

PERSONNES PRESENTES :

Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry	Président : Monsieur Gérard NICAUD. Vice-Présidents et Maires : Clion : Madame Béatrice LE GLOANNEC. Arpheilles : Monsieur Jean-Marie BONAC. Maires, adjoints et conseillers municipaux : Arpheilles : Messieurs Alain BONAC et Jean-Paul DEROCHE. Clion-sur-Indre : Monsieur Martial GARCAULT. Fléré-la-Rivière : Mesdames Marie-Noëlle LEOURIER et Ghislaine GAIMON. Saint-Médard : Monsieur Alain JACQUET. Saint-Cyran-du-Jambot : Monsieur Bernard JACQUELIN. Directeur des services techniques : Monsieur Jean-Louis BEIGNEUX. Chef de projet Petite ville de demain : Monsieur Nicolas DELMAS.
Bureaux d'études	Monsieur Thierry GUILLET.
ORDRE DU JOUR :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Economie – Commerces et services – Foncier Activité

Deux groupes sont constitués pour échanger sur les thèmes de la journée :

- **Groupe 1** : communes d'Arpheilles, Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre ;
- **Groupe 2** : communes de Clion-sur-Indre ; Fléré-la-Rivière ; Saint-Cyran-du-Jambot ; Saint-Médard.

ECONOMIE

Groupe 1	Groupe 2
Quel est le bon scénario à l'horizon 2036 et pourquoi ?	
Scénario intermédiaire 2/3 : environ 1 950 emplois (+ 200 par rapport à 2019)	Scénario intermédiaire 2/3 : environ 1 950 emplois (+ 200 par rapport à 2019)
<ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : les objectifs SCOT sont élevés (+ 380 à 420 emplois) mais le développement de l'emploi est une nécessité, d'où le choix d'un scénario intermédiaire entre SCOT et stabilisation. 	
Trois points à retenir de la colonne Moyens du questionnaire	
<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner le développement des Ets : pépinières, ateliers relais. - Mettre en valeur les façades des ZA /D943. - Appel à opérateurs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur les façades des ZA /D943. - Avoir une politique fiscale volontariste (foncier, entreprises, taxe friches).
<ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse : les deux groupes ont une approche à peu près concordante. Concernant la fiscalité, il est précisé que le territoire est en Zone de revitalisation rurale (ZRR) qui permet aux entreprises de bénéficier d'exonérations fiscales. 	
Faut-il améliorer la qualité urbaine des zones d'activités ?	
<ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse des deux groupes : il faut améliorer la signalétique et les accès. Le photovoltaïque est à intégrer sur les bâtiments (PADD et règlement). ● Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : notion de bâti et non de hangar, bien-être, végétation, qualité paysagère (attention à l'intégration du photovoltaïque dans l'environnement), accessibilité, connexion avec le centre-ville. 	
Est-ce que des activités manquent sur le territoire ?	
<ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse des deux groupes : médical dont médecins ; aide à la personne (pour la mobilité, l'entretien des logements, le bricolage...) ; tourisme (hébergement dont hôtel...). ● Compléments listés par Monsieur BEIGNEUX à retenir : nouvelles technologies (numérique) ; communication. 	
Peut-on réaliser des opérations innovantes : par exemple, villages d'entreprises associant EnR individuelles ou partagées... et où ?	
<ul style="list-style-type: none"> ● Synthèse des deux groupes : il faut imposer dans le règlement les énergies renouvelables dans les zones d'activités, le cas échéant en allant au-delà des obligations réglementaires actuelles (réglementation actuelle : production photovoltaïque obligatoire ou système de végétalisation pour les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol pour une activité commerciale, industrielle, artisanale ou pour du stationnement public couvert - à partir de 2024 dans ce derniers cas, et pour tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux de plus de 1 000 m²). 	

- Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : communiquer sur la culture locale ; retenir les jeunes talents (attractivité du centre-bourg) ; soutenir l'existant au développement (adaptation, modernisation, diversification) ; reconversion ; technologie et système de gestion intelligent ; formation de la main d'œuvre (liens avec écoles).

COMMERCES ET SERVICES

Groupe 1	Groupe 2
Quel est le bon scénario à l'horizon 2036 et pourquoi ?	
<p>Scénario 3 Objectifs SCOT : Développer la proximité aux usages</p> <p>- C'est le choix conforme aux objectifs du SCOT</p> <p>• Synthèse : les scénarios 1 et 3 sont complémentaires. Le PADD prendra en compte la fonction commerciale attribuée à chaque commune par le SCOT.</p>	<p>Scénario intermédiaire 1/3 : 60 établissements par an (6 / commune) pour développer les centres, et développer la proximité aux usages</p>
Trois points à retenir de la colonne Moyens du questionnaire	
<p>- Prémption pour le commerce de proximité.</p> <p>- Créer de nouveaux équipements : du parking au service routier dont la borne de recharge.</p> <p>• Synthèse : l'ensemble des points est à retenir pour le PADD mais il sera précisé que les décisions sont à prendre par commune pour les acquisitions des murs ou des fonds, et pour la mise en place de la prémption.</p>	<p>- Acquérir des murs ou des fonds pour maintenir les commerces.</p> <p>- Créer de nouveaux équipements : du parking au service routier dont la borne de recharge.</p>
Est-ce que des nouvelles formes de commerces alimentaires peuvent être créées ?	
<p>• Synthèse des deux groupes : magasins de producteurs, vente directe par casiers (exemple de l'entrée de ville de Buzançais).</p> <p>• Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : mobilité-livraison ; plate-forme numérique ; services et commerces ambulants.</p>	
Doit-on imposer la conservation des RDC commerciaux et où ?	
<p>• Synthèse des deux groupes : à imposer à Châtillon-sur-Indre, rue Grande entre la mairie et la place de la Libération.</p> <p>• Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : artisanat d'art ; transformation en locaux d'habitation suivant leur localisation (hors secteur de Châtillon-sur-Indre défini ci-dessus).</p>	
Peut-on réaliser des opérations innovantes et où ?	
<p>• Synthèse des deux groupes : projet de café de village à Clion-sur-Indre. La commune organise un café associatif à la salle des fêtes tous les 5 ans pour conserver les licences. Le tiers-lieux à Fléré-la-Rivière comprendra une permanence pour assistance administrative.</p> <p>• Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX : lieu de passage ; point de vente physique / vente ponctuelle ; ouverture thématique / ouverture décalée ; espace évènementiel ; lieu solidaire (coopération, partenariat) et d'échange (convivialité).</p>	

FONCIER

Mise en commun des groupes 1 et 2
Quel est le bon scénario à l'horizon 2036 et pourquoi ?
<p>Scénario intermédiaire 2/3 : entre 4,4 et 12 ha, entre 2021 et 2036</p> <p>Synthèse : le scénario le plus probable doit plutôt se situer près du scénario 2 (4,4 ha).</p>
Trois points à retenir de la colonne Moyens du questionnaire
<p>- Mettre en valeur les espaces publics.</p> <p>- Faire appel à des opérateurs (EPF, HLM...), à l'exemple de l'opération de la place de la Libération conduite avec l'OPAC de l'Indre, qui prévoit la création de 2 ou 3 commerces en RDC.</p>
Comment utiliser au mieux l'espace disponible ? / Comment mobiliser les locaux vacants ?
<p>- Favoriser le regroupement des équipements, à l'exemple du regroupement des écoles à Châtillon-sur-Indre.</p> <p>- Créer des commerces multiservices (pour favoriser leur pérennité) dans des locaux vacants.</p> <p>• Observations : un salon de coiffure est vacant à Fléré-la-Rivière. Le bâtiment est communal.</p> <p>• Compléments éventuels listés par Monsieur BEIGNEUX :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilisation de l'espace disponible : valoriser les ressources durables sur bâti et espaces imperméabilisés ; gérer l'espace agricole : structures multifonctionnelles (diversification) ; - Limitation de la rétention foncière : non extension urbaine ; maîtrise foncière (contrôle des extensions - règlement de zones d'activités) ; recensement.

Châteauroux, le 12 avril 2023 - T GUILLET