



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

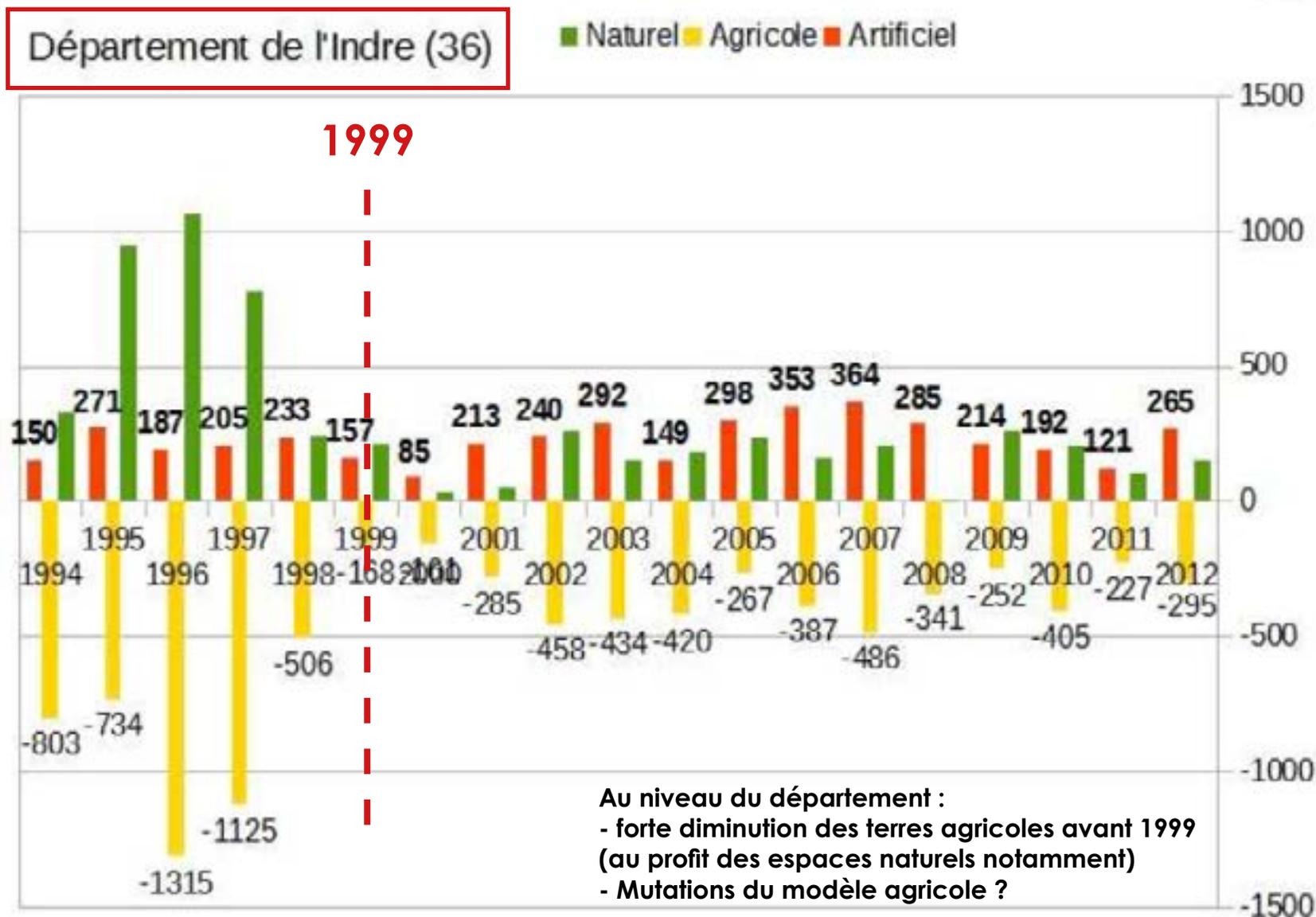
Enjeux fonciers et consommation d'espace

Objet de la réunion

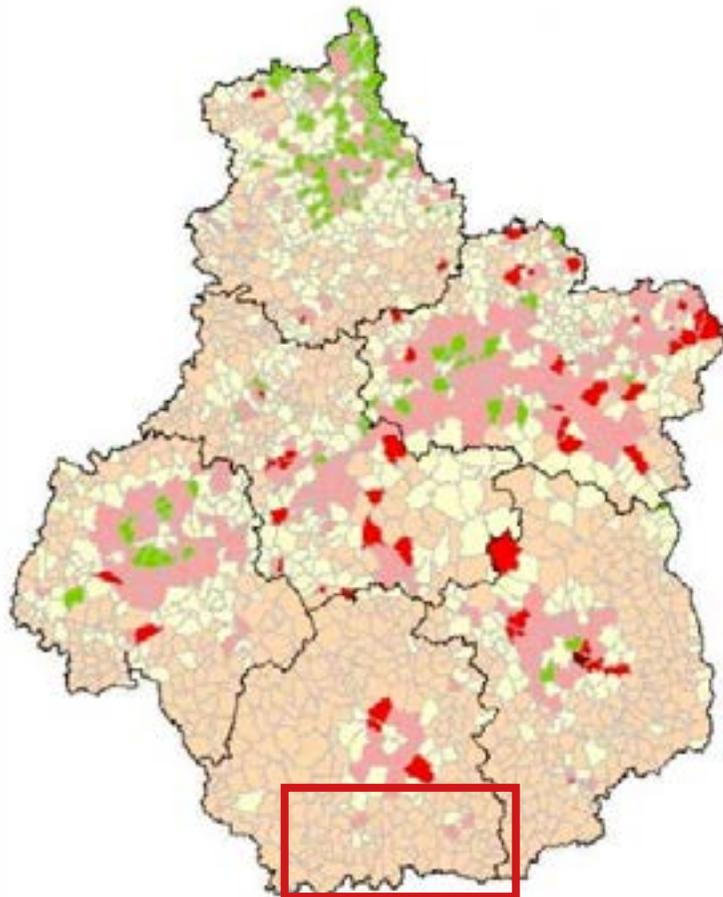
- **Bilan de la consommation d'espace et enjeux fonciers du Plui**
- **Point sur le Scot approuvé, et ses conséquences sur le Plui**

Enjeux fonciers et consommation d'espace

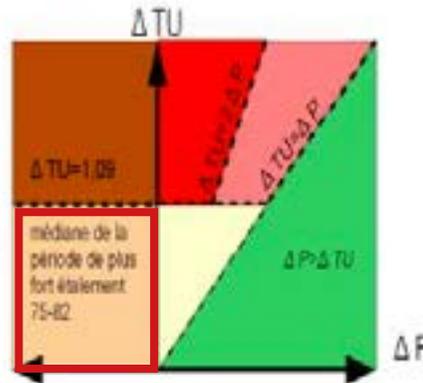
Consommation d'espace départementale



Indicateur d'étalement urbain



Typologie : légende



En situation d'étalement urbain :

- Forte progression de la tache urbaine :

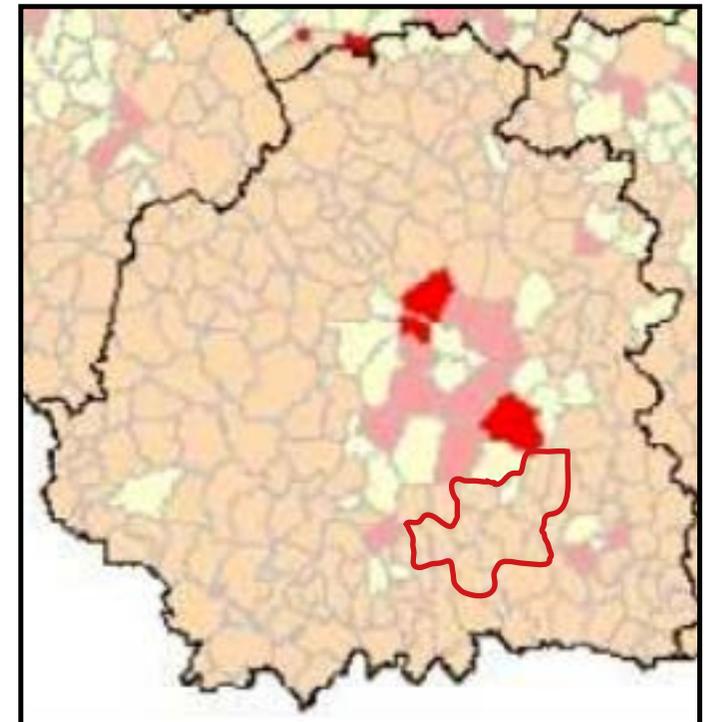
- avec baisse de population
- beaucoup plus rapide que la croissance de population
- plus rapide que la croissance de population

- Faible progression de la tache urbaine :

- avec baisse de population
- plus rapide que la croissance de population

En situation de densification de population :

- Croissance de population > croissance de la tache urbaine



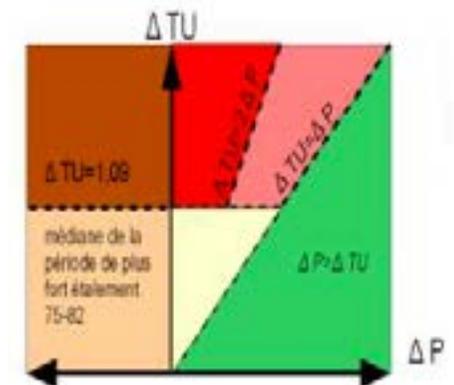
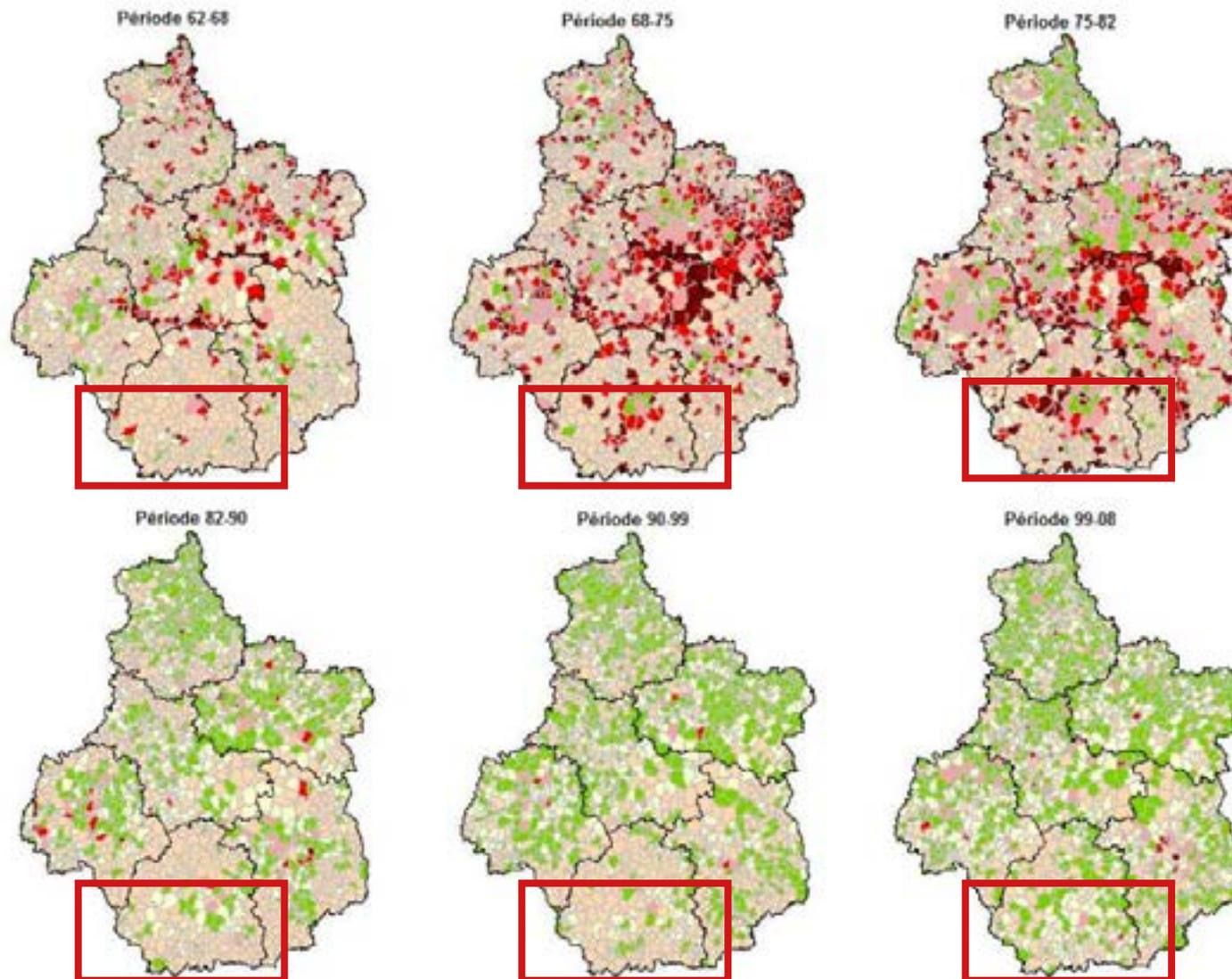
Entre 1962 et 2008 :

- faible progression de la tache urbaine
- baisse de la population

Étalement urbain

Graphique n° 17 et Carte n° 6 : Intensité de l'étalement urbain en région Centre entre 1962 et 2008
(Source : Étude CETE Normandie Centre, DREAL Centre 2012)

Indicateur d'étalement urbain

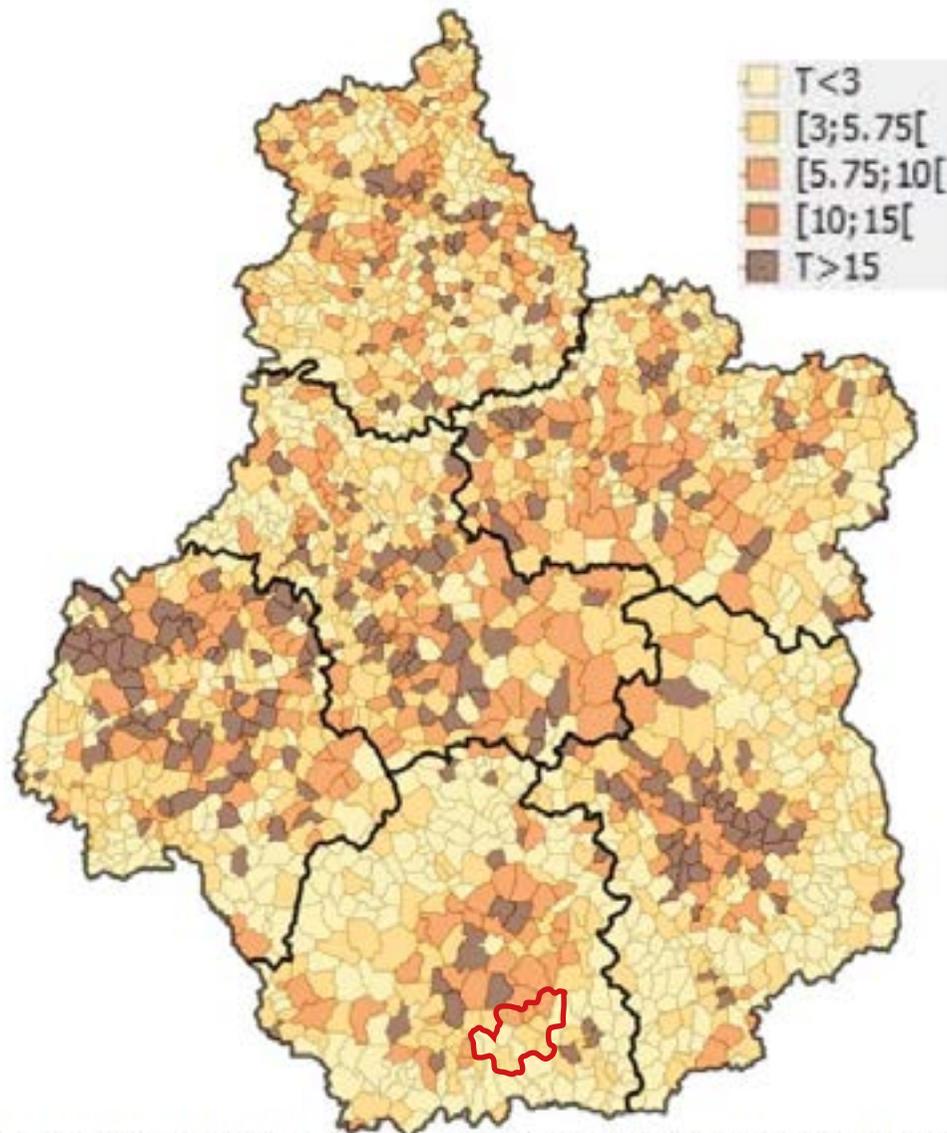


Entre 1962 et 1982 :
Étalement urbain

Entre 1982 et 2008 :
vers une densification ?

Carte n° 7: Evolution de l'étalement urbain par département de la région Centre entre 1962 et 2008
(Source : Étude CETE Normandie Centre, DREAL Centre 2012)

Évolution de la tache urbaine

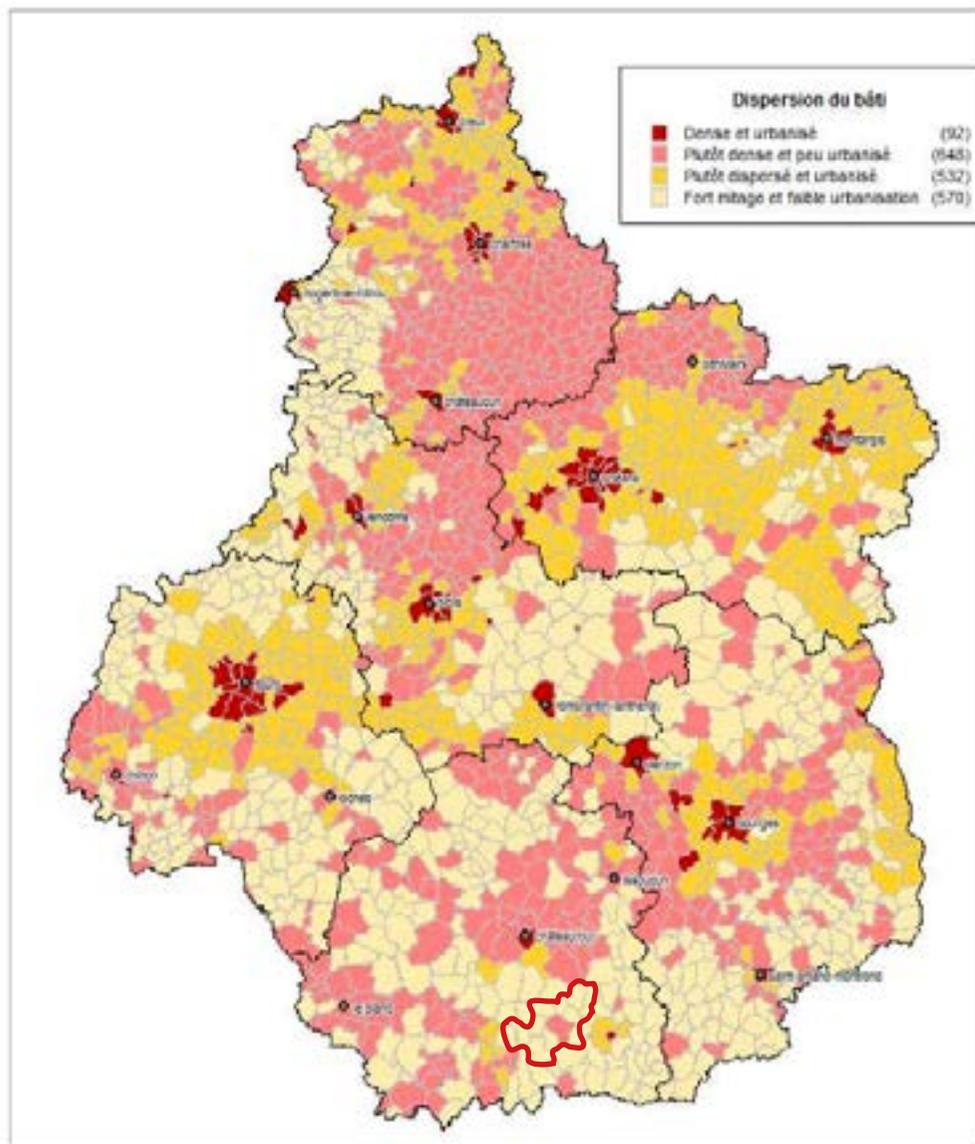


Une évolution de la tache urbaine plus marquée sur la partie nord du territoire.

Marqueur de l'influence du desserrement de l'agglomération de Châteauroux ?

*Carte n° 13 : Taux d'évolution de la tache urbaine à l'échelle des communes de la région Centre-Val de Loire entre 2002 et 2012 (en%)
(Source : DREAL Centre-Val de Loire 2016, d'après DGFIP, fichiers fonciers 2011)*

Dispersion du bâti



Un territoire marqué par le mitage de l'habitat.

Seule la commune de Neuvy-Saint-Sépulchre est considérée comme « plutôt dense et peu urbanisée »

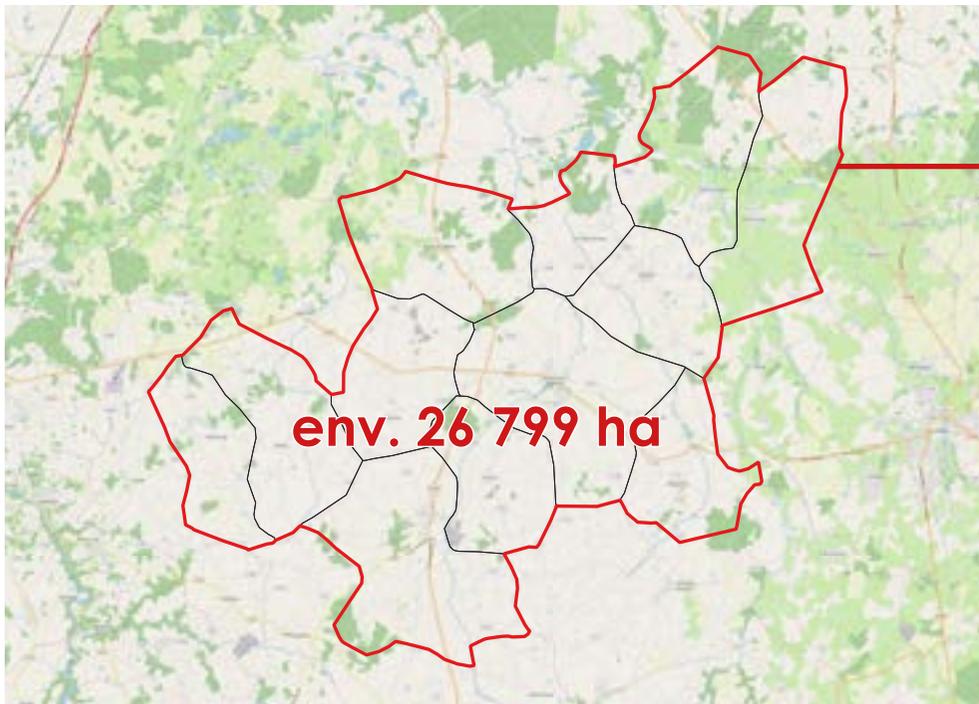
Pôle d'appui

entre les pôles urbanisés de la Châtre et d'Argenton-sur-Creuse

Carte n° 16 : Typologie de dispersion du bâti en région Centre-Val de Loire en 2008
(Source : « Analyse de l'occupation des sols et densités construites », CEREMA Normandie-Centre, 2012)

Consommation d'espace 2009-2019

Évolutions entre 2009 et 2019



Consommation estimée

+ 30,9 ha

(soit 0,12% de la surface totale)

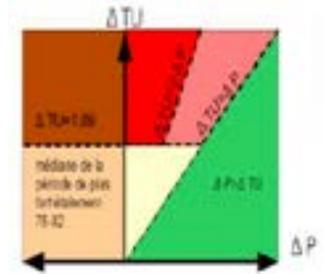
Source : fichiers fonciers 2019



Consommation d'espace 2009-2019

Évolutions par secteurs d'attractivité

Consommation estimée
+ 30,9 ha



Secteur moins attractif

Population

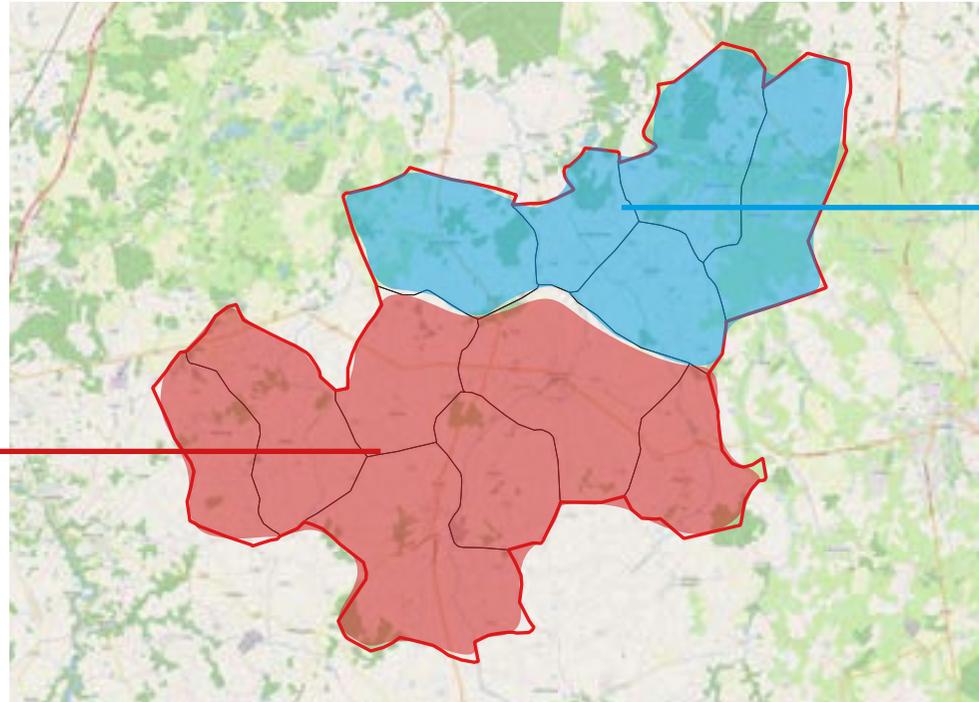
- 20 habitants
soit : - 0,49%

Artificialisation

+ 17,8 ha (total)
soit : + 2,92%

Étalement

au sens de l'AEE



Secteur attractif

Population

+ 106 habitants
soit : + 5,46%

Artificialisation

+ 13,1 ha (total)
soit : + 3,87%

Densification

au sens de l'AEE

Consommation d'espace 2009-2019

Neuvy-Saint-Sépulchre

Population

- 20 habitants
soit : - 2,01%

Artificialisation

+ 6,4 ha (total)
soit : + 3,47%

Étalement

au sens de l'AEE

Cluis

Population

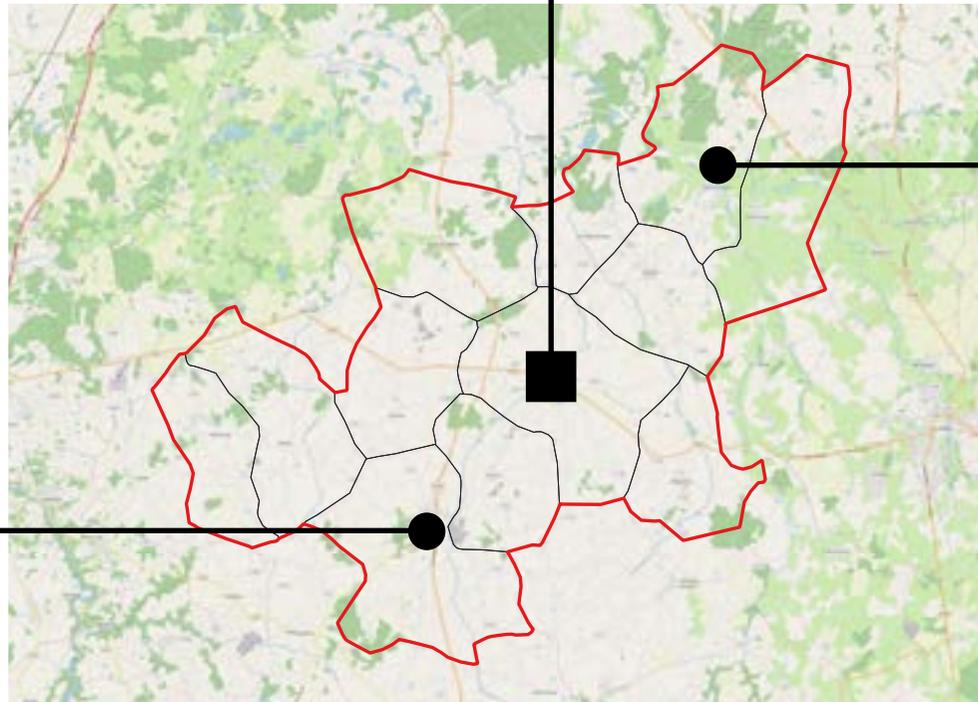
- 17 habitants
soit : - 1,67%

Artificialisation

+ 7,90 ha (total)
soit : + 5,89%

Étalement

au sens de l'AEE



Évolutions par centralité

Mers-sur-Indre

Population

+ 56 habitants
soit : + 9,43%

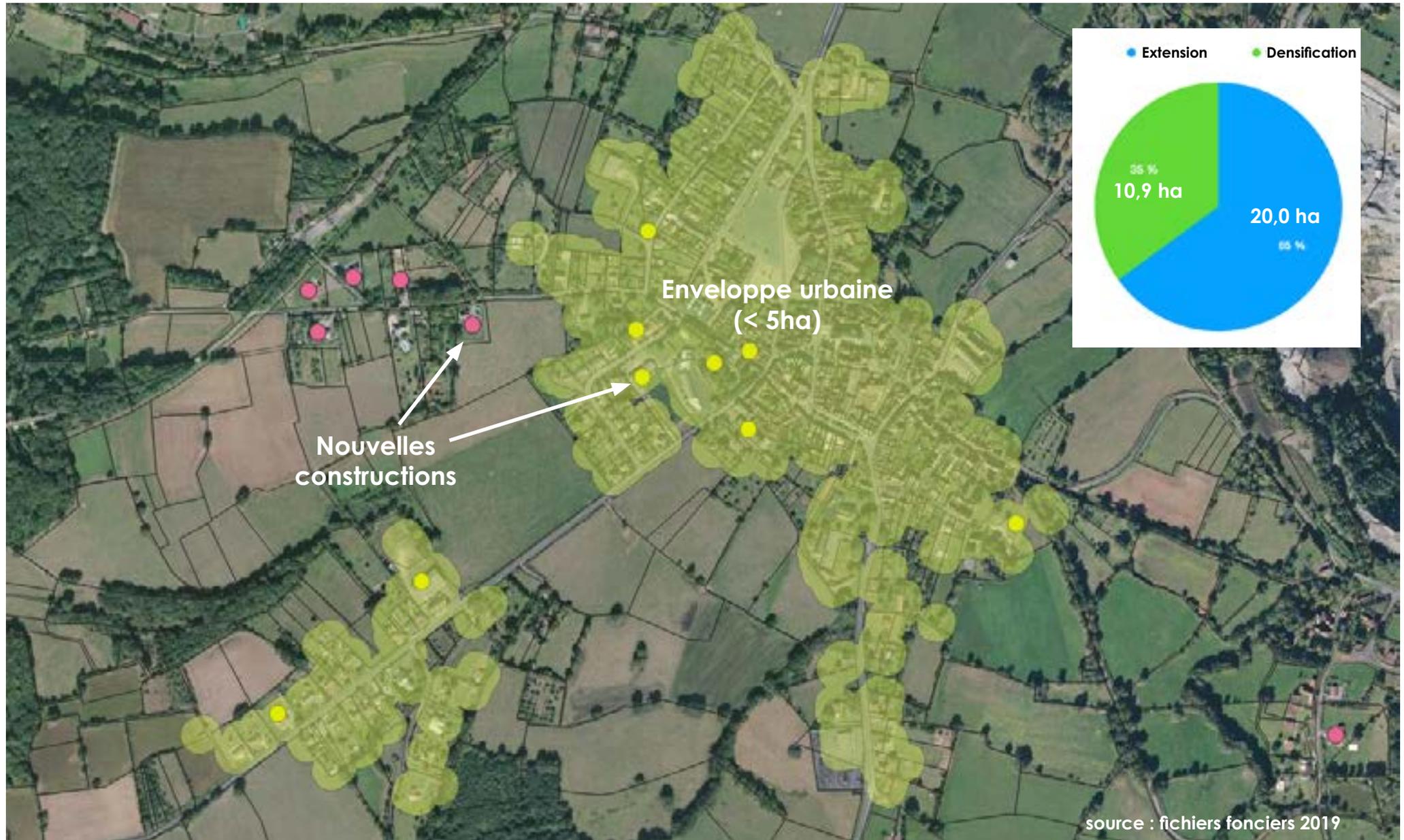
Artificialisation

+ 4,62 ha (total)
soit : + 4,68%

Densification

au sens de l'AEE

Consommation d'espace 2009-2019

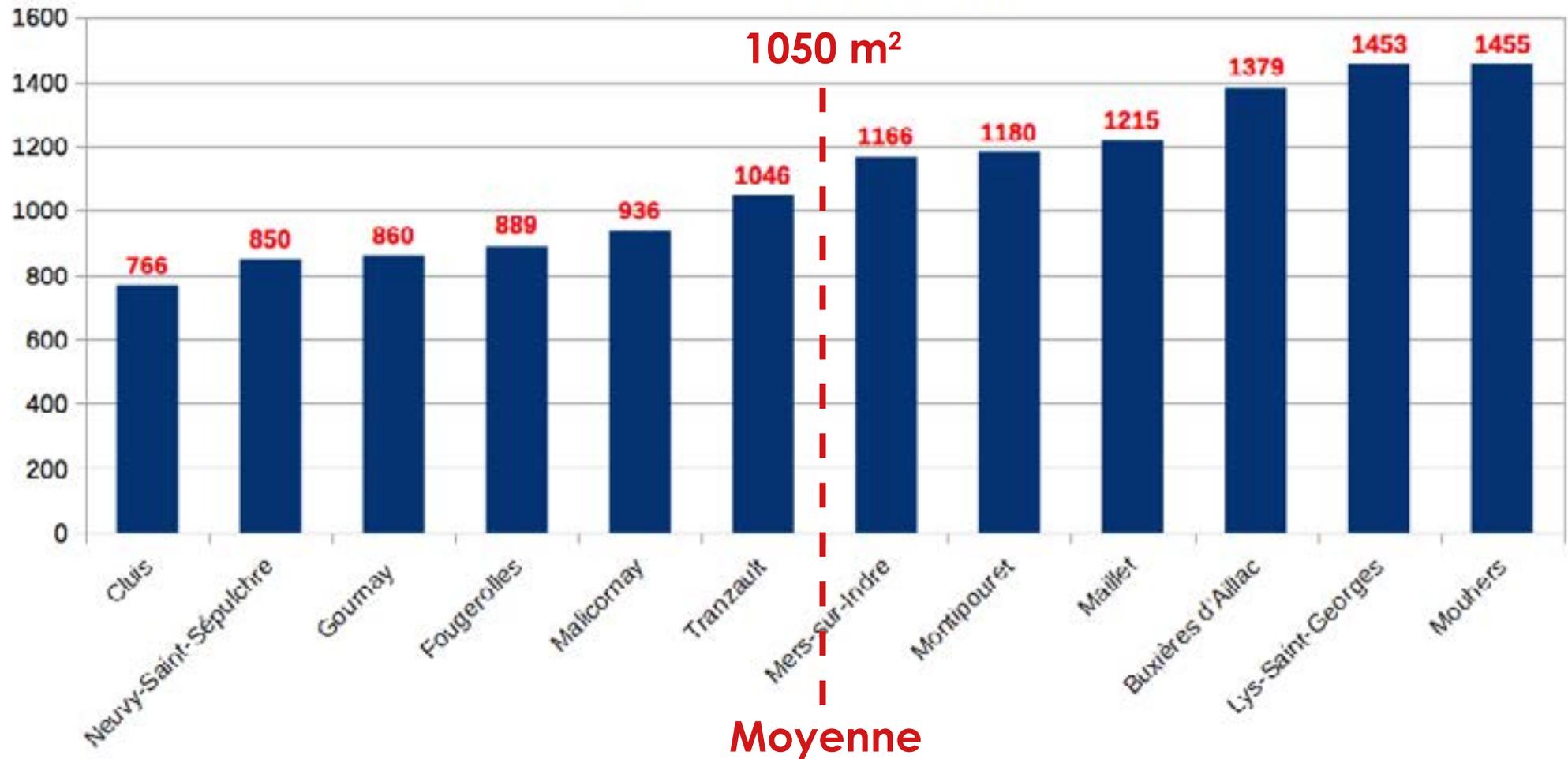


Dynamiques du marché immobilier

Demande foncière 2014-2018

Superficie moyenne des mutations entre 2014 et 2018

ensemble "maison" et "terrain à bâtir"

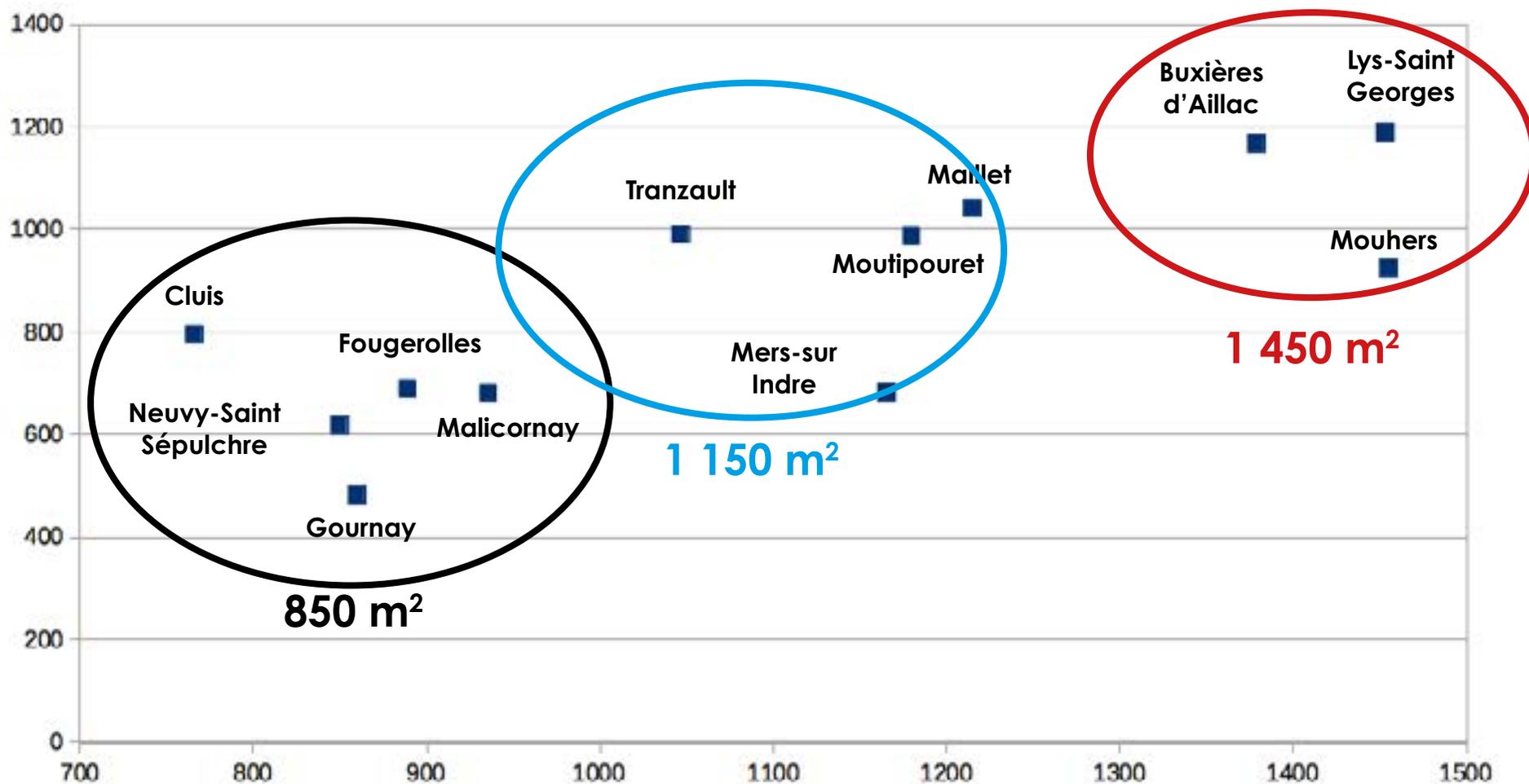


sur 371 mutations entre 2014 et 2018

Des disparités entre communes

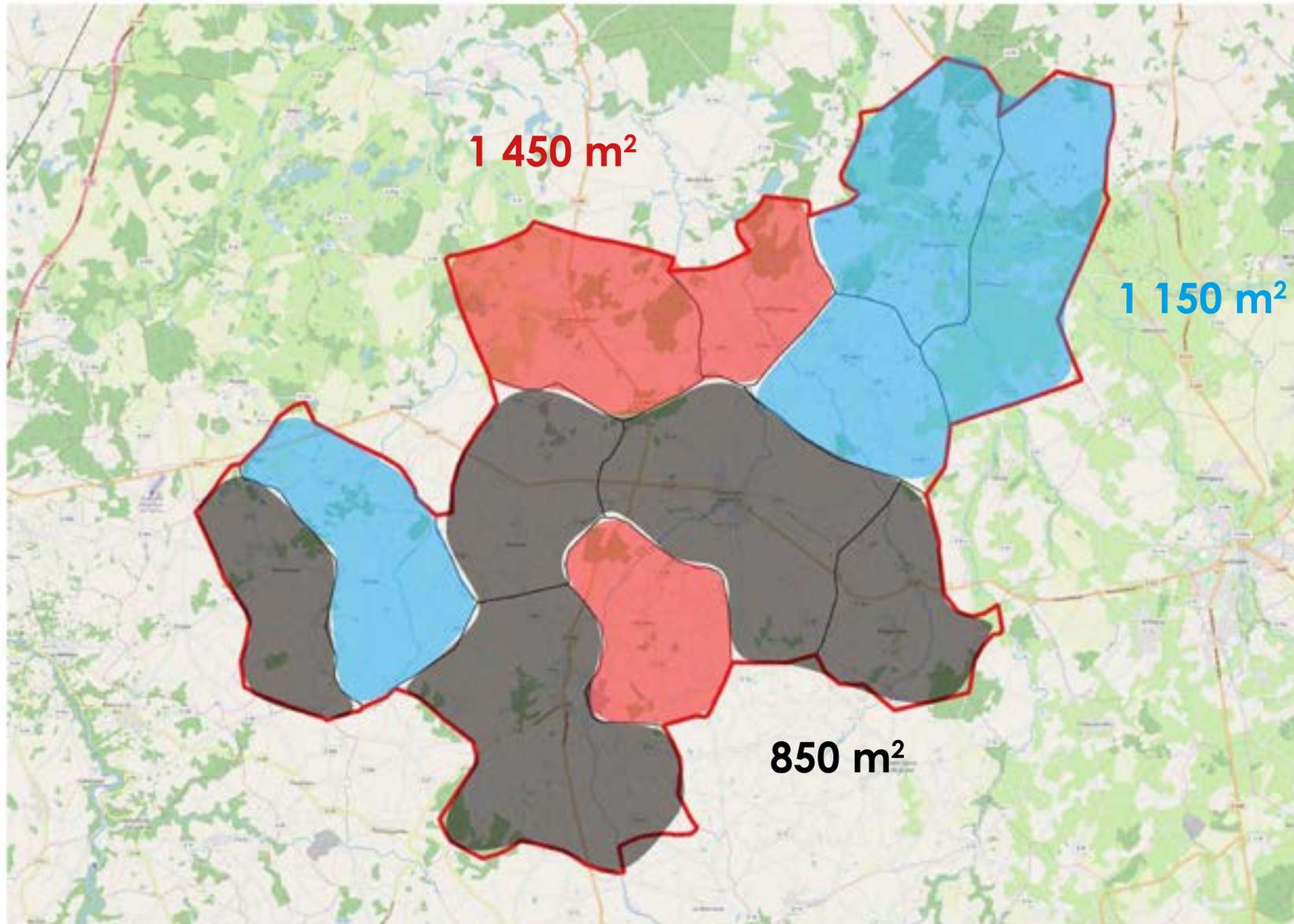
Typologie des communes selon la demande foncière

DVF 2014-2018 "maison" et "terrain à bâtir"



sur 371 mutations entre 2014 et 2018

Des disparités entre communes

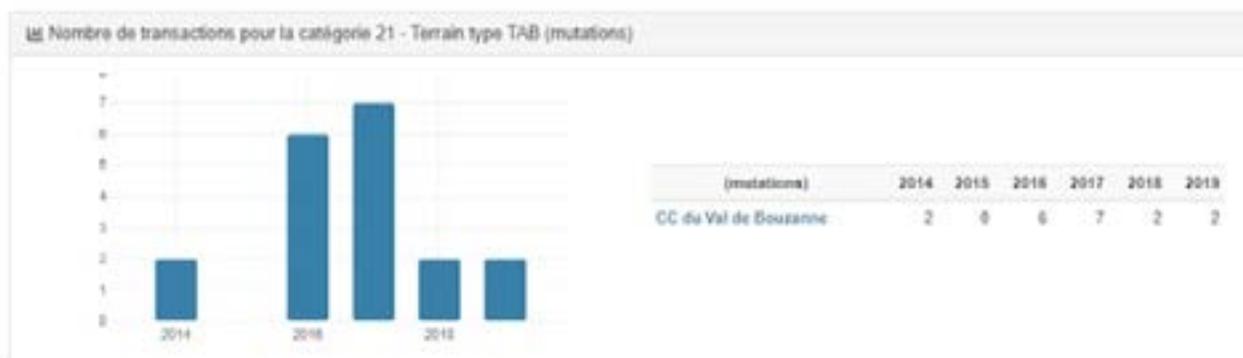


Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de la CdC



Moy : 69 transactions



Moy : 4 transactions

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de la CdC



Moy : 72 579 €



Moy : 110 000 €

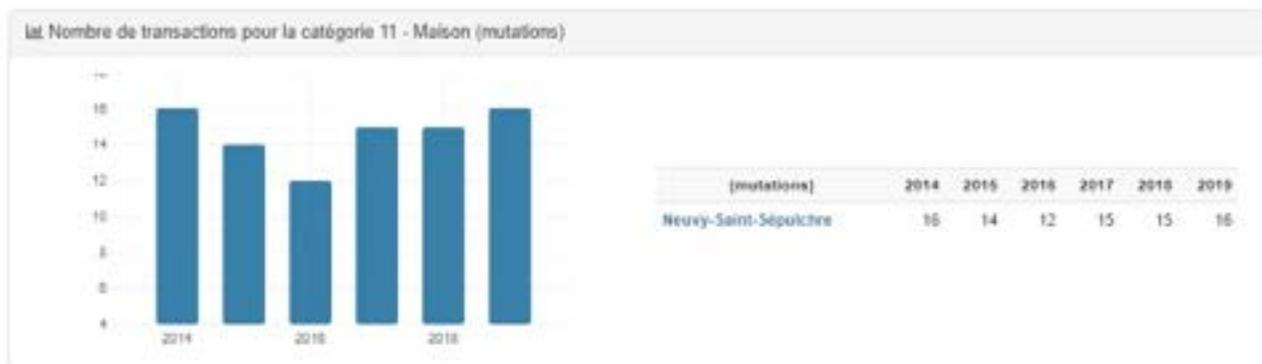


Moy : 14 065 €

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de Neuvy-Saint-Sépulchre



Moy : 15 transactions



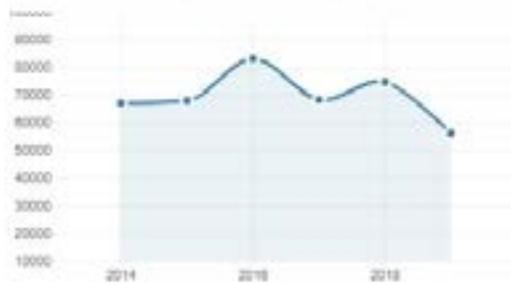
Moy : 2 transactions

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de Neuvy-Saint-Sépulchre

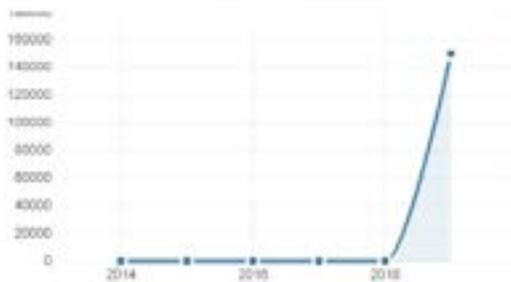
Prix moyen pour la catégorie 11 - Maison (€)



(€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Neuvy-Saint-Sépulchre	67 360	68 094	83 915	68 486	74 770	56 268

Moy : 69 666 €

Prix moyen pour la catégorie 12 - Appartement (€)



(€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Neuvy-Saint-Sépulchre	0	0	0	0	0	150 000

Prix moyen pour la catégorie 21 - Terrain type TAB (€)



(€)	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Neuvy-Saint-Sépulchre	0	0	17 080	0	18 000	9 403

Moy : 15 088 €

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de Cluis



Moy : 11 transactions



Moy : 2 transactions

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de Cluis



Moy : 59 305 €



Moy : 12 889 €

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de Mers-sur-Indre



Moy : 7 à 8 transactions



Moy : 1 transaction

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

À l'échelle de Mers-sur-Indre



Moy : 90 331 €



Moy : 14 000 €

source : DV3F 2019

Dynamiques marché immobilier

Synthèse

	Maisons		Appartements		Terrains à bâtir	
	Transaction	Prix moyen	Transaction	Prix moyen	Transaction	Prix moyen
CdC du Val de Bouzanne	69	72 579 € →			4	14 065 € →
Neuvy-Saint-Sépulchre	15	69 666 € →			2	15 088 € →
Cluis	11	59 305 € →			2	12 889 € →
Mers-sur-Indre	7 à 8	90 331 € →			1	14 000€ →

Enjeux fonciers et immobiliers

- ➔ **Un bilan de la consommation d'espace à plusieurs échelles :**
 - un ralentissement sur le long terme (depuis les 60's)
 - une consommation d'environ 30 ha entre 2009 et 2019
 - 2/3 de cette consommation en extension (hors enveloppe urbaine)
- ➔ **Une distinction à faire entre le secteur nord (attractif) où la consommation semble plus efficace, et le secteur sud où l'on peut effectivement parler d'étalement urbain.**
- ➔ **Une demande foncière tournée vers des grands terrains (moyenne de 1 050 m²) mais des disparités entre communes**
- ➔ **Un marché immobilier relativement stable en moyenne à l'échelle de la CdC.**

Retours sur les évolutions du Scot

à compléter