

COMMUNAUTE DE COMMUNES CHATILLONNAIS EN BERRY



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Diagnostic

11 mai 2022
Châtillon-sur-Indre

SOMMAIRE

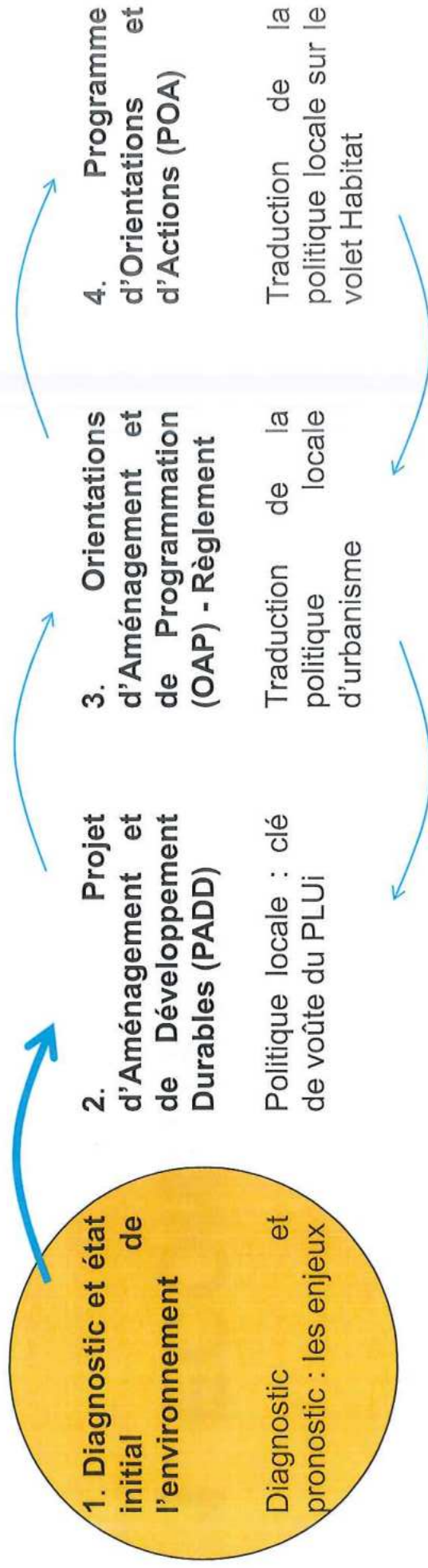
1. ECONOMIE

2. COMMERCES - SERVICES

PHASES

UNE DEMARCHE D'ELABORATION
PROGRESSIVE ET AVEC DES ALLERS-
RETOURS

PREPARATION DU PROJET DE POLITIQUE D'URBANISME



1. ECONOMIE

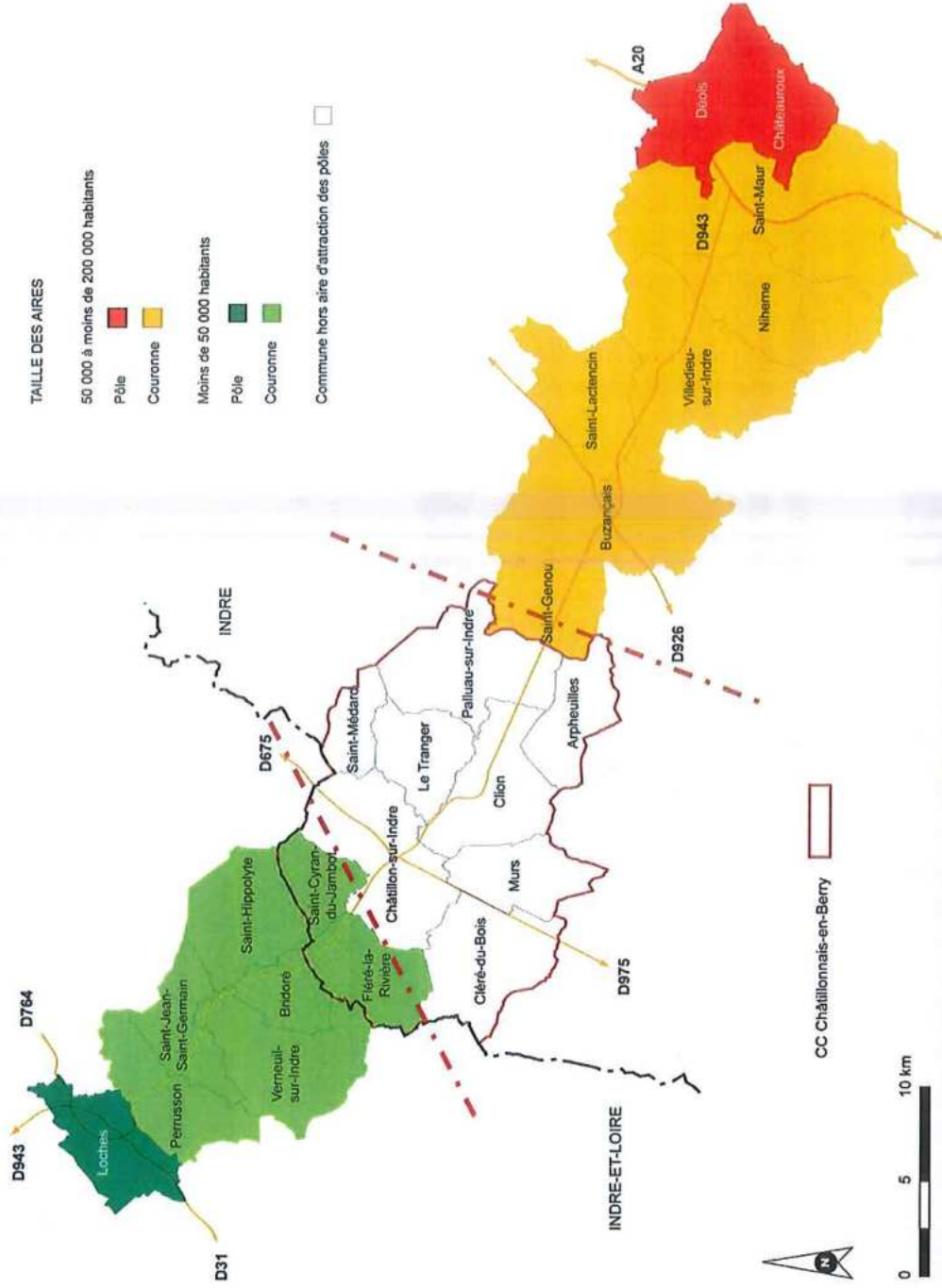
Aires d'attraction urbaines 2020

La ville de Châtillon-sur-Indre n'est pas classée parmi les pôles.

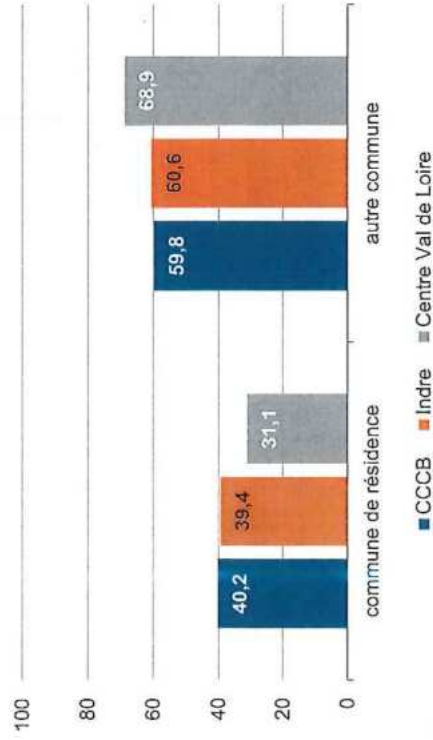
Le territoire est principalement hors influence d'une aire urbaine.

Les communes de Fléré-la-Rivière et Saint-Cyran-du-Jambot sont situées dans l'aire d'attraction de Loches.

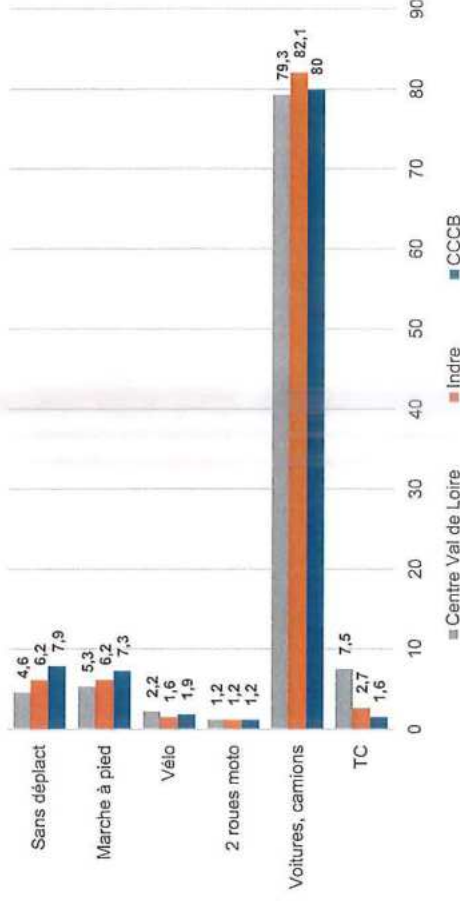
Une aire est constituée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi (%)



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018 (%)

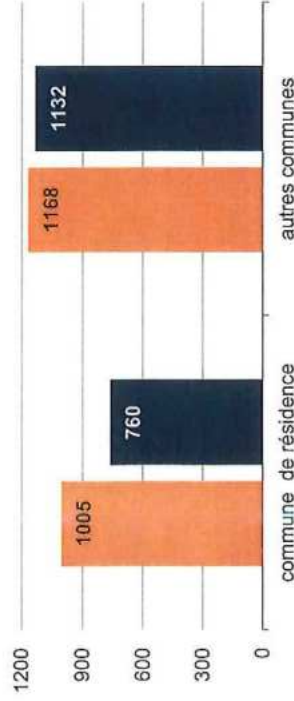


Les actifs de la CCCB travaillent plus souvent dans leur commune de résidence.

Une part importante des actifs ne se déplace pas ou marche à pied, en proportion.

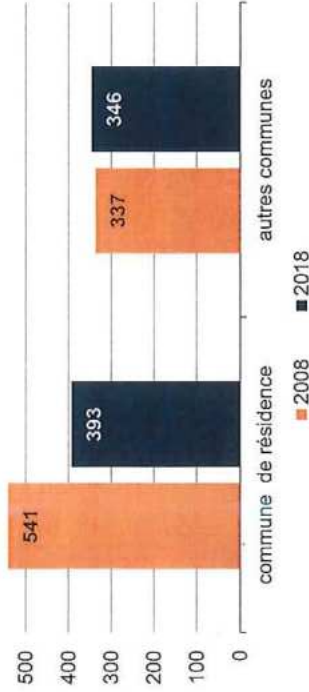
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi (%)

CC Châtillonnais-en-Berry



Le nombre des actifs baisse et ils travaillent de moins en moins dans leur commune de résidence.

Châtillon-sur-Indre



Le nombre des actifs qui travaillent dans la commune (▼) se rapproche du nombre des actifs qui travaillent dans une commune autre que celle de résidence (▲).

Votre zone d'emploi : Loches



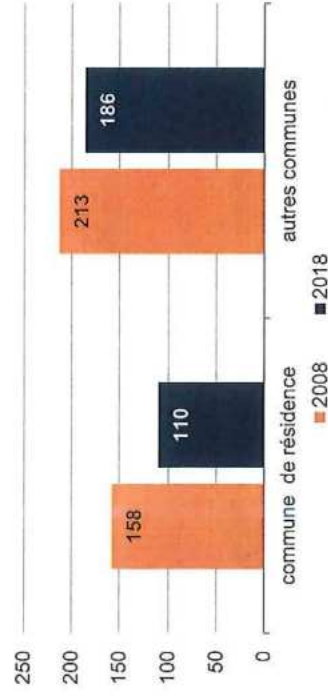
La « zone d'emploi » est le périmètre adapté aux études locales et aux politiques territoriales liées au marché de l'emploi : appareil productif, offre et demande, emploi et formation. Il est utile dans la compréhension des enjeux de recrutement des entreprises.

Source : INSEE 2021

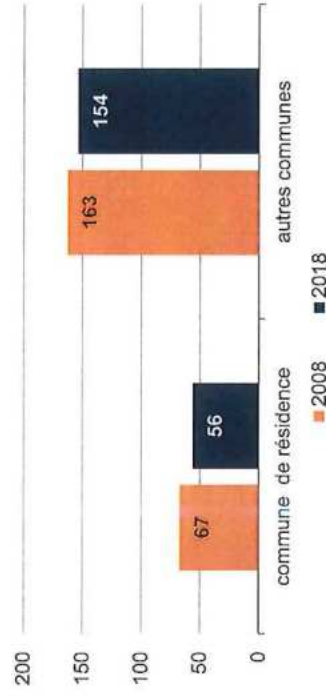
Critère : déplacement domicile-travail

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi (%)

Clion



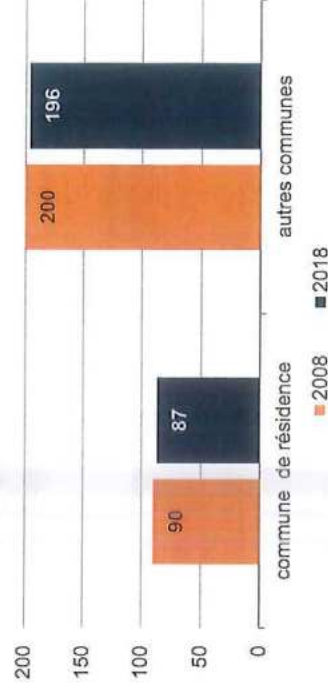
Fléré-la-Rivière



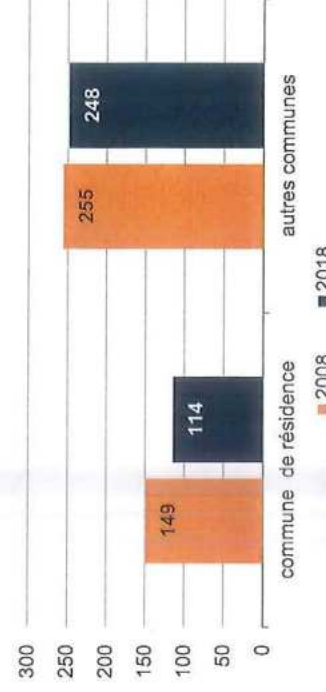
Les tendances générales sont assez partagées (plus d'actifs travaillant à l'extérieur en proportion).

La baisse du nombre des actifs entre 2008 et 2018 est amplifiée sur les principaux pôles de Châtillon-sur-Indre et Clion.

Palluau-sur-Indre



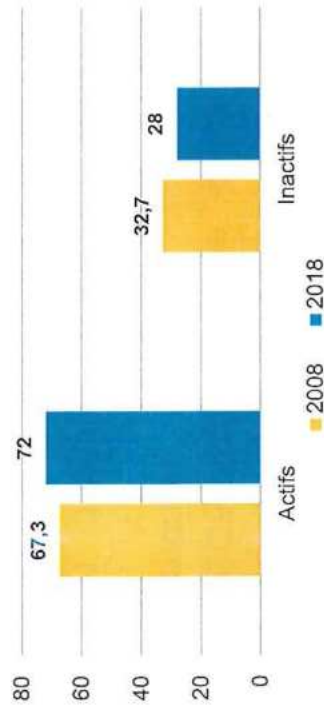
Autres communes



ECONOMIE

Source INSEE

Population de 15 à 64 ans par type d'activité (%)

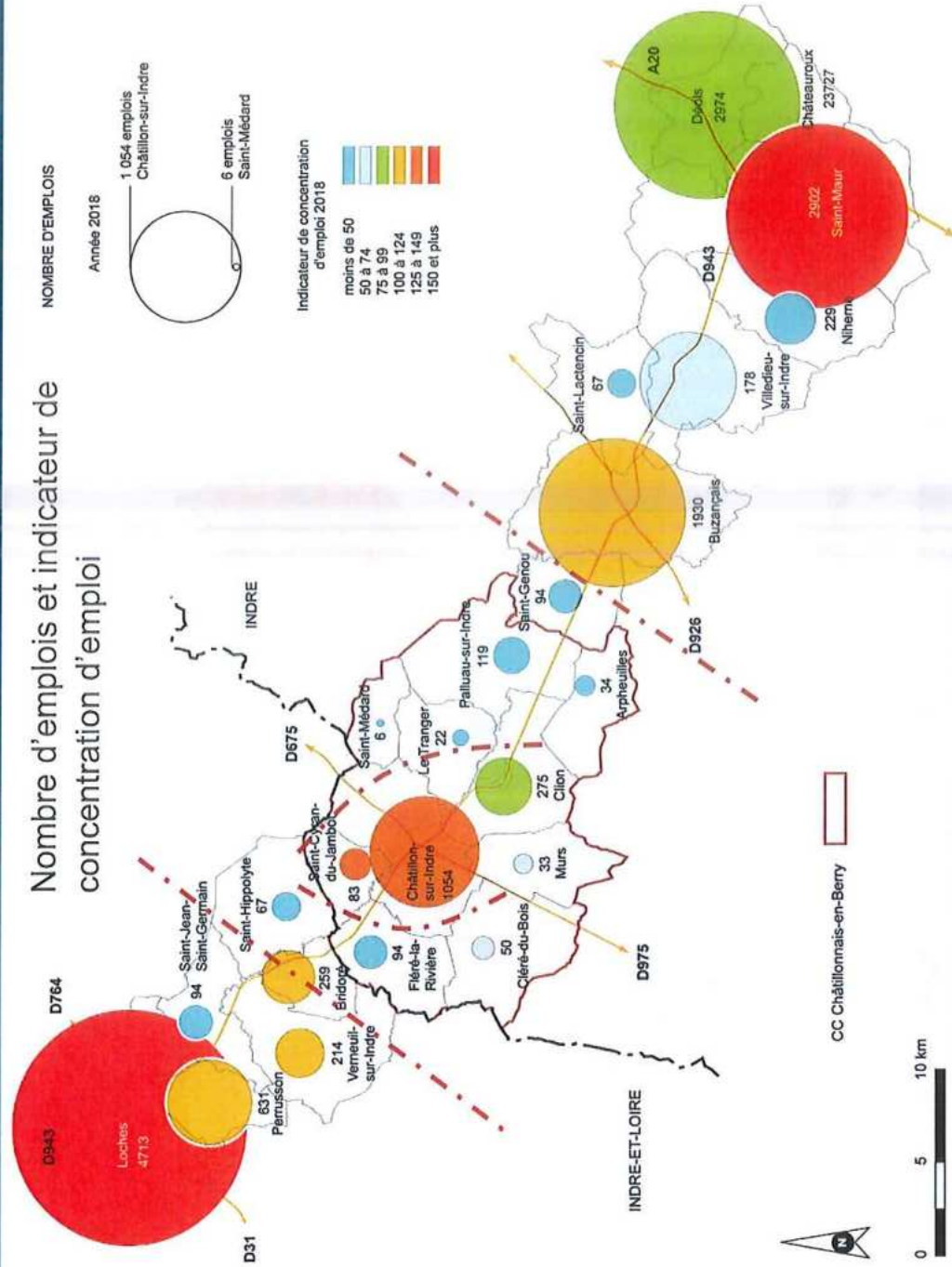


Augmentation des actifs (actifs ayant un emploi et chômeurs) en proportion, mais baisse en valeur absolue (- 292).

Moins d'emplois que d'actifs sauf à Châtillon-sur-Indre et Saint-Cyran-du-Jambot.

Indicateur de concentration d'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Nombre d'emplois et indicateur de concentration d'emploi



Typologie économique des communes

Taux d'activité des 15-64 ans 2018 :
CCCB 72,0 % / Département 74,0 %.

Taux de chômage des 15-64 ans 2018 :
CCCB 13,6 % / Département 12,7 %.

Indice de concentration d'emploi 2018 :
CCCB 93,4 / Département 99,7.

Nombre d'établissements au 31/12/2019 :
359 CCCB (2,53 % des étabs du département).

Création d'établissements en 2021 :
CCCB 13,1 % / Département 15,1 %.

Zones d'activités : Châtillon-sur-Indre,
Clion, Fléré-la-Rivière, Palluau-sur-Indre.

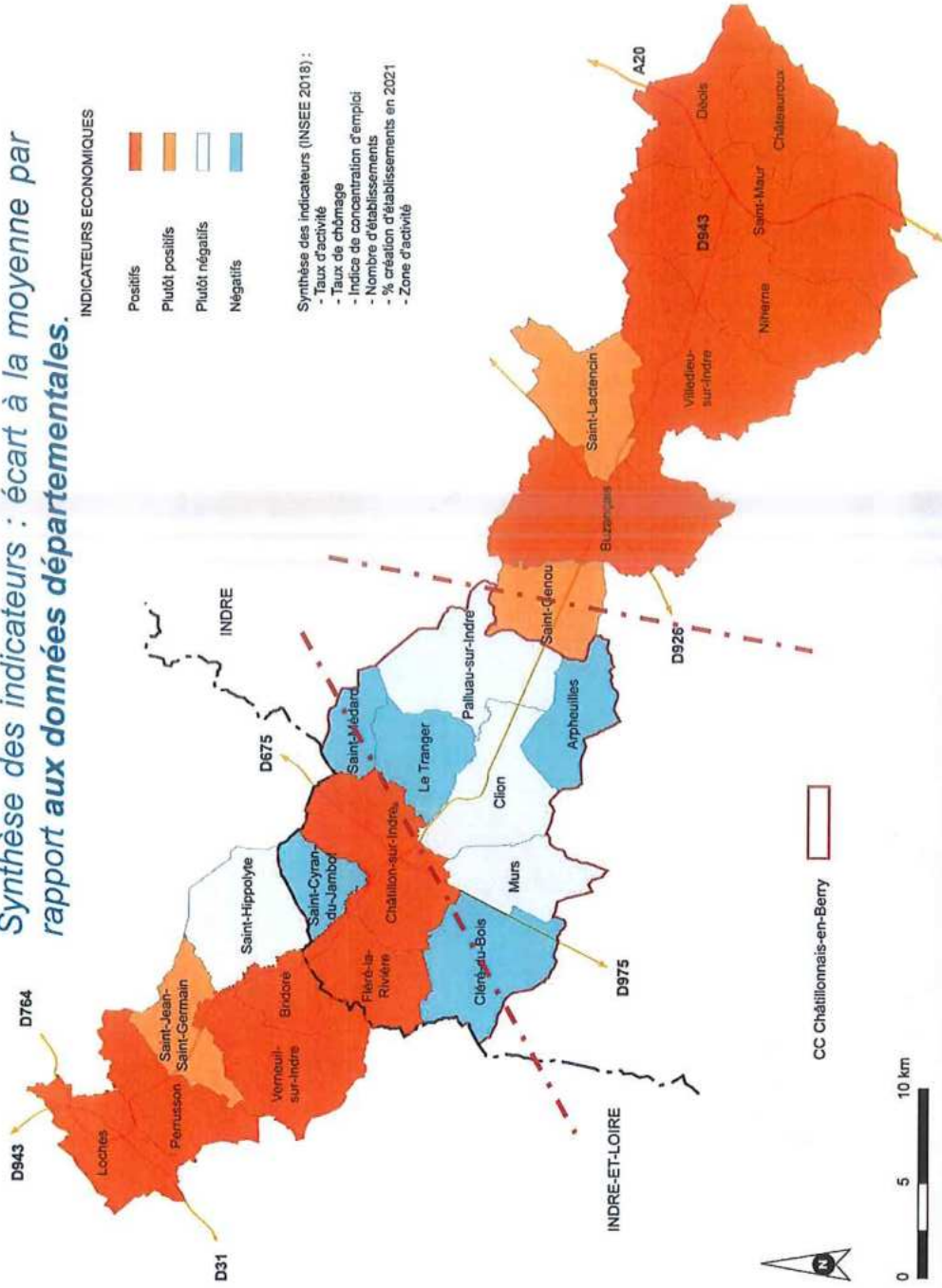
Synthèse des indicateurs : écart à la moyenne par rapport aux données départementales.

INDICATEURS ECONOMIQUES



Synthèse des indicateurs (INSEE 2018) :

- Taux d'activité
- Taux de chômage
- Indice de concentration d'emploi
- Nombre d'établissements
- % création d'établissements en 2021
- Zone d'activité



CC Châtillonais-en-Berry

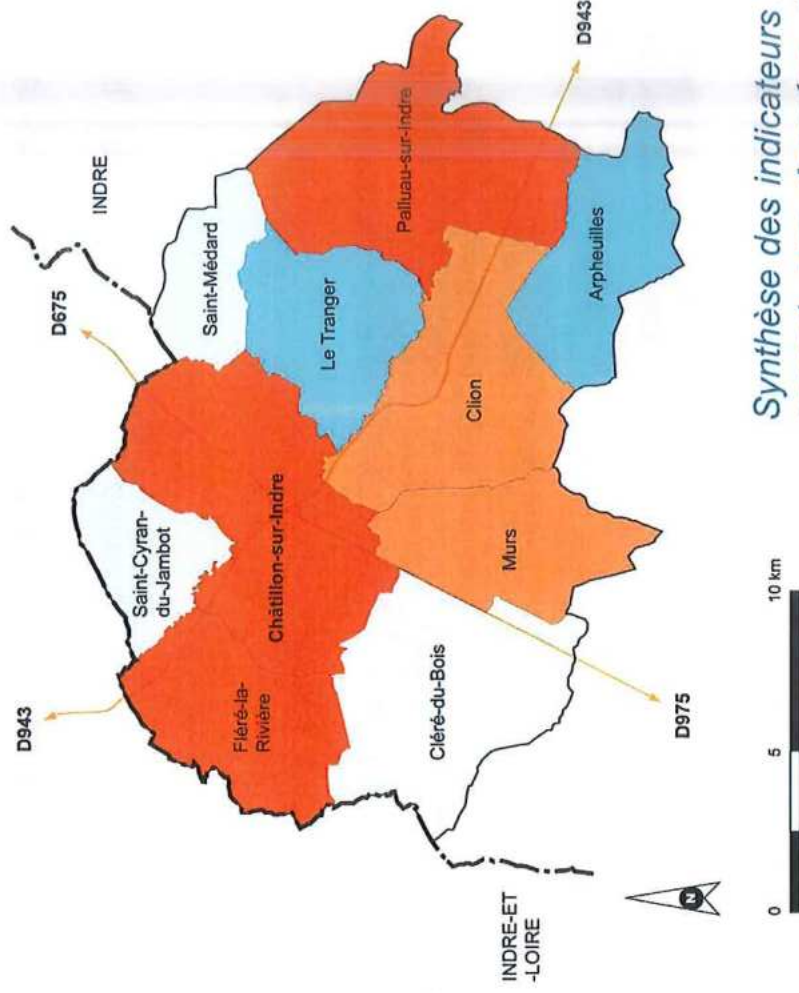
Typologie économique des communes

Profil positif :

- Communes le long de la D943.

Profil négatif :

- Communes en second rideau.



INDICATEURS ECONOMIQUES

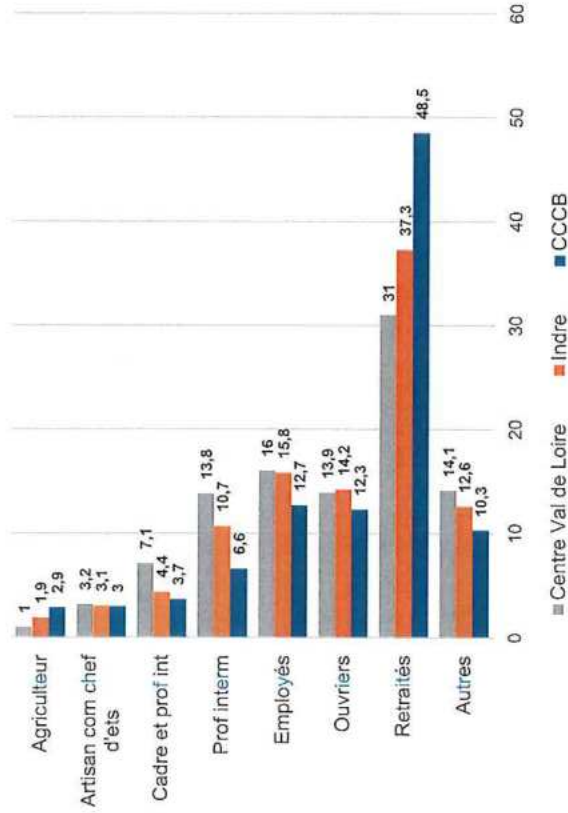
- Positifs
- Plutôt positifs
- Plutôt négatifs
- Négatifs

Synthèse des indicateurs (INSEE 2018) :

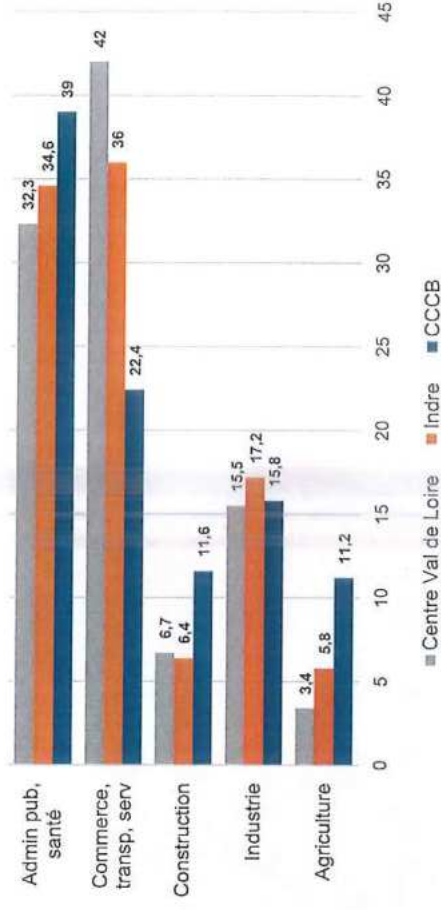
- Taux d'activité
- Taux de chômage
- Indice de concentration d'emploi
- Nombre d'établissements
- % création d'établissements en 2021
- Zone d'activité

Synthèse des indicateurs : écart à la moyenne par rapport aux données de la Communauté de communes

Population de 15 ans ou plus selon la CSP en 2018 (%)



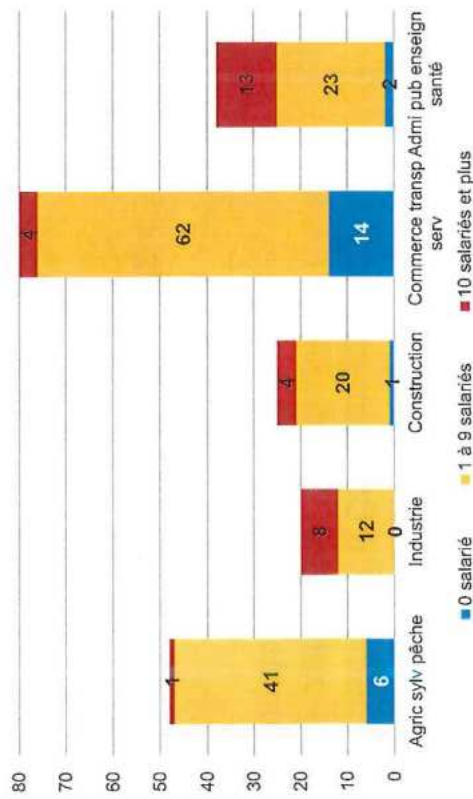
Emplois selon le secteur d'activité



En comparaison avec le département de l'Indre et la Région Centre - Val de Loire :

- Le nombre de retraités et d'agriculteurs est important sur la CCCB ;
- Le nombre d'emplois est fortement lié aux services publics, à la construction et à l'agriculture.

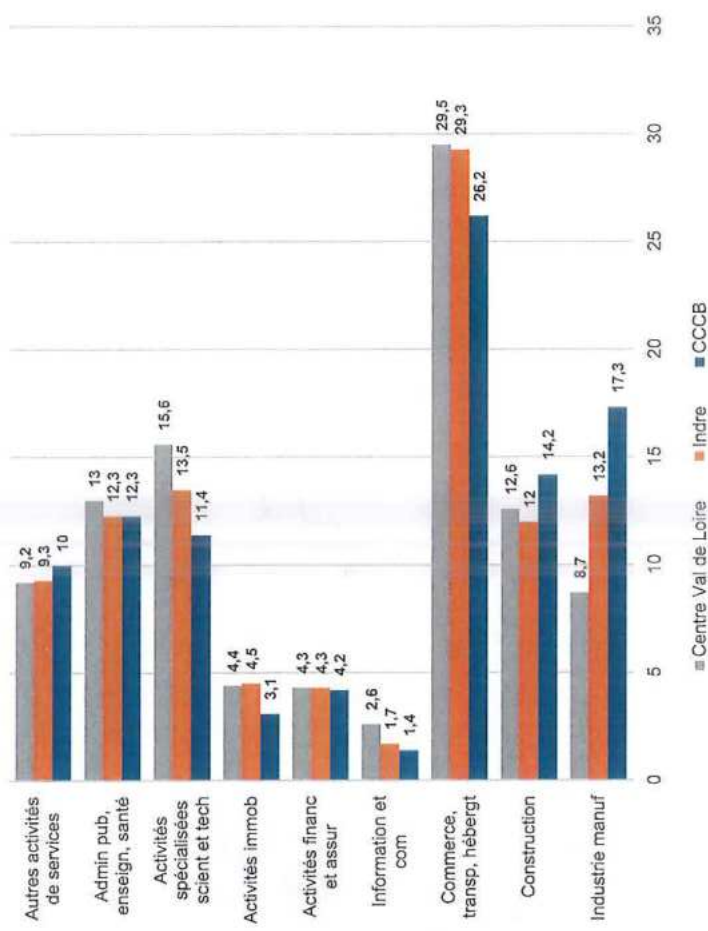
Taille des établissements actifs employeurs par secteur d'activité fin 2018 sur la CCCB



Trente établissements sur 211 ont 10 salariés ou plus, principalement dans l'administration-enseignement-santé-action sociale, et l'industrie.

L'industrie manufacturière (sphère productive), la construction et certaines activités de services représentent un nombre important d'établissements, en comparaison avec le département de l'Indre et la Région.

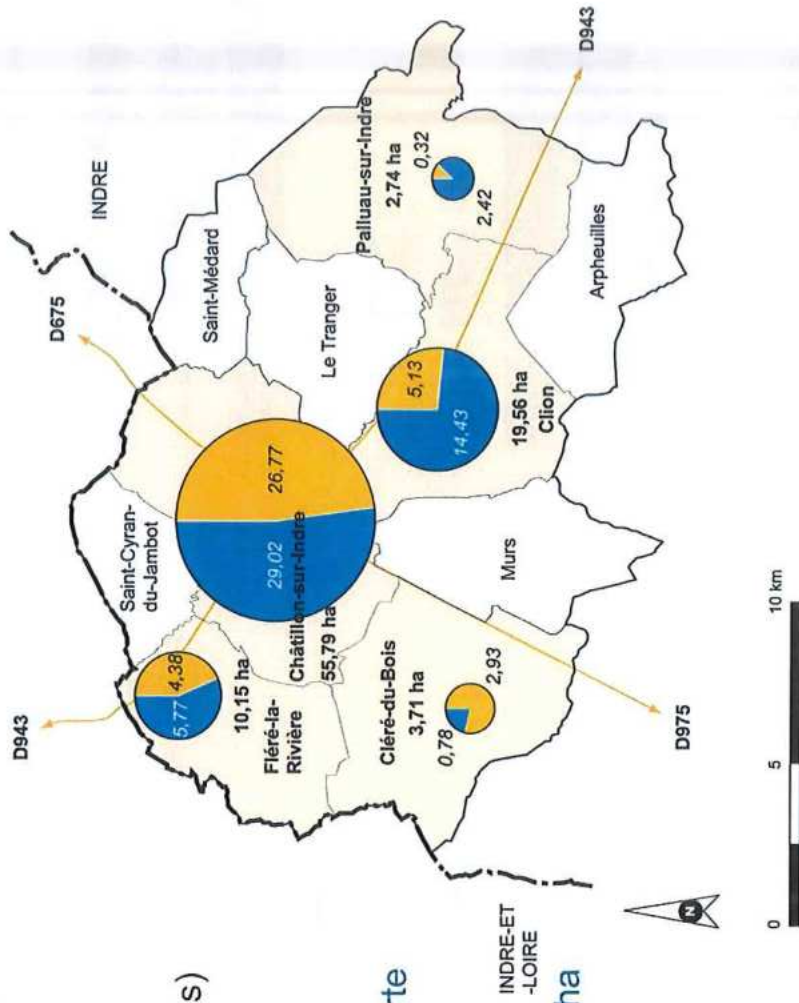
Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31/12/2019



Zones d'activités des documents d'urbanisme (PLU et Cartes communales)

Sites : 19 dont 7 à Châtillon-sur-Indre.
(PLU : zones Uy, 1AUy, 2AUy / Carte communale : zone A)

Surface totale de 91,95 ha dont 52,42 ha de surface disponible.



ECONOMIE

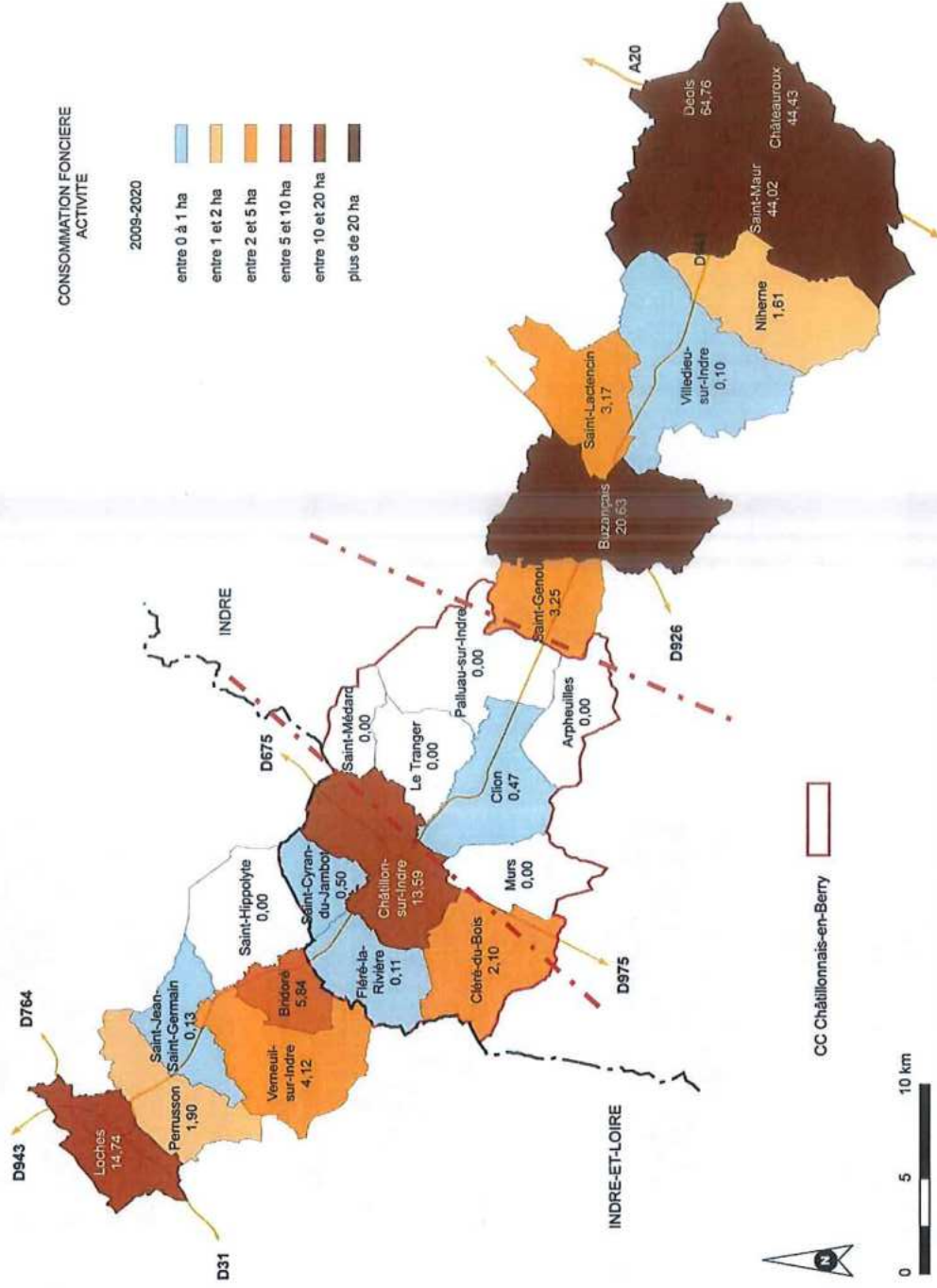
Source artificialisation.developpement-durable.gouv.fr

Une consommation foncière pour les activités plus faible sur la moitié est de la CCCB.

Consommation totale de 16,77 ha sur 11 années (1,52 ha par an)

Consommation plus élevée à Châtillon-sur-Indre (81 % de la CCCB).

Mesure à partir des fichiers fonciers (Taxe foncière. Terrains artificialisés : jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément, sols artificialisés)



ECONOMIE

Source terrain - artificialisation.developpement-durable.gouv.fr

Friches

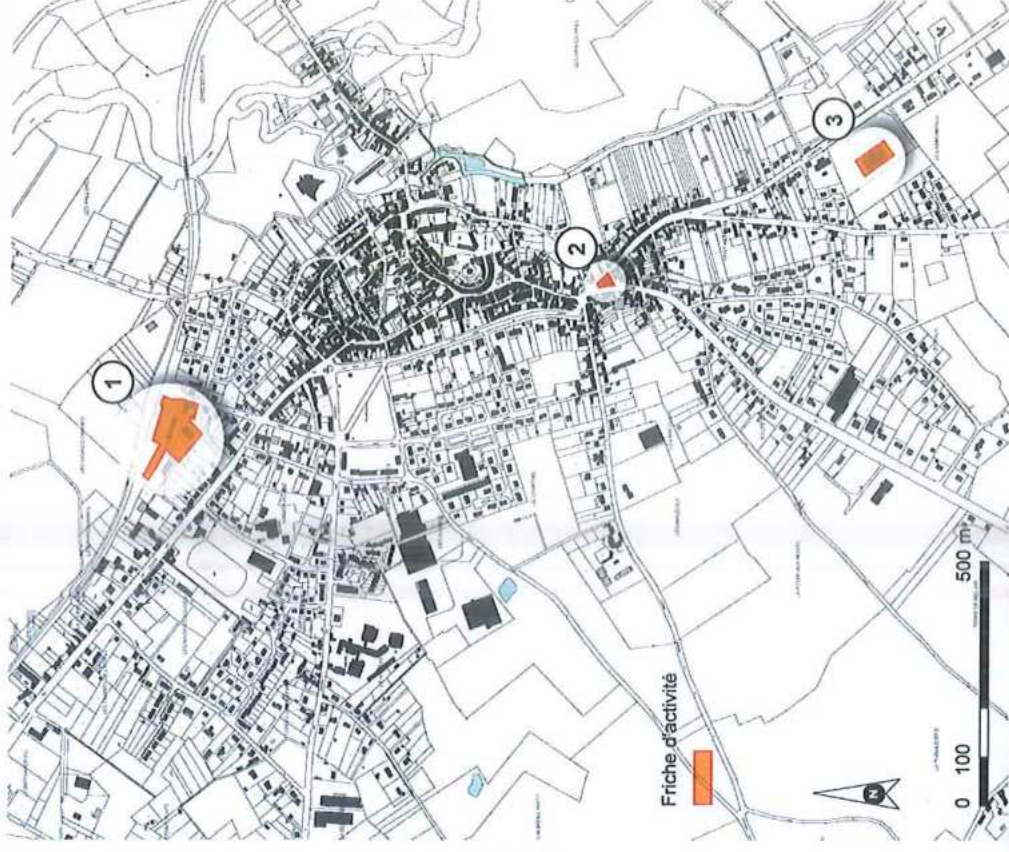
1. Ancienne gare et silos. Avenue de la Gare.



2. Cartofriches : ancienne station service. Route du Blanc.



3. En attente de reprise : projet de drive. Route de Châteauroux.



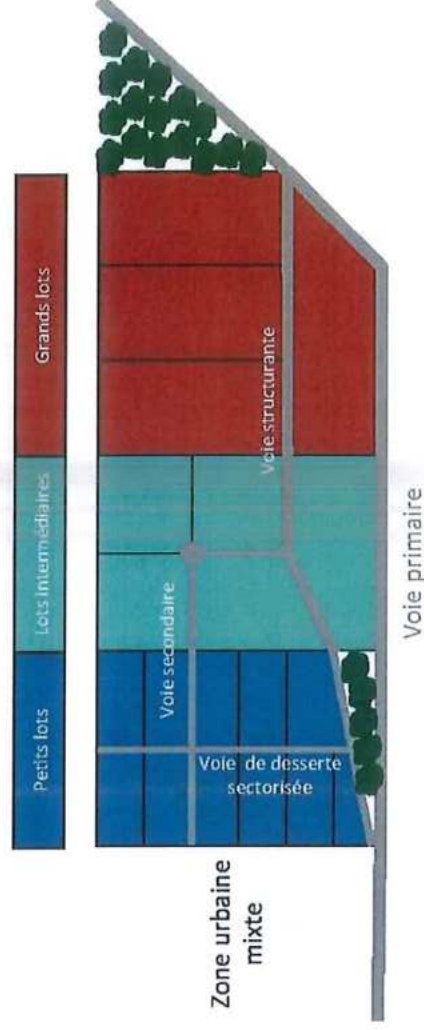
SCOT DU PAYS DE VALENCAY EN BERRY

ACTIVITE	ARMATURE URBAINE	ESPACE D'ACTIVITE	HORIZON 2036	DEUX PHASES (avant 2026 / après 2026)
SCOT				
Châtillon-sur-Indre	Pôle structurant	Espace structurant (D943)	98 ha	-
Clion	Commune relais	Espace structurant (D943)	7 ha	Phase 1 : 4,2 ha (60 %)
Fléré-la-Rivière	Pôle de proximité	Espace structurant (D943)	3 ha	Phase 1 : 1,8 ha (60 %)
Arpheuilles	Pôle de proximité	Espace de proximité	5 ha	Phase 1 : 3,0 ha (60 %)
Cléré-du-Bois	Pôle de proximité	Espace de proximité	1 ha	Sans phasage imposé
			0 ha	Sans phasage imposé

Objectifs :

- Espaces structurants : accueil de PME-PMI en priorité pour une production exportatrice - Intégrer les fonctions supports (gestion, études)
 - Lots de différentes tailles - Maintenir les exploitations agricoles le plus longtemps possible.
- Espaces de proximité : conforter l'existant - accueil de TPE-TPI - Artisanal et tertiaire - Prise en compte des besoins des entreprises existantes - Implantation ponctuelle d'entreprises artisanales et d'activités para-agricoles, sans nuisances.

- Espaces structurants : secteurs d'aménagement différenciés (illustration) ; réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs projets sur un même lot (villages d'entreprises, produits locaux ou copropriétés).
- Etablir un état des lieux des friches au sein des espaces d'activité économique.
- Favoriser les activités dans le tissu urbain (entreprises de services, activités de services en lien avec le tourisme, les services à la personne et l'activité présenteielle). Identifier les secteurs urbains pour développer ces fonctions.



Source SCOT DOO

ATOUTS

- Situation le long de la D943
- La proportion des emplois dans la commune de résidence
- Pôle d'emploi de Châtillon-sur-Indre
- Importance de la sphère productive
- Zones d'activités et leurs disponibilités

FAIBLESSES

- Situation entre les aires d'influence des grands pôles urbains régionaux (Châteauroux / Loches)
- Indicateurs économiques négatifs ou plutôt négatifs dans 8 communes sur 10
- Baisse des actifs et importance des retraités
- Nombre d'emplois élevé dans l'administration publique

OPPORTUNITES

- Regain d'attractivité du secteur rural, dont les pôles urbains avec services
- Classement en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR)
- Zones d'activité le long de la D943

MENACES

- Dépendance à l'emploi public (décisions hors territoire)
- Développement des déplacements domicile – travail et le phénomène de commune dortoir
- Concurrence avec les communes plus proches des grands pôles urbains régionaux

Hiérarchisation des enjeux :

- Conserver/développer les emplois publics
- Développer le nombre des entreprises locales
- Réutiliser les friches d'activités
- Commercialiser les zones d'activités existantes
- Densifier les zones d'activités et moins consommer l'espace agricole
- Développer les filières autour des points forts du territoire (sphère productive, agriculture, agroalimentaire, construction...)
- Autres...

Hiérarchisation des moyens :

- Avoir une politique fiscale volontariste (foncier, entreprises, taxe sur les friches commerciales)
- Interdire le changement de destination des bâtiments d'activités dans les centres des villes et des bourgs
- Mettre en valeur les façades des zones d'activités le long de la D943
- Accompagner le développement des entreprises : pépinières, ateliers relais
- Développer les formations
- Engager des actions dans les communes en complémentarité avec le programme Petite ville de demain et l'ORT (Opération de revitalisation du territoire) sur Châtillon-sur-Indre
- Autres...

2. COMMERCE - SERVICES

COMMERCES - SERVICES

Source INSEE

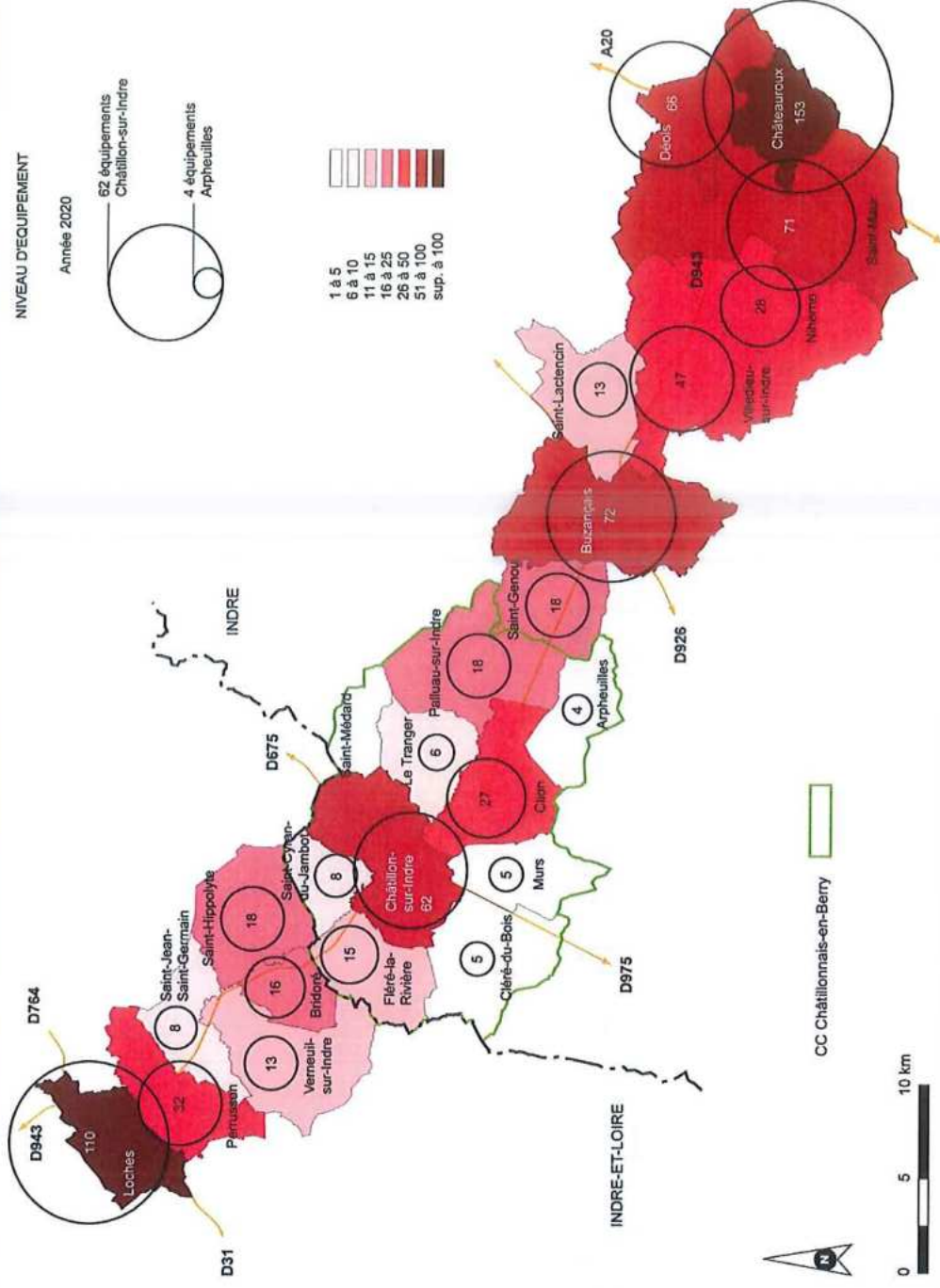
Niveau d'équipement

Base permanente des équipements 2020

La ville de Châtillon-sur-Indre est un pôle d'équipement intermédiaire, avec l'appui de Cilion.

Palluau-sur-Indre et Fléré-la-Rivière sont des points d'appui complémentaires.

Equipements : Action sociale, Commerce, Enseignement 1^{er} degré, Enseignement 2nd degré, Enseignement supérieur - formation, Médical et paramédical, Santé, Services aux particuliers, Sports - loisirs - culture, Transports - tourisme

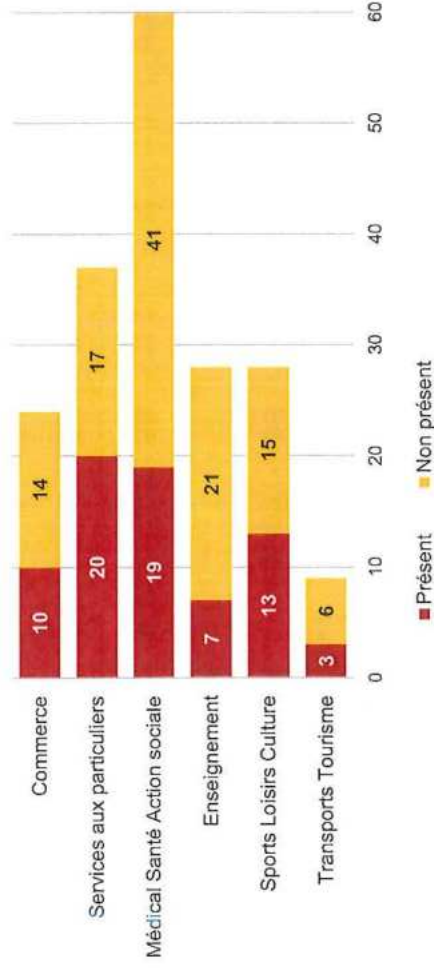


COMMERCES - SERVICES

Source INSEE

Votre bassin de vie : Châtillon-sur-Indre

Base permanente des équipements 2020



CCCB : 72 équipements sur 186 (environ 40 % des équipements de la Base INSEE).

Les communes de Palluau-sur-Indre et Arpheuilles sont en-dehors du bassin de vie de Châtillon-sur-Indre.



Le bassin de vie est un zonage utile à mobiliser pour étudier l'attractivité d'un territoire et sa capacité à répondre aux besoins de la vie courante des habitants.

Source INSEE 2021

Critères : proximité d'un pôle et temps de parcours

COMMERCES - SERVICES

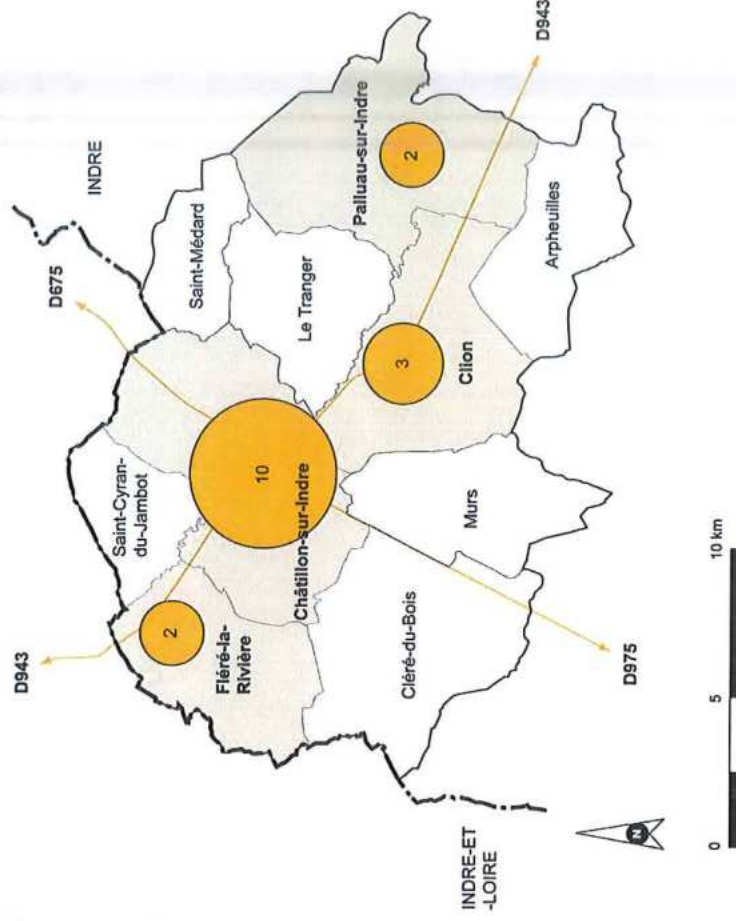
Source INSEE

Commerces

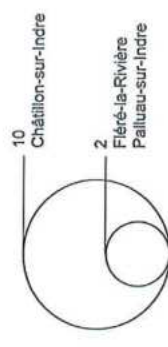
Base permanente des équipements 2020

10 équipements sur une liste de 24. La présence d'un supermarché permet de compenser l'absence de certains commerces (poissonnerie, magasin d'équipement du foyer, magasin de chaussures...).

Présence du commerce alimentaire de base.



COMMERCES
Année 2020



Base permanente des équipements
INSEE : 24 équipements

COMMERCES - SERVICES

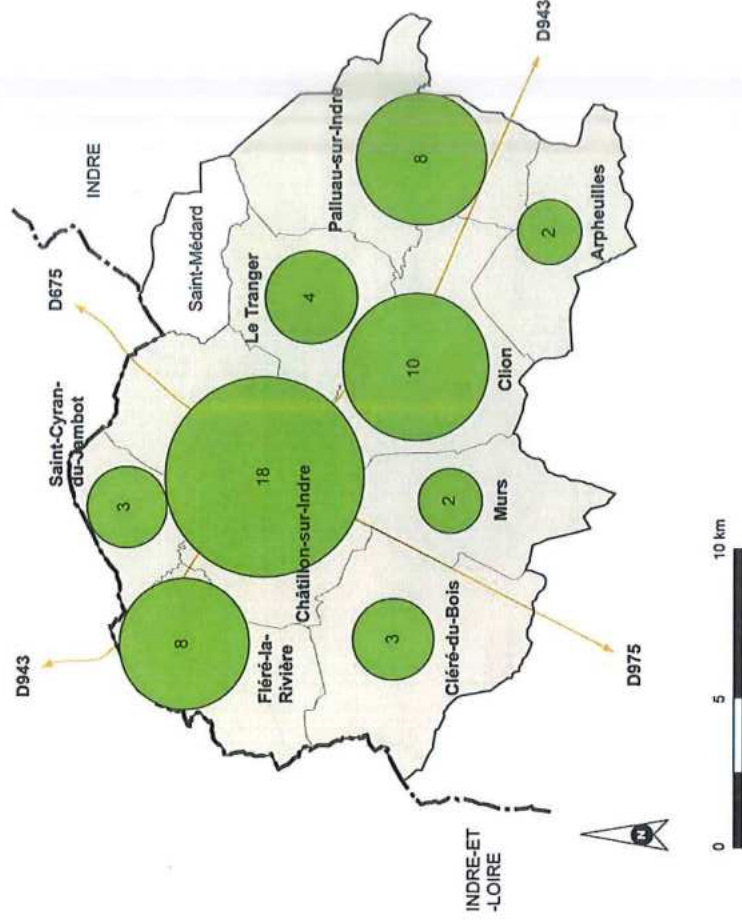
Source INSEE

Services aux particuliers

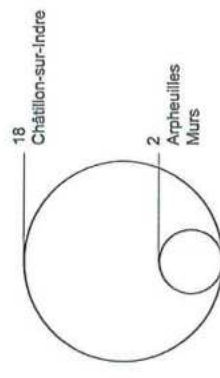
Base permanente des équipements 2020

20 équipements sur une liste de 37. Les services de proximité sont présents, dont banque, agence immobilière, poste, réparation automobile, coiffure, artisanat du bâtiment...

Il manque principalement des services de l'Etat (justice, emploi)



SERVICES AUX PARTICULIERS
Année 2020



Base permanente des équipements
INSEE : 37 équipements

COMMERCES - SERVICES

Source INSEE

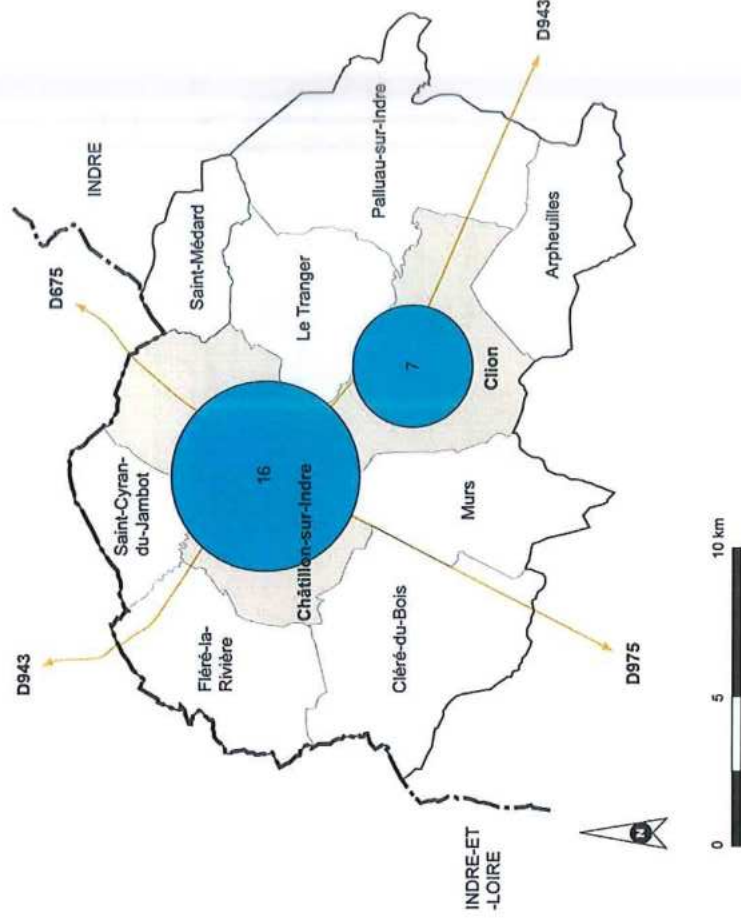
Médical – Santé – Action sociale

Base permanente des équipements 2020

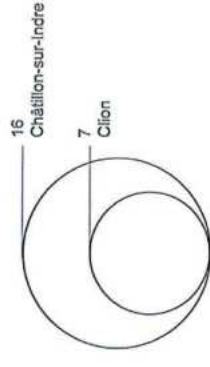
Médical et paramédical : 7 équipements sur une liste de 25. Présence de : médecin généraliste, dentiste, infirmier, kiné, orthophoniste, pédicure, psychologue.

Santé : 5 équipements sur une liste de 18. Présence de : établissement santé moyen séjour, établissement santé long séjour, maison de santé pluridisciplinaire, ambulance, pharmacie.

Action sociale : 7 équipements sur une liste de 17. Présence de : hébergement personnes âgées, soins à domicile personnes âgées, crèche, services enfant handicapé, travail protégé, aide sociale à l'enfance (hébergement), autres établisst pour adultes et familles en difficulté.



MEDICAL - SANTE - ACTION SOCIALE
Année 2020



Base permanente des équipements
INSEE : 60 équipements

COMMERCES - SERVICES

Source INSEE

Enseignement

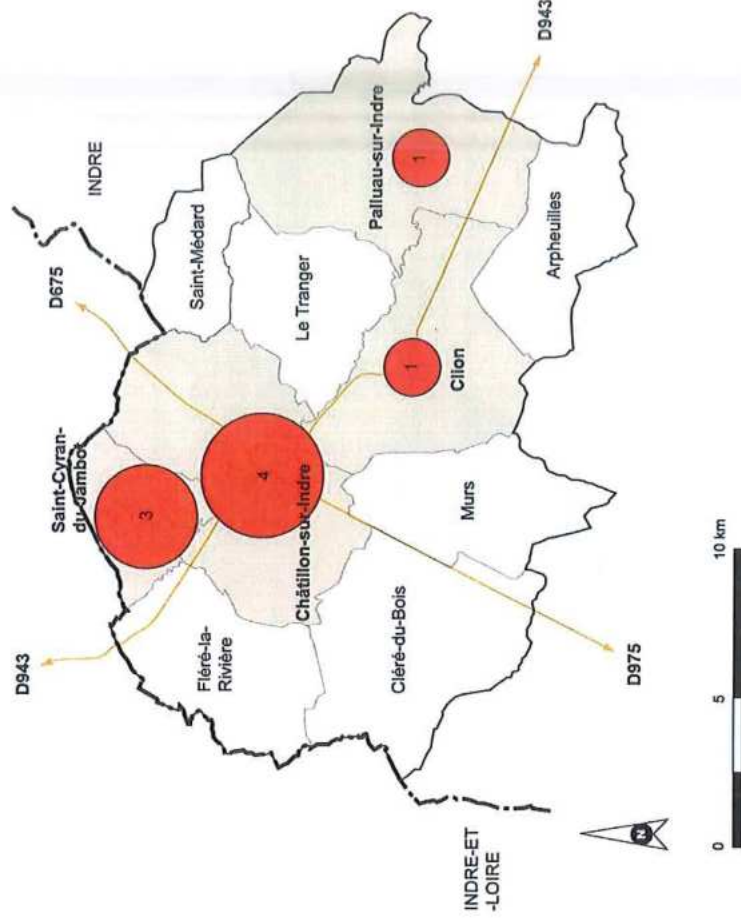
Base permanente des équipements 2020

7 équipements sur une liste de 28.

Premier degré : 1 école maternelle, 3 écoles élémentaires.

Deuxième degré : 1 collège, 1 lycée professionnel agricole.

Supérieur et formation : 1 formation santé, 1 formation continue agricole, autre formation continue.



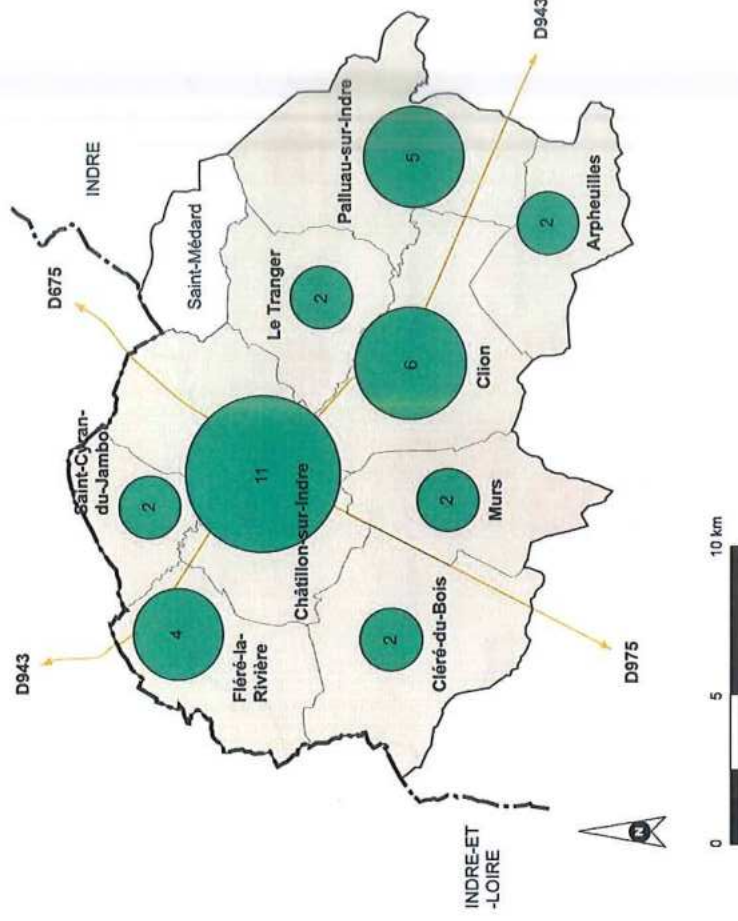
COMMERCES - SERVICES

Source INSEE

Sports - Loisirs - Culture

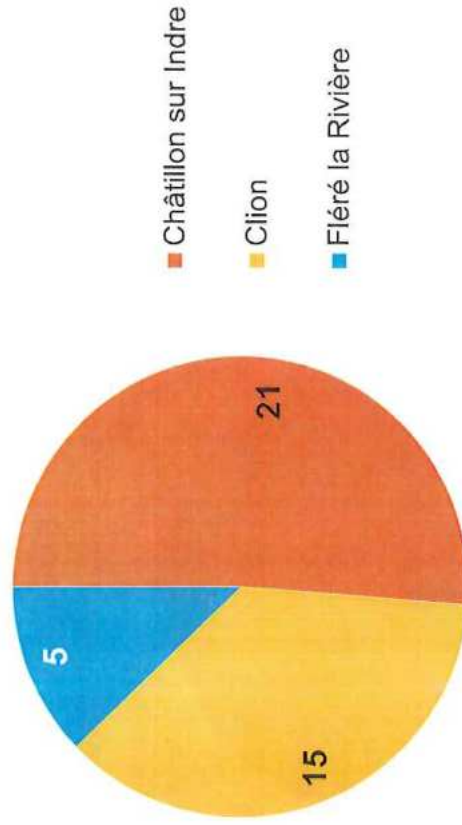
Base permanente des équipements 2020

13 équipements sur une liste de 28. Les services présents sont bassin de natation, boulodrome, piscine, centre équestre, parcours sportif – santé, terrain de jeux extérieurs, salle spécialisée, terrain de grands jeux, salle de combat, salle non spécialisée, salle multisports (gymnastique), boucle de randonnée, bibliothèque.



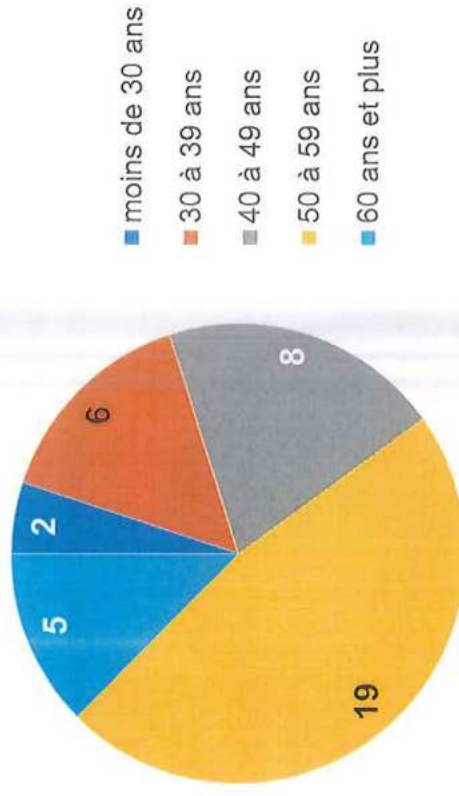
QUESTIONNAIRE

REPONSES PAR COMMUNE



41 réponses au questionnaire

AGE

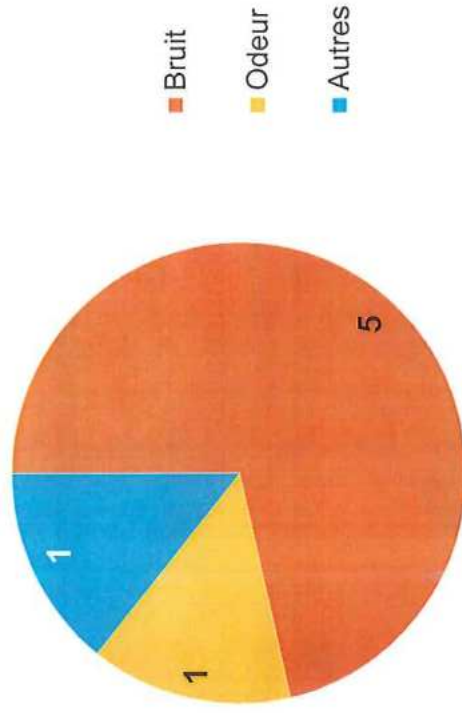


Des entrepreneurs plutôt âgés
Sans successeurs : 22
Propriétaires : 27

ENTREPRISES

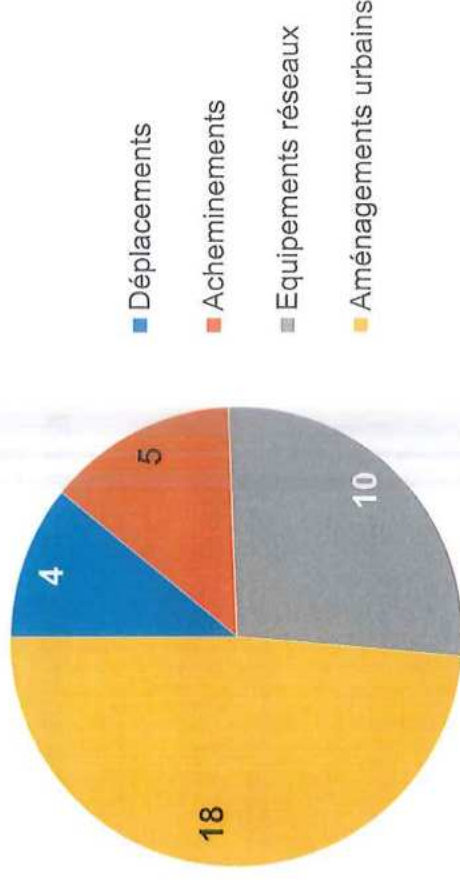
Source Enquête communale

NUISANCES



Châtillon-sur-Indre : 3 (ZI : mécanique / route de Tours : marbrerie)
Clion : 2 (ZA : agroalimentaire / rue du Parc : tuyautage hydraulique)
Fléré-la-Rivière : 1 (route de Tours : négoce agricole)
Obligation d'éloignement : 3

DEMANDES EN AMENAGEMENT

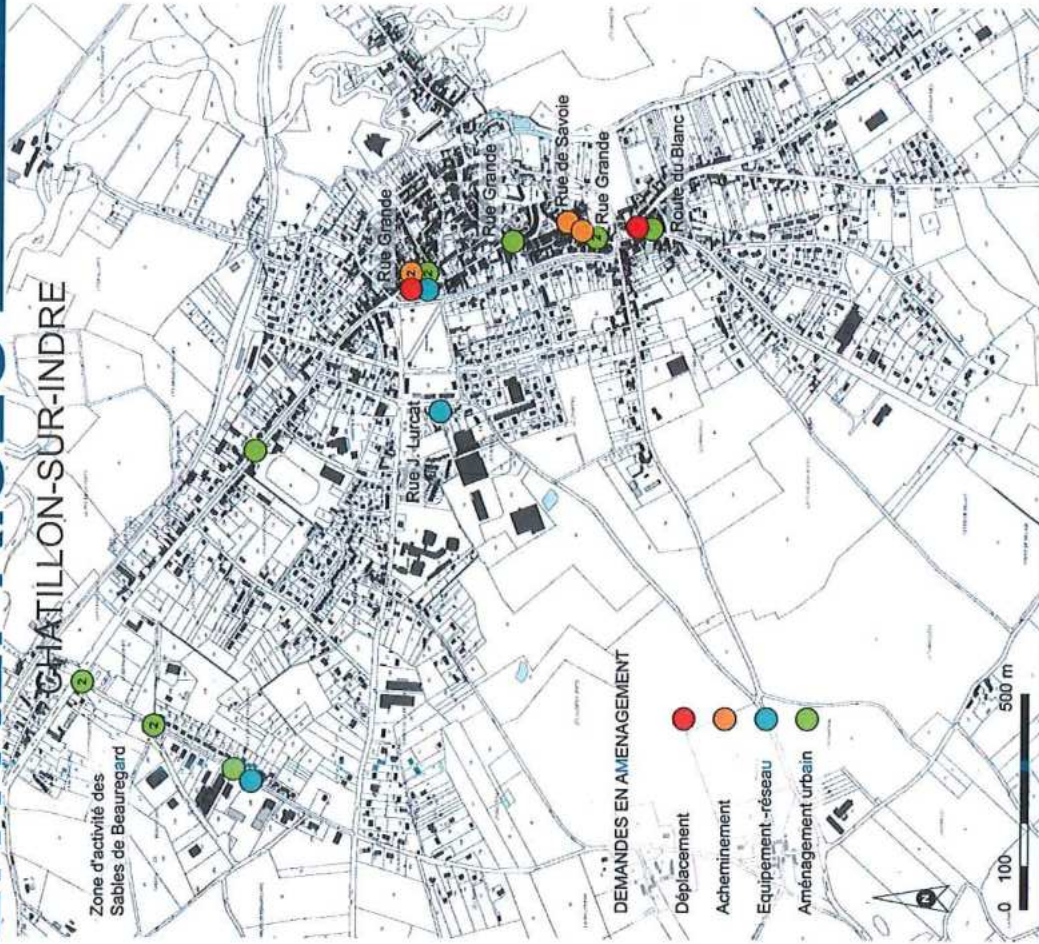


Déplacements : Châtillon-sur-Indre (2), Clion (2)
Acheminements : Châtillon-sur-Indre (4), Clion (1)
Equipements réseaux : Châtillon-sur-Indre (4), Clion (5), Fléré-le-Rivière (1)
Aménagements urbains : Châtillon-sur-Indre (10), Clion (6), Fléré-le-Rivière (2)

ENTREPRISES

CHÂTILLON-SUR-INDRE

Zone d'activité des
Sables de Beauregard



Source Enquête communale

FLÉRÉ-LA-RIVIERE



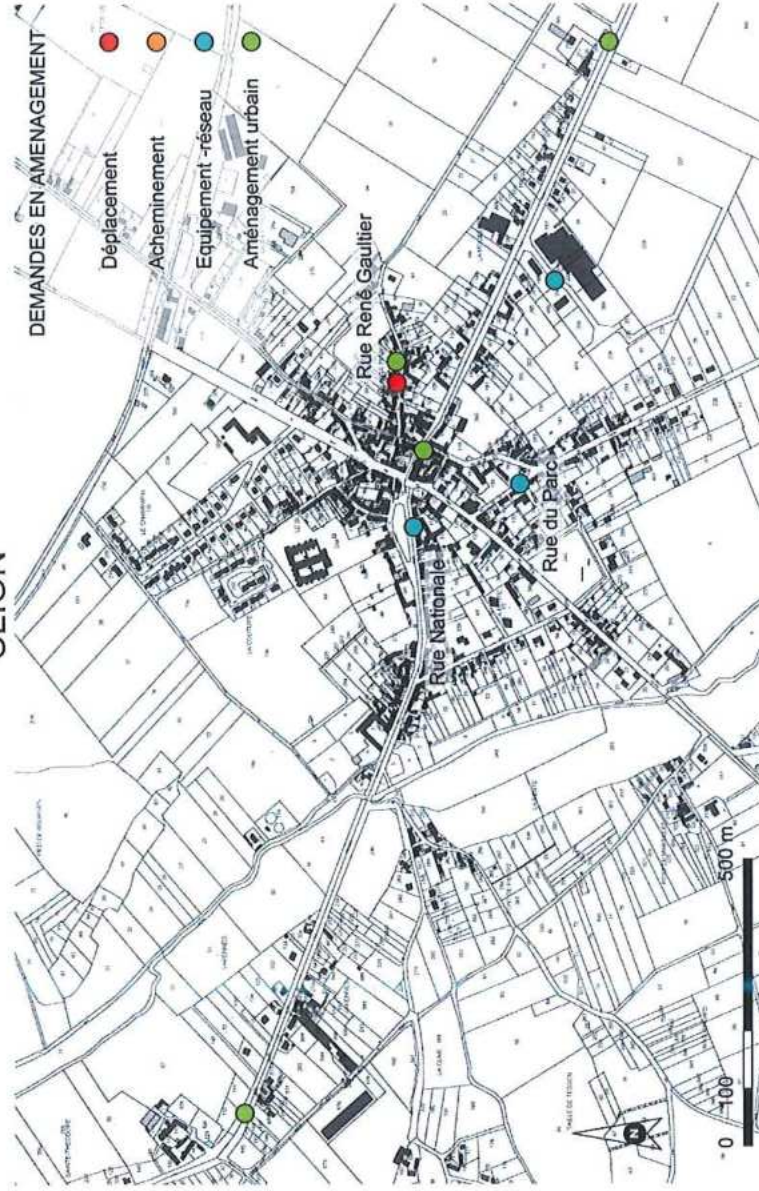
PLUI

CC Châtillonnais-en-Berry

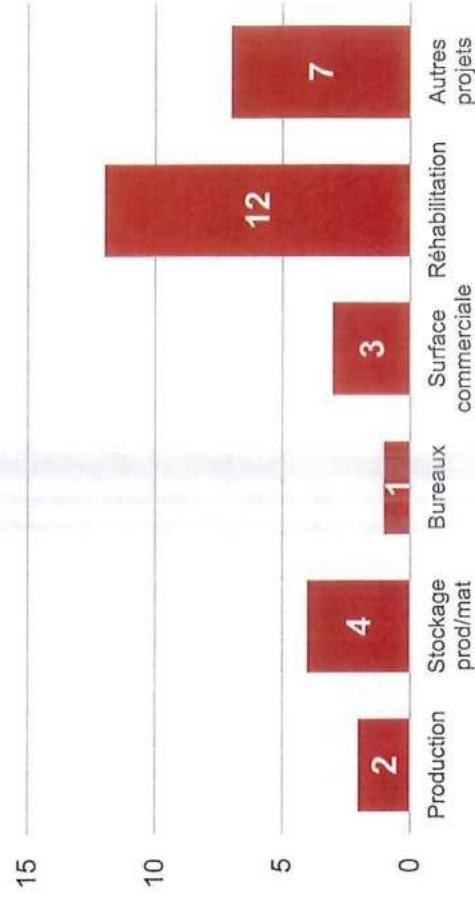
ENTREPRISES

Source Enquête communale

CLION



PROJETS



Châtillon-sur-Indre : 18

Clion : 8

Fléré-la-Rivière : 3

COMMERCES - SERVICES

Source SCOT

SCOT DU PAYS DE VALENCAY EN BERRY

ACTIVITE	ARMATURE URBAINE	POLES COMMERCIAUX	FONCTION COMMERCIALE
SCOT			
Châtillon-sur-Indre	Pôle structurant	Pôle structurant	Achats journaliers, hebdomadaires, occasionnels et rares
Clion	Commune relais	Pôle commercial d'équilibre	Achats journaliers, hebdomadaires et occasionnels
Arpheuilles, Palluau-sur-Indre, Le Tranger, Cléré-du-Bois, Fléré-la-Rivière, Saint-Cyran-du-Jambot	Pôle de proximité	Pôle commercial de proximité	Achats journaliers

Objectifs :

- Favoriser le développement des services dans le tissu urbain (pied d'immeuble, mutation de bâtiments, création de locaux).
- Identifier les ensembles immobiliers pouvant être requalifiés.
- Mettre en place une offre immobilière permettant un parcours résidentiel des entreprises (incubateurs, pépinières d'entreprises, ateliers relais...).
- Préserver le commerce de proximité et de centre

COMMERCES - SERVICES

Source SCOT

Objectifs :

- Localisations préférentielles : commerces soumis à autorisation (+ 1 000 m² de surface de vente) dans les pôles commerciaux structurants / centres des villes, bourgs et villages pour les commerces avec un format adapté / enveloppe urbaine des centralités commerciales structurantes et d'équilibre pour les commerces qui ne peuvent s'implanter dans les centres (selon gabarits et flux de circulation).

- Etudier les possibilités de mutualisation des équipements et services en amont des projets d'implantation. Être accessibles par des modes de déplacements actifs.
- Adapter les besoins : EHPAD, maison de la petite enfance.
- Améliorer l'accès aux soins et aux services de santé en tout point du territoire
- Développer les équipements liés au travail collaboratif.

COMMERCES - SERVICES

SYNTHESE

ATOUTS

- Niveau d'équipement des communes situées le long de la D943
- Services publics : centre hospitalier (Châtillon-sur-Indre), lycée agricole (Saint-Cyran-du-J.), services d'action sociale (Clion)
- Proximité de toutes les communes aux pôles d'équipements

FAIBLESSES

- Difficultés en centre-ville : aménagements urbains et concurrence des pôles périphériques (Châtillon-sur-Indre)
- Age des entrepreneurs et perspectives de reprise
- Un niveau d'équipement commercial incomplet
- Des communes sur deux bassins de vie

OPPORTUNITES

- Programme Petite Ville de demain et ORT à Châtillon-sur-Indre
- Projets de mise en valeur des principaux centres le long de la D943

MENACES

- Perte de vitalité des centres par rapport aux périphéries (zone d'activité, zone commerciale)
- Erosion du nombre des commerces de base, notamment alimentaires, du fait de la baisse de la population et de la proximité de grandes surfaces commerciales
- Développement des nouvelles pratiques de consommation par le numérique

Hiérarchisation des enjeux :

- Maintenir et développer les services et commerces de proximité dans les centres
- Développer les équipements pour la jeunesse
- Développer les équipements pour les personnes âgées
- Développer les équipements pour les familles (sports, loisirs, culture)
- Maintenir les commerces alimentaires
- Développer les espaces de convivialité et d'échanges dans les bourgs, permanents ou temporaires (buvette, restauration, marché, tiers lieu, commerce éphémère...)
- Autres...

Hiérarchisation des moyens :

- Faciliter la pratique des centres-villes (marche à pied, vélo, stationnement de proximité)
- Acquérir des murs ou des fonds pour maintenir les commerces, dont avoir une politique de maintien du commerce alimentaire
- Mettre en place un droit de préemption pour conserver le commerce et l'artisanat de proximité dans un ou des périmètres des centres des bourgs
- Imposer la conservation des vitrines commerciales
- Créer un tiers lieu : lieu de rencontre du monde du travail et du milieu associatif, espace d'initiative citoyenne...
- Faciliter les tournées des commerçants ambulants de l'alimentaire
- Créer de nouveaux équipements : à définir
- Autres...