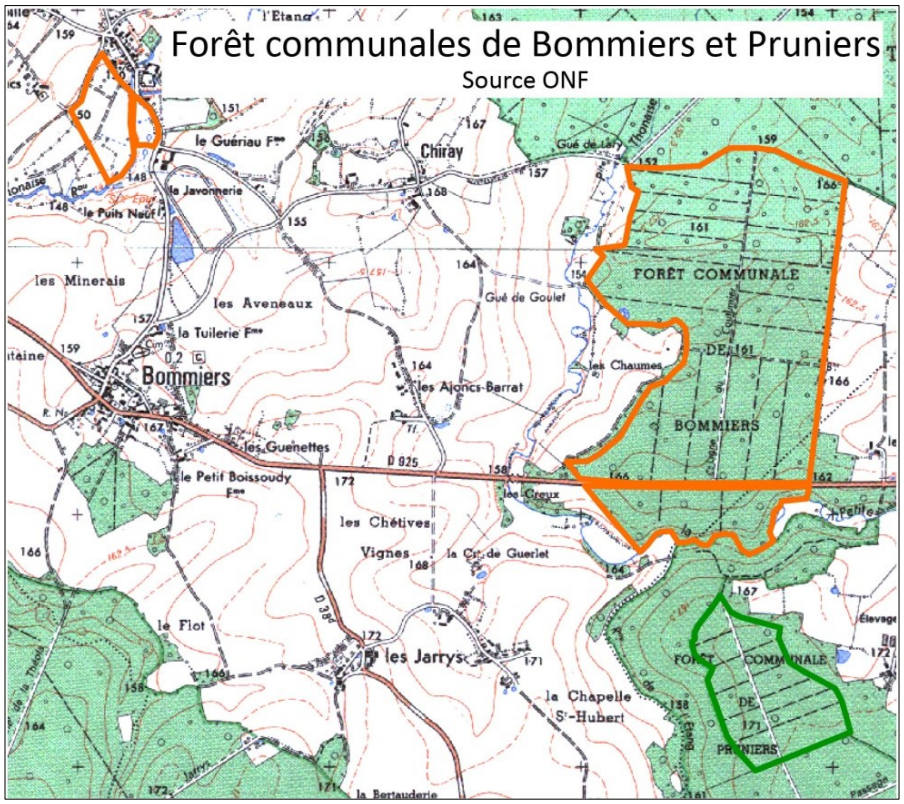
➢ ***La forêt domaniale de Chœurs Bommiers***

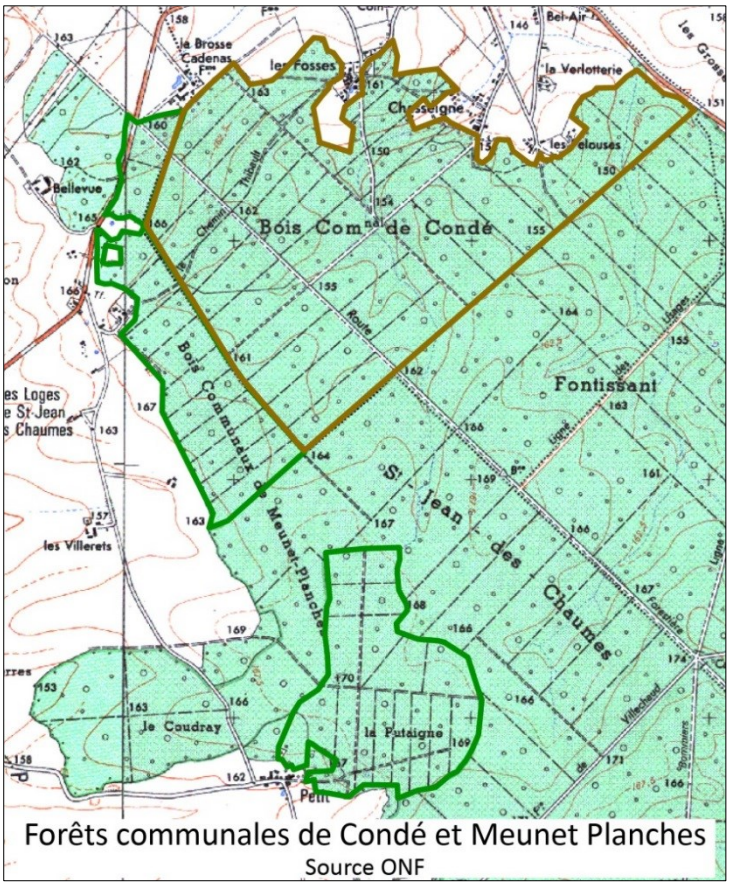
D'une surface approximative de 6 400 ha, elle porte sur les communes d'Ambrault, Bommiers, Brives, Condé, Meunet Planches, Pruniers, Vouillon.

➢ ***Les forêts communales***

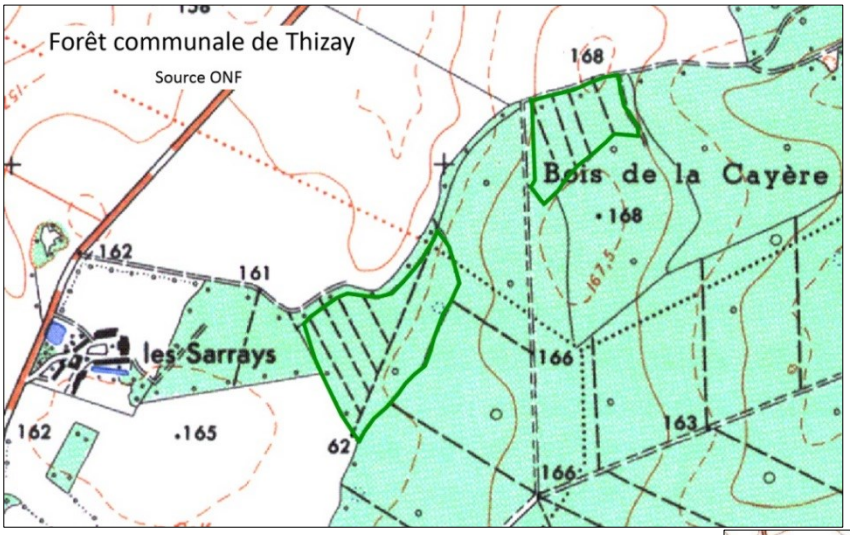
Les communes d'Ambrault, Bommiers, Brives, Condé, Meunet Planches, Pruniers et Thizay disposent de forêts communales.
Les surfaces concernées sont les suivantes :
- Ambrault : 127ha 59
- Bommiers : 126 ha 10
- Brives : 7 ha 31
- Condé : 185 ha 91
- Meunet Planches : 101 ha 36
- Pruniers : 22 ha 39
- Thizay : 12 ha 18


Ambrault
le Breuil
les Echaliers
la Chassette
la Tuilerie
la Brande
les Châtelées
FORÊT
DOMANIALE
le Carroir des Erables
les Vignes
le Terrier
Pièce des Plantes
la Vallée
du Terrier
les Loges
FORÊT COMMUNALE
D'AMBRAULT
les Bois Thomas
Forêt Communale d'Ambrault
Source : ONF


Forêt communales de Bommiers et Pruniers
Source ONF
le Guériau
Chiray
la Javonnerie
le Puits Neuf
les Minerais
les Aveneaux
la Tuilerie
Bommiers
Gué de Goulet
FORÊT COMMUNALE
DE BOMMIERS
les Chaumes
les Ajoncs-Barrat
les Guenettes
le Petit Boissoudy
les Creux
les Chétives Vignes
le Flot
les Jarrys
la Chapelle St-Hubert
FORÊT COMMUNALE DE PRUNIERS



Forêts communales de Condé et Meunet Planches
Source ONF



4.3.2 Les forêts et bois privés

Le territoire intercommunal de Champagne Berrichonne se situe à cheval sur deux régions forestières, la Champagne Berrichonne au nord et le Boischaut sud pour les communes d'Ambrault, Bommiers, Brives, Meunet Planches, Pruniers et Vouillon

- ***La région forestière de Champagne Berrichonne***

Source : Schéma Régional de Gestion Sylvicole - Indre

Autrefois fortement boisée, la Champagne Berrichonne a connu d'importants défrichements dans les années 1960 à 1970. Le paysage est désormais très agricole et ouvert, avec des îlots boisés attenants aux exploitations agricoles. Les haies et les arbres épars sont rares.
Les petits massifs (bosquets et boqueteaux) sont très représentés. On rencontre des peupleraies le long de la vallée de la Théols.

La forêt de Champagne Berrichonne est privée à 85 %. Elle comporte quelques forêts communales et domaniales (forêts communales : Condé et Thizay, forêt domaniale : Condé).
La surface moyenne des propriétés privées de plus de 4 ha est de 26 ha. Le morcellement n'est pas très accentué, même si l'on trouve peu de très grandes propriétés.

Les groupements végétaux principaux sont la chênaie-charmaie et la chênaie-frênaie calcicole.
Les sols calcaires et secs sont peu favorables aux résineux, qui sont très peu abondants et peu productifs.

L'aspect de la forêt est fortement lié à la nature et à la profondeur du sol. Les sols superficiels portent un taillis maigre ; les sols bruns sont plus fréquents et portent des taillis avec réserves.
Les peuplements forestiers sont en moyenne peu productifs. Sur les sols calcaires superficiels, la possibilité de produire du bois de qualité est très limitée et les principaux intérêts de la forêt se trouvent dans la production de bois de chauffage et l'aspect cynégétique.
Très productives en vallée, les peupleraies ont parfois été développées hors vallée où les stations sont en général moins favorables.
La chasse aux cervidés constitue à présent une source de revenu non négligeable pour des propriétés aux peuplements forestiers peu productifs.

- ***La région forestière du Boischaut sud***

Source : Schéma Régional de Gestion Sylvicole - Indre

Sans être très forestier, le Boischaut-sud présente un taux de boisement parmi les plus élevés du sud de la région Centre. La forêt est majoritairement privée, mais la forêt domaniale est bien présente avec la forêt de Chœurs Bommiers. De même, existent des forêts communales (cf. ci-dessus).
La forêt est formée de vastes massifs en bordure de Champagne Berrichonne. Les peupleraies sont limitées aux vallées.

La taille moyenne des propriétés privées de plus de 4 ha est de34 ha. Le morcellement est peu marqué, avec une forte proportion de vastes propriétés.
Les chênes sessiles et pédonculés sont largement prépondérants en futaie.
Les peuplements résineux s'avèrent très rares.

Les taillis avec réserves sont largement majoritaires. Ils sont souvent riches en réserves de chênes. La futaie feuillue est en forte augmentation, un bon nombre de taillis avec réserves étant en cours de régularisation par vieillissement et capitalisation. La futaie comprend aussi de jeunes régénérations, naturelles ou artificielles de chêne. La qualité des chênes est généralement réputée.
Le taillis simple, parfois remplacé par des plantations de feuillus précieux, a été conservé dans les boqueteaux pour la production de piquets (robinier) ou de bois de chauffage (charme).

➢ ***Plans simples de gestion*** *(PSG)*

Le Plan simple de gestion est un document de gestion durable des boisements qui prend en compte les fonctions économique, sociale et environnementale de la forêt.

Les boisements concernés

Un ensemble de bois, forêts et terrains à boiser appartenant à un même propriétaire doit faire l'objet d'un *plan simple de gestion* dès lors que la surface cumulée de la plus grande des parcelles forestières et des parcelles forestières isolées situées dans la même commune et sur le territoire des communes limitrophes de celle-ci est égale ou supérieure à 25 hectares. Le seuil de surface en dessous duquel les parcelles forestières isolées ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface cumulée est fixé à quatre hectares.

Le *Plan Simple de Gestion* est également nécessaire pour les forêts de plus de 10 ha d'un seul tenant qui souhaitent bénéficier d'une aide publique. Il peut être réalisé, volontairement, pour les forêts comprises entre 10 et 25 ha (pas de notion d'un seul tenant). Il peut également être réalisé, volontairement, pour les forêts d'au moins 10 ha, constituées par plusieurs propriétaires et de situation géographique proche (PSG concerté).

Leur contenu

Le PSG comprend principalement un état des lieux de la forêt (description et cartographie), les objectifs que se fixe le propriétaire (production de bois, chasse…) et le programme de coupes et de travaux qui lui permettra d'atteindre ses objectifs. Il est instruit par le Centre Régional de la Propriété Forestière et agréé par le Conseil de Centre du CRPF Ile de France Centre pour une durée comprise entre 10 et 20 ans.

Les avantages du PSG

La mise en place d'un PSG permet notamment la mise en place d'un programme de coupes et de travaux et d'appréhender ainsi les investissements et les recettes, d'avoir un support de discussion avec les opérateurs économiques, d'assurer une continuité (lors du renouvellement) et un suivi dans la gestion de sa forêt.

Le Plan Simple de Gestion assure également un accès aux aides de l'Etat. Il est un document nécessaire pour bénéficier d'allègements fiscaux (Monichon, ISF). Il permet aussi une simplification dans la gestion de ses bois puisqu'il dispense de l'autorisation administrative de coupe.

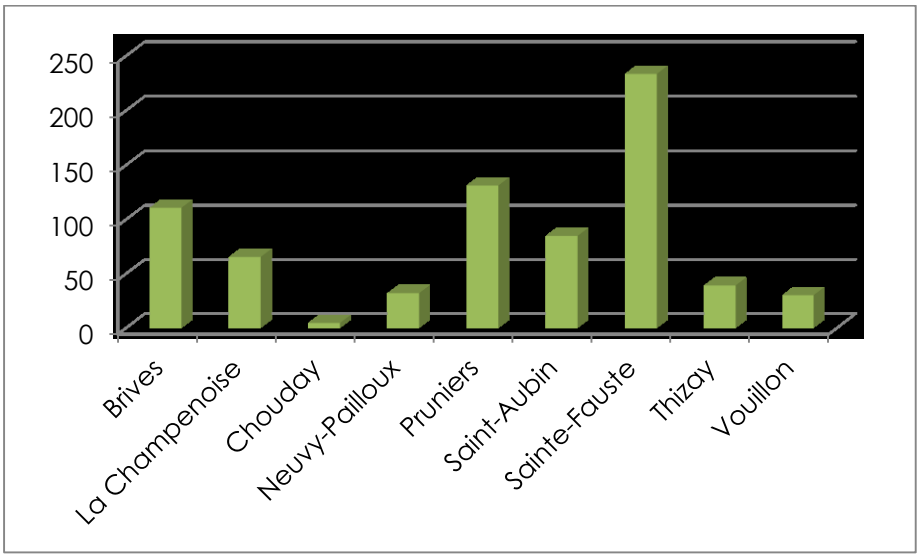
Les forêts pour lesquelles un PSG est obligatoire et qui ne disposent pas d'un tel document, sont soumises au Régime Spécial d'Autorisation Administrative de Coupe. Toute coupe envisagée dans ces forêts doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la Direction Départementale des Territoires.

Les PSG sur la Champagne Berrichonne

La surface totale des Plans Simple de gestion sur le périmètre intercommunal s'élève à 732ha32. Pour des raisons de confidentialité le CRPF (Centre Régional de la Propriété Forestière) nous a adressé une délimitation globale des Plans Simples de Gestion.

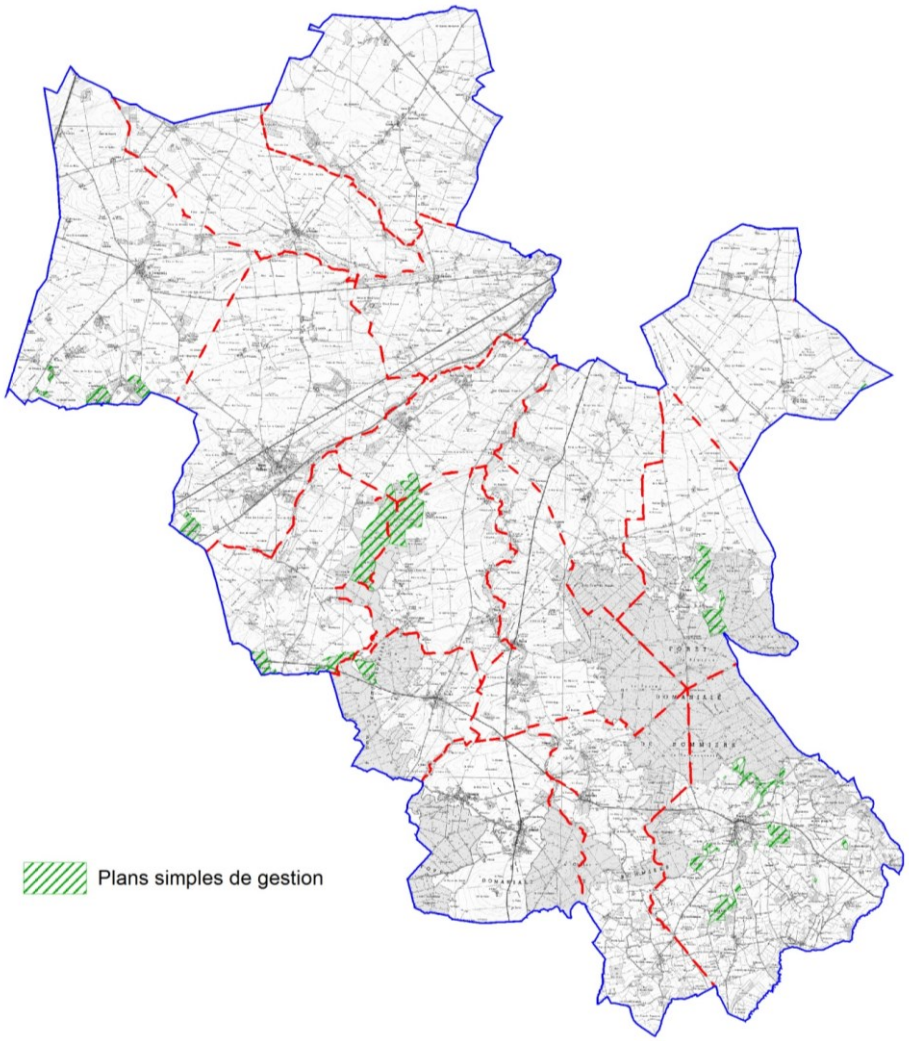
Certaines communes ne sont concernées par aucun Plan Simple de Gestion il s'agit de communes du nord telles Saint Valentin, Saint Aoustrille, Lizeray, mais également d'autres secteurs tels Ambrault, Bommiers, Meunet Planches, Condé.

Surfaces de boisements couverts par un Plan Simple de Gestion



Source : CRPF Ile de France - Centre

Localisation des boisements faisant l'objet de Plans Simples de Gestion



Source : CRPF Ile de France - Centre

4.4 Les entreprises locales et leur développement

4.4.1 Les entreprises de plus de 15 salariés

On dénombre **8 entreprises de plus de 15 salariés** sur le territoire.
Il y a une dizaine d'années, les ateliers Louis Vuitton basés à Issoudun, ont décentralisé une partie de leur fabrication sur la commune de Condé où ils emploient 234 personnes. Cette entreprise est le plus gros employeur de l'intercommunalité.
La commune de Saint Aoustrille accueille par ailleurs quatre grandes entreprises : 1 société de commerce de matériel agricole, 1 entreprise de télécommunication et 2 sociétés de nettoyage industriel qui totalisent 160 emplois. Ce petit bassin économique est attractif et le développement de la zone artisanale est en projet.

Liste des entreprises de plus de 15 salariés implantées sur la Champagne Berrichonne

Commune d'implantation	Nom de l'entreprise	Activité	Nombre de salariés
Condé	SALV - Ateliers Louis Vuitton	Fabrication d'articles de voyage, de maroquinerie et de sellerie	234
Saint Aoustrille	MULTIS	Nettoyage courant des bâtiments	70
Chouday	SOTEP - Société technique d'étirage de précision	Fabrication de tubes, tuyaux, profilés creux et accessoires correspondants en acier	64
Saint Aoustrille	DURIS SAS	Commerce de gros de matériel agricole	35
Neuvy-Pailloux	BERALUTEC - TISSERAND Ets SA	Fabrication de portes et fenêtres en métal	34
Saint Aoustrille	NET SERVICES SARL	Nettoyage courant des bâtiments	32
Saint Aoustrille	TDF - TELEDIFFUSION DE France SA	Télécommunication sans fil	23
Ambrault	IJM MAROQUINERIE	Fabrication d'articles de voyage, de maroquinerie et de sellerie	20

Source : fichier des entreprises de la CCI de l'Indre – Janvier 2014

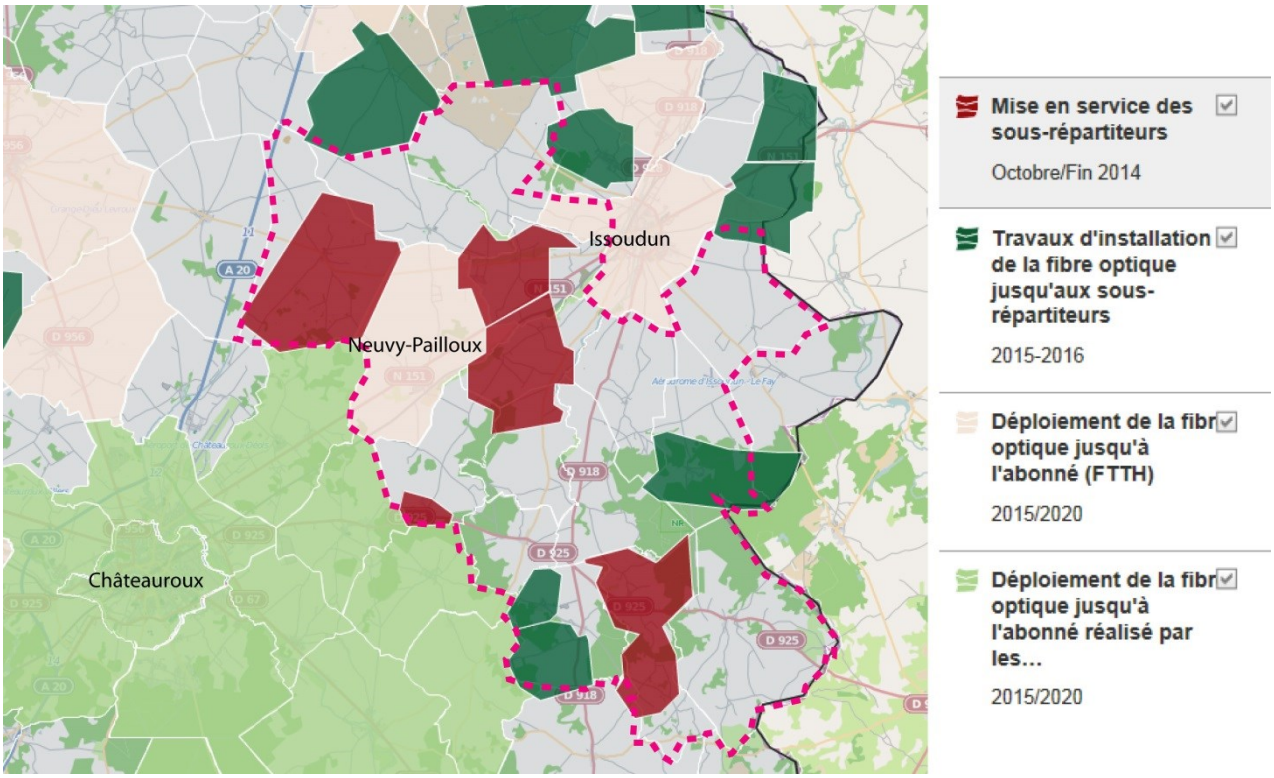
Les principales zones d'activités du territoire sont :

1. **La« ZA des Quatre Routes » implantée à Neuvy-Pailloux**. Elle s'étend sur 5 ha et abrite actuellement, outre l'entreprise TISSERAND (cf. ci-dessus), une entreprise spécialisée dans la fabrication et la vente de fenêtres et de vérandas D.Ko.RAL, la biscuiterie artisanale « Croquet de Charost ».
   Cette zone d'activités présente encore plusieurs disponibilités foncières sur une surface totale de 3 ha.
2. **La « zone de Grands Chezeaux » située à Neuvy-Pailloux** également, cette zone de 4 ha était dédiée à la filière agro-matériaux avec l'entreprise STRAMENTECH de fabrication de panneaux de paille et de cloisons (13 salariés). Cette entreprise a malheureusement fermé en 2013. A côté, une quincaillerie a remplacé un couvreur. Le foncier disponible est évalué à 1,5 ha.
3. **La « zone des Champs Forts » à Saint Aoustrille.** Cette zone artisanale comprend 2,5 ha dont 1 000 m² toujours disponibles.

4.4.2 Le déploiement de la fibre optique

Le développement du réseau haut débit revêt un enjeu économique considérable pour les entreprises et leur implantation sur le territoire. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) a été adopté en 2012 par le département de l'Indre. Il prévoit et met en œuvre un programme de montée en débit du réseau ADSL jusqu'aux zones mal desservies jusqu'alors. Cette mission a été confiée au Syndicat Mixte RIP36. La Région Centre, par la mobilisation du Contrat Régional de Solidarité Territoriale Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne 2014-2019, accompagne la mise en œuvre du SDTAN de l'Indre.

Développement du réseau haut débit sur la Champagne Berrichonne



Une fourniture ADSL

Source : Conseil Départemental de l'Indre – Janvier 2014

On constate donc sur la carte 2 secteurs privilégiés dans le développement du haut débit :
1. Au Nord : Neuvy-Pailloux et ses abords, notamment Saint Aoustrille, Thizay et le Sud de La Champenoise. Dans ce secteur, des sous répartiteurs seront mis en service d'ici la fin de l'année 2014 et entre 2015 et 2020, il est prévu à Neuvy-Pailloux le déploiement de la fibre jusqu'à l'abonné.
2. Au Sud : Bommiers et en partie, Sainte Fauste, Ambrault, Vouillon, Saint Aubin. Ici, des sous répartiteurs seront mis en service à Bommiers d'ici fin 2014 et des travaux d'installation de la fibre optique jusqu'aux sous répartiteurs interviendront en 2015 et 2016.

C'est donc dans ces deux secteurs géographiques que l'activité économique pourra le plus facilement se développer dans les années à venir, l'autre moitié du territoire intercommunal étant actuellement absent de la programmation du SDTAN à moyen terme.

4.3.3 Les aides financières au développement des entreprises

Des aides ont été mobilisées pour favoriser l'installation d'entreprises nouvelles sur les communes de Neuvy-Pailloux et Saint Aoustrille. En effet, ces deux communes sont classées zone d' « **Aides à Finalité Régionale » (AFR)** jusqu'en 2013, permettant aux entreprises qui s'y installent de bénéficier d'aides financières de la part de l'Etat, du Conseil Régional et du Conseil Départemental. En outre, elles appartiennent à une **« Zone de Revitalisation Rurale » (ZRR)** et à ce titre, les entreprises qui s'y installent bénéficient d'allègements fiscaux et sociaux.

Enfin, en 2010, la Champagne Berrichonne a été retenue **Pôle d'Excellence Rural (PER) pour la « valorisation des pailles de Champagne Berrichonne en agro-matériaux et transformation granulés de paille ».** Il s'agissait d'étendre les activités rurales et céréalières du territoire à une filière intégrée de valorisation des sous-produits de la production agricole que sont les pailles. Une fois ramassées et compressées, elles sont transformées en panneaux et isolants qui rentrent dans la construction d'immeubles et maisons d'habitation. Elles sont également transformées en granulés de pailles, combustibles destinés à des chaudières adaptées. Enfin, la promotion des produits et de la filière, ainsi que des formations destinées aux artisans font partie du projet avec la création d'un centre de ressource.
Le montant de l'aide globale PER (aides d'Etat nationales et déconcentrées et aides européennes) s'est élevé à 757 850 €. Il a permis un partenariat entre les entreprises STRAMENTECH et BERRY FLAM, une coopérative d'utilisation du matériel agricole et des associations pour l'environnement et le développement de la filière bois. Avec la fermeture de l'établissement STRAMENTECH en 2013, les chances de voir se créer de nouvelles activités autour de la valorisation des pailles, s'amenuisent à Neuvy-Pailloux. Mais des initiatives locales sont en projet, comme à La Champenoise, où un agriculteur cherche à développer sur son exploitation des entreprises de fabrication d'agro-matériaux. Dans le même temps, le territoire fait la **promotion des constructions en bois et paille sur l'aérodrome de Fay à Saint Aubin** où la salle pédagogique a été réalisée en 2013 avec des cloisons et des finitions intérieures en panneaux de paille compressée et avec enduit extérieur en chaux et chanvre.

Salle pédagogique de l'aérodrome de Fay

4.4 Commerces, services et équipements

4.4.1 Un territoire dépendant

Cette étude s'appuie sur la base de données « Base Permanente d'Equipements » publiée par l'INSEE. Cette base présente les services, commerces et équipements implantés par commune. Partant de cette information, une distinction a été réalisée pour obtenir une hiérarchie en fonction du nombre et des niveaux de services/équipements des communes.

Les gammes ou classements proposés sont liés à l'armature urbaine. On distingue trois niveaux :

- Commerces, services et équipements de proximité.
- Commerces, services et équipements intermédiaires.
- Commerces, services et équipement supérieurs, que nous appellerons dans notre analyse de centralité.

Par ailleurs, il existe une distinction selon les types d'équipements ou services en 5 domaines :

- Services aux particuliers
- Commerces
- Enseignement
- Santé
- Sports, loisirs et culture.
- Transports et déplacements.

Les tableaux suivants présentent les services et équipements selon les gammes et les domaines :

Gamme : services de proximité

Services aux particuliers	
Banque, caisse d'épargne	Electricien
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Entreprise générale du bâtiment
Réparation automobile et de matériel agricole	Coiffeur
Maçon	Restaurant
Plâtrier, peintre	Agence immobilière
Menuisier, charpentier, serrurier	Soins de beauté
Plombier, couvreur, chauffagiste	
Commerces	
Epicerie, supérette	Boucherie, charcuterie
Boulangerie	Fleuriste
Enseignement	
Ecole maternelle	Ecole élémentaire
Santé	
Médecin omnipraticien	Masseur kinésithérapeute
Chirurgien-dentiste	Pharmacie
Infirmier	
Transports et déplacements	
Taxi	
Sports, loisirs et culture	
Boulodrome	Salle ou terrain multisports
Tennis	Terrain de grands jeux

Gamme : Services intermédiaires

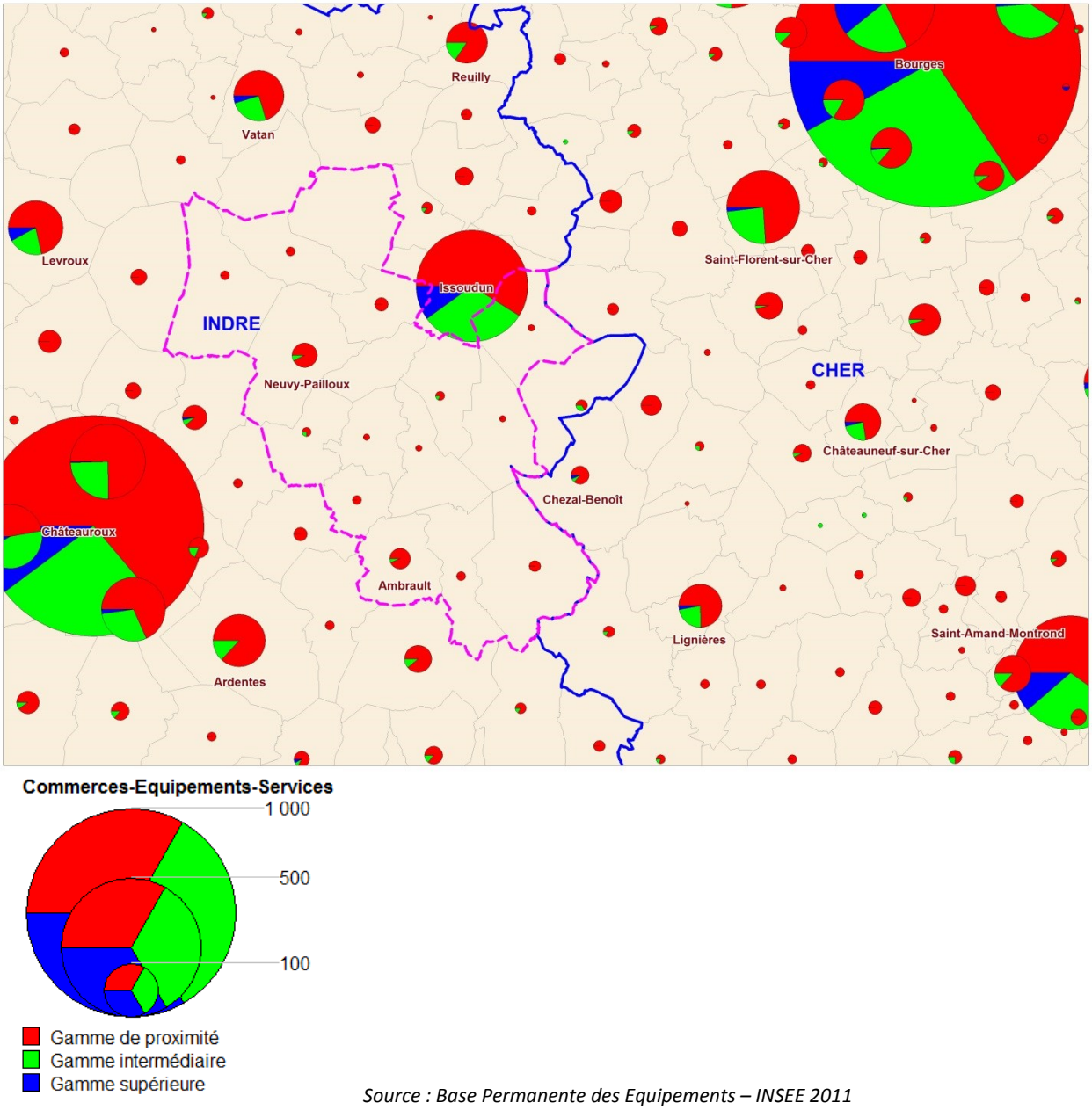
Services aux particuliers	
Police, gendarmerie	Ecole de conduite
Trésorerie	Vétérinaire
Pompes funèbres	Blanchisserie, teinturerie
Contrôle technique automobile	
Commerces	
Supermarché	Magasin de meubles
Librairie, papeterie	Magasin d'articles de sports et de loisirs
Magasin de vêtements	Droguerie, quincaillerie, bricolage
Magasin d'équipements du foyer	Parfumerie
Magasin de chaussures	Horlogerie, bijouterie
Magasin d'électroménager	Magasin d'optique
Enseignement	
Collège	
Santé	
Orthophoniste	Personnes âgées : hébergement
Pédicure, podologue	Personnes âgées : service d'aide
Laboratoire d'analyses médicales	Garde enfants d'âge périscolaire
Ambulance	
Sports, loisirs et culture	
Bassin de natation	Salle ou terrain de sport spécialisé
Athlétisme	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle

Gamme : Services supérieurs ou de centralité

Services aux particuliers	
Pôle emploi	Agence de travail temporaire
Location d'automobiles et d'utilitaires légers	
Commerces	
Hypermarché	Poissonnerie
Produits surgelés	
Enseignement	
Lycée d'enseignement général et/ou technologique	Lycée d'enseignement professionnel
Santé	
Etablissement de santé de court séjour	Spécialiste en psychiatrie
Etablissement de santé de moyen séjour	Spécialiste en ophtalmologie
Etablissement de santé de long séjour	Spécialiste en oto-rhino-laryngologie
Etablissement psychiatrique	Spécialiste en pédiatrie
Urgences	Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale
Maternité	Sages-femmes
Centre de santé	Orthoptiste
Structures psychiatriques en ambulatoire	Personnes âgées : soins à domicile
Spécialiste en cardiologie	Enfants handicapés : hébergement
Spécialiste en dermatologie et vénéréologie	Enfants handicapés : soins à domicile
Spécialiste en gynécologie médicale	Adultes handicapés : hébergement
Spécialiste en gynécologie obstétrique	Adultes handicapés : services
Spécialiste en gastro-entérologie, hépatologie	Travail protégé
Sports, loisirs et culture	
Cinéma	

Source : INSEE. BPE 2011

Les principaux pôles de commerces, services et équipements



Source : Base Permanente des Equipements – INSEE 2011

A l'extérieur du territoire d'étude, les grands pôles de commerces, services et équipements les plus proches sont Issoudun et surtout Châteauroux, vers lesquels convergent habituellement les habitants de Champagne Berrichonne. On constate le plus souvent des déplacements vers Issoudun pour les habitants du secteur Nord et des déplacements plus indifférenciés se répartissant à parts égales entre Issoudun et Châteauroux dans le secteur Sud. Mais pour la gamme la plus spécialisée, Châteauroux est certainement plus influent sur le territoire qu'Issoudun, avec 115 commerces, services et équipement répertoriés contre 34 à Issoudun.

Plus loin, à 1 heure de voiture de Neuvy-Pailloux, dans le département du Cher, la ville de Bourges exerce son influence jusqu'aux limites Nord-Est de l'intercommunalité avec 146 commerces, services et équipements appartenant à la gamme supérieure.

A l'intérieur du territoire intercommunal, l'offre est peu étendue et constituée presque exclusivement de commerces, services et équipements de proximité. Seules les communes de Neuvy-Pailloux dans le Nord

et Ambrault dans le Sud disposent d'une offre plus importante et diversifiée appartenant à la gamme intermédiaire.
A l'exception de Saint Aoustrille, l'offre dans toute la moitié Est du territoire est peu développée et les communes de Lizeray et de Thizay ne comptent aucun commerce, service ou équipement.

La Champagne Berrichonne est fortement dépendante des grands pôles voisins.

4.4.2 L'offre de proximité

L'offre de proximité conforte la place de pôle qu'occupe Neuvy-Pailloux avec 24 commerces, services et équipements recensés, suivie d'Ambrault. Mais on n'y trouve ni superette, ni fleuriste.
Par ailleurs, hormis ces deux communes, très peu disposent de commerces alimentaires de proximité (boulangerie, boucherie-charcuterie, épicerie). Des commerçants ambulants circulent sur le territoire pour approvisionner les habitants (poissonnier, boucher-charcutier, boulanger…) mais ils sont de moins en moins nombreux.

Communes	Offre de proximité
Neuvy-Pailloux	24
Ambrault	15
Saint-Aoustrille	9
Pruniers	7
Bommiers	4
La Champenoise	4
Condé	4
Saint-Valentin	4
Vouillon	4
Sainte-Fauste	3
Brives	2
Chouday	2
Meunet-Planches	2
Saint-Aubin	2

Le maintien des commerces dans les communes est une des priorités de la CB dans le cadre de sa compétence relative au développement économique. Elle soutient les communes dans leur projet d'installation de nouveaux commerçants tel celui du boulanger à St. Valentin, à côté de la Mairie. La Région Centre participe également au soutien du commerce de proximité avec l'objectif de maintenir ou recréer du commerce dans les centres (acquisition-réhabilitation ou construction).
Le territoire ne présente qu'une seule pharmacie à Neuvy-Pailloux mais on ne recense aucun dentiste. Les banques et agences immobilières sont en outre, absentes du territoire.
En revanche, l'artisanat de proximité est bien représenté par des plombiers-couvreurs-chauffagistes, des ateliers de réparation automobile et de matériel agricole, et des électriciens. On dénombre également plusieurs salons de coiffure et plusieurs restaurants.

Source : Base Permanente des Equipements – INSEE 2011

4.4.3 L'offre intermédiaire

Communes	Offre intermédiaire
Neuvy-Pailloux	2
Ambrault	1
Condé	1
Sainte-Fauste	1

L'offre intermédiaire est peu étendue mais se développe grâce aux initiatives intercommunales :
- la Maison de l'Enfance à Neuvy-Pailloux,
- la micro-chèche à Ambrault,
- la bibliothèque intercommunale à Saint Valentin en cours d'achèvement.

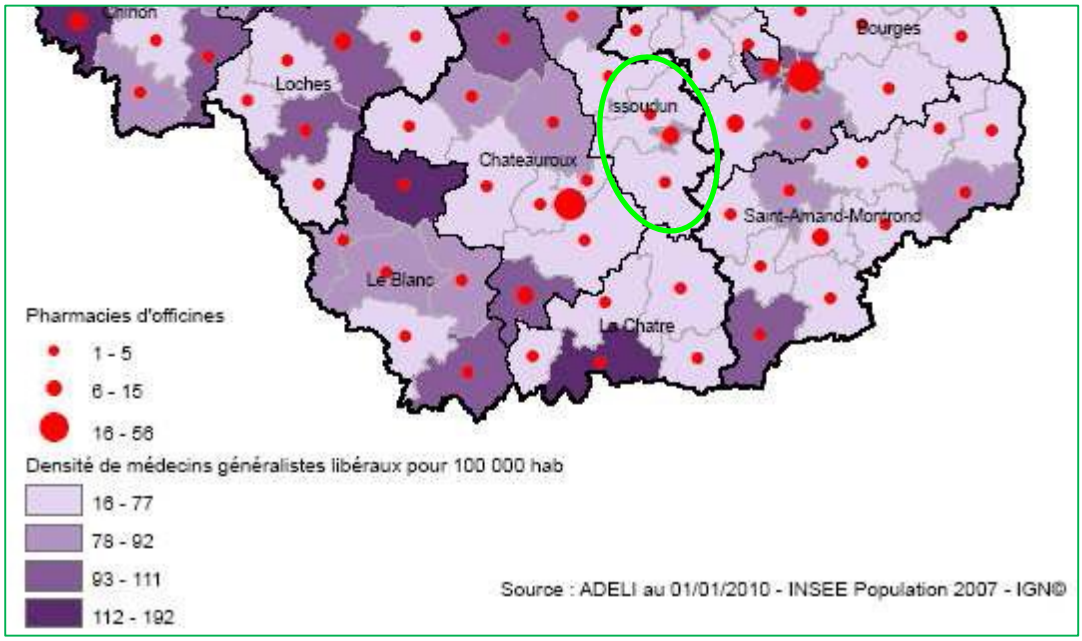
On trouve quelques commerces plus spécialisés (articles de sports, matériel électroménager et agricole), une auto-école et un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

Enfin, **l'offre supérieure est inexistante**.

4. 4. 4 L'offre de santé

Ainsi que le montre cette carte, la Champagne Berrichonne appartient à l'ensemble des territoires où la densité médicale est la plus faible.

Densité médicale dans le Sud de la Région Centre



En effet, le territoire compte seulement 3 médecins généralistes : 1 à Ambrault et 2 à Neuvy-Pailloux.
Dans cette dernière, une Maison Médicale rassemble les 2 médecins (avec la possibilité d'en accueillir un troisième) et 3 infirmières qui peuvent ainsi mutualiser les services et minimiser les frais de fonctionnement. Mais cette offre ne suffit pas et un 3ième médecin serait bienvenu, d'autant plus que les deux actuellement en activité, sont âgés.

Dans le Contrat Régional de Solidarité 2014-2019, la Région Centre s'est engagée à soutenir financièrement la création de Maisons de Santé Pluridisciplinaires (MSP), de cabinets médicaux et paramédicaux satellites des MSP.

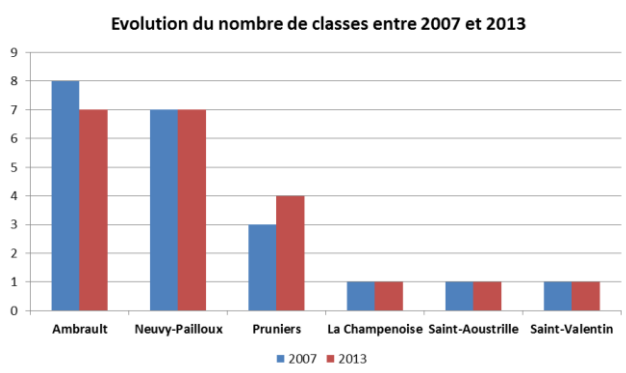
4. 4. 5 Les établissements scolaires

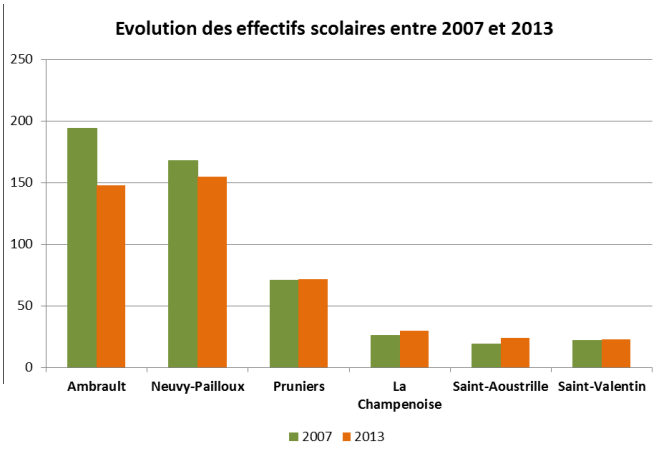
Les établissements scolaires du territoire appartiennent tous au 1er degré.
Trois communes de Champagne Berrichonne sont dotées d'une école communale : Neuvy-Pailloux, Ambrault et Pruniers. Les communes de La Champenoise, Saint Aoustrille et Saint Valentin sont regroupées en RPI et dispose chacune d'une classe.

A la rentrée scolaire 2013, le territoire dispose de 21 classes et accueille 452 élèves.

On constate une faible évolution en matière d'accueil scolaire depuis 2007. Le nombre de classe reste en effet inchangé mais on compte une classe de moins à Ambrault et une de plus à Pruniers. En termes d'effectifs, le nombre d'enfants scolarisés a effectivement chuté à Ambrault avec 46 élèves de moins par rapport à 2007. En outre, on compte également 13 enfants de moins à l'école de Neuvy-Pailloux. Partout ailleurs, l'effectif est resté stable ou a très légèrement augmenté : +4 à La Champenoise, +5 à Saint Aoustrille.

Lorsqu'il n'y a pas d'école sur la commune de résidence, il arrive que des enfants soient scolarisés à Issoudun lorsqu'un des deux parents y travaille, cela afin de réduire et de simplifier les déplacements familiaux.





Source : Académie d'Orléans-Tours – 2013

4.5 L'économie touristique

La Champagne Berrichonne fait partie de l'un des 6 Pays Touristiques du département : le Pays d'Issoudun Champagne Berrichonne.

4.5.1 Une attractivité touristique du territoire originale

Le territoire, situé à moins de 3 heures en voiture de Paris dont il est très accessible, bénéficie d'atouts touristiques non négligeables.
Cette attractivité est de plusieurs ordres :

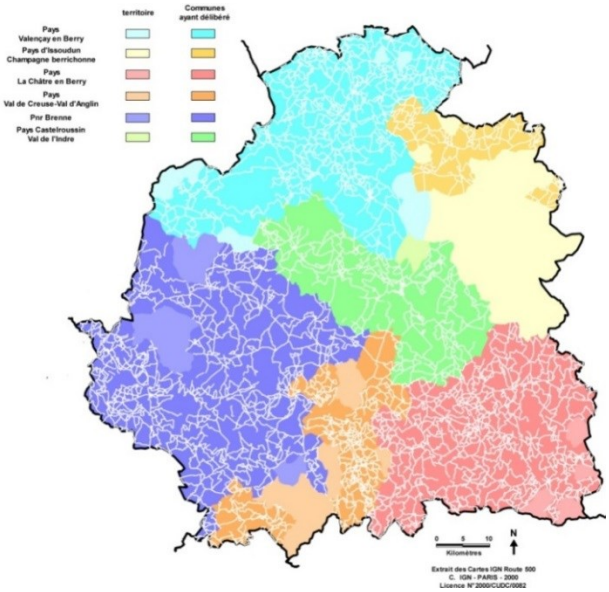
- Des **manifestations culturelles** d'échelle départementale : fête « Rural Zik » à chaque fête de la musique, des concerts dans l'église de La Champenoise, le festival Musique et Théâtre au Pays (financés par la Région Centre et le Conseil Départemental).
- Des **édifices religieux** remarquables, tels que l'église romane St Laurent à Neuvy-Pailloux, l'église St Saturnin à Vouillon et l'église St Pierre à Bommiers.
- Des **restaurants** reconnus : Auberge du 14 Février à St Valentin (1* Michelin), le Berry Relais à Neuvy-Pailloux (Maître Restaurateur).
- Du **tourisme technique** : biscuiterie le Croquet de Charost, à Neuvy-Pailloux, qui ouvre ses portes au public pour des visites et dégustations.
- Un **site naturel** pour l'observation de la nature : la carrière Cheret, à Ambrault, doit à son sol et à des conditions micro-climatiques particulières d'abriter une flore et des espèces de papillons et d'oiseaux très variés.
- Un **parc original**, le Jardin des Amoureux à St Valentin.
- La **pêche**, avec des parcours de pêche sur la Théols et de ses affluents, classées rivières de 2ème catégorie, ou encore l'étang de pêche de St Aoustrille.
- Des **activités aériennes**, avec l'aérodrome de Faye, à St Aubin. Il dispose de trois pistes, d'un vaste hangar et d'un camping aménagé. Le championnat du monde féminin de Vol à Voile y est organisé.
- Un **parcours de Golf** : le Golf de Sarrays, à Ste Fauste.
- Un **centre équestre** : centre équestre des Champs Forts à St Aoustrille.
- Quelques **sentiers de randonnées** d'échelle communale, aucun sentier n'étant identifié au PDIPR.

Tous ces sites devront faire l'objet, autant que de besoin, d'un zonage et d'un règlement adaptés dans le PLUi, afin de permettre leur pérennisation, voire leur développement, dans des conditions compatibles avec leur environnement et la réglementation.

Eglise de Vouillon

« Jardin des Amoureux » à St Valentin

Carte du PDIPR



Source : Agence de développement du Tourisme de l'Indre, Atlas de l'offre touristique du département de l'Indre 2012

Aérodrome de Faye, à St Aubin

Source : d'après géoportail.fr

Source : photos ASTYM

L'inventaire ci-avant souligne la grande variété de l'offre touristique du territoire. Aucune coordination ou animation collective ne semble exister sur le territoire, comme l'illustre l'absence d'office du tourisme sur la CB. Le territoire intercommunal est ainsi nécessairement ouvert sur les grands sites touristiques du département : PNR de la Brenne, Château de Valençay, …

La Champagne Berrichonne est marquée par la présence de la commune de Saint Valentin qui, depuis 1980, a souhaité devenir le « **village des amoureux** » toute l'année grâce à des aménagements et des actions spécifiques : le jardin des amoureux, une boutique de souvenirs, une agence postale communale, un kiosque des amoureux, l'arbre aux vœux, le saule aux cœurs, la confirmation de mariage par Monsieur le Maire, la présence d'un restaurant gastronomique, … La commune prévoit à court terme, l'extension du

« Jardin des Amoureux » et l'aménagement d'espaces verts aux abords de l'église avec le soutien de la Région Centre.

4.5.2 Les capacités d'accueil du territoire et fréquentation touristique

	Hôtels		Gites		Chambres d'hôtes	
	Etablissements	Chambres	Etablissements	Chambres	Etablissements	Chambres
Chouday			1	7		
Lizeray	0	0			1	3
Meunet-Planches	0	0			1	3
Neuvy-Pailloux	1	10				
Sainte-Fauste	0	0	1	2		
CB	1	10	2	9	2	6

Source : Insee-Direction du tourisme, Hébergements touristiques ; Insee, Recensements de la population, sites Internet de réservation d'hébergement touristique.

Les capacités d'hébergement touristique du territoire sont peu nombreuses, avec seulement 1 hôtel, 2 gîtes et 2 chambres d'hôtes identifiées. A noter la présence d'un terrain de camping attenant à l'aérodrome de Faye, sur la commune de St Aubin, utilisé lors des manifestations organisées sur le site (ex : compétition de Vol à Voile) pour héberger les participants.
Le développement récent mais régulier du tourisme en camping-car a généré la création et l'aménagement d'équipements destinés à faciliter leur étape ou leur séjour. En 2012 on recense 1 point de stationnement équipé de borne à Neuvy-Pailloux.

Le taux d'occupation des équipements hôteliers traditionnels dans l'Indre en 2012 est de 52,4% (contre plus de 54% pour la région Centre). Il était de 52,1% en 2009.
Le taux d'occupation pour les gîtes dans le Pays d'Issoudun est 52% en 2012.

4.5.3 Les politiques touristiques

Le **Schéma Départemental de Développement Touristique de l'Indre 2010-2015** identifie, pour le département, des axes de développement touristique qui peuvent guider la stratégie de la CB dans ce domaine :

- Impulser des actions correctives et adapter l'offre aux impératifs du marché touristique de demain :
  - Accroître le niveau qualitatif des hébergements touristiques marchands.
  - Faire émerger une offre écotouristique ("pôle nature" pertinent), et de nouveaux concepts et projets novateurs en hébergements touristiques intégrant la dimension environnementale.
  - Déterminer les offres "leaders" en matière de sites de visite et les consolider en priorité et faire des événementiels phares de l'Indre une offre "vitrine" du département.
  - Réactualiser le schéma directeur de signalisation touristique.

- Mieux vendre et promouvoir la destination "Berry" :
  - Définir un véritable plan d'actions marketing et commercial de la destination "Berry".
  - Inscrire le tourisme de l'Indre dans une démarche professionnelle par une politique de "qualité" et de formations-actions.

5. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

5.1 Le récent développement du parc de logements

5.1.1 Un rythme de croissance irrégulier

En 2010, on dénombre **2 944 logements** sur la Champagne Berrichonne. Depuis 2010, les chiffres transmis par la base de données Sitadel font état de 41 nouveaux logements réalisés jusqu'en octobre 2013. On peut donc évaluer le parc de la CB à environ 2 985 logements.

Au regard des chiffres, on constate que le parc de logements s'est peu développé entre 1982 et 1999. Au cours de la période 1999-2007, le rythme de croissance annuelle s'est accéléré, et en particulier dans le secteur Sud qui connaît une attractivité supérieure à celle du Nord.
Dans la dernière période 2007-2010, la croissance connaît à nouveau un ralentissement. Il atteint fortement le Sud où le parc de logements se développe à un rythme annuel désormais plus faible qu'au Nord.

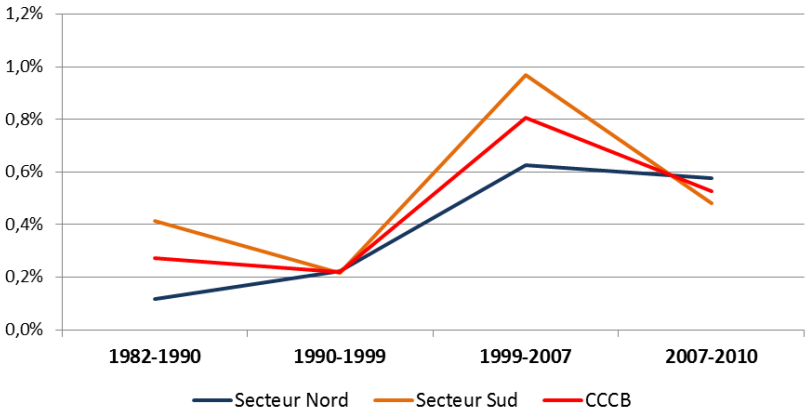
Evolution du parc de logements depuis 1982

Territoires	1982	1990	1999	2007	2010	Variations annuelles			
						1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2010
Ambrault	356	383	384	426	432	0,92%	0,03%	1,31%	0,47%
Bommiers	152	146	147	158	158	-0,50%	0,08%	0,91%	0,00%
Brives	106	104	109	136	138	-0,24%	0,52%	2,80%	0,49%
La Champenoise	178	167	165	171	177	-0,79%	-0,13%	0,45%	1,16%
Chouday	69	69	74	74	77	0,00%	0,78%	0,00%	1,33%
Condé	105	117	120	123	120	1,36%	0,28%	0,31%	-0,82%
Lizeray	53	46	49	54	54	-1,76%	0,70%	1,22%	0,00%
Meunet-Planches	108	107	102	115	112	-0,12%	-0,53%	1,51%	-0,88%
Neuvy-Pailloux	539	538	543	594	604	-0,02%	0,10%	1,13%	0,56%
Pruniers	313	316	326	335	333	0,12%	0,35%	0,34%	-0,20%
Saint-Aoustrille	69	77	84	87	91	1,38%	0,97%	0,44%	1,51%
Saint-Aubin	74	85	95	89	98	1,75%	1,24%	-0,81%	3,26%
Sainte-Fauste	105	110	117	125	137	0,58%	0,69%	0,83%	3,10%
Saint-Valentin	122	131	134	137	145	0,89%	0,25%	0,28%	1,91%
Thizay	137	139	141	137	133	0,18%	0,16%	-0,36%	-0,98%
Vouillon	122	130	128	137	135	0,80%	-0,17%	0,85%	-0,49%
Secteur Nord	**1 272**	**1 284**	**1 310**	**1 377**	**1 401**	**0,12%**	**0,22%**	**0,63%**	**0,58%**
Secteur Sud	**1 336**	**1 381**	**1 408**	**1 521**	**1 543**	**0,41%**	**0,22%**	**0,97%**	**0,48%**
CB	**2 608**	**2 665**	**2 718**	**2 898**	**2 944**	**0,27%**	**0,22%**	**0,80%**	**0,53%**

Source : INSEE 2013 – RGP 1982 à 2010

La production annuelle 2007-2010 sur la CB est ainsi évaluée à environ 15 logements répartis comme suit :
- 8 dans le secteur Nord,
- 7 dans le secteur Sud.

Evolution du rythme de croissance des logements



Source : INSEE 2013 – RGP 1982 à 2010

Répartition du parc de logements en 2010

Territoires	Nombre total de logements	dont résidences principales		dont résidences secondaires		dont logements vacants	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
AMBRAULT	432	360	83%	47	11%	25	6%
BOMMIERS	158	124	78%	23	15%	10	6%
BRIVES	138	110	80%	18	13%	10	7%
LA CHAMPENOISE	177	134	76%	22	12%	21	12%
CHOUDAY	77	63	82%	3	4%	11	14%
CONDE	120	95	79%	13	11%	13	11%
LIZERAY	54	38	70%	10	19%	6	11%
MEUNET-PLANCHES	112	77	69%	24	21%	12	11%
NEUVY-PAILLOUX	604	532	88%	25	4%	47	8%
PRUNIERS	333	232	70%	48	14%	52	16%
SAINT-AOUSTRILLE	91	74	81%	8	9%	10	11%
SAINT-AUBIN	98	75	77%	10	10%	13	13%
SAINTE-FAUSTE	137	116	85%	12	9%	8	6%
SAINT-VALENTIN	145	123	85%	10	7%	12	8%
THIZAY	133	103	77%	14	11%	16	12%
VOUILLON	135	115	85%	15	11%	5	4%
SECTEUR NORD	**1 401**	**1 162**	**83%**	**105**	**7%**	**136**	**10%**
SECTEUR SUD	**1 543**	**1 209**	**78%**	**197**	**13%**	**135**	**9%**
CB	**2 944**	**2 371**	**81%**	**302**	**10%**	**271**	**9%**
Canton de Vatan	*2 634*	*2 034*	*77%*	*279*	*11%*	*258*	*10%*
CC. du Pays d'Issoudun	*11 739*	*9 897*	*84%*	*521*	*4%*	*1 321*	*11%*
Indre	*135 048*	*106 228*	*79%*	*14 276*	*11%*	*14 532*	*11%*

Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Le parc de logements de la CB se caractérise par :

- une large représentativité de résidences principales en particulier dans le secteur Nord,
- une proportion plutôt modeste de résidences secondaires qui sont toutefois mieux représentées dans le secteur Sud (13% du parc de logements),
- moins de logements vacants que dans les territoires de comparaison mais des communes semblent néanmoins plus concernées que d'autres avec plus de 13% de leur parc classé vacant : Saint Aubin, Chouday et Pruniers.

Répartition des logements par type

Territoires	Logements individuels	Logements collectifs
SECTEUR NORD	96%	3%
SECTEUR SUD	98%	1%
CB	**97%**	**2%**
Canton de Vatan	*93%*	*6%*
CC. du Pays d'Issoudun	*78%*	*22%*
Indre	*82%*	*17%*

Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Enfin, le parc de la Champagne-Berrichonne est principalement constitué de maisons individuelles. On note d'ailleurs que la proportion de logements individuels est nettement plus élevée que dans les autres territoires de comparaison. En outre, dans le secteur Sud, les logements se présentent presque exclusivement sous la forme individuelle qui constitue 98% du parc.
Le secteur Nord rassemble la plupart des logements collectifs du territoire (73% de la CB) mais ils ne forment pourtant que 3% du parc sur ce secteur.

5.1.2 Des résidences principales souvent anciennes et de grande taille

En 2010, **le parc de résidences principales de la CB s'élevait à 2 371 logements**[7], soit 81% du parc total.

Répartition des résidences principales par année de construction en 2008
(et par rapport au total de résidences principales en 2008)

Territoires	Avant 1949		1949-1974		1975-1989		1990-2005	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
SECTEUR NORD	538	48%	218	20%	236	21%	119	11%
SECTEUR SUD	742	66%	86	8%	162	14%	137	12%
CB	**1 280**	**57%**	**304**	**14%**	**398**	**18%**	**257**	**11%**
Canton de Vatan	*1 115*	*57%*	*313*	*16%*	*285*	*14%*	*253*	*13%*
CC. du Pays d'Issoudun	*3 892*	*40%*	*2 835*	*29%*	*1 876*	*19%*	*1 156*	*12%*
Indre	*44 734*	*43%*	*25 773*	*25%*	*21 461*	*21%*	*11 441*	*11%*

Source : INSEE 2013 – RGP 2008

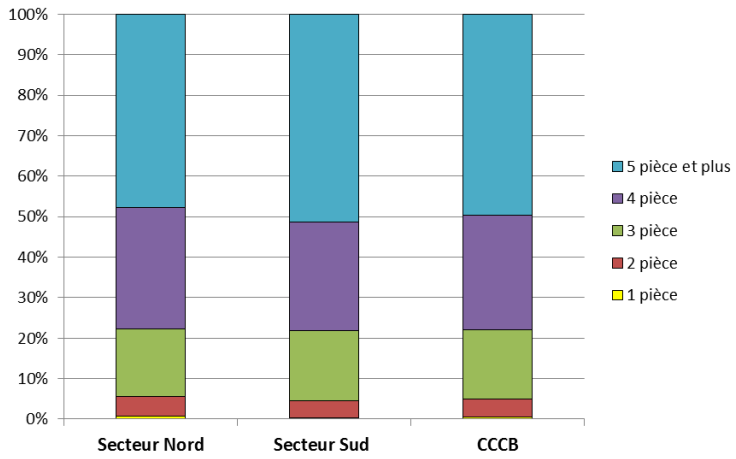
On souligne la part élevée des résidences principales datant d'avant 1949 sur ce territoire (57%) qui s'explique par le développement modéré de la construction neuve au cours des 30 dernières années. L'importance relative de ce parc ancien est néanmoins supérieure à celle enregistrée à l'échelle

[7] Les données Filocom 2011 dénombrent 2 474 résidences principales sur la CB.

départementale ou dans la Communauté de communes du Pays d'Issoudun. Elle mérite **une attention particulière en matière de rénovation et de réhabilitation.**
Depuis 1949, des constructions relativement nombreuses ont été réalisées au cours de la période 1975-1989 (16% du parc de résidences principales) ; c'est dans cette catégorie de constructions que l'on compte aujourd'hui le plus de **logements énergivores**.

Par ailleurs, il est constaté que la moitié des résidences principales est constituée de très grands logements de 5 pièces et plus, tandis que les T1 et T2 réunis ne totalisent que 5% du parc de résidences principales.

Répartition des résidences principales par taille



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Comparativement à d'autres territoires, la Champagne Berrichonne connait **une surreprésentation des très grands logements au détriment de toutes les autres tailles de résidences principales.** En particulier, les 2 et 3 pièces, souvent prisés d'une certaine catégorie de ménages, ne constituent que 21% des habitations.
Cet état de fait est accentué dans le secteur Sud où le taux des logements de 5 pièces et plus, atteint 51% du parc.

Répartition des résidences principales par taille

Territoires	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
SECTEUR NORD	1%	5%	17%	30%	48%
SECTEUR SUD	0%	4%	17%	27%	51%
CB	**1%**	**4%**	**17%**	**28%**	**50%**
Canton de Vatan	*2%*	*6%*	*19%*	*29%*	*44%*
CC. du Pays d'Issoudun	3%	8%	23%	32%	34%
Indre	*2%*	*8%*	*21%*	*31%*	*37%*

Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Superficie des résidences principales

Taille des résidences principales	Part dans le total
20 à 34 m²	2%
35 à 54 m²	8%
55 à 74 m²	17%
75 à 94 m²	27%
plus de 94 m²	46%

Source : Données Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP

Cette analyse est confirmée par les données Filocom transmises par la DGI pour 2011. Au regard de la taille des résidences principales, on observe l'importance de la part prise par les logements de plus de 94 m².

En mettant en parallèle la taille des résidences principales et celle des ménages, on constate une inadéquation entre l'offre et la demande potentielle. En effet, 61% des ménages de la CB sont composés d'une à deux personnes tandis que le parc de résidences principales ne présente que 22% de logements de moins de 3 pièces. Inversement, la moitié des logements sont des habitations de grande taille et ne répondent, a priori, qu'à une demande 23% des ménages.
Le tableau ci-dessous n'a pour autant rien de normatif, chacun restant libre de choisir la taille de logement qui lui convient. En particulier, dans le cas de familles dissociées, les parents doivent pouvoir disposer d'un logement suffisamment grand pour leur permettre d'accueillir leurs enfants une partie de l'année.

Comparaison entre la taille des ménages et celle des logements

CB	1 et 2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes et plus
Résidences principales	**5%**	**17%**	**28%**	**50%**
Ménages	**25%**	**36%**	**17%**	**23%**

Source : INSEE 2013 – RGP 2010

5.1.3 Un confort des habitations à renforcer

A. Les éléments sur le confort des résidences principales

En 2011, sur le territoire de la CB, près des 2/3 des résidences principales présentent tous les éléments de confort (très exactement 64,5% du parc de résidences principales).
Dans le large tiers restant, se trouvent des habitations d'un confort partiel et sans confort[8] (8 et 9% du parc de résidences principales) sur lesquelles le PLH devra porter son effort.

Répartition des résidences principales d'après leur niveau de confort

	Sans confort	Confort partiel	Tout confort
Nombre	206	672	1 596
Part dans le total	8%	27%	65%

Source : Données Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP

N.B. On précise néanmoins que le niveau d'inconfort est souvent surestimé dans le parc privé car les travaux d'installation et de mise aux normes ne sont pas toujours déclarés aux services fiscaux.

[8] Les 3 niveaux de confort proposés sont proches des critères de l'INSEE :
- sans confort = ni baignoire, ni douche, ni WC,
- tout confort = baignoire ou douche, WC et chauffage central,
- confort partiel = toutes les autres possibilités de croisement possible entre les deux premiers niveaux

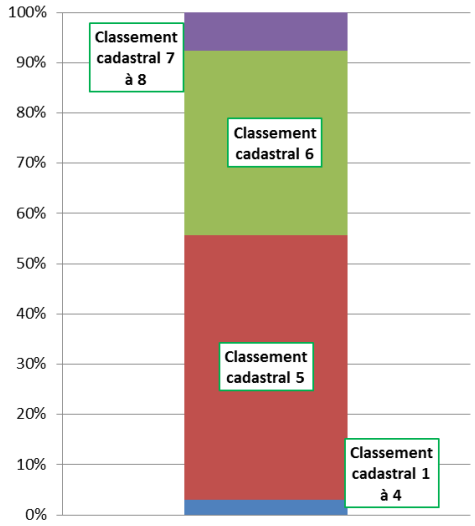
B. La qualité des logements

Une classification des logements a été établie par la DGFiP à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée par les logements du plus luxueux (catégorie 1) au plus médiocre (catégorie 8).

Le classement cadastral est donc un indicateur de la qualité globale du logement :
1 = Grand luxe,
2 = Luxe,
3 = Très confortable,
4 = Confortable,
5 = Assez confortable,
6 = Ordinaire,
7 = Médiocre,
8 = Très médiocre

Les chiffres relatifs à la Champagne Berrichonne classent 56% des résidences principales dans les catégories attestant d'une bonne et même très bonne qualité.
Il y aurait **188 résidences classées en catégorie 7 et 8**, soit environ 8% du parc de résidences principales.
L'orientation de programmation en matière d'habitat devra nécessairement prendre en compte de cette catégorie de logements dans son programme d'actions.

Classement des logements de la CB selon leur niveau de qualité en 2011



Source : Données Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP

Depuis 2012, l'ANAH dispose d'un fichier relatif à la qualité des copropriétés. Cet outil d'aide au repérage permet d'établir l'existence d'une problématique de copropriétés fragiles sur le territoire. A partir de ces informations, le PACT de l'Indre a réalisé une étude détaillée sur les copropriétés du département, datée de mai 2013. Il est recensé sur la CB, 3 copropriétés, toutes réalisées avant 1949 : 1 à Neuvy-Pailloux et 2 à Meunet-Planches. Ces copropriétés ne présentent pas de signes de fragilité manifestent, seules celles de Meunet-Planches doivent faire l'objet d'une veille.

C. Le parc potentiellement indigne[9]

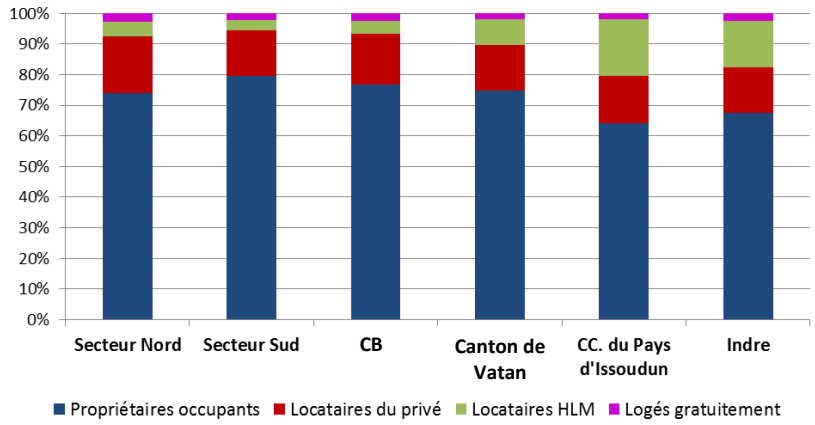
Le classement précédent est le point de départ d'une estimation du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPI). En effet, le croisement entre les logements classés en catégories 6-7 et 8 avec les revenus de leurs occupants au regard des plafonds de ressources HLM, permet d'approcher globalement le nombre de logements à traiter.
C'est réellement lors de la mise en place d'un dispositif d'intervention sur l'habitat privé (OPAH ou PIG), qu'une étude pré-opérationnelle permet d'avoir une vision plus précise sur le nombre de logements à traiter.

[9] Juridiquement, un habitat indigne est un local utilisé aux fins d'habitation et impropre par nature à cet usage, ainsi qu'un logement dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel il est situé, expose les occupants à ces risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

5.1.4 Une forte proportion de propriétaires occupants

Sur le territoire de la CB, **77% des ménages sont propriétaires de leur logement**. Il s'agit d'un taux élevé comparativement à celui enregistré dans le département ou dans la CC du Pays d'Issoudun. On note que dans le secteur Sud, les propriétaires occupants représentent 80% des ménages.
Si le logement locatif est présent sur l'ensemble du territoire, il est majoritairement de type privé (17% des ménages) contrairement à la Communauté de communes du Pays d'Issoudun ou à l'Indre où l'habitat social concerne une part des ménages au moins égale à celle de l'habitat privé.
Sur la CB, les **locataires HLM sont minoritaires et ne concernent que 4% des résidences principales** seulement.

Répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

A l'échelle communale, il n'est pas rare que les taux des ménages propriétaires occupants dépassent 80% des résidences principales : Condé, Bommiers, Vouillon, Thizay, Saint Aubin, Sainte Fauste…

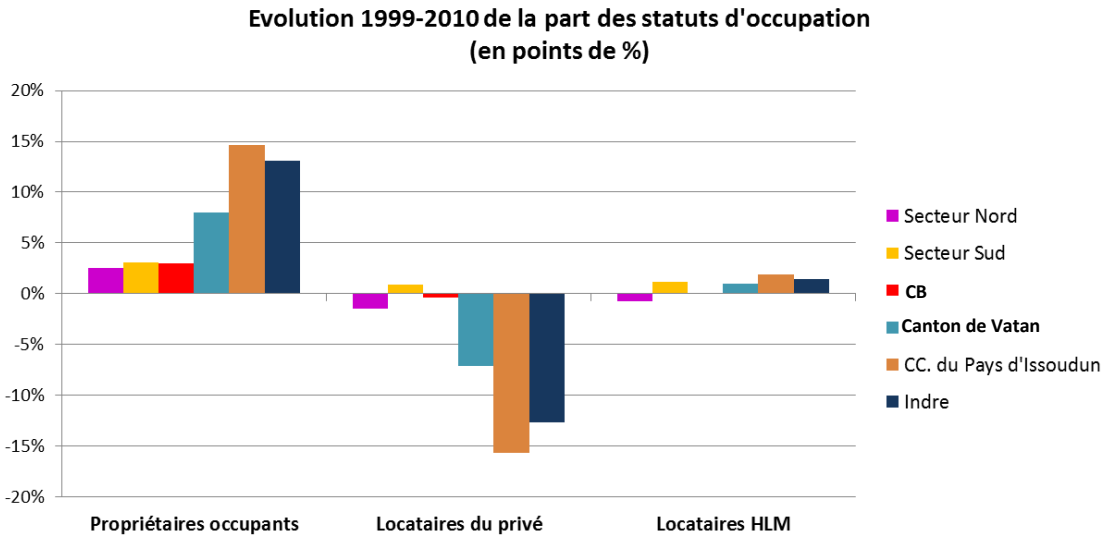
Répartition communale des ménages selon leur statut d'occupation

Commune	Propriétaires occupants	Locataires du privé	Locataires HLM	Logés gratuitement
Ambrault	77%	14%	6%	2%
Bommiers	85%	11%	0%	3%
Brives	79%	17%	3%	2%
La Champenoise	78%	19%	0%	2%
Chouday	80%	13%	0%	7%
Condé	82%	16%	0%	2%
Lizeray	68%	32%	0%	0%
Meunet-Planches	75%	22%	0%	3%
Neuvy-Pailloux	69%	21%	8%	2%
Pruniers	71%	22%	5%	2%
Saint-Aoustrille	69%	18%	11%	2%
Saint-Aubin	91%	7%	0%	3%
Sainte-Fauste	92%	7%	0%	1%
Saint-Valentin	77%	15%	2%	6%
Thizay	89%	9%	0%	2%
Vouillon	83%	11%	4%	2%
Secteur Nord	**74%**	**18%**	**5%**	**3%**
Secteur Sud	**80%**	**15%**	**4%**	**2%**
CB	**77%**	**17%**	**4%**	**2%**

Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Le graphique ci-dessous met en évidence l'évolution des statuts d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2010. On constate :

- l'augmentation de la part des propriétaires occupants dans tous les territoires dont la CB,
- la diminution de la part relative au statut de locataire du privé ; mais cette baisse est moins nette sur la CB que sur les autres territoires de comparaison en raison d'une très légère augmentation dans le secteur Sud,
- la représentativité des locataires HLM n'évolue pas sur l'ensemble de l'intercommunalité ; elle diminue dans le secteur Nord et augmente au Sud. Dans les autres territoires de comparaison, en revanche, les locataires du parc public occupent une place plus importante en 2010 qu'en 1999 au sein des ménages.

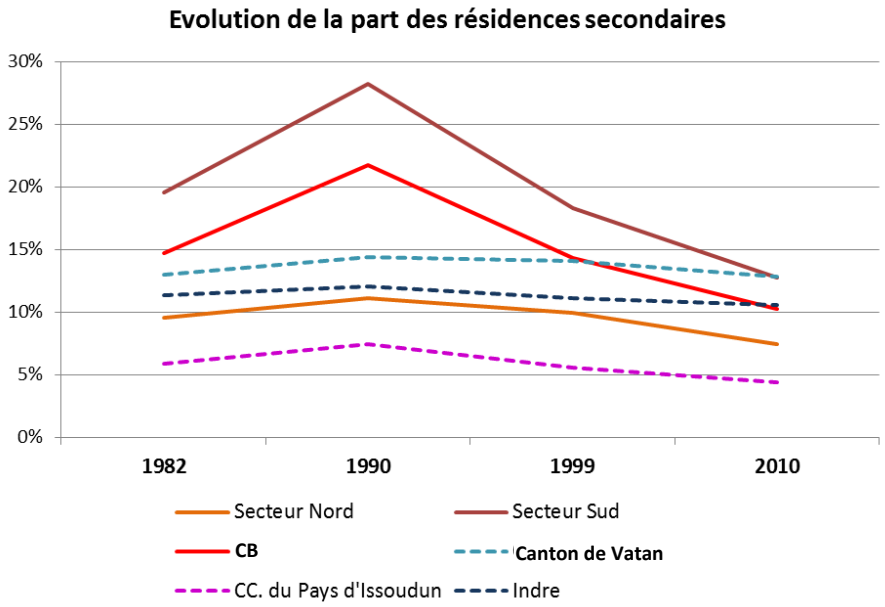


Source : INSEE 2013 – RGP 2010

5.1.5 Des résidences secondaires en diminution

Le territoire n'a jamais été une destination de vacances à part entière mais son caractère rural en fait un territoire attractif pour des citadins qui y ont fait construire une maison pour les fins de semaine et les congés annuels. En particulier, on constate dans les années 1990 que dans le secteur Sud, la part des résidences secondaires représentait tout de même 28% du parc total.

En 2010, il est dénombré **302 résidences secondaires sur la CB**, soit environ 10% seulement du parc de logements. En effet, on constate depuis 1990, à la fois une moins bonne représentativité des résidences secondaires au sein du parc de logements (17% en 1990) et une diminution de leur nombre (444 en 1990).



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Dans le secteur Nord, la part des résidences secondaires a toujours été plus faible qu'ailleurs ; leur diminution se réalise progressivement. Elles représentent 7,5% du parc en 2010.
Par contre, dans le secteur Sud, leur part s'est brutalement effondrée à partir de 1990 jusqu'à aujourd'hui passant de 28% à 13%. Ici les résidences secondaires ont absorbé une grande partie de la demande lors de l'arrivée de nouveaux ménages au cours de la période 1990-1999.
Aujourd'hui, la part des résidences secondaires sur la CB devient inférieure à celles enregistrées sur le Canton de Vatan et dans le département de l'Indre.

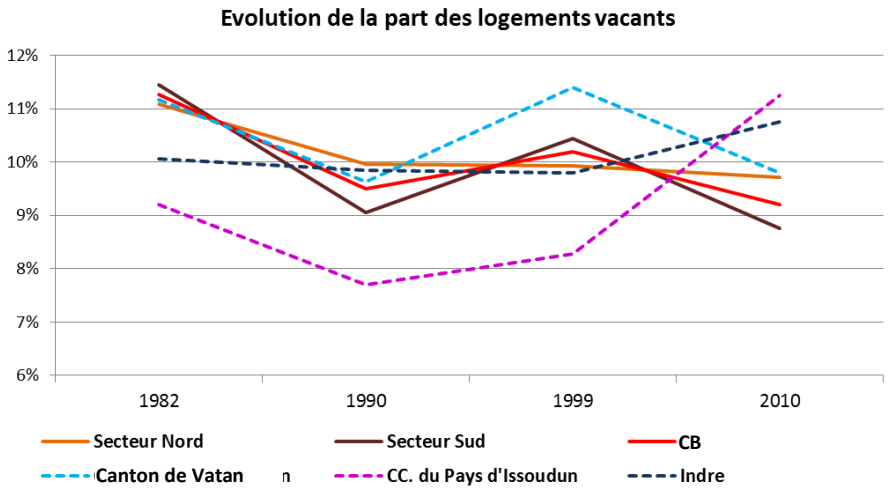
Cette évolution s'explique :

- par le passage de résidence secondaire en résidence principale avec l'installation de leur propriétaire arrivé à l'âge de la retraite,
- par la vente de ces logements qui deviennent également résidences principales.

5.1.6 Résorption partielle des logements vacants

En 2010, l'INSEE recense 271 logements vacants[10] sur le territoire. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 1990 où on en dénombrait 253, mais un peu plus faible que celui de 1999.
En fait, **leur part au sein du parc de logements s'est réduite depuis 1982** et elle est aujourd'hui de 9%, soit plus faible que celle des autres territoires de comparaison et en particulier que celle de la CC du Pays d'Issoudun (>11%).
A l'échelle infra territoriale, on constate en particulier que le secteur Sud connaît une nette évolution depuis 1999, marquée par une baisse du nombre de logements vacants (une dizaine) et que leur part dans l'ensemble du parc de logements est aujourd'hui la moins élevée de tous les territoires de comparaison.
Dans le secteur Nord, d'après l'INSEE, le nombre de logements vacants augmente très légèrement mais leur représentativité au sein du parc est stable.

[10] Ce chiffre intègre les logements proposés à la vente ou à la location, ceux déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, ceux en attente de règlement d'une succession, ceux conservés par un employeur et ceux gardés vacants et sans affectation par leur propriétaire.



Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Ces résultats ont été affinés par la transmission par les communes de la liste 2013 des logements vacants, issues de la DGI et mise à jour par les communes. Il résulte de cette nouvelle et récente source d'information que les logements vacants sont, dans l'ensemble, moins nombreux notamment à La Champenoise, Condé, Brives, Chouday, Saint Aubin, Neuvy-Pailloux et Lizeray. **Au regard du nombre de logements concernés, trois communes seulement doivent réellement faire face aujourd'hui à un problème de vacance : Ambrault, Neuvy-Pailloux et Pruniers.**

Nombre et part des logements vacants

Communes	1999	Part dans le total des logements en 1999	2010	Part dans le total des logements en 2010	Données communales d'après DGI en 2013	Part sur le total des logements vacants de la CB en 2013
Ambrault	29	8%	25	6%	26	11%
Bommiers	15	10%	10	6%	14	6%
Brives	16	15%	10	7%	6	3%
La Champenoise	12	7%	21	12%	9	4%
Chouday	8	11%	11	14%	8	3%
Condé	13	11%	13	11%	6	3%
Lizeray	3	6%	6	11%	0	0%
Meunet-Planches	10	10%	12	11%	14	6%
Neuvy-Pailloux	49	9%	47	8%	42	18%
Pruniers	51	16%	52	16%	52	22%
Saint-Aoustrille	13	15%	10	11%	11	5%
Saint-Aubin	12	13%	13	13%	8	3%
Sainte-Fauste	8	7%	8	6%	12	5%
Saint-Valentin	11	8%	12	8%	10	4%
Thizay	21	15%	16	12%	15	6%
Vouillon	6	5%	5	4%	5	2%
Secteur Nord	***130***	***10%***	***136***	***10%***	***101***	***42%***
Secteur Sud	***147***	***10%***	***135***	***9%***	***137***	***58%***
CB	**277**	**10%**	**271**	**9%**	**238**	**100%**

Source : INSEE 2013 – RGP 2010 et DGI 2013

5.2 Les autres modes d'hébergement

5.2.1 Les structures d'accueil pour les personnes âgées

A. L'accueil collectif

Le territoire dispose d'un Etablissement d'Hébergement Pour les personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Les Epis d'Or » de 25 lits, situé à Neuvy-Pailloux. Cette maison de retraite autonome ne prend pas en charge les patients souffrant de la maladie d'Alzheimer, ni les personnes handicapées.
Actuellement, il n'y a aucun projet d'agrandissement de cet établissement ou d'implantation nouvelle.

B. Le maintien à domicile des personnes âgées

Deux associations interviennent sur la CB pour assurer des services au domicile des personnes âgées :

- Familles Rurales,
- l'ADMR.

Elles assurent les services quotidiens (ménage, lavage, repassage, courses, préparation des repas, aide à la toilette, gardes de jour et de nuit, accompagnement dans les activités de loisirs, etc.) chez les personnes qui le demandent.
Des deux associations, Familles Rurales est la plus présente sur ce territoire et ses prestations sont très appréciées. Celle-ci constate des besoins d'adaptation des logements de ses adhérents et une grande précarité chez les personnes âgées résidant dans l'extrême Sud de la CB : Ambrault, Bommiers, Pruniers. Ce constat est directement lié à la faiblesse des revenus sur ces communes, énoncée plus haut (cf. 2. Etude socio-démographique).

Le portage des repas à domicile : le portage des repas était assuré par l'association « MidiService » basée à Châteauroux. En raison de l'éloignement de la plupart des communes et du surcoût occasionné par les déplacements, elle a dû cesser la livraison des repas à domicile sur une grande partie de la CB. Elle n'intervient plus que sur Neuvy-Pailloux et Thizay.
Dans la partie Nord du territoire, ce service est désormais assuré exclusivement par l'association Aladin et par Coviva. Pour les communes situées au Sud de Sainte-Fauste et de Thizay, il est fait appel à une association du Cher basée à Bourges (Facilavie). Des restaurants locaux sont également sollicités pour la confection et le portage des repas à Brives et à Vouillon. Mais le problème reste posé pour deux communes du territoire à l'étude : Pruniers et Chouday, où le portage des repas n'est actuellement plus assuré.

L'accueil familial regroupé : fortement encouragé par le département de l'Indre (cf. ci-dessous le schéma départemental des personnes âgées), ce dispositif consiste à accueillir au sein d'une famille constituée, et selon ses possibilités, de 1 à 3 personnes âgées. Actuellement un projet est en cours à Bommiers, où la commune a fait l'acquisition d'une ancienne exploitation agricole pour la restaurer et la mettre à disposition d'une ou deux familles assurant chacune l'hébergement de 3 personnes âgées. Ce projet est également soutenu par la Région Centre via le Contrat Régional de Solidarité 2014-2019.

Continuer à vivre chez soi quand on est âgé : un Programme d'Intérêt Général (PIG) visant l'adaptabilité et l'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées a été lancé une première fois en 2008 par le Conseil Départemental de l'Indre, puis reconduit. Ce dispositif permet à tout propriétaire occupant de 60 ans et plus et souffrant d'invalidité d'aménager son logement pour pouvoir continuer à y vivre. Depuis 2007, 17 propriétaires occupants ont pu ainsi réaliser des améliorations dans leur logement par le biais du PIG, soit environ 46% des dossiers traités par l'ANAH sur la CB. Aménagement d'une salle de bain, pose de volets

roulants, installation d'un monte escalier, aménagement d'une chambre en rez-de-chaussée, tels ont été les travaux réalisés pour accompagner le vieillissement des habitants.
Le PIG s'adresse également aux propriétaires bailleurs qui souhaitent louer un logement à une personne de plus de 60 ans handicapée ou souffrant d'incapacité d'au moins 80%. Mais aucune demande de la part de bailleur n'a été enregistrée sur l'ensemble de Champagne Berrichonne.

C. Les orientations du schéma départemental des personnes âgées

Le schéma départemental gérontologique « Bien vieillir dans l'Indre » 2008-2013 va être prolongé au cours de l'année 2014. Certaines de ses actions renvoient directement au champ d'intervention d'un programme local de l'habitat, c'est-à-dire, le volet habitat du PLUI.

Nous en dressons la liste ci-dessous :
Fiches n°5 et n°6 : Développer l'accueil de jour et l'hébergement temporaire
Objectifs : pour les personnes âgées dépendantes vivant à domicile, permettre leur maintien à domicile en soulageant ponctuellement les aidants naturels, éviter ou ralentir la perte d'autonomie et préparer à une entrée en hébergement permanent.
Ces actions passent entre autres, soit par le développement de la capacité d'accueil dans les établissements existants, soit par la création d'unités spécifiques.

Fiche n°7 : Poursuivre la politique de l'habitat regroupé pour personnes âgées
Objectifs : offrir aux personnes âgées dans une logique de maintien à domicile, une alternative résidentielle de proximité.
Cette action nécessite de faire connaître et de promouvoir cette alternative résidentielle, d'accompagner les projets communaux dans les études préalables et de soutenir les initiatives par une aide financière.

Fiche n°8 : Poursuivre le développement du réseau d'accueillants familiaux pour personnes âgées
Objectif : disposer d'une offre d'accueil diversifiée.

Fiches n°11 et n°12 : Créer des places supplémentaires en EHPAD et évaluer en permanence le besoin quantitatif pour personnes âgées dépendantes
Objectifs : adapter l'offre d'accueil en fonction de l'accroissement de la population âgée de plus de 85 ans, ajuster les besoins en équipements des structures existantes pour personnes âgées dépendantes et permettre une meilleure réponse aux besoins de personnes et des familles en demande.

Fiche n°20 : Favoriser l'adaptation de l'habitat
Objectifs : adapter l'environnement des personnes âgées dépendantes afin de permettre le maintien à domicile.
L'action passe par le renouvellement du Programme d'Intérêt Général (PIG) relatif à l'adaptation de l'habitat avec un partenariat élargi et des conditions de financement améliorées.

5.2.2 Le logement des jeunes et des apprentis

A. De faibles besoins exprimés

Le territoire de Champagne Berrichonne (CB) ne dispose pas de structure d'hébergement spécifique pour les jeunes et les apprentis. Néanmoins, depuis quelques années un dispositif s'efforce de répondre aux besoins des jeunes. Ainsi, en 2008, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC), l'ADIL36 met en place un **dispositif Relais-Logement** sur la Communauté d'Agglomération. En 2010, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Indre, l'Association des Maires Ruraux de l'Indre et

l'Association des Maire de l'Indre s'associent au dispositif pour permettre son extension à tout le département.
Le rôle du Relais-Logement est de faciliter l'accès à l'emploi et à la formation en mobilisant une offre de logements à louer sur une période plus ou moins longue.
A l'issue de 3 années d'existence à l'échelle départementale, il s'avère que cet outil est peu sollicité par les jeunes en recherche d'un logement. Il intervient en effet sur un marché peu tendu où il est plutôt facile de trouver une location à prix accessible.
Quant aux dispositifs qui peuvent être mobilisés pour le logement des jeunes, il est rappelé ici que depuis 2011, le **Conseil Régional du Centre** a mis en place un **dispositif d'intermédiation** permettant aux jeunes de moins de 30 ans d'accéder rapidement au parc privé ou public via l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) : une association locale adhérente à l'URHAJ signe un bail principal avec un propriétaire de logement, et conclue un bail précaire d'un an renouvelable une fois avec un jeune en insertion et en assure également l'accompagnement social.

B. Les orientations du PDALPD en direction des jeunes

Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Démunies (PDALPD) 2009-2014 prévoit deux actions relatives au logement des jeunes qui portent sur des communes plus urbaines pour répondre à une demande plus importante et plus spécifique :

Action n°5 : **Le logement des jeunes en situation d'insertion**
Elle consiste en l'ouverture d'un nouveau bâtiment permettant de créer 12 places supplémentaires au FJT de Châteauroux (projet Buffon) et en la restructuration du FJT de la Châtre.

Action n° : **Le logement des jeunes étudiants étrangers (mahorais)**
Elle prévoit le conventionnement avec l'éducation nationale pour accueillir ces jeunes hors temps scolaire.

5.2.3 Le logement des personnes handicapées

Le territoire de la CB accueille un Centre d'Adaptation Psychopédagogique (CAPP) implanté à Pruniers. Il s'agit d'une structure d'accueil non traditionnelle de séjours de vacances et de répits pour jeunes handicapés sujets à des troubles autistiques ou psychotiques. La gestion est assurée par l'association « J'interviendrais » qui a créé à Pruniers ce lieu de vie : « Le réseau Fanchette ». A l'année, cette structure accueille 5 mineurs ou jeunes handicapés à raison de 12 jours par mois pour des séjours de répit. Pendant les vacances d'été la possibilité d'accueil est de 22 places.

A part cet établissement d'hébergement spécifique, il n'existe pas d'autre structure d'accueil pour les personnes handicapées.

Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées actuellement consultable était valable pour la période 2007-2012. Un nouveau schéma est en cours de validation mais donc non disponible au moment de la rédaction de ce diagnostic.

5.2.4 Les autres structures d'hébergement

Ni le territoire intercommunal de Champagne Berrichonne, ni aucune commune de l'intercommunalité ne sont concernées par la mise en œuvre de l'article 69 de la loi 2009-323 relative à la mobilisation sur le logement et le lutte contre l'exclusion qui fixe des obligations de création de places d'hébergement.

En l'absence de solution dédiée sur le territoire, les publics concernés sont orientés vers les agglomérations de Châteauroux et/ou d'Issoudun qui disposent d'établissements médico-sociaux et d'hébergement social.

5.2.5 Les logements d'urgence

Il n'existe pas de logement dédié à l'hébergement de personnes (ou de familles) victimes de sinistres dans leur habitation ou de violences conjugales. Actuellement, la solution à ces problèmes est trouvée au cas par cas en fonction des possibilités offertes par le patrimoine communal et de la solidarité collective.
Ainsi, la commune de St Valentin héberge depuis plusieurs mois une famille dans une salle de réunion aménagée pour la circonstance, dans l'attente de la reconstruction de leur maison après un incendie.
La réflexion portée par le PLH pourrait conduire à la construction d'une réponse à cette éventualité, à l'échelle intercommunale.

5.2.6 Les Gens du Voyage

Le territoire de la CB est peu fréquenté par les Gens du Voyage et il ne présente aucune aire d'accueil. Ainsi, sur les 16 communes qui la composent seules 4 font état de quelques caravanes séjournant quelques jours par an : Neuvy-Pailloux, La Champenoise, Condé et Pruniers. Seule la commune de Pruniers dispose d'un terrain dédié avec eau courante.
En outre, l'intercommunalité ne fait pas l'objet de rassemblement sur la route des grands passages et aucun cas de sédentarisation n'a été porté à connaissance.

Au regard du schéma départemental des Gens du Voyage de janvier 2011, l'intercommunalité n'est soumise à aucune obligation de réalisation en faveur de l'accueil des Gens du Voyage.

5.3 Situation énergétique de l'habitat

5.3.1 Vulnérabilité du parc privé

La situation énergétique du parc privé peut être analysée grâce à l'année de construction du bâtiment. En effet, au niveau national, l'âge du logement conditionne en grande partie les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.
Par exemple, en zone climatique H2 une maison construite avant 1975 (avant la première réglementation thermique) chauffée au gaz naturel consomme en moyenne 181 kWh/m²/an, contre 149kWh/m²/an pour une même maison construite après 1975 et correspondant à la classe D des Diagnostic de Performance Energétique.
A partir des années 2000, les nouvelles réglementations thermiques de 2000, 2005 et à présent 2012, ont encore amélioré les performances de ces logements qui sont maintenant classés en C ou B.

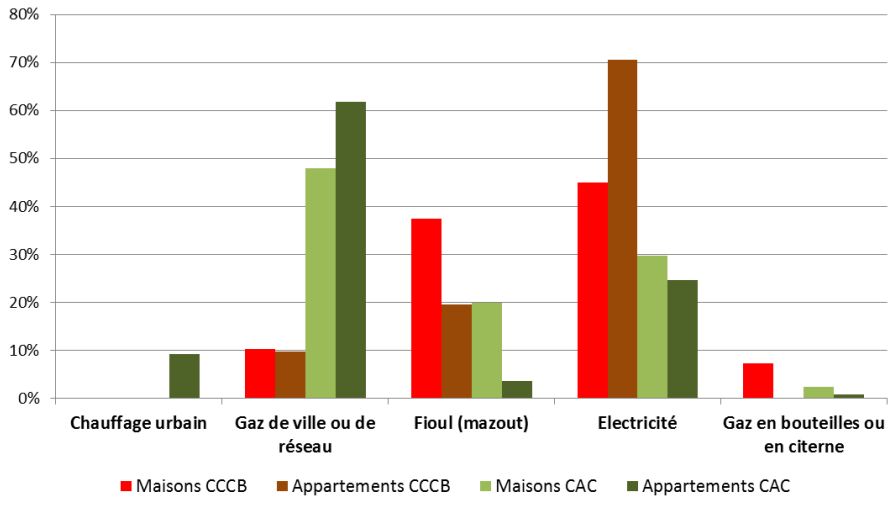
Répartition du parc des résidences principales par statut d'occupation et année de construction du logement

Statuts d'occupation	Avant 1974	De 1975 à 1998	De 1999 à 2005	Total CB
Propriétaires	71%	21%	8%	100%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM	79%	17%	5%	100%
Locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM	38%	57%	6%	100%
Autres statuts d'occupation	79%	20%	2%	100%
CB	**71%**	**22%**	**7%**	**100%**

Source : INSEE 2013 – RGP 2008

Le tableau-ci-dessus confirme que le parc de résidences principales date majoritairement (à 71%) d'avant 1974. Or, on constate que ces logements anciens sont occupés par 71% des propriétaires, 79% des locataires du privé et 79% des personnes ayant d'autres statuts d'occupation (chambre meublée ou logées gratuitement). Ces résultats sont assez significatifs pour montrer les besoins en matière de performance énergétique dans le parc privé.

Comparaison des taux d'utilisation des énergies de chauffage dans les appartements et les maisons de la CB et de la CA. Castelroussine



Source: INSEE 2013 – RGP 2008

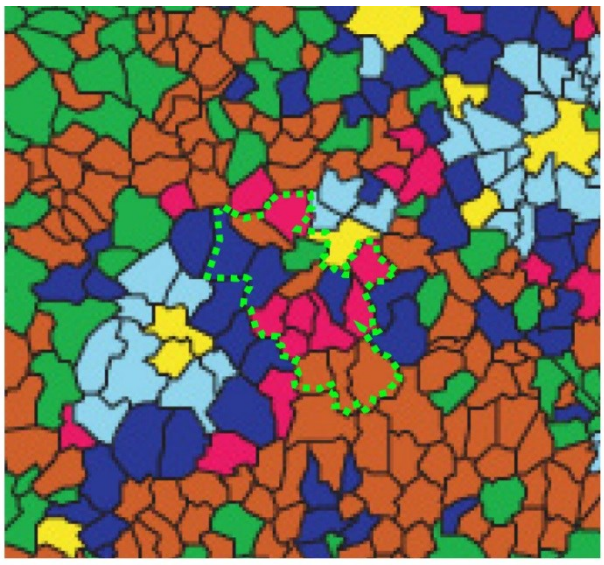
En outre, les modes de chauffage des logements (maisons et appartements) sur le territoire de Champagne Berrichonne sont relativement plus consommateurs d'énergie fossile (fioul) et d'électricité que le parc de logements de Châteauroux. Cela n'a rien d'étonnant car c'est la conséquence de l'éloignement des réseaux de gaz ou de chaleur des agglomérations urbaines. Toutefois, le prix des énergies ayant fortement augmenté ces dernières années, on ne peut que regretter la dépendance des logements vis-à-vis des sources d'énergie.

En conséquence, il existe certainement un besoin potentiel de réhabilitation thermique du parc privé de plus de 30 ans qui soulève de nombreux enjeux en termes :

- de **précarité énergétique** : au vu de la part des ménages ayant des faibles revenus, une part importante, et croissante, de leurs dépenses est consacrée au poste énergie résidentiel (éclairage, chauffage et appareils électriques,…).
- d'**émissions de gaz à effet de serre** : en effet, les Bilans Carbone réalisés à la demande des villes et agglomérations attestent que le secteur résidentiel est le premier poste émetteur. Les efforts doivent porter aujourd'hui sur la performance énergétique des bâtiments et les modes de chauffage.

Aujourd'hui, la lutte contre la précarité énergétique, avec en particulier la rénovation énergétique des logements constitue une priorité d'action de l'État. En effet, l'éloignement urbain, un logement non réhabilité associés ou non à des revenus modestes peuvent créer les conditions d'une précarisation énergétique d'une partie non négligeable des ménages. La connaissance de cette question peut permettre lors de l'élaboration des documents de planification de se positionner face à cette question. Dans le cadre d'un PLH en particulier, la question de la réhabilitation des logements doit être abordée et les moyens nécessaires à mettre en œuvre pour la favoriser doivent être étudiés afin de limiter la vulnérabilité énergétique des ménages.

Niveau de vulnérabilité des communes

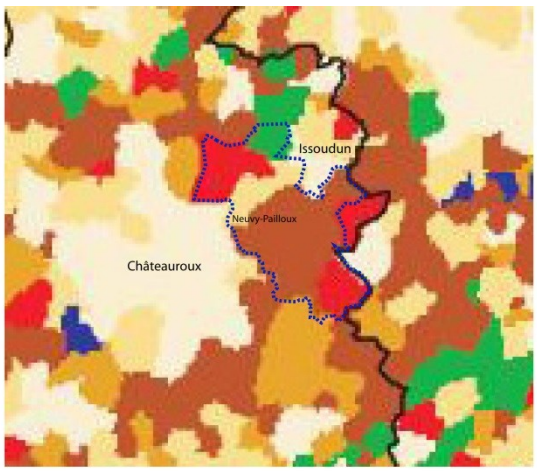


Profil des ménages vulnérables selon les territoires :

- A : des ménages modestes aux dépenses énergétiques faibles
- B : peu de ménages modestes et des dépenses énergétiques assez faibles
- C : des classes moyennes aux dépenses énergétiques assez fortes
- D : des retraités et classes moyennes aux dépenses énergétiques moyennes
- E : des ménages cumulant tous les facteurs de vulnérabilité énergétique
- F : des familles pouvant subvenir à de fortes dépenses énergétiques

Sources : Insee, RP 2009, BPE 2011, méthodologie Anah ; DRFiP, revenus fiscaux ; Caf

Profil des dépenses énergétiques



- fortes
- moyennes à fortes avec surreprésentation des dépenses de :
  - logement
  - déplacement domicile-travail
  - déplacement domicile-commerces et services
- moyennes
- faibles
- très faibles

Sources : Insee, RP 2009 - Base permanente des équipements 2011 ; méthodologie Anah

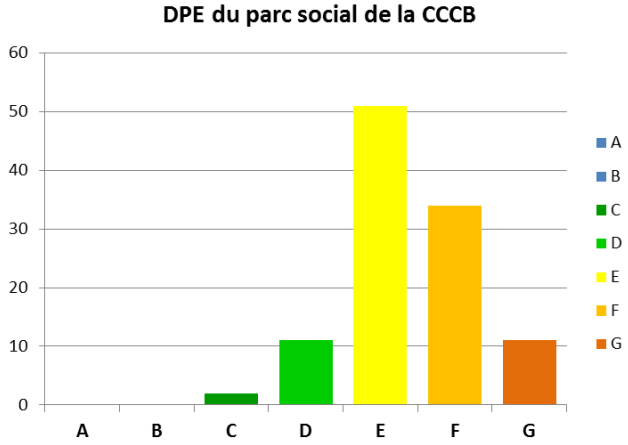
L'INSEE et la Région Centre ont réalisé une typologie composée de 6 groupes de communes au regard de la vulnérabilité des ménages en croisant leur revenu et leurs dépenses énergétiques (c'est-à-dire le chauffage des logements, les déplacements domicile-travail et l'accès aux commerces et services). Une cartographie a été réalisée dont nous avons extrait la partie concernant le territoire de Champagne Berrichonne (CB).

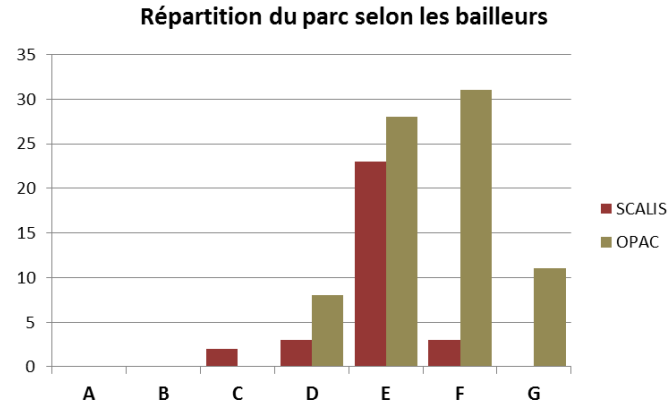
Il ressort de cette étude qu'une majorité de ménages du territoire de la CB est soumise à des dépenses énergétiques fortes ou assez fortes. Sont concernés des familles ou des ménages cumulant plusieurs facteurs de vulnérabilité énergétique.
Sur une large moitié du territoire située au Sud de Sainte Fauste et Thizay (Condé mise à part), les ménages présentent un profil vulnérable face aux dépenses d'énergie. Bien sûr, le logement n'est pas seul la cause de cette vulnérabilité mais il y participe.

En effet, la carte « Profil des dépenses énergétique » confirme que les ménages sont majoritairement soumis à des dépenses d'énergie élevées tous domaines confondus : logement, déplacements domicile-travail et domicile-commerces et services. Toutefois, on note une surreprésentation des frais de déplacements à Pruniers, La Champenoise et Saint Valentin en raison de leur éloignement par rapport aux pôles urbains. Enfin, à Lizeray, les frais d'énergie liés au logement sont plus élevés que les autres.

5.3.2 Un parc social énergivore

Les graphiques suivants permettent de constater l'état du parc social au regard de sa performance énergétique.





Source : RPLS 2012 – Données SCALIS 2013

Le parc énergivore, c'est-à-dire celui dont les Diagnostics de Performance Energétique (DPE) le classe en E, F ou G, représente 88% du parc social de Champagne Berrichonne, soit 96 logements. Le principal propriétaire de ce parc est l'OPAC36 avec 73% du parc énergivore, soit 70 logements.
L'objectif du Grenelle de l'Environnement est d'atteindre au moins la classe C pour les logements énergivores après les travaux de réhabilitation. Par conséquent, d'importants travaux d'améliorations des performances thermiques des bâtiments sont à envisager sur la majeure partie du parc social. La SCALIS prévoit des réhabilitations d'ici 2019 : 1 logement raccordé au tout à l'égout et 10 logements raccordés à une chaufferie bois communale (sous réserve de sa création).
S'il devait y avoir des opérations neuves, elles doivent intégrer les nouveaux objectifs en cohérence avec la règlementation thermique en vigueur, soit la RT 2012 depuis le 1er janvier 2013. Mais au-delà de cette

recherche d'efficacité énergétique les nouveaux bâtiments pourront intégrer la notion liée aux coûts des déplacements, toute origine confondue (travail, éducation, loisirs…), qui a un impact de plus en plus important sur le choix d'implantation des ménages. Le niveau de performance Bâtiment Basse Consommation (50 kWh Energie Primaire/m² avec diverses modulations géographiques et environnementales) fixe désormais le cap pour la construction neuve.

5.3.3 Les objectifs pour demain

A l'échelle nationale et régionale, des aides sont déployées pour favoriser les économies d'énergie dans les logements et parvenir à un parc de logements énergétiquement performants. On peut citer :

- **l'Eco-prêt à taux zéro accordé aux propriétaires bailleurs ou occupants** pour financer des travaux améliorant la consommation énergétique de leur résidence principale construite avant 1990.
- **le Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) centré sur l'isolation thermique et les rénovations lourdes** dans le cadre d'un bouquet de travaux offre des taux à 15% et 25%.
- Depuis février 2012, la mise à disposition des habitants de la Région Centre d'un dispositif d'audit énergétique pour les aider à réduire leurs consommations d'énergie et à réaliser les bons choix de travaux : **l'audit ENERGETIS**, réalisé par des professionnels indépendants sélectionnés par la Région. A partir d'une analyse détaillée du logement expertisé, une proposition chiffrée et argumentée de programme d'économie d'énergie est dressée. Le coût de la prestation s'élève à 550 € dont 350 € pris en charge par la Région.
- **Le prêt à taux zéro de la Région Centre** : ISOLARIS, cumulable avec l'Eco-prêt national.

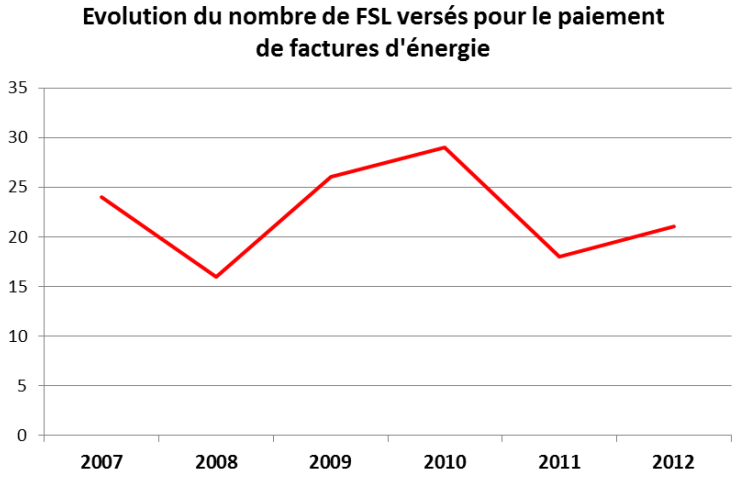
L'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) soutient par le programme « Habiter Mieux » les travaux de rénovation thermique des **propriétaires occupants sous condition de ressources**. Elle les accompagne également dans leur démarche et notamment dans le montage des dossiers.

Concernant le parc social, la Région Centre s'est engagée dans le Contrat Régional de Solidarité Territorial 2014-2019 avec le Pays, de soutenir **les travaux de rénovation thermique du parc HLM énergivore** (étiquette D, E, F, G) pour atteindre la classe C après travaux. Le montant forfaitaire accordé s'élève à 1 500 €/logement, auquel peuvent s'ajouter des bonifications.

5.4 Les aides sociales au logement

5.4.1 Le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL)

Le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) peut accorder aux ménages des aides directes ou indirectes, complétées si nécessaire par un accompagnement social pour permettre d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir. Il peut également intervenir pour le règlement de dettes liées à l'énergie. Le graphique ci-dessous ne fait apparaître que les dossiers ayant trait aux besoins de paiement des factures d'énergie sur l'ensemble de la CB.



Source : Conseil Départemental de l'Indre – FSL 2007-2012

Les chiffres ne permettent pas ici d'être interprétés de façon sûre car nous sommes sur des valeurs faibles et plusieurs d'entre elles nous ont été communiquées sous la forme de données secrétées (donnée inférieure à 5) à l'échelle communale. Il s'agit donc davantage d'une estimation de la tendance.
Ainsi, on constate un pic de demandes du FSL énergie en 2010 suivi d'une chute en 2011. Une augmentation se dessine à nouveau à partir de 2012.

5.4.2 Les aides de la Caf

Il s'agit de prestations versées sous conditions de ressources. Les allocations logement ont pour vocation de soutenir les personnes et familles modestes dans leur effort financier consacré au logement principal. Les aides au logement sont constituées de l'Allocation de Logement Familiale (ALF) de l'Allocation de Logement Social (ALS) et de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).
L'ALF a été créée en 1948 pour solvabiliser les familles face à la hausse des loyers des logements neufs lors de la reconstruction. Cette aide est, à présent, attribuée aux familles avec enfants, ou ayant à charge un ascendant ou un proche parent infirme et aux jeunes couples mariés sans enfant à charge n'entrant pas dans le champ d'application de l'APL.
L'ALS a été créée en 1971 pour aider d'autres catégories de personnes que les familles à se loger. Cette prestation s'adressait initialement à des personnes âgées de plus de 65 ans (deux bénéficiaires sur dix sont retraités), à des personnes handicapées, à des jeunes travailleurs âgés de moins de 25 ans. A partir de 1991, l'ALS a été étendue progressivement à toute personne non éligible à l'ALF ou à l'APL, et notamment aux étudiants qui sont plus du quart des bénéficiaires.

L'APL créée en 1977, s'adresse à toute personne locataire d'un logement neuf ou ancien qui a fait l'objet d'une convention entre le propriétaire et l'Etat. Cette convention fixe, entre autres, l'évolution du loyer, la durée du bail et les normes de confort. L'APL concerne également les accédants à la propriété (ou déjà propriétaires) et ayant contracté un prêt aidé par l'Etat.
Ces trois aides ne sont pas cumulables.

Répartition des allocataires Caf dans les communes d'Ambrault et Neuvy-Pailloux

Territoires	Statuts d'occupants	Nombre	ALF	ALS	APL	Total
CB	Location	66	20%	93%	80%	68%
	Accession	31	**80%**	7%	20%	32%
	Total	97	100%	100%	100%	100%
Indre	Location	15 628	65%	96%	97%	92%
	Accession	1 404	33%	3%	2%	8%
	Total	17 032	100%	100%	100%	100%

Sources : Données Caf - 2012

Les informations sont communiquées par la Caf pour les communes ayant au moins 100 allocataires Caf. En 2012, il s'agit sur la CB d'Ambrault et de Neuvy-Pailloux. Parmi eux, les allocataires disposant des prestations logement sont présentés dans le tableau ci-dessus selon le type d'aide et le statut d'occupation. On constate que la majorité des aides au logement (68%) sont attribuées à des locataires. Néanmoins, en ce qui concerne l'ALF, la part des allocataires en accession à la propriété est nettement plus élevée qu'à l'échelle de l'Indre.

6. DYNAMIQUES RECENTES DE L'HABITAT

6.1 La construction neuve

6.1.1 Une production en baisse

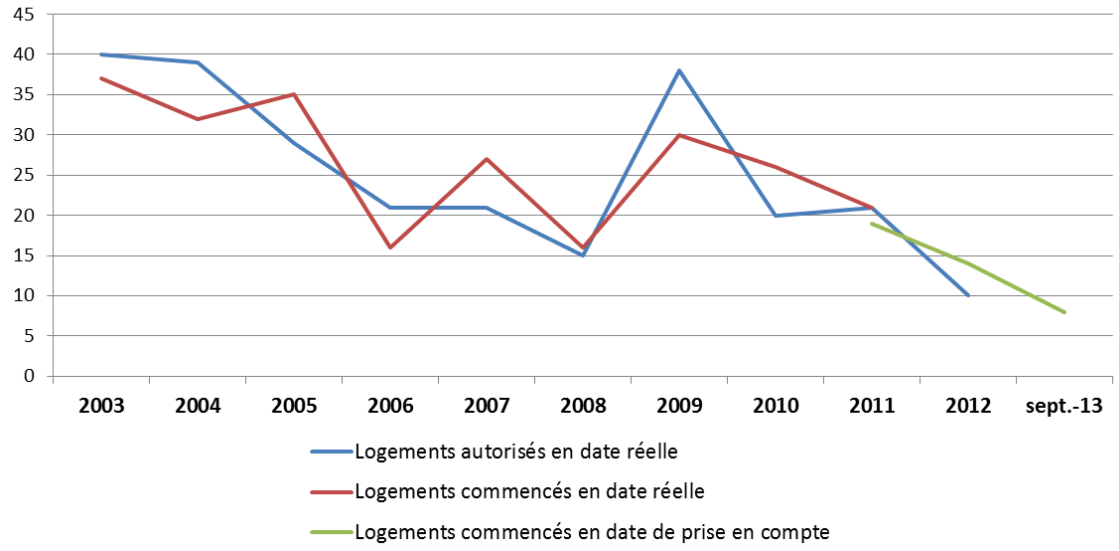
Entre 2003 et 2012, la construction neuve sur le territoire de Champagne Berrichonne (CB) est évaluée à **254 logements** autorisés et/ou commencés bien qu'ils n'aient pas été comptabilisés forcément de la même façon chaque année.
En effet, le décalage entre le nombre de logements commencés et le nombre de logements autorisés s'explique par différents facteurs :

- Des logements autorisés qui n'ont jamais été construits,
- Des annulations de permis de construire tardives qui ne sont pas prises en compte dans le fichier Sitadel,
- Des déclarations d'ouverture de chantiers tardives qui, elles aussi, ne sont pas prises en compte.

Le nombre réel de logements construits annuellement se trouve entre ces deux valeurs.

Sur notre territoire d'étude, on constate d'une façon générale que la tendance est à la baisse de la production de logements neufs depuis 2003 et ce, malgré deux pics de production en 2007 et surtout en 2009. Depuis, les chiffres de la construction sont en baisse sensible et continue.

Evolution de la construction neuve sur la Champagne Berrichonne



Source : Sitadel (Janvier 2014) – Logements commencés 2003-2012

Au cours des dix dernières années, le volume moyen de la construction neuve sur la CB est estimé à 25 logements/an. Les communes d'Ambrault et de Neuvy-Pailloux ont enregistré le nombre le plus élevé de logements neufs au cours de cette décennie ; elles totalisent à elles deux 37% de la construction neuve du territoire.
Néanmoins, il serait plus exact de distinguer deux périodes :

1. **la période 2003-2007 avec environ 29-30 logements neufs/an,**
2. **la période 2008-2012 avec environ 20-21 logements neufs/an,** soit 10 de moins que dans la période précédente.

Le tassement du marché de la construction neuve sur l'intercommunalité représente une **baisse de 31%**. Elle est **équivalente à celle enregistrée à l'échelle de l'Indre entre ces deux périodes**.

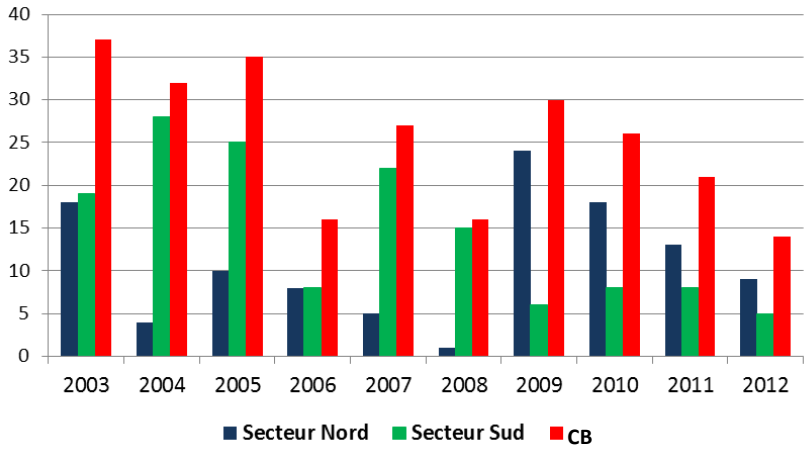
Par ailleurs, le secteur Sud enregistre au cours de la période 2003-2012, 13% de constructions en plus que le secteur Nord. Toutefois, ce secteur a connu une chute importante du rythme de construction entre 2008 et 2012 puisqu'il est passé de 20 à 8 logements par an alors que dans le secteur Nord, la construction neuve s'est maintenue et a même sensiblement augmenté.

Evolution du nombre de logements commencés 2003-2012

Communes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total 2003-2012	Rythme annuel 2003-2007	Rythme annuel 2008-2012
Ambrault	3	14	7	3	10	1	3	3	2	3	49	7	2
Bommiers	2	3	3	0	0	3	0	2	3	0	16	2	2
Brives	6	3	6	0	0	1	0	1	0	0	17	3	0
La Champenoise	1	0	2	2	1	1	0	0	0	0	7	1	0
Chouday	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Condé	0	0	2	0	0	0	0	1	4	0	7	0	1
Lizeray	0	0	0	4	0	0	0	1	0	0	5	1	0
Meunet-Planches	2	3	0	0	0	1	0	0	0	1	7	1	0
Neuvy-Pailloux	16	3	3	0	2	0	13	6	1	0	44	5	4
Pruniers	2	0	0	2	9	6	1	1	1	0	22	3	2
Saint-Aoustrille	0	0	3	0	0	0	8	5	2	3	21	1	4
Saint-Aubin	0	0	1	1	2	1	1	1	1	0	8	1	1
Sainte-Fauste	1	0	6	2	1	1	1	0	1	0	13	2	1
Saint-Valentin	0	1	0	0	2	0	2	5	6	4	20	1	3
Thizay	0	0	0	2	0	0	1	0	0	2	5	0	1
Vouillon	3	5	2	0	0	1	0	0	0	1	12	2	0
Secteur Nord	**18**	**4**	**10**	**8**	**5**	**1**	**24**	**18**	**13**	**9**	**110**	**9**	**13**
Secteur Sud	**19**	**28**	**25**	**8**	**22**	**15**	**6**	**8**	**8**	**5**	**144**	**20**	**8**
CB	**37**	**32**	**35**	**16**	**27**	**16**	**30**	**26**	**21**	**14**	**254**	**29**	**21**

Source : Sitadel (Janvier 2014) – Logements commencés 2003-2012

Evolution du nombre de logements commencés par secteur



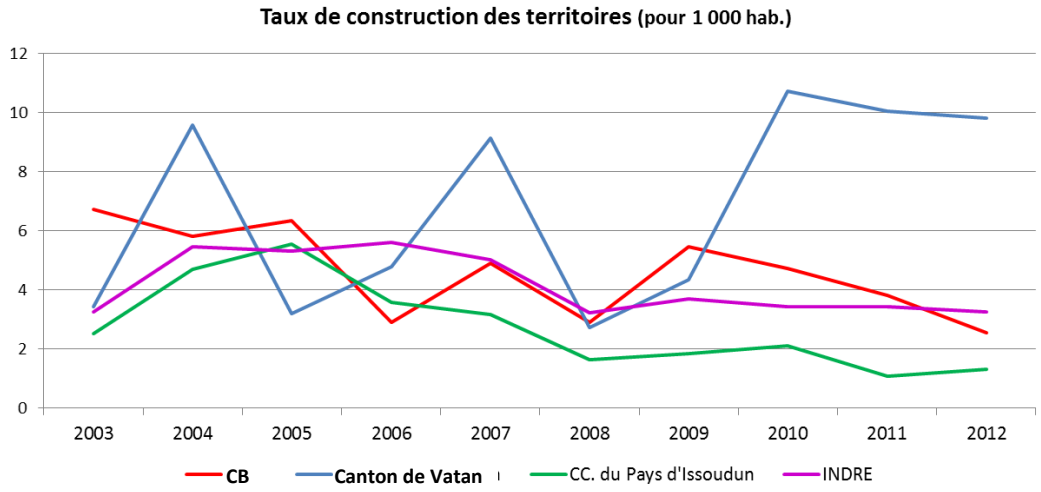
Source : Sitadel (Janvier 2014) – Logements commencés 2003-2012

Le renversement des tendances entre 2008 et 2009 est confirmé par le graphique sur lequel apparaît nettement la reprise de la construction dans le secteur Nord et au contraire, la baisse dans le secteur Sud.

A l'échelle du périmètre de la CB, la construction neuve se réduit depuis 2009 et les derniers chiffres 2013 relatifs aux logements commencés ne laissent pas entrevoir de reprise récente.

6.1.2 Un territoire en perte d'attractivité

Le rapport entre les chiffres de la construction neuve et ceux de la population permet de mettre en relief les territoires bénéficiant d'une forte attractivité. Le graphique ci-dessous montre que la Champagne Berrichonne est en perte d'attractivité depuis 2009. Cette baisse est rapide, et depuis 2011, l'attractivité du territoire est moindre que celle du département. En revanche, le Canton de Vatan se distingue nettement des autres territoires par une très forte attractivité qui se maintient depuis 2009.



Source : Logements commencés –Sitadel (Janvier 2014) – INSEE- RGP 2006

6.1.3 Une construction orientée vers le pavillonnaire

La construction neuve conserve les caractères du parc actuel avec une large majorité de logements individuels (97% des nouveaux logements). Entre 2006 et 2010, ils ont même constitué la totalité de la production du territoire de la CB. Les lotissements individuels groupés font peu d'adeptes et on note leur quasi-disparition au cours des dernières années. Au contraire, les logements collectifs, bien que ne représentant que 3% de la production des 10 dernières années, ont vu leur part renforcée en 2011 et 2012.

Répartition de la construction neuve sur la Champagne Berrichonne par type de logement

Années	Individuels	*dont purs*	*dont groupés*	Collectifs
2003	100%	*100%*	*0%*	0%
2004	100%	*69%*	*31%*	0%
2005	97%	*97%*	*0%*	3%
2006	100%	*81%*	*19%*	0%
2007	100%	*78%*	*22%*	0%
2008	100%	*94%*	*6%*	0%
2009	100%	*100%*	*0%*	0%
2010	100%	*92%*	*8%*	0%
2011	84%	*84%*	*0%*	16%
2012	79%	*79%*	*0%*	21%
Moyenne annuelle	97%	*88%*	*9%*	3%

Source : Logements commencés - Sitadel (Janvier 2014) –

6.2 Le parc locatif public

6.2.1 L'offre locative

A. Répartition du parc locatif sur l'intercommunalité

En 2012, le territoire de la CB compte **109 logements publics locatifs sociaux** d'après l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) dont 44% implantés sur la commune de Neuvy-Pailloux. Néanmoins, huit communes en sont dépourvues : Bommiers, La Champenoise, Chouday, Condé, Lizeray, Meunet-Planches, Saint Aubin et Thizay.
Le secteur Nord détient 55% du parc locatif, soit 5% des résidences principales mais le secteur Sud le suit de très près : 45% du parc total de la CB et une part de 4% au sein des résidences principales.
Le parc locatif social de l'intercommunalité est donc à la fois peu étendu et faiblement représenté.

Répartition du parc locatif social sur la CB

Communes	Nombre de locatifs publics sociaux	Part dans les résidences principales	Part dans le total de logements sociaux	Nombre de logements communaux…	…dont conventionnés
Ambrault	25	7%	23%	3	0
Bommiers				4	4
Brives	3	3%	3%	2	0
La Champenoise				2	2
Chouday				2	2
Condé				5	0
Lizeray				2	0
Meunet-Planches				3	2
Neuvy-Pailloux	48	9%	44%	2	2
Pruniers	15	6%	14%	10	0
Saint-Aoustrille	10	14%	9%	0	0
Saint-Aubin				3	0
Sainte-Fauste	1	1%	1%	0	0
Saint-Valentin	2	2%	2%	5	3
Thizay				2	2
Vouillon	5	4%	5%	2	1
Secteur Nord	**60**	**5%**	**55%**	**20**	**11**
Secteur Sud	**49**	**4%**	**45%**	**27**	**7**
CB	**109**	**5%**	**100%**	**47**	**18**

Source : EPLS 2013 –Enquête ASTYM auprès des communes 2013

Les logements communaux viennent s'ajouter à cette offre car un certain nombre d'entre eux sont assimilés à la catégorie des logements sociaux puisque leur loyer est conventionné. Ainsi, les communes de la CB possèdent un patrimoine de 47 logements dont 18 sont conventionnés (38%). Dans les communes rurales, les logements communaux permettent de renforcer l'offre publique lorsqu'elle existe et de la compenser lorsqu'elle est inexistante comme à Bommiers, La Champenoise, Chouday, Meunet-Planches ou Thizay.

Logement social à Bommiers dans l'ancienne école

Crédit photo ASTYM - 2013

Mais ce patrimoine est parfois lourd à gérer et les travaux sont conséquents pour les budgets communaux. C'est pourquoi, depuis 2010, la CB a acheté avec l'aide de la Région, 7 logements communaux qu'elle réhabilite. Elle est aujourd'hui propriétaire de :
- 2 logements à Sainte Fauste,
- 2 logements à Bommiers
- 3 logements à Saint Valentin.

Néanmoins, ces acquisitions nécessiteront à leur tour de la part de l'intercommunalité, des moyens de gestion humains et financiers adaptés.

Le parc public social est réparti entre deux bailleurs : Opac36 et SCALIS ainsi que le montre le tableau ci-dessous :

Communes	OPAC	SCALIS	Total
Ambrault	25	-	**25**
Brives	-	3	**3**
Neuvy-Pailloux	31	17	**48**
Pruniers	15	-	**15**
Saint-Aoustrille	-	10	**10**
Sainte-Fauste	1	-	**1**
Saint-Valentin	2	-	**2**
Vouillon	4	1	**5**
CB	**78**	**31**	**109**

Source : EPLS – 2013

On rappelle que des bailleurs privés détiennent également des logements sociaux mais ces derniers sont difficilement quantifiables. Au regard des données de l'INSEE – RGP 2010, il y aurait **environ 300 propriétaires privés bailleurs sur la Champagne Berrichonne**.

B. Projets de réalisation de logements sociaux

Les bailleurs sociaux ne projettent pas de développer leur parc sur le territoire de la CB.
Les projets de réalisation de logements sociaux émanent donc directement d'initiatives communales :

- à Saint Valentin : réflexion sur un projet global alliant la création d'une boulangerie, d'un logement et d'un musée.
- à Bommiers : création de 2 logements sociaux destinés à loger des ménages accueillant familiaux.
- à Sainte Aoustrille : projet de création à moyen terme de 6 à 10 logements dont une partie en PSLA, à définir.

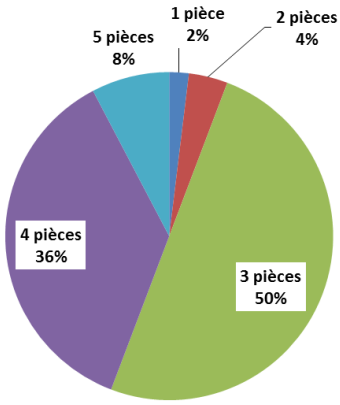
Un territoire non concerné par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
L'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que l'obligation fixée par l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 s'impose « aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile de France et de 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de

plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. »
Le territoire intercommunal de Champagne Berrichonne n'est donc pas concerné.

6.2.2 Les caractéristiques du parc social

A. La taille des logements sociaux

Taille des logements sociaux

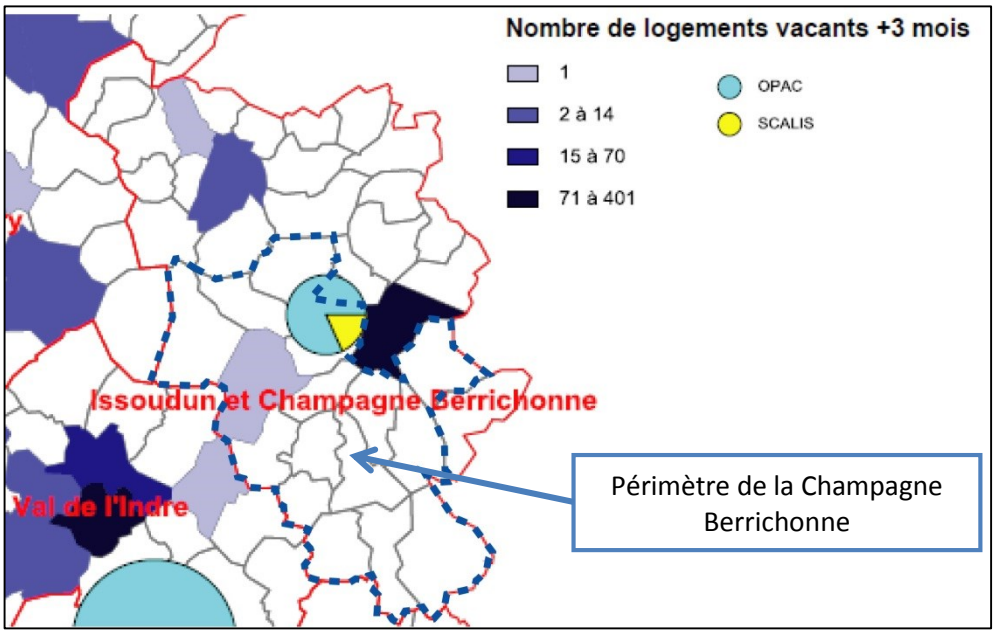


Source : EPLS 2011

On constate que 86% du parc social est constitué de logements de 3 et 4 pièces. Par leur taille, les logements sociaux semblent donc mieux adaptés à celle des ménages du territoire constitués on le rappelle de 2,44 personnes en moyenne.

B. La vacance dans le parc social

La vacance dans le parc social est très peu élevée sur notre territoire d'étude. La carte ci-dessous réalisée par l'ADIL 36 dans un document daté de janvier 2013, note **1 seul logement vacant depuis plus de 3 mois** à Neuvy-Pailloux.
Deux autres seraient disponibles : 1 HLM à Ambrault et 1 à Sainte Fauste chez un bailleur privé.



Depuis 2007, le nombre de logements sociaux vacants reste stable et faible ; il correspond à la fluidité du marché.

C. Logements sociaux attribués en 2013 et leurs occupants

On dénombre **14 logements attribués au cours de l'année 2013** dont plus de la moitié sont des T3. **Ces nouveaux locataires avaient tous fait leur demande il y a moins d'1 an** ce qui atteste de la fluidité du marché sur ce territoire.
Le tableau présente la répartition géographique des attributions :

Communes	Nombre d'attributions
Neuvy-Pailloux	7
Ambrault	3
Saint-Aoustrille	2
Brives	1
Pruniers	1
Total	**14**

Taille des logements	Nombre attributions	%
T2	2	14,3%
T3	8	57,1%
T4	4	28,6%
Total	14	100,0%

Source : USH Centre –Janvier 2014

Le profil des nouveaux locataires est détaillé dans les tableaux ci-dessous :

Age du nouveau locataire	%
- de 20 ans	14,29%
20 - 29 ans	35,71%
30 - 39 ans	7,14%
40 - 49 ans	28,57%
50 - 64 ans	14,29%
Ensemble	**100,00%**

Taille Ménage	Nombre attributions	%
1 pers	5	35,71%
2 pers	6	42,86%
4 pers	2	14,29%
6 pers	1	7,14%
Total	14	100,00%

Situation professionnelle	Nombre attributions
CDI (ou fonctionnaire)	4
CDD, stage, intérim	3
Artisan, profession libérale	1
Chômage	3
Apprenti	1
Autre	2
Total	**14**

BAREME	Nombre attributions	%
Non saisie	4	28,57%
=< PLAI	6	42,86%
> PLAI et =< PLUS	1	7,14%
> PLS	1	7,14%
> PLUS et =<PLS	2	14,29%
Total	**14**	**100,00%**

Composition familiale	Libellé Composition Famille	Nombre attributions	%
Isolé		**5**	**35,71%**
Monoparental	Isolé 3 personnes à charge	**1**	**7,14%**
Couple sans enfant	2 cotitulaires ou +	**6**	**42,86%**
Couple avec enfants	2 cotitulaires ou + et 2 personnes à charge	1	7,14%
	2 cotitulaires ou + et 4 personnes à charge	1	7,14%
Sous total **Couple avec enfants**		**2**	**14,29%**
Somme :		**14**	**100,00%**

Source : USH Centre –Janvier 2014

De façon synthétique, il ressort que la moitié des nouveaux occupants correspond à des personnes de moins de 30 ans. Ils sont souvent seuls ou en couple majoritairement sans enfant. Leur situation

professionnelle n'est pas stabilisée et leur revenu est faible. Par conséquent, les attributions concernent majoritairement des loyers d'un montant égal ou inférieur au plafond des PLAI.

6.2.3 La demande de logement social

A. Le nombre de demandes

En fin d'année 2013, il est recensé **16 demandes de logement social en cours** dont la moitié sur Neuvy-Pailloux. La grande majorité de ces demandes (87,5%) datent de moins d'un an.

Commune souhaitée	Nombre demandes en cours
Neuvy-Pailloux	8
Ambrault	5
Pruniers	3
Total	**16**

Ancienneté de la demande	Nombre demandes en cours	%
< 1 an	14	87,50%
1 à < 2 ans	1	6,25%
2 à < 5 ans	1	6,25%
Total	**16**	100,00%

Source : USH Centre - 2014

Pour 87,5% des demandeurs, leur requête résulte d'un logement actuel inadapté, souvent trop petit, et de la nécessité d'un rapprochement familial. Les demandeurs occupent actuellement un logement situé soit dans le parc privé, soit dans le parc social et un quart d'entre eux sont hébergés.

Logement actuelle du demandeur	Nombre demandes en cours	%
Hébergés - Décohabitants	4	25,00%
Locataire parc privé	5	31,25%
Loc. HLM	4	25,00%
Propriétaire occupant	3	18,75%
Total	**16**	100,00%

Source : USH Centre –Janvier 2014

B. Les logements demandés

Les logements demandés se situent entre le T2 et le T4 avec **une majorité de T3**.

Type de logement souhaité	Nombre demandes en cours
T2	3
T3	9
T4	4
Total	**16**

Source : USH Centre –Janvier 2014

En raison d'un grand nombre de situations non renseignées concernant les revenus des demandeurs, il est difficile de préciser le niveau de loyer requis.
On peut néanmoins affirmer qu'**au moins un quart des demandeurs a des revenus faibles** (montant égal ou inférieur au plafond PLAI).

C. Profil des demandeurs

Les demandeurs recensés en fin d'année 2013, sont pour 69% d'entre eux, des personnes seules de plus de 40 ans, majoritairement en situation professionnelle stable (56% en CDI).

Age du demandeur	Nombre demandes en cours
20 - 29 ans	18,75%
30 - 39 ans	12,50%
40 - 49 ans	25,00%
50 - 64 ans	43,75%
Total	100,00%

Situation professionnelle	%
Autre	37,50%
CDD, stage, intérim	6,25%
CDI (ou fonctionnaire)	56,25%
Total	100,00%

Composition Famille	Libellé Composition Famille	Nombre demandes en cours	%
Isolé	**Isolé**	**9**	**56,25%**
Monoparental	Isolé 2 personnes à charge	1	
	Isolé 3 personnes à charge	1	
Sous total Monoparental		**2**	**12,50%**
Couple sans enfant	**2 cotitulaires ou +**	**4**	**25,00%**
Couple avec enfants	2 cotitulaires ou + et 1 personne à charge	1	6,25%
Total		**16**	**100,00%**

Source : USH Centre – Janvier 2014

6.2.4 Les financements du logement social

A. Rappel sur les principaux dispositifs actuels de financement du logement locatif social

Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) : prêt destiné à loger des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales et qui sont souvent exclus de la filière classique d'attribution de logements.
Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : prêt qui aide à financer la production de logements locatifs sociaux pour les organismes de logements social (OPHLM), les SEM et les collectivités, dans le cadre de la recherche de mixité sociale. Il permet une bonne maîtrise des loyers des opérations. Les logements financés par ce biais font obligatoirement l'objet d'une convention avec l'Etat.
Prêt Locatif Social (PLS) : prêt destiné aux investisseurs (personnes physiques ou morales) pour les aider à financer des logements sociaux correspondants à des niveaux de loyers et de ressources supérieurs à ceux du PLUS. Les PLS sont souvent utilisés dans le financement des EHPAD ou des foyers-logements.
Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale (PALULOS) n'existe plus en tant que telle. Elle a été remplacée par la "subvention à l'amélioration des logements locatifs sociaux " mais dans les faits, cette nouvelle subvention continue à être dénommée PALULOS. Elle a pour objet d'aider les bailleurs, propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux de plus de 15 ans à réaliser des travaux d'amélioration dans leur patrimoine.

B. Répartition territoriale par types de financements des opérations de logements neufs (Aides à la Pierre)

Nombre de logements sociaux financés depuis 2007

Nom commune	PALULOS HLM	PALULOS COMMUNALE	PLA-I	PLS	PLUS
Bommiers		2			
Saint-Valentin		3			
Thizay		1			
Total CB	**0**	**6**	**0**	**0**	**0**

Source : DDT 36 – 2013

Depuis 2007, on constate que le territoire n'a pas fait l'objet de nouveaux financements d'opérations de logements sociaux. Les réalisations récentes émanent exclusivement de la **PALULOS communale** et donc de la mise sur le marché de la location sociale, de 6 nouveaux logements communaux dans des communes rurales : Bommiers, Saint Valentin et Thizay.

6.2.5 L'accession sociale à la propriété

A. Le prêt social location-accession (PSLA)

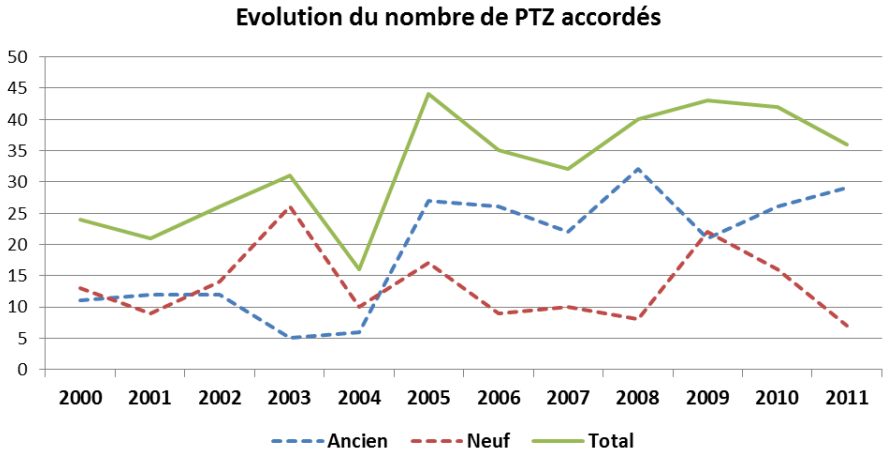
Ce type de produit s'adresse à des locataires du parc social ou à des personnes dont les niveaux de ressources correspondent aux plafonds HLM, et qui souhaitent s'engager dans un processus d'acquisition à la propriété, mais dont les ressources sont trop faibles pour avoir recours à un financement bancaire classique.
Dans les premières années du plan, le ménage est en situation de locataire mais paye un supplément au montant du loyer, pour pouvoir évaluer sa capacité à pouvoir assumer une mensualité de remboursement supérieure au loyer. Ce supplément est capitalisé par le bailleur et constitue « l'apport personnel » au moment de l'entrée en phase d'accession. Si la période d'essai n'était pas concluante, le bailleur a obligation de reloger le ménage dans son parc.
Sur le territoire de la CB, ce prêt n'a pas été utilisé et **aucun PSLA n'a été accordé depuis 2007.**

B. Le Pass foncier

Ce dispositif a été mis en place en 2006, il n'existe plus depuis la fin de l'année 2010. Il combinait un prêt à taux zéro et une TVA réduite à 5.5 %. Il permettait de différer l'achat du terrain pendant la durée de remboursement du bien immobilier, dans la limite maximale de 25 ans, tout en sécurisant l'opération en cas de difficultés financières. Ce dispositif était particulièrement adapté dans les secteurs où les prix de l'immobilier sont élevés.
Il est intéressant de constater que le Pass Foncier a été beaucoup plus utilisé durant ces 4 années que le PSLA. Ainsi, sur la CB, il est dénombré 6 « Pass Foncier » accordés, tous sur la commune de Saint Valentin.

C. Le Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Il s'agit d'une avance remboursable accordée sans intérêt (taux zéro), aux personnes souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois (primo accédant). Réservé au départ aux logements neufs, il a été étendu au parc ancien en 2005.



Source : DDT 36 - 2013

A partir de cette année-là, le nombre de PTZ dans l'ancien a été plus élevé que dans le neuf malgré un pic dans le neuf enregistré en 2009.
Cependant, depuis le 1er janvier 2012, de nouvelles conditions d'obtention du prêt, plus restrictives sont intervenues. **Le PTZ n'intervient plus que dans le logement neuf sauf** pour l'acquisition d'un **logement social existant** ou une opération réalisée dans le cadre d'un **contrat de location-accession**. Une diminution du nombre global de PTZ accordés est donc à prévoir après 2012.

Par ailleurs, la réglementation thermique 2012 s'impose depuis le 1er janvier 2013 à toutes les constructions neuves et c'est également l'une des conditions d'éligibilité au prêt à taux zéro qui devient alors PTZ+. En effet, les accédants bénéficiant d'un PTZ+ doivent apporter à l'établissement prêteur la preuve que le logement financé respecte la RT 2012, en lui fournissant une attestation de prise en compte de cette réglementation. S'il n'est pas en mesure de le faire, l'établissement doit :

1. Rembourser à l'Etat le crédit d'impôt qui lui est versé en compensation du coût du PTZ. Il peut alors se retourner contre le responsable de ce non-respect : le promoteur, le constructeur ou l'accédant lui-même s'il s'agit d'une construction réalisée en maîtrise d'œuvre, c'est-à-dire sous la responsabilité de l'accédant.
2. Exiger le remboursement du PTZ ou le remplacer par un prêt au taux du marché.

On comprend, dans ces conditions, la circonspection des établissements financiers quant à l'octroi du PTZ ; le non-respect de la RT 2012 entraînant pour eux au mieux des complications, au pire le risque de mettre en difficulté l'emprunteur. On peut donc craindre, au moins pendant quelques mois, une baisse de la distribution de PTZ. Pour la suite, tout dépendra de la capacité des entreprises à intégrer les impératifs liés à la mise en œuvre des nouvelles techniques et à gommer au moins partiellement le surcoût qu'elle entraîne.

6.3 Les grandes tendances du parc privé

6.3.1 Le marché locatif

A. La répartition de l'offre

Bien que plus de 80% des résidences principales soient occupées par leur propriétaire, le parc locatif concerne tout de même 17% des ménages dont 13% se logeant dans le parc locatif privé. Ce dernier est donc plus étendu que le parc privé qui, nous le rappelons, ne constitue que 4% des résidences principales.

Répartition des locataires du parc privé au sein de la CB

Communes	Locataires du privé	Part des locataires dans les résidences principales
AMBRAULT	31	9%
BOMMIERS	14	11%
BRIVES	16	15%
LA CHAMPENOISE	26	19%
CHOUDAY	8	13%
CONDE	15	16%
LIZERAY	12	32%
MEUNET-PLANCHES	17	22%
NEUVY-PAILLOUX	74	14%
PRUNIERS	40	17%
SAINT-AOUSTRILLE	6	8%
SAINT-AUBIN	5	7%
SAINTE-FAUSTE	8	7%
SAINT-VALENTIN	17	14%
THIZAY	9	9%
VOUILLON	8	7%
CB	**306**	**13%**

Source : INSEE 2013 – RGP 2010

Les communes comptant le plus de locataires du privé sont Neuvy-Pailloux et Pruniers. Mais nous attirons l'attention sur deux communes du périmètre intercommunal du PLUi où le poids des locataires du parc privé est beaucoup plus élevé que la moyenne : Meunet-Planches et Lizeray où ils concernent respectivement 22% et 32% des ménages.
Les locataires se caractérisent[11] par une grande mobilité puisqu'environ 7 locataires sur 10 sont entrés dans les lieux depuis moins de 3 ans. D'après les professionnels de la gestion immobilière, le taux de rotation dans les logements a connu une accélération au cours de ces dernières années.

B. Les loyers

L'enquête réalisée en 2012 par l'ADIL 36 dans le parc locatif privé et social[12] nous informe sur les grandes tendances des loyers du marché locatif privé dans et hors Communauté d'Agglomération Castelroussine. Elle confirme tout d'abord une tendance à la stagnation, voire même à la baisse, des loyers du parc privé dans l'Indre bien que l'indice de référence des loyers (IRL) progresse de façon continue. Néanmoins, il est constaté que **les loyers libres restent très nettement supérieurs aux loyers conventionnés** même dans

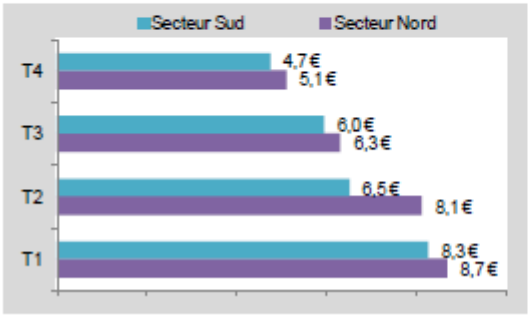
[11] Selon une enquête réalisée en 2012 par l'ADIL 36 intitulée « Observatoire des loyers et des charges dans l'Indre »
[12] Il s'agit de la même étude que celle citée ci-dessus

les territoires ruraux comme celui de la 3CB d'autant plus que **l'intercommunalité appartient à la partie Nord du département qui bénéficie d'une plus grande attractivité que le Sud.**
Les loyers sont donc plus élevés ainsi que les font apparaître les graphiques ci-dessous.

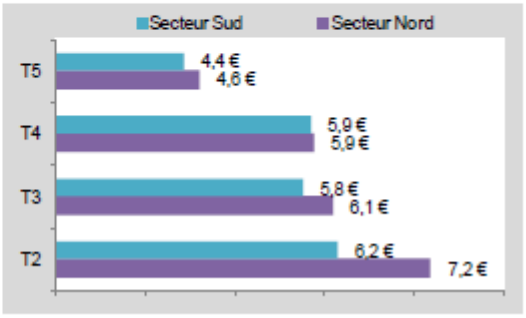
Différences de loyers entre le Nord et le Sud du département de l'Indre

- **SECTEUR NORD : pays de Valençay en Berry, Champagne Berrichonne et Val de l'Indre hors CAC**
- **SECTEUR SUD : pays de la Châtre en Berry, Val de Creuse, Brenne**

Les appartements

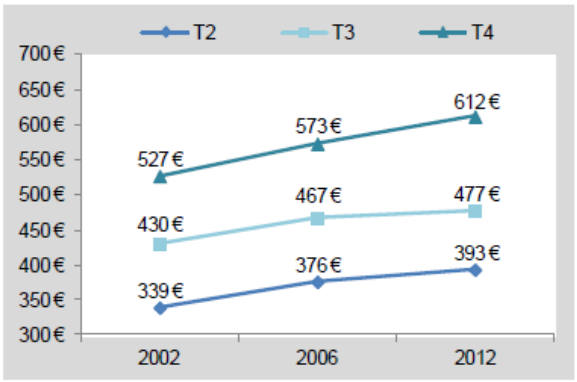


Les maisons



Source : Observatoire des loyers et des charges – ADIL36 - 2012

Depuis 2002, **l'évolution des loyers dans le parc locatif privé individuel** hors Communauté d'Agglomération est représentée ci-contre. Les niveaux de loyers y demeurent toujours plus élevés que ceux de l'échantillon départemental.
Ainsi, les loyers pour des maisons (bien immobilier le plus répandu sur la 3CB) se basent sur un prix médian au m² allant de 6,8 €/m² pour un T2 à 4,5 €/m² pour un T5.



Source : Observatoire des loyers et des charges – ADIL36 - 2012

Loyers moyens des maisons

2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
363 €	438 €	547 €	578 €
6,8 €/m²	5,9 €/m²	5,9 €/m²	4,5 €/m²

Fourchettes de loyers des maisons

2 pièces : 298 à 421 €
3 pièces : 393 à 500 €
4 pièces : 463 à 610 €
5 pièces : 500 à 650 €

Le loyer bas correspond au 1er quartile : 25% des logements ont un loyer mensuel inférieur à ce seuil.
Le loyer haut correspond au 3ème quartile : 25% des logements ont un loyer mensuel supérieur à ce seuil.

6.3.2 Les actions de réhabilitations dans le parc privé

A. Evolution du contexte juridique de l'ANAH

L'ANAH a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.
Pour atteindre cet objectif, elle encourage l'exécution de travaux en accordant des subventions aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux copropriétaires. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes.
En 2010, un nouveau régime d'aides a recentré ses interventions sur :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- les propriétaires occupants les plus modestes avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique qui est accompagnée de la création d'un Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie,
- le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation significatif.

Au 1er juin 2013 les conditions de financement ont à nouveau évolué et de nouveaux abondements financiers sont en projet dans le cadre du projet de loi ALUR (mesure n°18). Actuellement, le nouveau régime d'aides de l'ANAH a pour objectifs de renforcer le financement de travaux d'économie d'énergie avec :

- un taux de financement majoré pour les propriétaires occupants,
- une plus large éligibilité des propriétaires bailleurs dans la mesure où leur projet de travaux permettent une amélioration des performances énergétiques d'au-moins 35%,
- le déplafonnement des travaux pour les « copropriétés dégradées » et déplafonnement des coûts des travaux subventionnables s'ils entraînent un gain de performance énergétique de plus de 50%.

Enfin, il est rappelé ici que depuis 2008, le département est réengagé avec pour partenaire l'ANAH, dans un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour l'aménagement de logements visant l'adaptabilité et l'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées. Mais on ne note aucune OPAH en cours sur le territoire.

B. Evaluation des réhabilitations du parc privé de 2007 à 2012

Grâce à l'intervention de l'ANAH, **35 logements ont pu être rénovés sur l'ensemble du périmètre du PLUi de Champagne Berrichonne entre 2007 et 2012**, dont 30% situés à Neuvy-Pailloux. La totalité des logements rénovés appartenaient à un propriétaire occupant.
Près de la moitié des travaux réalisés ont concerné l'adaptation et l'accessibilité des logements et environ le quart, des travaux d'amélioration de leur performance énergétique. Plusieurs logements ont fait l'objet d'une amélioration de leur système d'assainissement ou de divers travaux améliorant l'habitabilité (pose de carrelage ou de volets roulants).
On note 1 cas de logement indigne traité au cours de cette période.
Le montant total des travaux réalisés a été de 200 358 € dont 32% subventionnés par l'ANAH.

Au-delà de ce bilan positif, on remarque que 5 communes, sur les 16 que comporte la Champagne Berrichonne, n'enregistrent aucune réhabilitation de logement aidée par l'ANAH : Bommiers, Lizeray, Meunet-Planches, Saint Aoustrille, Saint Aubin. Ces communes totalisent 972 habitants en 2011, soit 16,6% de la population de Champagne Berrichonne.
On peut s'interroger sur les raisons de cet état de fait et en particulier sur la communication mise en place autour de ces aides.

Inventaire des rénovations du parc privé subventionnées par l'ANAH

Communes	Nombre de logements	*dont nombre de logements indignes*	*dont nombre de logements très dégradés*	*dont nombre de logements énergivores*	*dont nombre de logements adaptés (PIG)*	*dont nombre pour d'autres travaux*	Montant des travaux	Participation ANAH
Ambrault	3				*1*	*2*	16 371 €	5 612 €
Bommiers								
Brives	2					*2*	9 970 €	2 640 €
La Champenoise	2				*1*	*1*	8 589 €	3 790 €
Chouday	1				*1*		14 059 €	2 363 €
Condé	1	*1*					25 011 €	10 438 €
Lizeray								
Meunet-Planches								
Neuvy-Pailloux	10			*3*	*6*	*1*	27 350 €	11 654 €
Pruniers	7			*3*	*4*		40 031 €	9 989 €
Saint-Aoustrille								
Saint-Aubin								
Sainte-Fauste	1				*1*		8 515 €	2 101 €
Saint-Valentin	4			*1*	*2*	*1*	23 660 €	9 694 €
Thizay	2			*1*	*1*		7 676 €	3 678 €
Vouillon	2			*1*		*1*	19 126 €	1 508 €
Total CB	**35**	***1***	***0***	***9***	***17***	***8***	**200 358 €**	**63 467 €**

Source : ANAH - 2013

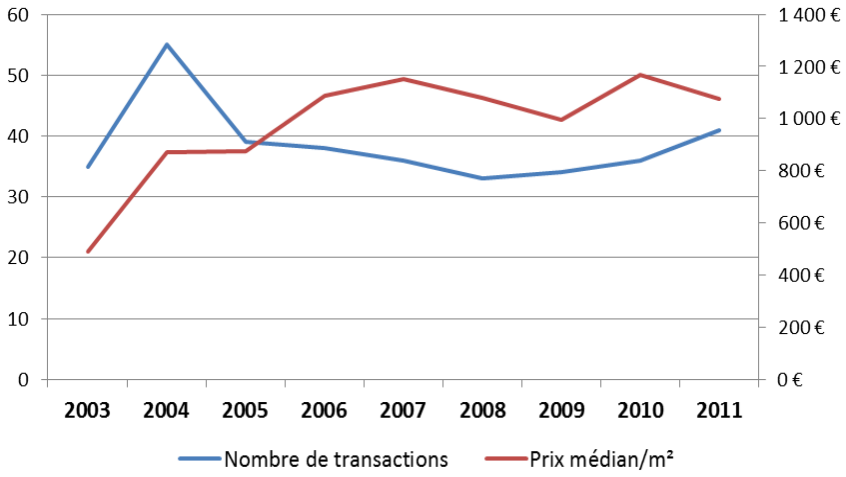
6.3.3 Le marché immobilier et foncier

A. Volume et prix des biens immobiliers

Les courbes relatives au nombre et au prix des transactions concernant les maisons (bien immobilier faisant l'objet de la plupart des transactions sur la CB) au cours de la période 2003-2011, évoluent différemment depuis 2005.

A partir de cette année-là en effet, on note un ralentissement du marché immobilier marqué par une diminution du nombre de transactions jusqu'en 2008, et par une augmentation du prix du m² qui s'est poursuivie jusqu'en 2007.
Au cours des dernières années, le marché immobilier connait une légère reprise et une nette stabilisation des prix autour de 1 100 €/transaction ce qui est plus faible que dans la CAC.

Evolution du nombre et du prix médian des transactions des maisons



Source : Observatoire de l'Habitat – ADIL 36 – Janvier 2014

La répartition géographique des transactions au cours de cette période (347 au total) révèle que **près du quart (soit 83) se sont déroulées à Ambrault,** puis à Neuvy-Pailloux (67).

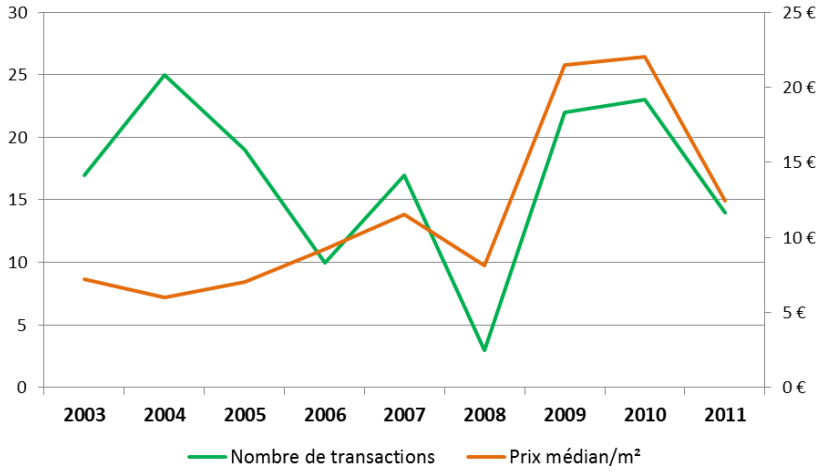
B. Volume et prix des terrains

Le marché des terrains à bâtir sur la période 2003-2011 se caractérise par une évolution très irrégulière selon les années tant au niveau du nombre des transactions que des prix.

Globalement, **entre 2004 et 2008**, **le nombre de transactions s'effondre** tandis que les prix poursuivent une hausse modérée mais restent inférieurs à 15€/m².

En 2009 et 2010, on assiste à une nette reprise du marché foncier avec un doublement du nombre de transactions, suivie d'une hausse fulgurante des prix qui doublent eux-aussi.
Puis, en **2011, une nouvelle contraction du marché est constatée**. Le prix médian s'établit autour de 13€/m², soit environ 3€ de moins qu'à l'échelle du Pays de Champagne Berrichonne.

Evolution du nombre et du prix médian des transactions sur les terrains à bâtir



Source : Observatoire de l'Habitat – ADIL 36 – Janvier 2014

En **début d'année 2014**, l'observatoire de l'habitat de l'ADIL36, enregistrait **11 terrains disponibles** en lotissement dont 9 dans le lotissement communal « Les Ormes » à Pruniers et 2 dans le lotissement « Jean Varennes » à Thizay.