

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHATILLONNAIS-EN-BERRY

Département de l'Indre

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

# 1A.

## RAPPORT DE PRESENTATION – DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry  
1, rue Maurice Davaillon  
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

Vu pour être annexé à la délibération  
d'arrêt de l'élaboration du Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal par le conseil  
communautaire en date du

Le Président  
Gérard NICAUD

## SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	5	1.4.7. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : valoriser la diversité de l'appareil productif	48
<b>1. Diagnostic</b>	7	1.4.8. Synthèse et perspectives	49
1.1. Le territoire : les données de cadrage	8	<b>1.5. Les activités et les équipements</b>	51
1.1.1. Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry		1.5.1. Châtillon-sur-Indre est au centre d'un bassin de vie plus large que la Communauté de Communes	
1.1.2. Compétences de la Communauté de Communes	9	1.5.2. La Communauté de Communes par type de services et équipements	53
1.1.3. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valençay-en-Berry	10	1.5.3. Questionnaire Entreprises	57
1.1.4. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable, et d'Égalité des Territoires de la Région Centre-Val de Loire	11	1.5.4. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : renforcer la proximité entre les habitants et leurs services et équipements	62
1.1.5. Des programmes en cours	12	1.5.5. Synthèse et perspectives	63
<b>1.2. La population</b>	13	<b>1.6. L'économie agricole</b>	65
1.2.1. La population baisse et les indicateurs de l'évolution de la population ne permettent pas d'envisager une inversion de tendance à court terme		1.6.1. La polyculture et/ou le polyélevage est le modèle dominant	
1.2.2. Le vieillissement de la population est plus marqué dans les principales communes de la Communauté de Communes	16	1.6.2. La baisse du nombre d'exploitations est assez forte entre 2010 et 2020, mais variable selon les communes	66
1.2.3. La taille moyenne des ménages est faible	18	1.6.3. Les signes de qualité, la diversification et les circuits courts	68
1.2.4. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : redresser les tendances démographiques passées	19	1.6.4. Questionnaire Exploitants agricoles	69
1.2.5. Synthèse et perspectives	20	1.6.5. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : préserver des savoir-faire reconnus	73
<b>1.3. Le logement</b>	22	1.6.6. Synthèse et perspectives	74
1.3.1. Le parc des résidences principales baisse depuis le recensement 2008		<b>1.7. Le tourisme et la culture</b>	76
1.3.2. Le parc est ancien et à occupation stable	24	1.7.1. Les activités touristiques dans l'Indre	
1.3.3. Le parc des logements locatifs n'est pas suffisant pour favoriser le renouvellement de la population	25	1.7.2. Le tourisme est lié à la nature et à la culture, entre Brenne, Berry et Val de Loire	77
1.3.4. Le parc locatif social est concentré dans quelques communes	26	1.7.3. Des chemins à raccorder entre vallée de l'Indre et Brenne	81
1.3.5. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	28	1.7.4. Des équipements pour un tourisme de court séjour et de passage	83
1.3.6. Les résidences secondaires sont nombreuses	30	1.7.5. Les principaux outils de l'animation touristique dans le territoire	86
1.3.7. Les logements vacants doivent être pris en compte dans la politique de l'habitat	31	1.7.6. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : intégrer le tourisme local aux dynamiques touristiques de l'axe ligérien	88
1.3.8. Les hébergements et le logement des personnes défavorisées	33	1.7.7. Synthèse et perspectives	89
1.3.9. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : renouveler et diversifier le parc de logements	35	<b>1.8. La mobilité</b>	91
1.3.10. Synthèse et perspectives	36	1.8.1. Un territoire traversé par des flux routiers importants sur les D943 et D975 qui assurent la continuité de grands itinéraires nationaux	
<b>1.4. L'économie</b>	38	1.8.2. La règlementation des routes	93
1.4.1. Un territoire en grande majorité en-dehors de l'aire d'attraction d'un pôle urbain mais lié à Loches		1.8.3. Des déplacements d'actifs liés à la D943, en direction des entreprises locales et des autres pôles d'emplois de Loches à Châteauroux	95
1.4.2. La typologie économique des communes	41	1.8.4. Le territoire s'équipe progressivement pour les mobilités alternatives	102
1.4.3. Une économie qui s'appuie sur les services publics, la construction et l'agriculture	43	1.8.5. Les transports collectifs sont surtout liés à la D943	104
1.4.4. Le secteur secondaire est bien représenté sur la Communauté de Communes	44	1.8.6. Les enjeux autour du stationnement sont modérés	105
1.4.5. Près d'un emploi sur deux relève du secteur public	45	1.8.7. Des cheminements urbains peuvent être développés	107
1.4.6. La moitié des surfaces des zones d'activités est occupée	46	1.8.8. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : favoriser le rabattement vers les pôles urbains et l'intermodalité	109
		1.8.9. Synthèse et perspectives	111

<b>2. Etat initial de l'environnement</b>	<b>113</b>		
2.1. La consommation de l'espace	114		
2.1.1. L'Habitat : une consommation foncière modérée			
2.1.2. Les logements vacants : un potentiel de reprise évalué à une centaine de logements	118		
2.1.3. Les friches : un potentiel limité et difficile à mobiliser à court terme à cause de problèmes de pollution des sols et de désamiantage	125		
2.1.4. La densification en zone d'habitat : les terrains disponibles dans les enveloppes urbaines représentent 55 ha – Des possibilités pour densifier	127		
2.1.5. Les activités : une consommation foncière concentrée	139		
2.1.6. Zones d'activités : les terrains disponibles représentent 48 ha	140		
2.1.7. Les certificats d'urbanisme : une tendance à l'augmentation des dépôts	143		
2.1.8. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : la sobriété foncière	144		
2.1.9. Synthèse et perspectives	145		
2.2. L'urbanisme et l'architecture :	149		
2.2.1. Trois typologies d'installations			
2.2.2. Le long de la route dans la vallée	150		
2.2.3. Entre coteau et rivière	155		
2.2.4. La plaine	160		
2.2.5. Les clôtures	165		
2.2.6. Châtillon-sur-Indre	167		
2.2.7. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : respecter le cadre de vie rural	169		
2.2.8. Synthèse et perspectives	170		
2.3. Le paysage	173		
2.3.1. La Communauté de Communes est située dans les unités paysagères de la vallée de l'Indre et des gâtes Berrichonnes			
2.3.1.1. Les unités paysagères			
2.3.1.2. Le relief	177		
2.3.1.3. L'eau			
2.3.1.4. La végétation	179		
2.3.2. Un patrimoine historique bien marqué	181		
2.3.3. Les points de vue et les bassins visuels	183		
2.3.4. Les enjeux paysagers dans les ceintures des bourgs et des villages	187		
2.3.5. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : une trame paysagère pour affirmer une identité diverse et singulière	193		
2.3.6. Synthèse et perspectives	194		
2.4. L'environnement	196		
2.4.1. Contexte physique			
2.4.1.1. Relief			
2.4.1.2. Hydrographie	197		
2.4.1.3. Climat	205		
2.4.1.4. Géologie	207		
2.4.1.5. Hydrogéologie et eau potable	208		
2.4.1.6. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : valoriser durablement les ressources naturelles	213		
2.4.1.7. Synthèse et perspectives	214		
2.4.2. Occupation des sols et activité agricole		216	
2.4.2.1. Occupation des sols			
2.4.2.2. Activités agricoles		217	
2.4.2.3. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : préserver l'identité agricole du territoire		220	
2.4.2.4. Synthèse et perspectives		221	
2.4.3. Biodiversité et milieux naturels		222	
2.4.3.1. ZNIEFF et zones protégées pour la protection de la faune et de la flore			
2.4.3.2. La faune		262	
2.4.3.3. La flore		264	
2.4.3.4. Inventaire national du patrimoine géologique		265	
2.4.3.5. Atlas de la biodiversité communale		266	
2.4.3.6. Trame verte et bleue : les milieux remarquables		267	
2.4.3.7. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : une trame écologique pour une valorisation durable des ressources naturelles, paysagères et identitaires du territoire		281	
2.4.3.8. Synthèse et perspectives		282	
2.4.4. Pollution, risques et nuisances		284	
2.4.4.1. Pollution et qualité des milieux			
2.4.4.2. Nuisances et risques naturels		292	
2.4.4.3. Nuisances et risques technologiques		300	
2.4.4.4. Nuisances sonores		302	
2.4.4.5. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : gérer, préserver et valoriser les espaces environnementaux		303	
2.4.4.6. Synthèse et perspectives		304	
2.4.5. Ressources naturelles		306	
2.4.5.1. Ressources du sol			
2.4.5.2. Potentiel en énergie renouvelable		307	
2.4.5.3. SCOT du Pays de Valençay-en-Berry : développer l'autonomie énergétique et réduire les consommations des énergies fossiles et la production de gaz à effet de serre		309	
2.4.5.4. Synthèse et perspectives		310	
<b>3. Justification des choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement</b>			<b>313</b>
3.1. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables :			314
3.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme			315
3.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques			317
3.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat			319

3.1.4. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs .....	322
3.1.5. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, les communications numériques .....	324
3.2. Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation : .....	326
3.2.1. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD : opérations à dominante d'habitat .....	
3.2.2. Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à dominante résidentielle .....	330
3.2.3. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD : opérations pour les activités .....	331
3.2.4. Justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD : les continuités écologiques et le paysage .....	332
3.2.5. Annexes - Cahier des recommandations d'aménagement .....	334
3.3. Explication des choix retenus pour établir le règlement : .....	338
3.3.1. Nécessité des dispositions édictées par le règlement dans les zones urbaines pour la mise en œuvre du PADD .....	
3.3.2. Nécessité des dispositions édictées par le règlement dans les zones à urbaniser pour la mise en œuvre du PADD .....	346
3.3.3. Nécessité des dispositions édictées par le règlement dans les zones agricoles pour la mise en œuvre du PADD .....	348
3.3.4. Nécessité des dispositions édictées par le règlement dans les zones naturelles pour la mise en œuvre du PADD .....	354
3.3.5. Diverses précisions réglementaires .....	363
3.3.6. Complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation .....	371
3.4. Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et les autres dispositions du plan de zonage : .....	372
3.4.1. Les zones urbaines .....	
3.4.2. La zone à urbaniser .....	382
3.4.3. La consommation d'espace dans les zones urbaines, à urbaniser et les STECAL .....	385
3.4.4. Les ajouts et retraites des zones urbaines et à urbaniser .....	387
3.4.5. Les zones agricoles .....	392
3.4.6. Les zones naturelles .....	398
3.4.7. La préservation du paysage .....	414
3.4.8. Les changements de destination en zone agricole ou naturelle .....	418
3.4.9. Les emplacements réservés .....	420
3.4.10. Autres dispositions instituées .....	

## INTRODUCTION

La Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry est située dans la région Centre-Val de Loire, dans le département de l'Indre. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Valençay-en-Berry. Elle appartient aux régions naturelles de la vallée de l'Indre et des Gâtines de l'Indre.

Elle comprend 10 communes : Arpheuilles, Châtillon-sur-Indre, Cléré-du-Bois, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Murs, Palluau-sur-Indre, Saint-Cyran-du-Jambot, Saint-Médard, Le Tranger. La population est de 5 693 habitants en 2019. Sa superficie est de 27 640 ha (276,4 km<sup>2</sup>). La densité moyenne est de 20,6 habitants au km<sup>2</sup>.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est une compétence intercommunale. Le PLU intercommunal (PLUi) permet de mettre en place un projet de territoire et de gérer en cohérence les autorisations d'urbanisme.

**Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ont été définis lors du Conseil communautaire du 1<sup>er</sup> décembre 2021 :**

- **Maîtriser l'espace et favoriser la mixité : limiter la consommation foncière, chercher un équilibre entre le développement des zones habitées et la préservation des espaces agricoles et naturels, attirer une population jeune et ralentir le vieillissement de la population, revaloriser les centres-bourgs ;**
- **Développement économique : renforcer l'attractivité économique et le maillage des activités dans le respect de l'environnement et des paysages, protéger l'activité agricole, valoriser l'activité touristique en prenant en compte la spécificité de différents secteurs du territoire ;**
- **Préserver l'environnement : valoriser et préserver les ressources, prendre en compte les enjeux liés au développement durable et aux énergies renouvelables, améliorer l'accueil et la gestion des sites naturels ;**
- **Prendre en compte les spécificités architecturales : maintenir les identités rurales, sauvegarder le patrimoine bâti remarquable, sensibiliser à une intégration harmonieuse de l'architecture aux paysages emblématiques du territoire ;**

- **Assurer le lien social : maintenir et renforcer le tissu des services à la population, prendre en compte les distances entre le territoire et les villes les plus proches en termes d'organisation et d'accès aux services, intégrer à tous les niveaux les mesures d'adaptation et de lutte contre le changement climatique.**

La hiérarchie des normes de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme comme le PLUi doivent respecter les règles qui leur sont imposées par les lois et règlements, et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (documents supra).

« Ces derniers sont :

- *Soit l'expression de politiques sectorielles (schéma régional des carrières, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, etc.) ;*
- *Soit des stratégies issues d'un document d'aménagement d'un échelon supérieur, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ou le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDIRF). »*

Source : Ministère Ecologie Energie Territoire « [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr) »

Lorsqu'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) existe sur un territoire, le PLUi n'a à être compatible qu'avec le SCOT, car il lui est immédiatement supérieur dans la hiérarchie des normes de l'urbanisme. Le SCOT endosse un rôle d'intégrateur des documents de rang supérieur.

**La Communauté de Communes est couverte par le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry. Son PLUi doit intégrer les orientations du SCOT selon un principe de compatibilité. La compatibilité est un principe de non opposition à la norme supérieure. La règle doit être respectée dans l'esprit.**

La mise en place du Plan Local d'Urbanisme intercommunal permettra d'assurer une cohérence d'ensemble des objectifs et des projets urbains entre les 10 communes, en matière d'habitat, d'activité, de mobilité, d'équipement, d'environnement...

Quatre communes sont préalablement couvertes par un Plan Local d'Urbanisme :

- Châtillon-sur-Indre : approuvé par le conseil municipal du 24 septembre 2009 ;
- Clion-sur-Indre : approuvé par le conseil municipal du 27 février 2012 ;
- Fléré-la-Rivière : approuvé par le conseil municipal du 3 octobre 2017 ;
- Palluau-sur-Indre : approuvé par le conseil municipal du 26 mars 2012.

Deux communes sont préalablement couvertes par une Carte Communale :

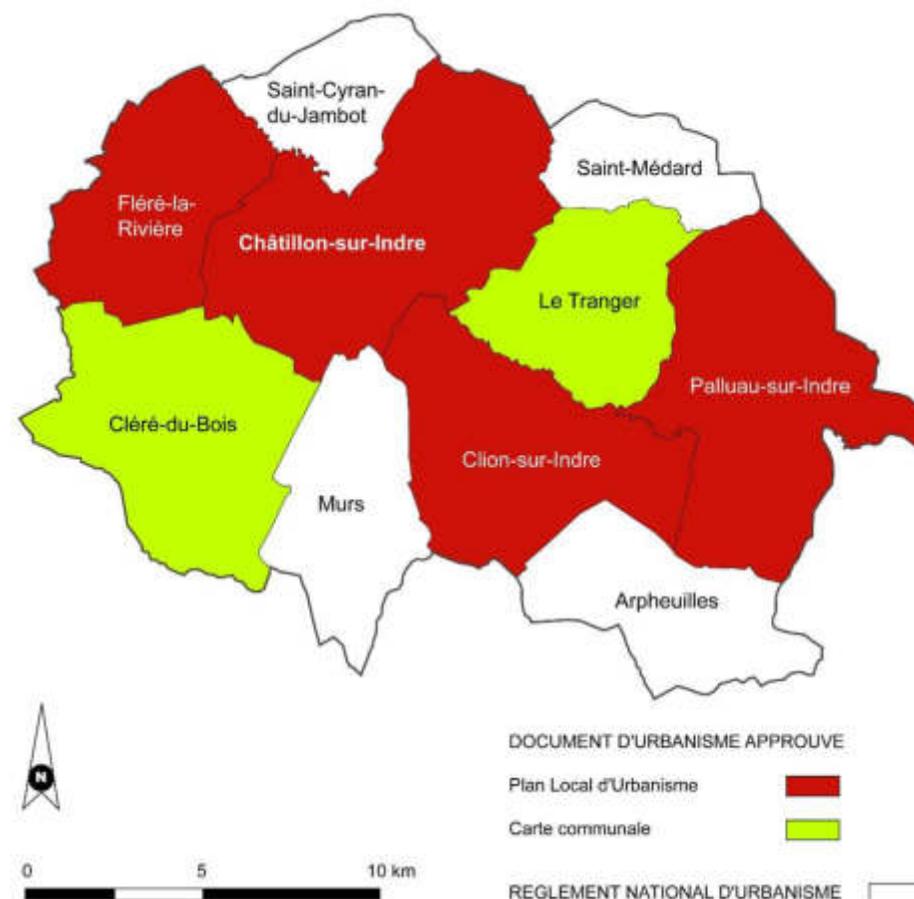
- Cléré-du-Bois : approuvé par le conseil municipal du 17 janvier 2012 et par arrêté préfectoral du 7 février 2012 ;
- Le Tranger : approuvé par le conseil municipal du 31 janvier 2011 et par arrêté préfectoral du 25 mars 2011.

Les autres communes sont préalablement soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

- Arpeuilles ;
- Murs ;
- Saint-Cyran-du-Jambot ;
- Saint Médard.

Le RNU définit un cadre réglementaire pour la gestion de la construction. Les constructions ne peuvent autorisées que dans les parties actuellement urbanisées des communes. Des exceptions sont prévues par le code de l'urbanisme, mais en nombre limité.

### LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR



# 1. DIAGNOSTIC

## 1.1. TERRITOIRE : LES DONNEES DE CADRAGE

### 1.1.1. COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHATILLONNAIS-EN-BERRY

Les pôles urbains du territoire sont situés dans la vallée de l'Indre.

En rive sud de l'Indre, la D943 est la voie de liaison majeure du territoire, qui relie Châteauroux à Tours. Elle traverse :

- Châtillon-sur-Indre, ville centre du territoire ;
- Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière, bourgs d'appui pour le développement local.

En rive nord, Palluau-sur-Indre est un troisième bourg d'appui.

Châtillon-sur-Indre se situe au carrefour de la D943 avec les D975 et 675. Ces deux voies relient la ville avec Le Blanc au sud et Valençay au nord. Il s'agit de sections de l'ancienne N675 reliant Contres dans le Loir-et-Cher à Brantôme en Dordogne.

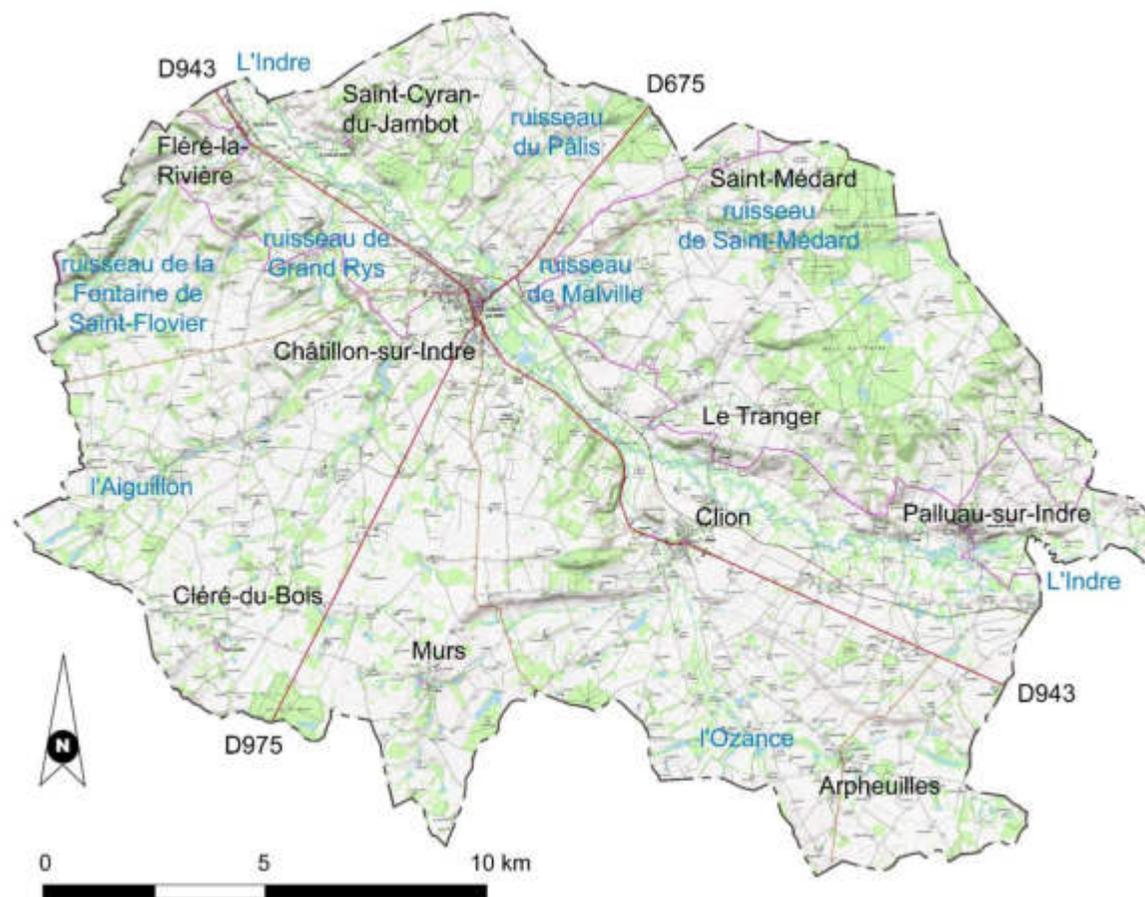
L'ancienne ligne SNCF Châteauroux - Tours traverse le territoire en suivant la vallée de l'Indre.

L'ensemble du territoire est marqué par l'agriculture. La polyculture élevage est le modèle dominant, avec de nombreux élevages de bovins lait ou allaitant. Le nord du territoire et la vallée de l'Indre sont plus largement boisés que le sud.

L'Indre draine un réseau de vallons latéraux dont :

- Au nord : le ruisseau de Saint-Médard, le ruisseau de Laville, le ruisseau du Pâlis ;
- Au sud : le ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier, le ruisseau de Grand Rys, l'Aiguillon, l'Ozance.

*Le territoire de la Communauté de Communes. Fond IGN Géoportail*



### 1.1.2. COMPETENCES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry a été créée le 20 décembre 2012. Le siège est situé à Châtillon-sur-Indre.

#### Compétences obligatoires

Aménagement de l'espace :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire : études, création, réalisation, entretien de zones d'aménagement concerté (ZAC) à vocation économique et touristique ; actions permettant le développement des technologies de l'information et de la communication (TIC) ;
- Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur ;
- Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et Carte Communale.

Développement économique :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du CGCT (compatibilité avec les politiques régionales) ;
- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique ;
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales ;
- Création, réhabilitation, entretien et gestion du dernier commerce d'une commune ou d'un commerce de première nécessité ;
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.

Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

Collecte et traitement des déchets ménagers et déchets assimilés.

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations.

#### Compétences optionnelles

Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire :

- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire dépendances comprises (voies intra-communautaires hors agglomération, reliant les routes départementales avec vocation intercommunale affirmée).

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Etudes et actions pour les énergies renouvelables à l'initiative de la CC.

Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service public y afférant.

Politique de la ville :

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de Ville ;
- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ;
- Programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

#### Compétences facultatives

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs :

- Gestion, entretien, rénovation et extension de la piscine et du gymnase d'intérêt communautaire ;
- Soutien aux écoles de musique.

Gendarmerie :

- Construction et gestion d'une nouvelle gendarmerie sur la commune de Châtillon-sur-Indre.

Petite enfance/jeunesse :

- La gestion et l'entretien relatifs à la petite enfance (- 3 ans), pour la structure d'accueil de la petite enfance (SAPE), et le relais assistante maternelle (RAM).

Jeunesse :

- La gestion du centre de loisirs de Châtillon-sur-Indre.

Contributions et dotations au Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Indre (SDIS) :

- Prise en charge de la cotisation de la contribution et de la dotation au SDIS en lieu et place des communes membres.

### 1.1.3. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE VALENÇAY-EN-BERRY

Le SCOT est un document de planification stratégique intercommunal, réalisé à l'échelle d'un vaste bassin de vie. Il définit des orientations et des objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Les PLU doivent intégrer les orientations du SCOT selon un principe de compatibilité.

La Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry est couverte par le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry. Le territoire du SCOT compte 29 200 habitants en 2019. Il couvre 48 communes et 4 établissements publics de coopération intercommunale, sur une superficie de 1 409 km<sup>2</sup>.

Les quatre pôles urbains structurants sont Chabris, Châtillon-sur-Indre, Levroux et Valençay. Les pôles structurants ont vocation à maintenir leur rôle de locomotive du développement. Ils accueillent les équipements et services structurants. Sur la Communauté de Communes, Clion-sur-Indre est identifiée en commune relais. Les communes relais ont pour fonction de garantir la vitalité de leur espace de vie en appui des pôles structurants, du fait d'une offre développée en services, commerces et équipements. Sept autres communes sont identifiées sur les autres CC. Les pôles structurants et les communes relais assurent le développement démographique majoritaire pour répondre à l'objectif de cohérence et d'équilibre spatial.

Dans l'organisation économique, Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière sont identifiés comme étant l'un des 4 espaces économiques majeurs structurants du Pays de Valençay-en-Berry. Ces espaces animent leur bassin de vie et sont les vitrines économiques du territoire.

Ces rôles attribués sont déterminants pour le projet de PLUi. Ils se déclinent à travers les politiques thématiques (habitat, économie...) ou globales, en termes d'objectifs pour le développement du territoire, sa mise en valeur et sa préservation.

Le positionnement général du SCOT est que le territoire soit une campagne dynamique à la confluence des dynamiques ligériennes et berrichonnes. A travers ce positionnement, le Pays entend participer à la structuration des axes Indre et Cher, en tant que couloirs de développement attenants à l'axe majeur de la Loire.

La loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 a donné l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en France de 2021 à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) a été modifié en 2024 pour intégrer des objectifs territorialisés sur la réduction de la consommation d'espace dans la région. Le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry devra être modifié pour être compatible avec le SRADDET. Le PLUi devra lui aussi, le cas échéant, être modifié pour être compatible avec le SCOT.



#### 1.1.4. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a pour objectifs de définir à moyen et long termes les grandes priorités d'aménagement du territoire régional et d'assurer la cohérence des politiques publiques concernées.

Le SCOT doit prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatible avec les règles générales de son fascicule.

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire a été adopté le 19 décembre 2019 par le Conseil régional, et approuvé le 4 février 2020 par le préfet de région. Il va être révisé pour intégrer les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, qui accentue la lutte contre le réchauffement climatique et l'artificialisation des sols. La loi prévoit une baisse de 50 % de la consommation foncière d'ici 2030, et un objectif de Zéro artificialisation nette à horizon 2050. Des travaux sont en cours dans le cadre de conférences inter-SCOT, pour définir des objectifs territorialisés, adaptés aux différentes parties du territoire régional.

Le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry devrait être révisé à terme, pour tenir compte de l'intégration dans le SRADDET de ces objectifs territorialisés.



### 1.1.5. DES PROGRAMMES EN COURS

- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le Syndicat mixte du Pays de Valençay-en-Berry, l'Etat et l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), ont engagé une OPAH pour une durée de 5 ans. Elle couvre les Communautés de Communes d'Ecueillé - Valençay, Chabris - Pays de Bazelle, Région de Levroux, Châtillonnais-en-Berry.

Ce type d'opération permet d'améliorer les conditions de logements des propriétaires occupants aux ressources modestes, et de développer le parc locatif social privé, par conventionnement. Le conventionnement des logements s'obtient sous conditions de plafonnement des loyers et de réservation du logement pour des ménages ne dépassant pas un certain plafond de revenus.

- Opération de revitalisation du territoire (ORT)

Le programme ORT a été créé en 2018. Il s'agit d'un outil à disposition des collectivités locales pour mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter contre la dévitalisation des centres-villes. L'ORT vise la requalification d'un centre-ville, par des interventions sur l'habitat ; le maintien de l'offre de commerces, de services et d'équipements ; et des actions sur le tissu urbain, pour favoriser la ville durable (lutte contre l'étalement urbain, performance énergétique des bâtiments, mobilité...).

Les secteurs situés en ORT, peuvent notamment bénéficier du dispositif fiscal Denormandie sous conditions, pour les investissements locatifs dans l'ancien avec travaux, et du droit de préemption pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Les communes en ORT sont Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre. Le périmètre peut être étendu à d'autres bourgs pouvant appuyer le développement local. Le programme sur le territoire est en cours de définition en 2022.

- Petite Ville de Demain (PVD)

Le programme PVD a été créé en 2020 pour soutenir sur la période 2020-2026 des territoires comprenant des communes rurales de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité vis-à-vis de leur bassin de vie. Il accompagne les élus locaux et il leur apporte les moyens, les outils et les partenaires nécessaires leur permettant de se doter d'un projet global de revitalisation sur la durée de leur mandat municipal.

Le programme vient en appui de l'ORT. Il repose sur 3 piliers :

- Appui en ingénierie, avec le recrutement d'un chef de projet ;
- Outils et expertises sectorielles pour répondre aux enjeux thématiques, dont des financements sur-mesure et ciblés ;
- Accès à un réseau professionnel pour favoriser l'innovation, l'échange d'expériences et le partage des bonnes pratiques entre acteurs du programme.

La commune de Châtillon-sur-Indre a été retenue parmi les communes bénéficiaires de ce programme, pour renforcer son pôle centre. Dans la Communauté de Communes, l'ORT doit aussi être étendue à d'autres bourgs pouvant appuyer le développement local. Le programme est en cours de définition en 2022.



## 1.2. LA POPULATION

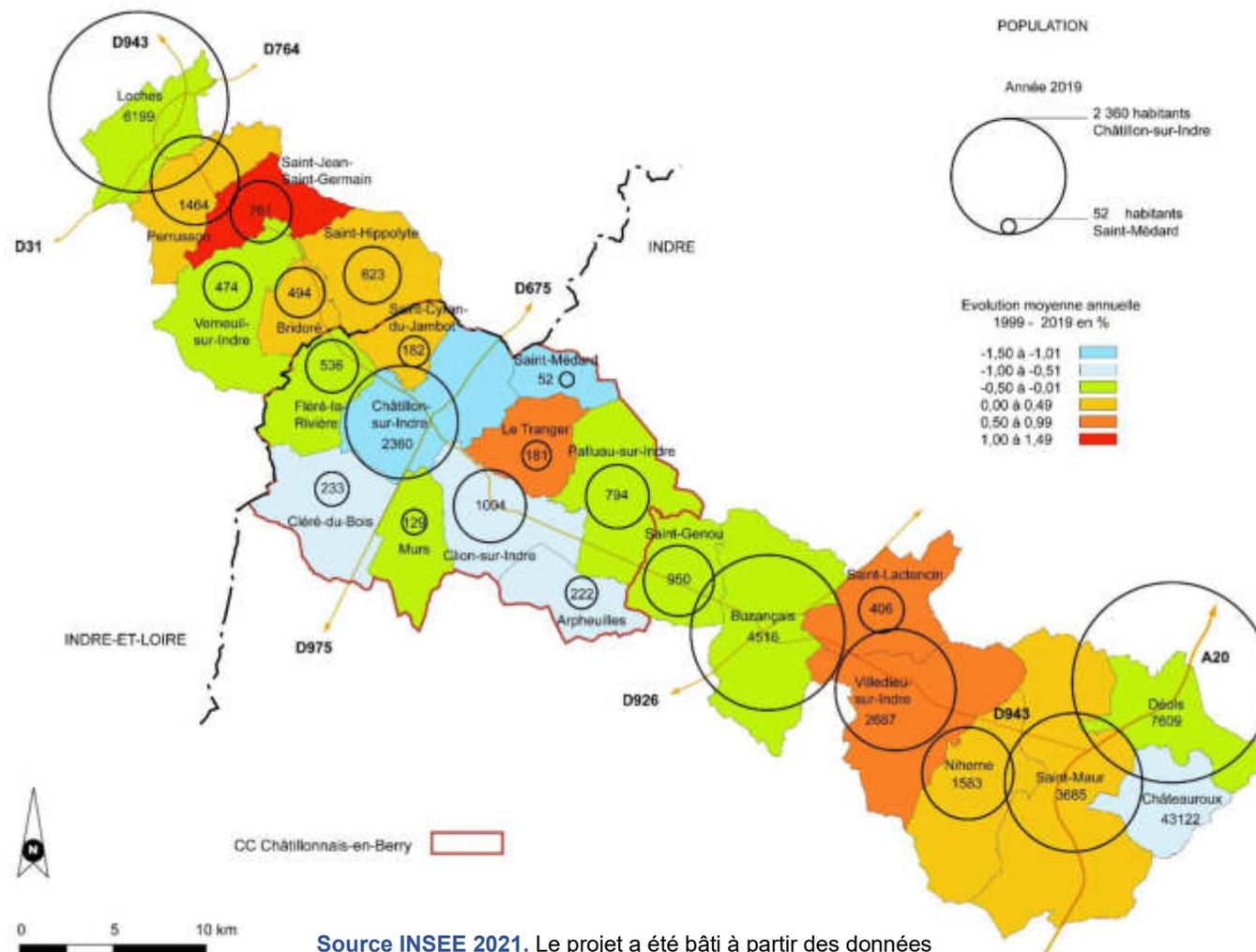
### 1.2.1. LA POPULATION BAISSÉ ET LES INDICATEURS DE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION NE PERMETTENT PAS D'ENVISAGER UNE INVERSION DE TENDANCE A COURT TERME

L'analyse repose sur la notion de population municipale, habituellement utilisée en statistiques. Pour chaque commune, elle comprend les personnes ayant leur résidence habituelle dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires, les personnes sans-abris et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile.

L'analyse entre Châteauroux et Loches permet de mettre en évidence l'impact de la D943 sur les dynamiques démographiques en cours. La période retenue est de 20 ans, de 1999 à 2019, pour travailler sur des tendances lourdes.

Les communes proches des pôles urbains de Châteauroux et Loches ont les plus importantes progressions de population. **L'évolution de la population est moins favorable sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry. Huit communes sur 10 sont en baisse de population sur les 20 dernières années.** La baisse est la plus forte sur Châtillon-sur-Indre et Saint-Médard. Saint-Cyran-du-Jambot et Le Tranger progressent mais sur un chiffre de population assez faible.

Evolution de la population par commune sur 20 ans. Source : INSEE 2019.



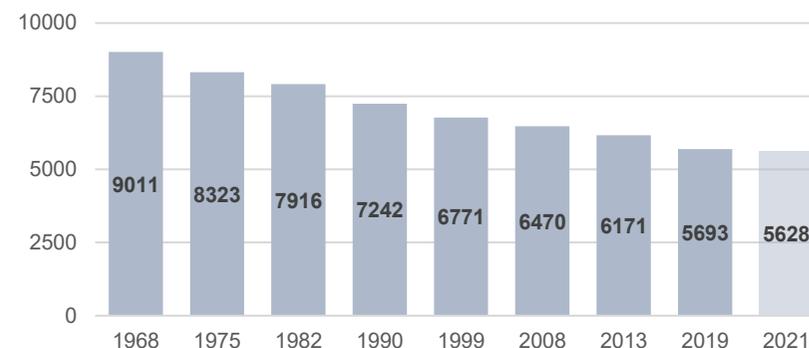
La Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry perd régulièrement des habitants. La baisse de population s'accroît sur la dernière période intercensitaire 2013-2019 avec une variation moyenne annuelle de - 1,3 %. Cela représente une perte de 80 habitants par année.

La différence entre mortalité et natalité s'accroît régulièrement. Le taux de mortalité augmente, le taux de natalité baisse. Le solde naturel est devenu nettement négatif. Le solde des entrées et sorties, qui compensait une partie de la baisse du solde naturel sur les trois recensements précédents, est désormais nul. Il y a autant d'arrivées que de départs d'habitants.

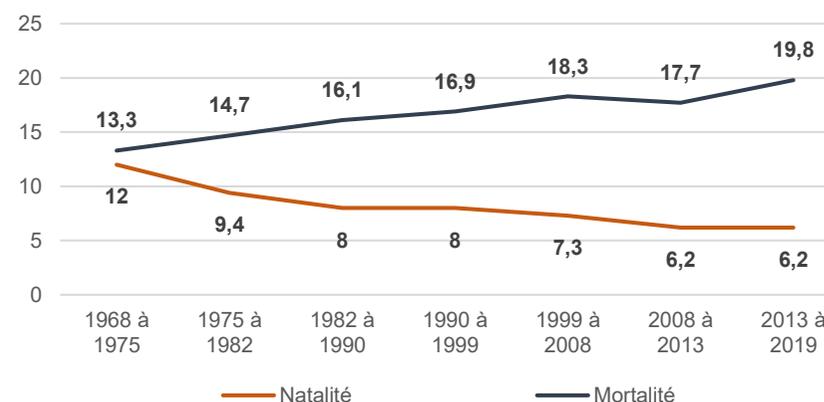
**Ce double phénomène handicape un retour à la croissance démographique. Il faut travailler sur le moyen/long terme pour préparer les conditions d'un retour à une situation plus favorable.**

**En 2021, la population est de 5 628 habitants (INSEE). Elle a donc continué à baisser. Sur la période 2015-2021, le solde des entrées et sorties est redevenu positif à +0,2 %, et le solde naturel est passé à -1,6 %. De nouveaux ménages sont arrivés mais le vieillissement se poursuit. Il faudra un peu de temps avant que le solde migratoire ait un impact positif sur le vieillissement.**

Evolution de la population communautaire. Source : INSEE 2019 - 2021.



Evolution des taux de natalité et de mortalité ‰. Source : INSEE 2019.



CC DU CHATILLONNAIS EN BERRY	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
<b>Variation annuelle moyenne en %</b>	<b>- 1,1</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 1,1</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 0,5</b>	<b>- 0,9</b>	<b>- 1,3</b>
solde naturel en %	- 0,1	- 0,5	- 0,8	- 0,9	- 1,1	- 1,1	- 1,4
solde des entrées / sorties en %	- 1,0	- 0,2	- 0,3	+ 0,1	+ 0,6	+ 0,2	0,0

Source INSEE 2019.

Dans le groupe des quatre communes les plus peuplées, la baisse de la population est forte sur Châtillon-sur-Indre, plus contenue dans les autres communes mais régulière à Clion-sur-Indre, sensible à Fléré-la-Rivière depuis 2008, et avec un rebond positif à Palluau-sur-Indre sur la dernière période 2013-2019. **La population en 2021 est un peu supérieure à celle de 2019 à Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière et Palluau-sur-Indre.**

Dans le groupe des communes moins peuplées, la baisse de la population est engagée depuis 2008 pour les communes de Cléré-du-Bois et Arpheuilles. Pour Arpheuilles, la population est à peu près stabilisée sur la période 2013-2019 et le dernier chiffre INSEE de population est en légère augmentation : 228 habitants (population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2020).

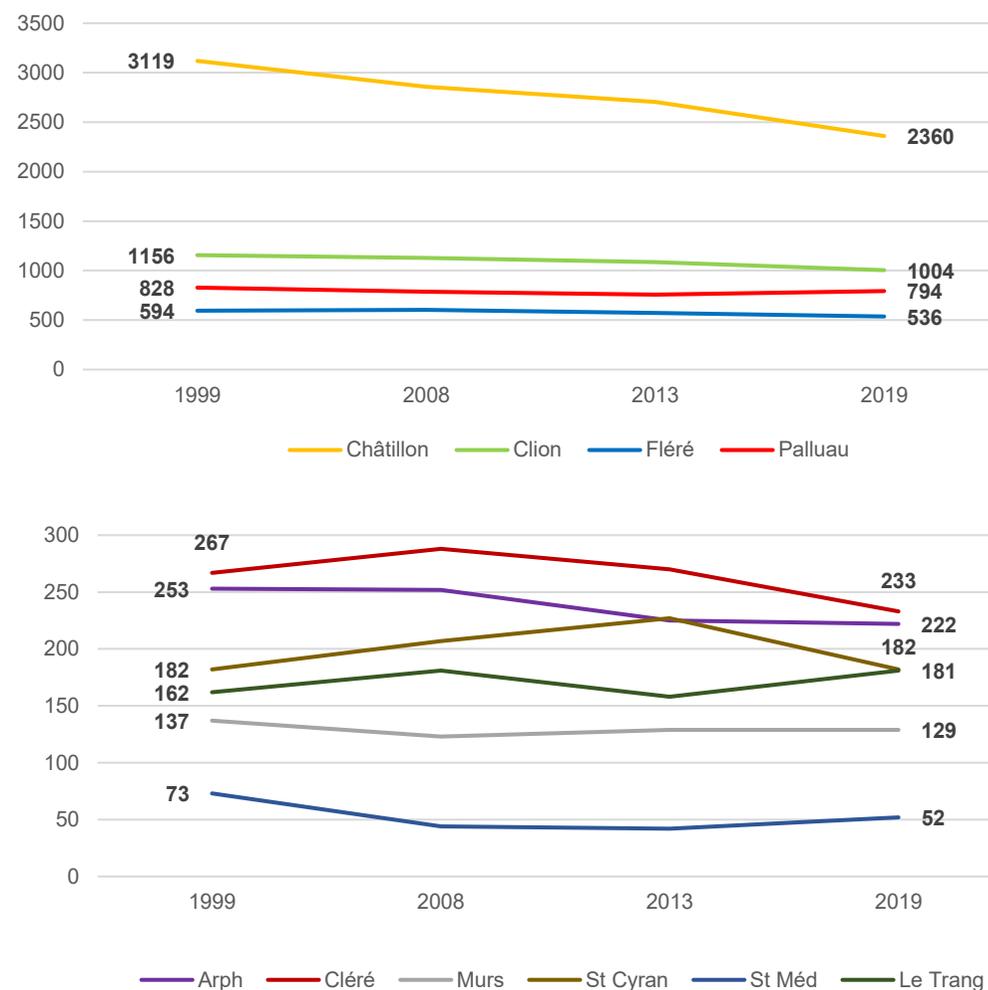
La baisse de la population est engagée depuis 2013, et nette, pour Saint-Cyran-du-Jambot dont l'évolution dépend beaucoup de la population étudiante post-bac du lycée d'enseignement agricole (225 élèves en 2022) notamment depuis l'ouverture d'un internat. La population oscille plus fortement au Tranger mais la dernière période 2013-2019 lui est favorable, avec une progression importante en proportion de sa population. Les communes de Murs et Saint-Médard comptent peu d'habitants mais elles se maintiennent correctement depuis 2008.

Il faut retenir dans l'ensemble :

- **Des évolutions plutôt négatives ou irrégulières ;**
- **Une baisse marquée sur Châtillon-sur-Indre qui est le pôle urbain du territoire, où le maintien de la population est aussi un enjeu majeur pour le niveau d'équipement du territoire ;**
- **Des évolutions récentes positives à Palluau-sur-Indre et Le Tranger, communes aux bourgs liés à la vallée de l'Indre et avec un cadre de vie attractif, en limite d'attractivité par rapport à l'agglomération de Châteauroux mais pouvant en bénéficier, proches de la D943 sans en subir les nuisances.**

Des communes ont dès à présent la capacité d'attirer des habitants ce qui peut bénéficier à l'ensemble du territoire.

Evolution de la population par commune sur les quatre derniers recensements.  
Source : INSEE 2019.



### 1.2.2. LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EST PLUS MARQUE DANS LES PRINCIPALES COMMUNES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

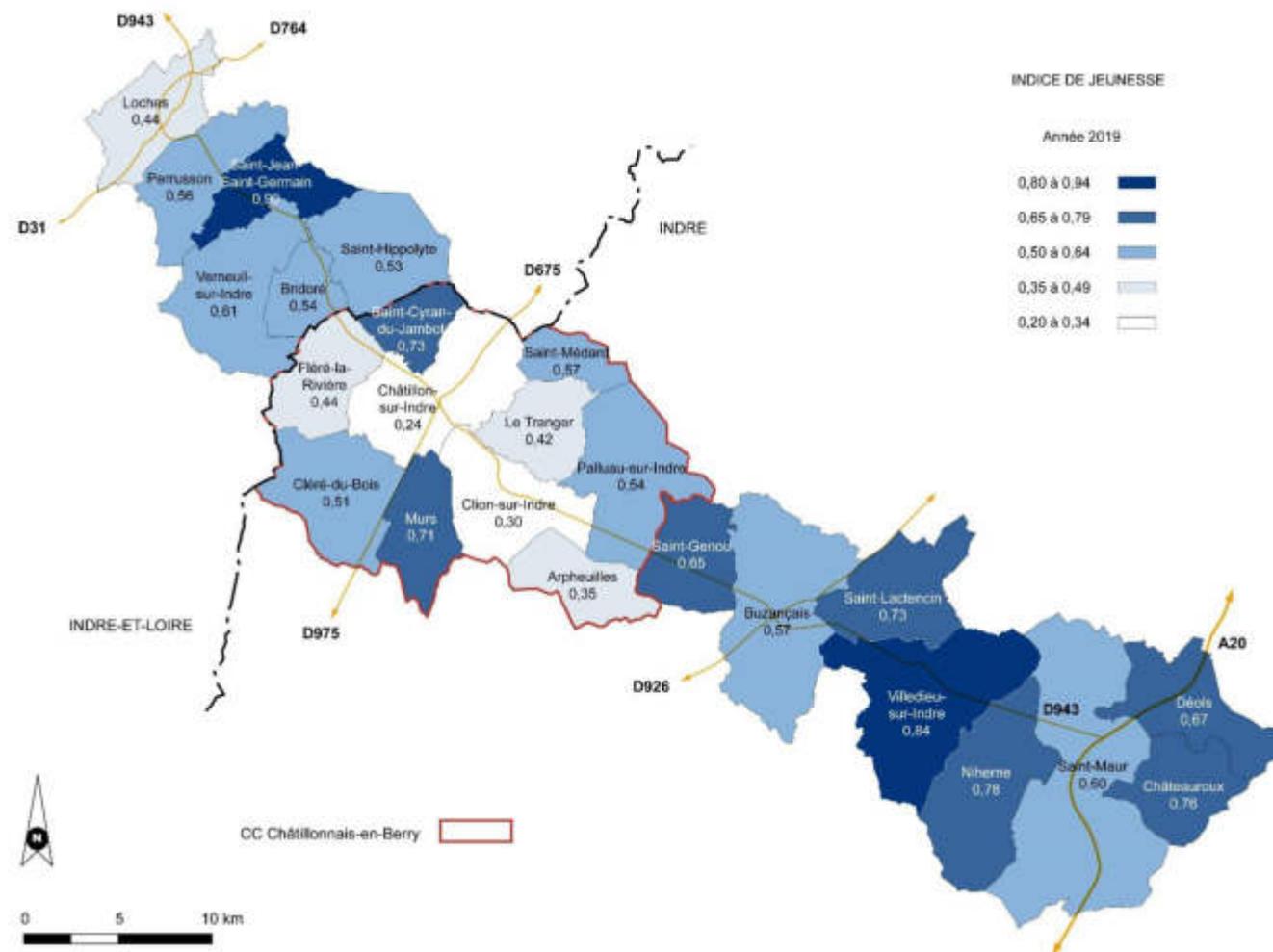
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population des personnes de moins de 20 ans et la population des personnes de 60 ans et plus. Au-dessus de 1, la population des personnes de moins de 20 ans est plus nombreuse que celle de 60 ans et plus ce qui traduit la jeunesse de la population. En-dessous de 1, elles sont moins nombreuses ce qui traduit le vieillissement de la population.

La population est la plus jeune dans les communes en premières couronnes des pôles urbains de Châteauroux et Loches. Pour l'ensemble de la Communauté de Communes, l'indice de jeunesse est de 0,34 en 2019. Dans le département de l'Indre, il est de 0,57. En région Centre-Val de Loire, il est de 0,82.

Le vieillissement est le plus marqué à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre. Il faut tenir compte dans ces chiffres de la présence des maisons de retraite. **Le déficit des classes d'âge jeunes est important sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Des difficultés sont sous-jacentes dont l'augmentation de la population dépendante et sa prise en charge, la présence des équipements adaptés et notamment des réseaux de santé.**

En 2021, l'indice de jeunesse est de 0,33.

Indice de jeunesse par commune. Source : INSEE 2019.

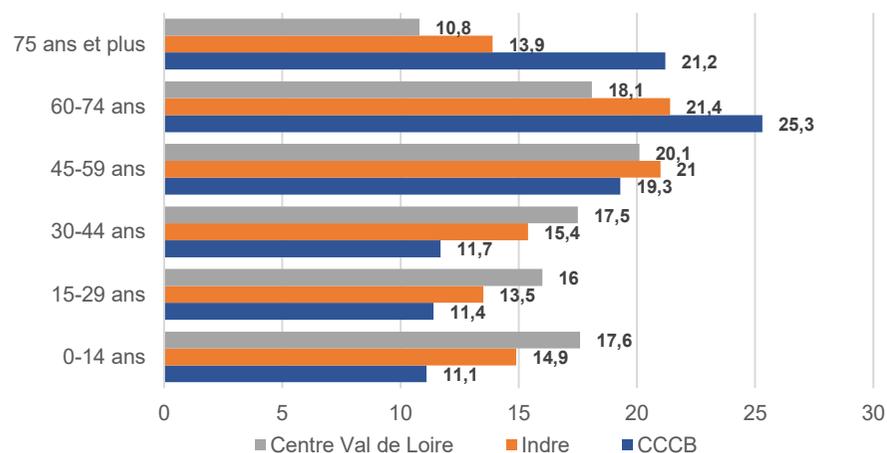


La comparaison par tranche d'âge avec le département de l'Indre et la région Centre-Val de Loire confirme :

- La sous-représentation des classes d'âge jeunes, en-dessous de 44 ans. La faible proportion des classes 15-29 ans et 30-44 ans n'est pas porteuse pour le renouvellement des générations par la natalité ;
- La sur-représentation des classes d'âge âgées, de 60 ans et plus, notamment la très forte proportion de personnes de 75 ans et plus qui sont deux fois plus nombreuses sur la Communauté de Communes que dans la région.

La classe d'âge 45-59 ans est en proportion à peu près égale sur la CC, le département et la région : ménages d'actifs « installés » et moins mobiles, jeunes retraités.

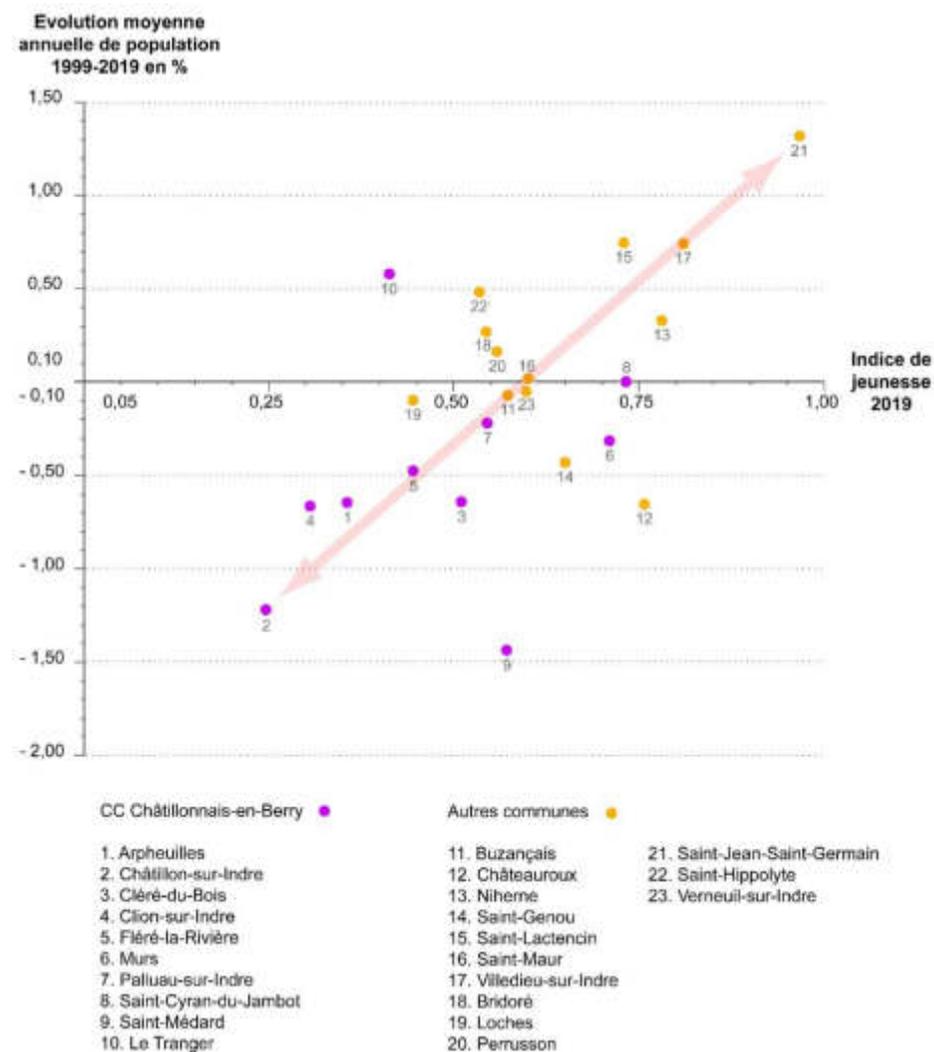
Population par grandes tranches d'âge en 2019 en %. Source INSEE 2019.



L'analyse à l'échelle de la vallée de l'Indre entre Châteauroux et Loches, montre qu'il existe un lien entre la baisse de population et son vieillissement, en mettant sur un même graphe l'évolution moyenne annuelle de population de 1999 à 2019 et l'indice de jeunesse 2019. **La population jeune est à attirer pour que le territoire retrouve un meilleur équilibre démographique.**

**En 2021, les classes d'âge 60-74 ans et 30-44 ans ont progressé (25,9 % et 12,3 %). La classe d'âge 45-59 ans a le plus baissé (18,5 %).**

Rapport entre l'évolution de la population et sa jeunesse. Source : INSEE 2019.



### 1.2.3. LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES EST FAIBLE

Sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry sur un peu plus de 10 années, de 2008 à 2019, les nombres de tous les types de ménages baissent, à l'exception des ménages composés d'hommes seuls dont le nombre augmente de façon importante (+ 145).

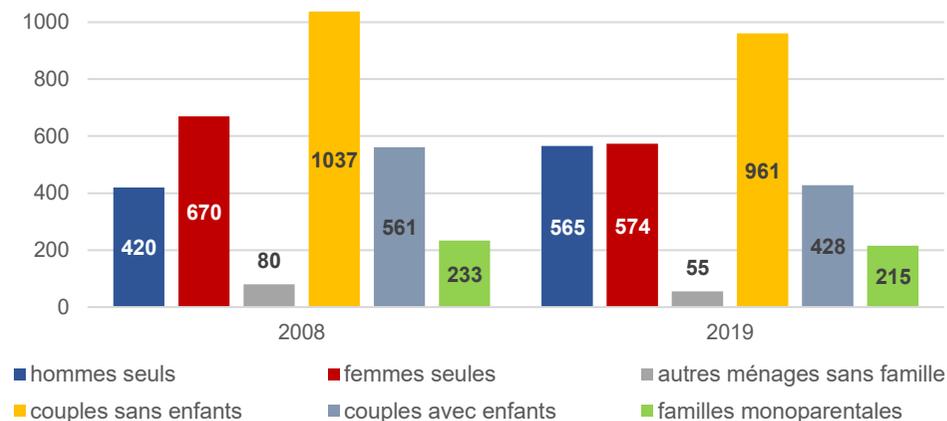
En 2019, un ménage sur trois est constitué d'un couple sans enfant et plus d'un ménage sur trois est constitué d'une personne seule.

La taille des ménages correspond au nombre moyen d'occupants par résidence principale. La diminution de la taille des ménages est un phénomène général qui résulte du vieillissement de la population et de l'évolution de la cellule familiale. Elle est continue depuis de nombreuses décennies. La taille des ménages est actuellement de 1,91 occupant par résidence principale en moyenne sur la Communauté de Communes. C'est inférieur à la taille moyenne du département de l'Indre (2,02) et de la région Centre-Val de Loire (2,15). En France, la taille moyenne des ménages est de 2,19.

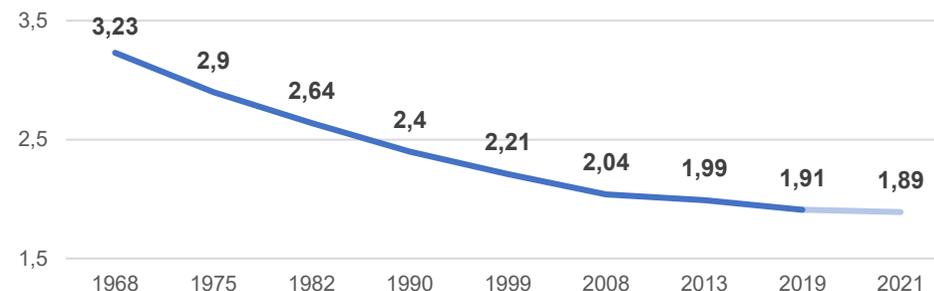
**La diminution de la taille des ménages a modifié dans le temps les besoins en logement. Ils concernent désormais des logements plus petits, notamment adaptés pour une ou deux personnes. Il ne faut pas exclure la réalisation de plus grands logements, pour favoriser l'accueil des ménages avec enfants.**

**La taille moyenne des ménages est passée en-dessous de 1,90 en 2021 (1,89).**

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry.  
Composition des ménages en 2008 et 2019. En nombre de ménages.  
Source : INSEE 2019.



Evolution de la taille des ménages. Source : INSEE 2019.



#### 1.2.4. SCOT DU PAYS DE VALENÇAY-EN-BERRY : REDRESSER LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES PASSEES

Parmi ses objectifs stratégiques, le Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT organise le territoire « *en confortant ses polarités rurales, par lesquelles l'irrigation se réalisera, en accord avec une ruralité qui se vit dynamique et attractive* ». Le PADD définit des objectifs de croissance et de développement résidentiels élevés. Il précise : « *Le Pays de Valençay-en-Berry a pour objectif une augmentation de sa population de l'ordre de 2 600 personnes, soit une variation annuelle de 0,41 % permettant d'atteindre 33 340 habitants* ».

Pour accompagner sa stratégie, le Pays « *organise le maillage des polarités de manière équilibrée et en maîtrise de la capacité résidentielle de chacun* ». Dans cette organisation :

- Châtillon-sur-Indre est un pôle structurant, avec un rôle de locomotive du développement ;
- Clion-sur-Indre est une commune relais dont la fonction est de garantir la vitalité de son espace de vie en appui du pôle structurant.

Les pôles structurants et les communes relais assurent le développement démographique majoritaire pour répondre à l'objectif de cohérence et d'équilibre spatial. Les autres communes sont des pôles de proximité. L'attractivité doit permettre de rajeunir la structure démographique « (...) *tout en apportant des réponses aux besoins d'une population diverse, qu'elle soit âgée, en bas-âge, handicapée, etc.* ».

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) détermine les conditions d'application du projet stratégique du PADD. Il rappelle que les documents d'urbanisme doivent veiller à créer les conditions de renouvellement de la population. Il indique : « (...) *l'accueil de nouveaux habitants notamment de jeunes actifs, revêt une importance particulière pour assurer la pérennité du tissu économique productif du territoire* ».

#### OBJECTIFS DU SCOT

POPULATION	BASE 2016	HORIZON 2036	PAR ANNEE
<b>SCOT</b>	30 750 habitants	+ 2 600 habitants (33 340 hab)	+ 160 habitants (+0,41 %)
<b>Châtillon sur Indre</b>	2 700 habitants	+ 200 habitants (2 900 hab)	Environ + 12 habitants (+0,36 %)
<b>Clion-sur-Indre</b>	1 075 habitants	+ 75 habitants (1 150 hab)	Environ + 4/5 habitants (+0,32 %)
<b>Autres communes CCCB</b>	2 360 habitants	+ 80 habitants (2 440 hab)	Environ + 5 habitants (+0,16 %)

## 1.2.5. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

### ATOUTS

- Un territoire situé entre les aires d'influence des grands pôles urbains régionaux (Châteauroux / Loches).
- Une traversée par la D943 qui raccorde le territoire aux grands axes de circulation de la vallée de la Loire et du centre de la France.
- Un territoire reconnu par son patrimoine et le cadre de vie de la vallée de l'Indre.

### FAIBLESSES

- Une situation géographique ambivalente, en « entre-deux » par rapport à Châteauroux et Loches, qui peut favoriser les entrées de population comme les départs.
- La baisse continue de la population sur plusieurs décennies.
- Le vieillissement de la population dû à un faible renouvellement des générations jeunes, avec un solde naturel négatif sur plusieurs décennies.

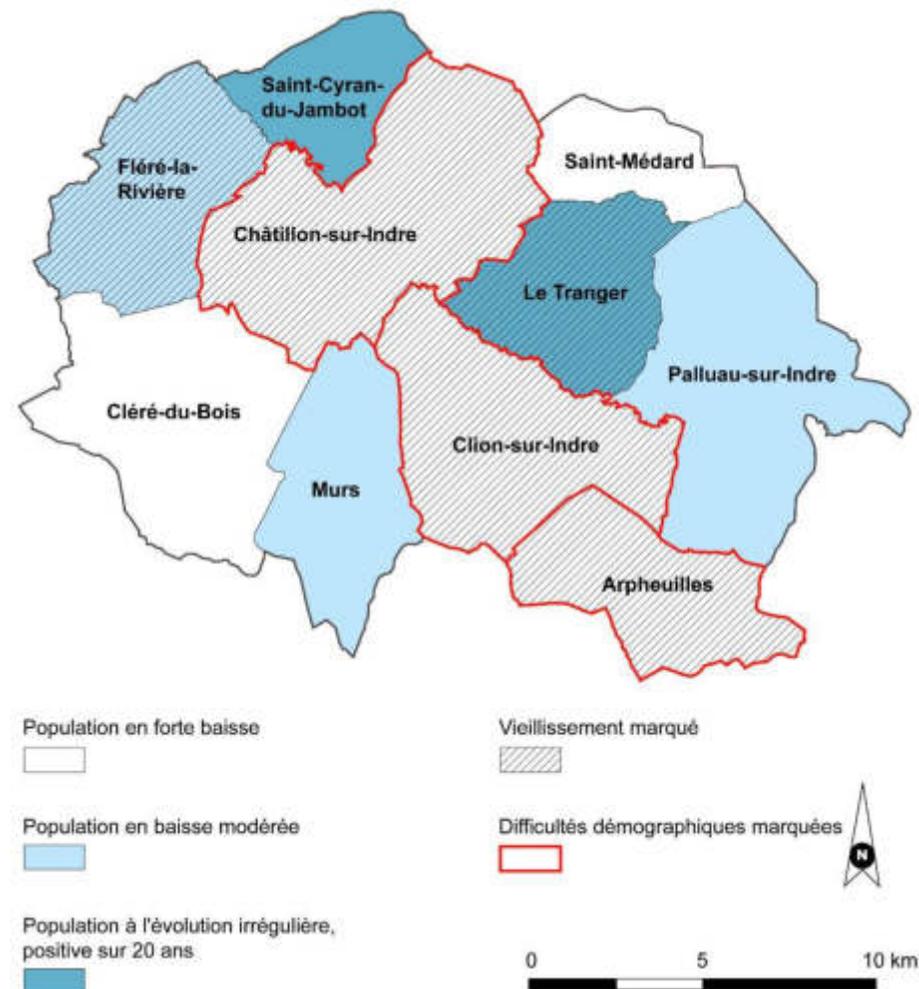
### OPPORTUNITÉS

- Le regain d'attractivité du secteur rural, notamment dans les pôles urbains avec services.
- Les projets urbains en cours sur le territoire : OPAH sur les thèmes de la rénovation énergétique et de la lutte contre la précarité énergétique, de la résorption de l'habitat indigne, de la remise sur le marché des logements vacants ; réalisation d'un plan-guide à Châtillon-sur-Indre pour programmer dans le temps la mise en valeur urbaine du centre ; élaboration d'un plan-guide en cours à Clion-sur-Indre.

### MENACES

- L'absence de renouvellement des générations, tendance lourde et difficile à inverser à court terme.
- Une concurrence de fait avec les communes plus proches des grands pôles urbains régionaux.

### POPULATION - EVOLUTIONS PAR COMMUNE



## Evolution démographique et comparaisons (source : INSEE)

Evolution 2008 – 2019	CC du Châtillonnais en Berry (10 communes)	Département de l'Indre (243 communes)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes)
Evolution sur la période	- 12,01 %	- 5,47 %	+ 1,64 %
Moyenne par an	- 1,09 %	- 0,49 %	+ 0,15 %
Observations	La baisse des naissances handicape l'évolution démographique. Le solde des entrées et sorties est faiblement positif et ne compense pas le déficit du solde naturel. Sur la dernière période intercensitaire (2013-2019), ce solde des entrées et sorties est devenu nul. La Communauté de Communes perd 777 habitants sur 11 ans soit 70 personnes par an.	La baisse de la population de l'Indre est surtout enregistrée sur les franges du département, dans les secteurs les plus éloignés des pôles de services et d'équipements ( <i>Source : Portrait de territoire. DDT 2020</i> ). Le solde naturel est moins négatif que sur la Communauté de Communes alors que le solde des entrées et sorties est à peu près équivalent.	La population augmente légèrement à l'échelle régionale, avec un solde naturel et un solde des entrées et sorties tous les deux positifs. Mais ils baissent tous les deux. Ils sont désormais pratiquement nuls. Environ 40 % des communes de la région gagnent des habitants entre 2013 et 2019.

## Scénarios démographiques sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry

Projections 2036	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Stabilisation	Scénario 3 Objectifs SCOT
Moyenne par an 2008-2019	- 1,09 %	-	-
Inversion de tendance	-	0,0 %	+ 0,87 %
Année 2036	4 639 habitants (- 1 054)	5 693 habitants (=)	6 490 habitants (+ 797)
Projections	La demande foncière et la demande en logement sont très modérées. Le solde naturel et le solde apparent des entrées / sorties restent négatifs à défaut d'avoir un renouvellement de l'offre en logement. Le vieillissement de la population se poursuit par un déséquilibre accru entre naissance et décès.	L'inversion des tendances démographiques est progressive et sur le long terme. La commune renouvelle en partie les générations par l'accueil de nouveaux habitants mais la faiblesse du nombre des naissances et le vieillissement handicape un retour à la croissance.	L'objectif du SCOT est de redresser les tendances démographiques passées. Des jeunes actifs doivent être accueillis pour le rajeunissement de la démographie. C'est la condition de la reprise démographique, qui permettra à la fois un solde des entrées et sorties positif, et un rééquilibrage du solde naturel.

## 1.3. LE LOGEMENT

### 1.3.1. LE PARC DES RESIDENCES PRINCIPALES BAISSÉ DEPUIS LE RECENSEMENT 2008

L'INSEE définit la **résidence principale** comme un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé soit :

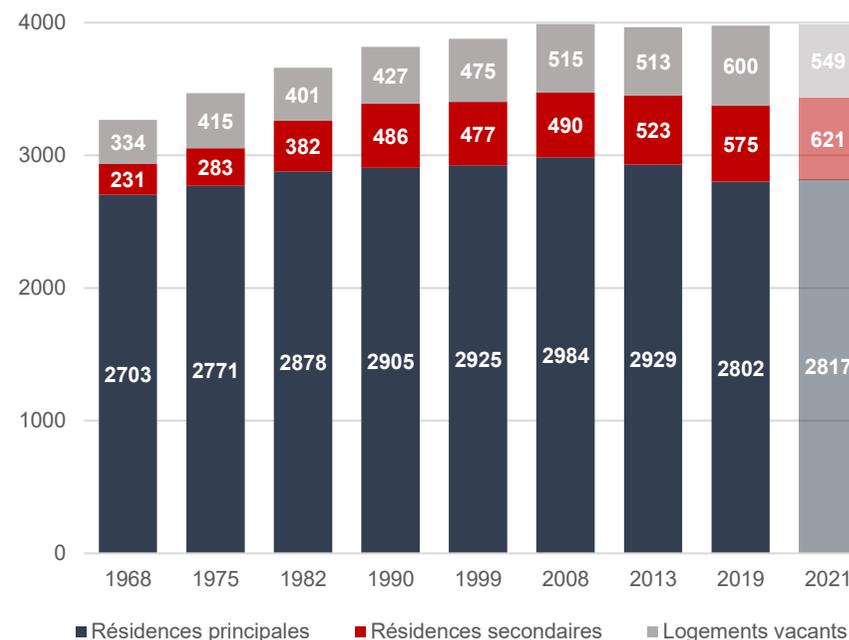
- Proposé à la vente ou à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur pour l'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.

On compte 3 977 logements en 2019. Dans un contexte de baisse de la population, les résidences principales ont augmenté jusqu'en 2008 pour répondre au besoin en logement dû au desserrement de la population, soit la baisse du nombre moyen d'occupants par logement. Elles baissent depuis le recensement 2008. Elles représentent 70,4 % du parc total en 2019.

**La proportion des résidences secondaires est de 14,5 %. C'est la partie du parc qui a le plus progressé depuis les années 60.** Elle continue de progresser actuellement ce qui est un indicateur de l'attraction du territoire pour la villégiature, de l'intérêt de son patrimoine et de son paysage.

**La proportion des logements vacants est de 15,1 %. Cette proportion augmente fortement entre 2013 et 2019. Ils représentent un important réservoir de création de résidences principales. Leur augmentation est un indicateur des difficultés du territoire à retenir sa population.**

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry.  
Parc de logements. Source : INSEE 2019.



**En 2021, le nombre de logements vacants a beaucoup baissé : 549 logements soit 51 logements vacants en moins (INSEE). Le nombre de résidences secondaires a augmenté d'autant : 621 soit 46 logements en plus. Le taux de vacance est de 13,7 %.**

La baisse du nombre des résidences principales sur 20 ans est la plus forte à Châtillon-sur-Indre, avec une perte de 152 résidences principales, soit environ 8 par an. La baisse à Clion-sur-Indre est un peu moins marquée, de 16 résidences principales soit un peu moins d'une par an. Les deux principales communes de l'intercommunalité sont les plus touchées par ce mouvement, qui suit la baisse de la population.

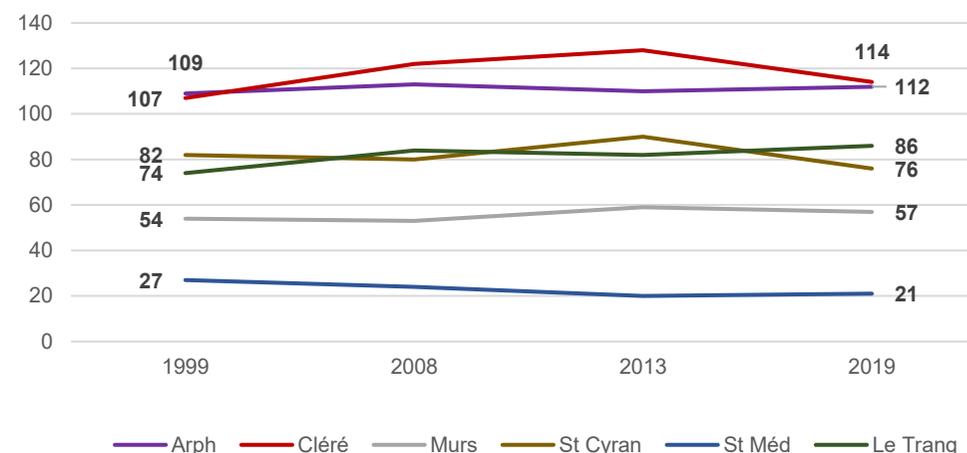
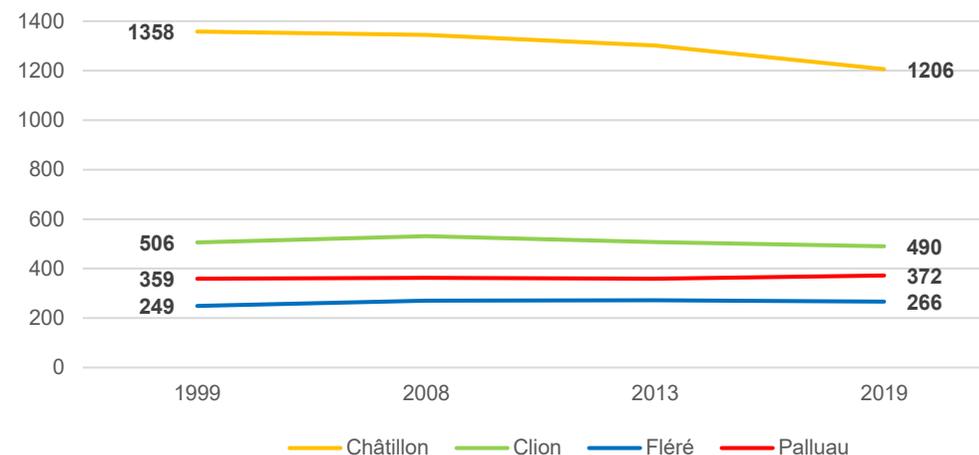
**Les communes de Clion-sur-Indre et Murs ont obtenu des chiffres récents de l'INSEE sur leur parc de logements (recensement début 2023). A Clion-sur-Indre, le nombre des résidences principales est en légère augmentation par rapport à 2019 : + 3 logements. A Murs, ce nombre est stable, toujours de 57 logements.**

Le parc des résidences principales progresse sur les autres communes, principalement à Fléré-la-Rivière (+ 17), Palluau-sur-Indre (+ 13) et Le Trangier (+ 12).

Les augmentations sur certaines communes ne compensent pas les baisses sur les autres communes. **Pour un nombre de logements à peu près équivalent sur les derniers recensements, il y a eu globalement un transfert des résidences principales vers les résidences secondaires et les logements vacants. Un certain transfert des communes centres vers les communes en périphérie est aussi probable car le marché du logement des villes de Châteauroux et de Loches interagit peu avec celui de la Communauté de Communes qui est en situation géographique intermédiaire.**

**Parmi les principales communes, au dernier recensement, les résidences principales augmentent à Châtillon-sur-Indre (1 210), Clion-sur-Indre (498), Palluau-sur-Indre (384) et Fléré-la-Rivière (278).**

*Evolution des résidences principales par commune sur les quatre derniers recensements. Source : INSEE 2019.*



### 1.3.2. LE PARC EST ANCIEN ET A OCCUPATION STABLE

Le parc de logements de la Communauté de Communes est ancien. Plus d'une 1 résidence principale sur 2 a été achevée avant 1946. La forte période de construction de la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle n'apparaît pas aussi nettement que dans d'autres territoires. Cette tendance se poursuit depuis le début des années 2000.

Le poids des territoires urbains pèse dans ces données. Les territoires ruraux plus éloignés des pôles urbains ont moins bénéficié de ce mouvement de construction.

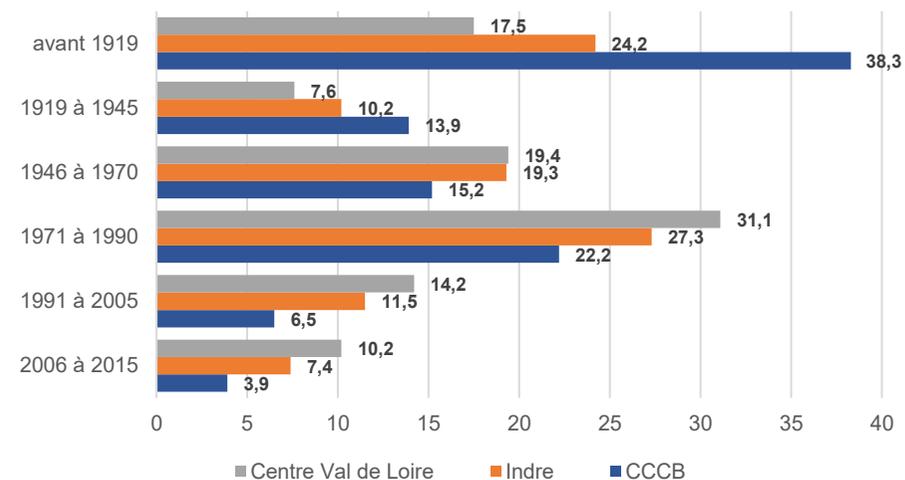
D'autres caractéristiques sont liées à cette ancienneté du parc et à la ruralité :

- Le type de logements : ils sont constitués à 94,0 % de maisons individuelles ;
- La taille des logements : les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 28,7 % du parc.

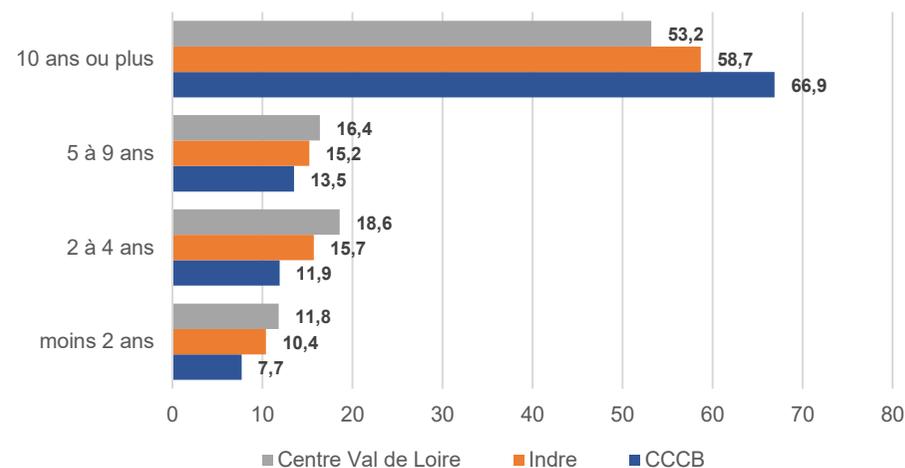
Les ménages sont stables dans leurs logements. Dans la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry, les ménages sont emménagés depuis 10 ans ou plus dans 2 cas sur 3. Cette proportion est de 1 sur 2 dans la région Centre-Val de Loire et intermédiaire dans le département de l'Indre. L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 22,2 années sur la Communauté de Communes, dont 25,9 pour les propriétaires occupants, de 9,2 années pour les locataires.

**La population résidente est globalement enracinée et vit dans un parc ancien. Les caractéristiques actuelles de ce parc ne favorisent pas le renouvellement de la population et l'offre immobilière locale est fortement concurrencée par des communes plus proches des pôles urbains.**

Résidences principales selon la période d'achèvement. En %. Source : INSEE 2019.  
Résidences principales construites avant 2016.

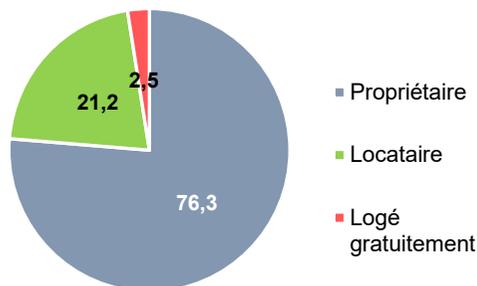


Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2019 en % de la part des ménages. Source : INSEE 2019.



### 1.3.3. LE PARC DES LOGEMENTS LOCATIFS N'EST PAS SUFFISANT POUR FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

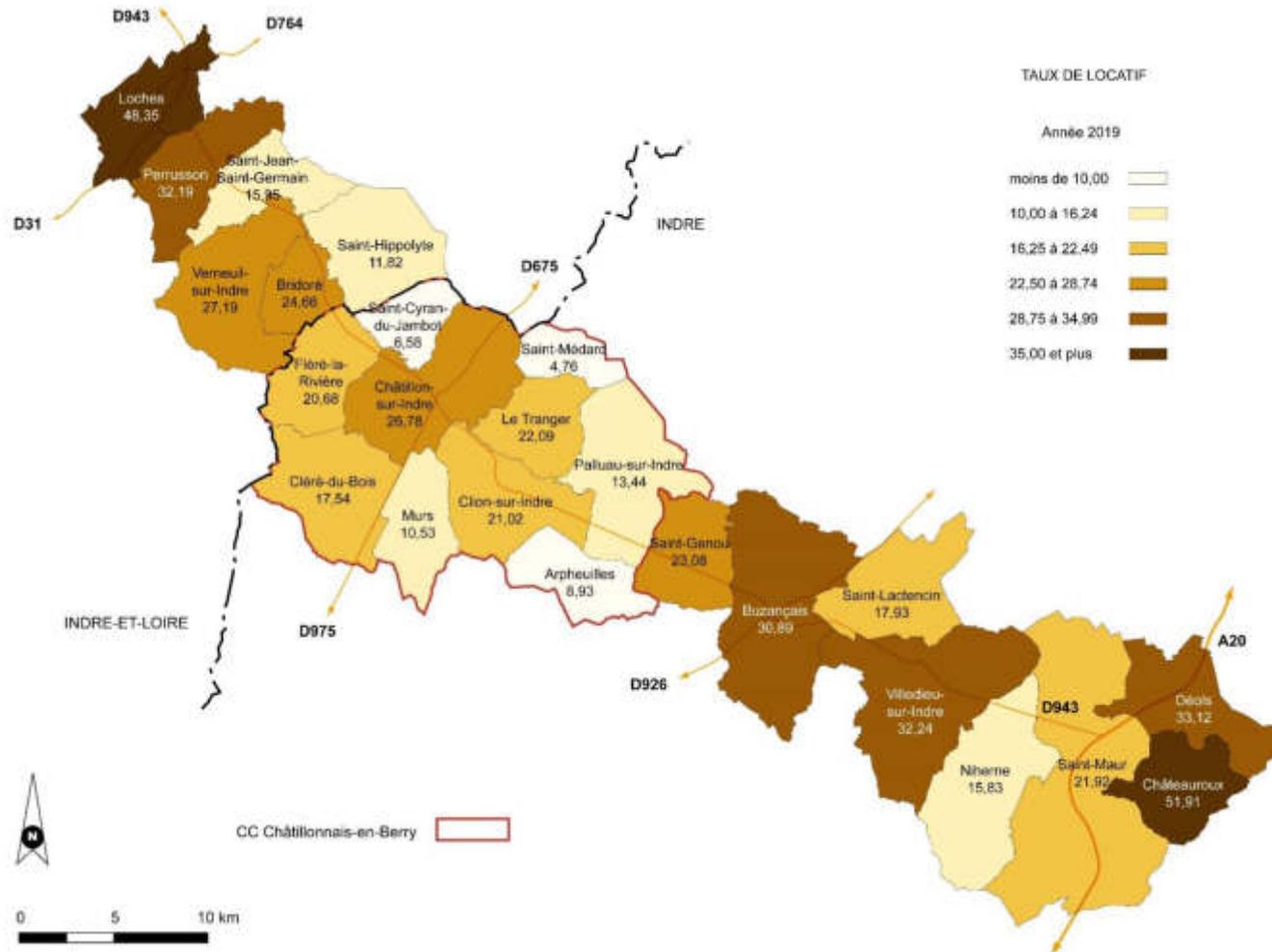
Les propriétaires occupent 3 logements sur 4, ce qui est conforme à la stabilité de la population. Les locatifs représentent un cinquième du parc.



Le taux de locatifs est moins élevé en dehors des villes de Loches et Châteauroux. Dans l'Indre, Buzançais et Villedieu-sur-Indre sont des petites villes qui ont une offre diversifiée de logements. Sur la Communauté de Communes, Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière ont un parc locatif qui diversifie un peu l'offre. Deux plus petites communes y participent aussi : Cléré-du-Bois et Le Tranger.

**A l'échelle de la Communauté de Communes, ce parc est insuffisant. Le parc locatif est intéressant pour favoriser le renouvellement de la population. Les ménages sont plus mobiles ce qui renouvelle aussi l'offre en logement.** C'est le parc adapté à de jeunes ménages en début d'un parcours résidentiel pouvant ensuite les conduire à acquérir au lieu de résidence.

Parc locatif par commune en %. Source : INSEE 2019.





Le RPLS indique un taux de vacance de 3,57 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020, dont 2,23 % est supérieur à 3 mois. Le taux de vacance est de 3,61 % dans le département de l'Indre.

Le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) est le dispositif le plus fréquemment utilisé par les bailleurs sociaux pour la construction du parc social. Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) est destiné à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales. Le Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) et le Prêt Locatif Social (PLS) sont orientés sur les zones plus tendues, avec des plafonds de ressources supérieurs.

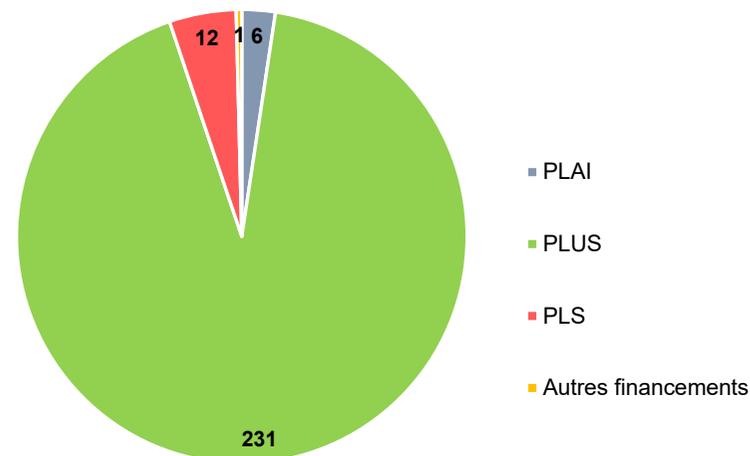
Les logements sur la Communauté de Communes sont presque exclusivement financés en PLUS. Quelques PLAI ont été obtenus. Les PLS ont été obtenus à une période où ils n'étaient pas uniquement orientés sur les zones plus tendues.

Les plafonds des ressources en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) sont assez courants, à titre d'exemple en 2022 : 21 139 € annuel pour une personne seule, 33 949 € annuel pour un jeune ménage sans personne à charge ou une personne seule avec une personne à charge ou trois personnes. Un jeune ménage est un couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints est au plus égale à 55 ans.

Le loyer moyen en parc locatif social est de 5,28 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2020, dont 5,01 €/m<sup>2</sup> à Châtillon-sur-Indre. Pour le département, le loyer moyen est de 5,25 €/m<sup>2</sup>.

**Les communes de la Communauté de Communes n'ont pas l'obligation de réaliser des logements sociaux. Le parc actuel est bien occupé. Il pourrait être développé en s'orientant sur la réhabilitation dans l'ancien, pour réduire ou prévenir la vacance.**

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry.  
Financement du logement locatif social. Source : RPLS - DREAL Centre-Val de Loire  
2020



### 1.3.5. L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT

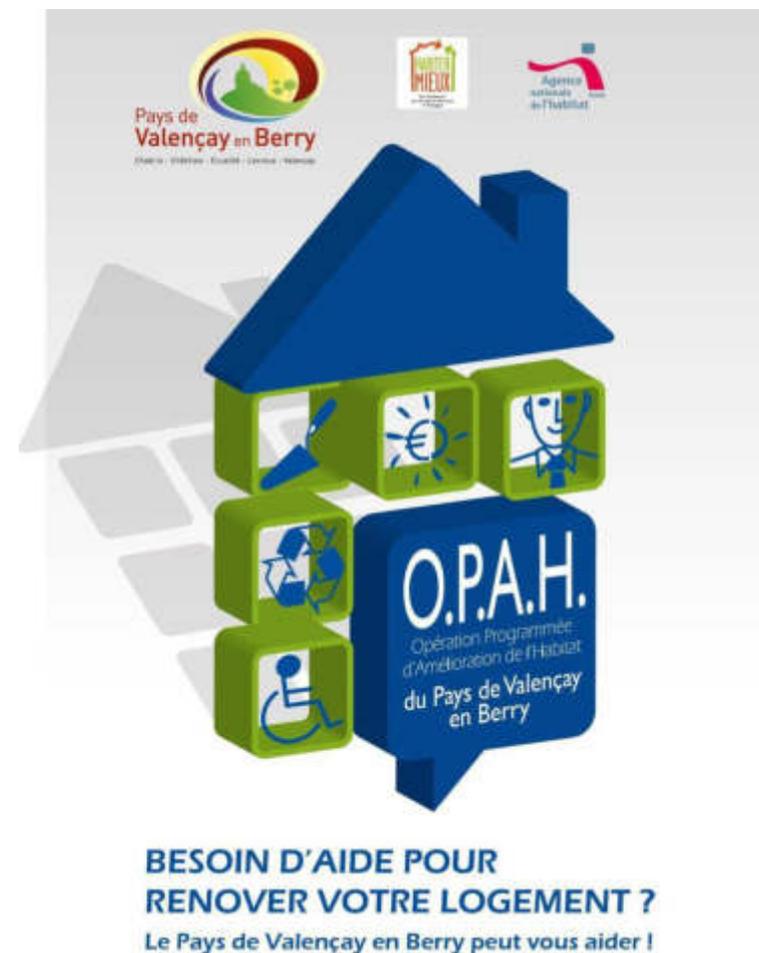
Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, l'OPAH couvre le Pays de Valençay en Berry pour une durée de 5 ans.

L'étude pré-opérationnelle à la mise en place de l'OPAH établit le constat suivant :

- Précarité énergétique : les trois quarts des logements ont été construits avant 1974 sur le périmètre de l'OAPH, c'est-à-dire avant les premières réglementations thermiques ;
- Habitat indigne et très dégradé : le parc reste inconfortable malgré les précédentes OPAH. Des manques d'équipements sanitaires sont observés ;
- Autonomie de la personne dans l'habitat : le territoire est soumis au problème du vieillissement de sa population, associé à des revenus souvent peu élevés et à un isolement social et/ou géographique ;
- Volet social : les logements inconfortables sont souvent occupés par des personnes âgées et les ressources des habitants sont faibles en moyenne. Les aides de l'OPAH doivent être réservées en priorité aux propriétaires occupants aux ressources modestes. Les logements locatifs doivent être conventionnés ;
- Logements vacants : leur nombre a fortement progressé. Bien souvent, ils ne correspondent plus à la demande de futurs propriétaires et ils concourent à la perte d'attractivité des centres-bourgs.

Les volets et objectifs de l'OPAH sont les suivants :

- Rénovation énergétique des logements et lutte contre la précarité énergétique : **350 logements de propriétaires occupants** ;
- Résorption de l'habitat indigne et très dégradé : **30 propriétaires occupants et 5 propriétaires bailleurs en dossier lourd de lutte contre l'habitat indigne ; 15 propriétaires occupants et 10 propriétaires bailleurs en dossier petite lutte contre l'habitat indigne** ;
- Autonomie de la personne dans l'habitat : orientation vers le Programme d'intérêt général (PIG) en faveur de l'adaptation des logements des personnes de plus de 60 ans et/ou handicapées ;
- Remise sur le marché de logements vacants : orientation sur les centres-bourgs dont Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre sur la CC du Châtillonnais-en-Berry.



L'ADIL 36 (Agence départementale d'information sur le logement de l'Indre) publie annuellement l'observatoire de l'habitat. Il comprend un ensemble de statistiques locales permettant de suivre le marché du logement, de guider l'intervention publique et de favoriser la mise en œuvre de politiques locales au plus proche des réalités. L'atlas intercommunal 2022 indique le nombre d'aides ANAH obtenues pour la Communauté de Communes des années 2017 à 2021.

**Le programme MaPrimeRénov' a été mis en place au niveau national en 2020, pour la rénovation énergétique. Il stimule l'octroi des aides ANAH qui sont en très forte augmentation en 2021.** Dès 2019, le nombre des dossiers avait commencé à être plus important. Les dossiers énergie se sont en partie reportés sur le programme MaPrimeRénov', à partir de 2020. Les dossiers pour l'autonomie sont assez réguliers. Les dossiers sur les logements indignes sont beaucoup moins fréquents.

La population éligible aux différentes aides au logement et à la rénovation est potentiellement importante au regard des conditions de ressources. En 2021, la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de :

- 20 530 € dans la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry ;
- 21 270 € dans le département de l'Indre ;
- 22 780 € dans la région Centre-Val de Loire.

**La part des ménages fiscaux imposés est aussi plus faible dans la communauté de communes par comparaison avec le département et la région :**

- 38,7 % dans la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry ;
- 45,1 % dans le département de l'Indre ;
- 52,5 % dans la région Centre-Val de Loire.

Source : Ménages fiscaux de l'année 2021 - INSEE

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry.  
Source : Observatoire de l'habitat du département de l'Indre 2022.  
ADIL 36

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Aides ANAH</b>	<b>13</b>	<b>17</b>	<b>30</b>	<b>47</b>	<b>115</b>
Propriétaire occupant	13	15	30	47	113
Propriétaire bailleur	0	2	0	0	2
dont autonomie	5	9	9	11	9
dont énergie	7	5	21	8	13
dont indigne ou très dégradé	1	3	0	1	0
dont MaPrimeRénov'	-	-	-	27	93

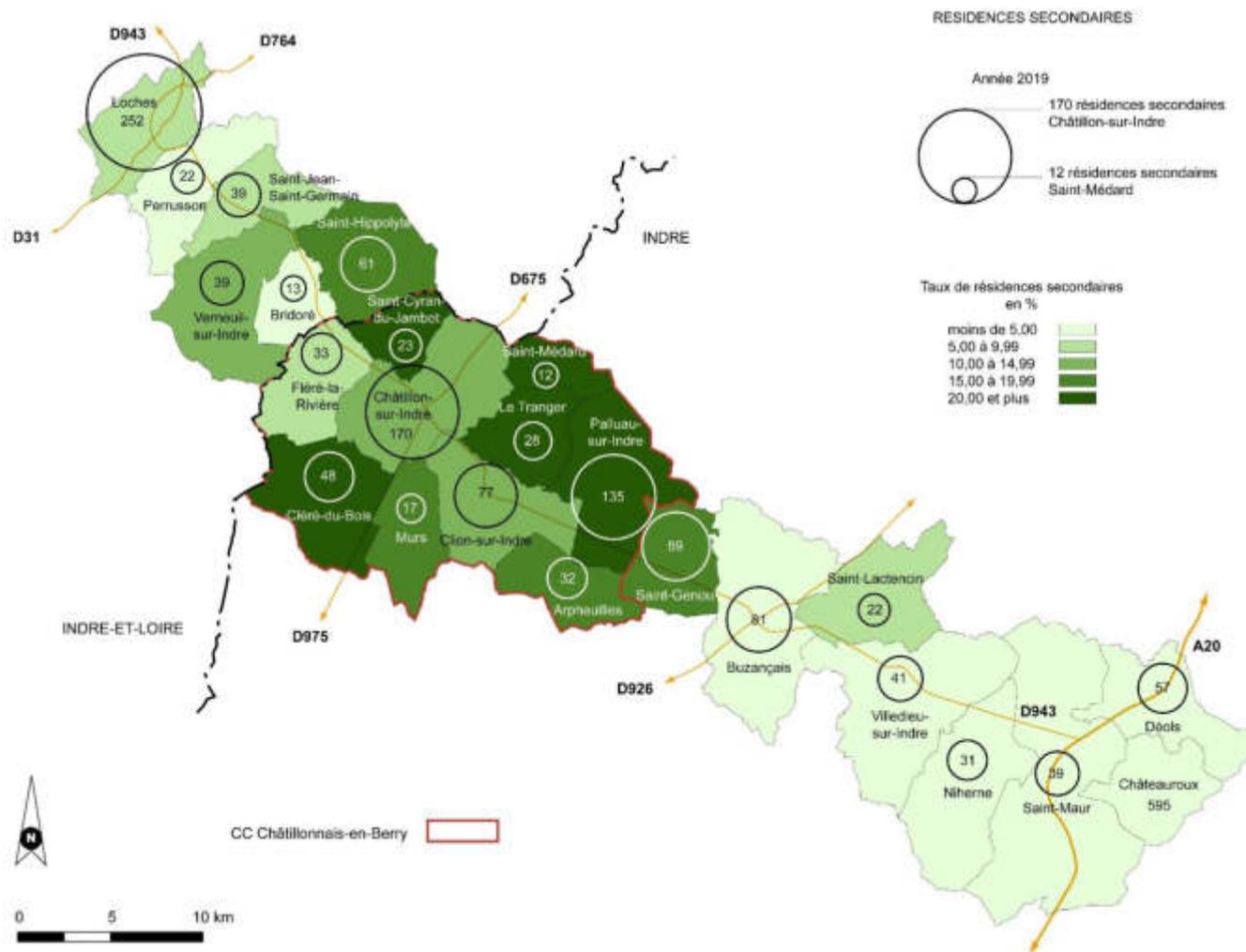
### 1.3.6. LES RESIDENCES SECONDAIRES SONT NOMBREUSES

On compte 575 résidences secondaires en 2019, ce qui représente 14,5 % du parc de logements de la Communauté de Communes. Cette part des résidences secondaires est de 10,6 % dans le département, et de 6,3 % dans la région. Ce parc est important en nombre et en proportion sur la Communauté de Communes, notamment à Cléré-du-Bois, Palluau-sur-Indre, Saint-Cyran-du-Bois, Saint-Médard et au Tranger.

Le parc secondaire a un réel intérêt pour la vie dans les territoires ruraux, notamment pour ceux qui ont du mal à attirer des résidents permanents.

**L'occupation permet aussi d'assurer l'entretien du bâti et donc de faciliter sa transmission. Il peut aussi évoluer vers une occupation à titre principale, notamment au moment de la retraite des propriétaires ou lors d'une mutation du bien.**

Résidences secondaires par commune en nombre et %. Source : INSEE 2019.





Le taux de vacance a été assez élevé mais contenu entre 1975 et 2013. Il a fortement augmenté entre 2013 et 2019. Un taux de vacance raisonnable se situe autour de 6 à 7 % du parc de logements (source Vacance des logements. Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant - RNCLV).

Pour les communes de Clion-sur-Indre et Murs, qui ont obtenu des chiffres récents de l'INSEE sur leur parc de logements (recensement 2023), la vacance est en légère baisse par rapport à 2019 : - 2 logements à Murs et - 4 logements à Clion-sur-Indre, classés dans la catégorie « logements vacants ou catégorie indéterminée » ce qui peut de plus agréger des logements qui ne sont en fait pas vacants.

**Le taux de vacance global 2021 confirme cette baisse sur la CC en 2021 : 13,7 %. C'est une inversion de tendance nette qui se dégage.**

Les données INSEE sont anonymes et non localisées. **Les fichiers Fonciers mis en forme par le CERAMA pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), identifient 514 logements vacants en 2020, dont 184 à Châtillon-sur-Indre.** Ces logements sont présentés dans la partie 2.1.2. du rapport de présentation.

Les fichiers FILOCOM constituent une base de données statistiques sur les logements, établis à partir de données fiscales. Pour les logements vacants, pour des motifs de secret statistique, ces données ne peuvent être obtenues que pour Châtillon-sur-Indre ou pour l'ensemble du parc de la Communauté de communes, et pour certains critères.

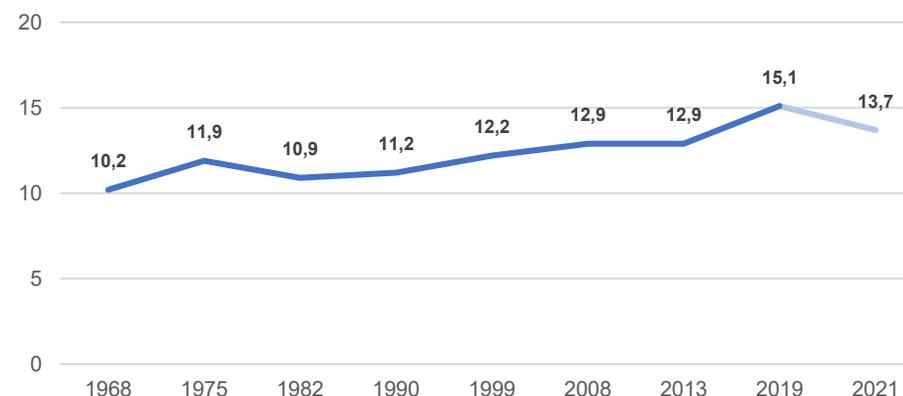
Sur la Communauté de communes, 631 logements sont classés vacants en 2019 :

- 547 logements sont en parc privé, 46 en parc social, 38 en parc des collectivités.

Les principales caractéristiques dans le parc privé sont les suivantes :

- 463 logements sont en individuel (85 %) et 84 en collectif (15 %) ;
- 90 logements comprennent une seule pièce (16 %) ;
- 215 logements sont tout confort (39 %) ;
- 125 logements sont vacants depuis moins d'un an (23 %) et 103 depuis 10 ans ou plus (19 %) ;
- La vacance moyenne est de 5 années et la vacance médiane de 3 années. Certains logements sont durablement vacants.

*Evolution du taux de vacance de la Communauté de Communes. Source : INSEE 2019.*



### 1.3.8. LES HEBERGEMENTS ET LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

- Les structures pour personnes âgées  
(Source : [etablissemmentsdesante.fr](http://etablissemmentsdesante.fr))

Deux communes possèdent un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Un EHPAD est une résidence collective médicalisée destinée aux personnes âgées en perte d'autonomie ou dépendante.

**Les EHPAD et l'USLD (Unités de Soins Longue Durée) représentent 275 places :**

- **Centre hospitalier de Châtillon-sur-Indre : 169 résidents dont 16 pour des personnes Alzheimer ou maladies apparentées ;**
- **USLD du Centre hospitalier de Châtillon-sur-Indre : 31 lits ;**
- **Résidence l'Ozance à Clion-sur-Indre : 75 résidents.**

Pour comparaison, en 2019 sur la Communauté de Communes, 224 personnes sont âgées de 90 ans ou plus, et 981 personnes sont âgées de 75 à 89 ans (INSEE).

- Autres hébergements

Un abri de nuit de 2 places est présent à Châtillon-sur-Indre pour tout public en difficulté  
(Source : [annuaire.action-sociale.org](http://annuaire.action-sociale.org)).

- Les projets à Châtillon-sur-Indre

En entrée sud de la ville, lieu-dit les Barbarines, l'OPAC conduit un projet de construction de 36 pavillons dont 26 en habitat regroupé pour les personnes âgées (HRPA). Une association assurera l'accueil et l'entretien de la maison de vie et la programmation des activités.

La commune a aussi obtenu l'accord de Val-Touraine Habitat pour acquérir et réhabiliter un immeuble situé aux Aubiers Verts, pour réaliser des logements pour les apprentis stagiaires des entreprises, et du personnel médical. Initialement Val-Touraine Habitat avait le projet de démolir le bâtiment. Cette acquisition communale permet la sauvegarde du bâti et la résorption de sa vacance. **La transformation du bâtiment permettra d'offrir une solution de logement aux apprentis, stagiaires et au personnel médical, près de l'hôpital et des zones d'activité. Cette offre n'existe pas actuellement sur la commune mais le besoin est clairement identifié par les élus.**

Projets sur la ville de Châtillon-sur-Indre. 2022.



Place de la Libération à Châtillon-sur-Indre, la commune a le projet de créer avec l'OPAC de l'Indre un espace d'habitat inclusif, composé d'espaces personnels et d'espaces partagés. Certains logements sont prévus en location et d'autres en accession à la propriété. L'objectif est d'avoir une population multigénérationnelle. Deux ou trois commerces seront intégrés au projet. **Cette opération permet le renouvellement urbain d'une place centrale de la ville.**

- Le Plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PLALHPD) de l'Indre

Le PLALHPD a été approuvé le 17 juillet 2017 dans le département de l'Indre, pour la période 2017-2022. Il vise à mettre en œuvre le droit au logement institué par la loi du 31 mai 1990.

Deux axes de travail ont été retenus pour la période 2017-2022 :

- Accès aux dispositifs d'hébergements et logements :
  - Favoriser l'accès des jeunes au logement (principales communes du département) ;
  - Améliorer l'accueil et la prise en charge des personnes en souffrance psychique (ensemble du département) ;
  - Faciliter le logement et la sédentarisation des gens du voyage (ensemble du département).
- Maintien au logement, pour toute personne en difficulté :
  - Accompagner les personnes dans leur parcours résidentiel et réduire les situations de dettes locatives (ensemble du département) ;
  - Contribuer à résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique (ensemble du département) ;
  - Faciliter l'accès et le maintien des ménages éprouvant des difficultés particulières et temporaires, dans des logements décents et indépendants (ensemble du département).
- Développer l'accès aux droits en matière d'hébergement et de logement (ensemble du département).

- Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) de l'Indre

Le schéma départemental a été approuvé en 2002 et révisé en 2012 pour 6 années. Le département de l'Indre ne comprend pas de nombreuses familles de passage. Il n'est pas traversé par un axe d'itinérance important.

Pour la CC du Châtillonnais-en-Berry, le schéma départemental ne comprend pas d'obligation de réaliser des aires d'accueil permanentes, ni de grand ou de petit passage. Il a pour objectif la réalisation de 4 terrains familiaux locatifs publics dans la vallée de l'Indre en aval de Châteauroux, ce qui peut concerner la Communauté de Communes.

Le schéma départemental fait le constat que l'offre est inadaptée sur l'axe Châteauroux / Buzançais / Châtillon-sur-Indre, avec du stationnement occasionnel sans aire d'accueil. La Communauté de Communes confirme qu'il existe un besoin en stationnement, surtout l'été pour une dizaine de caravanes. Une réflexion est en cours pour la création d'une aire d'accueil.

### 1.3.9. SCOT DU PAYS DE VALENCAY-EN-BERRY : RENOUVELER ET DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS

Le PADD définit des objectifs de croissance et de développement résidentiels élevés. Il précise : « (...) *il convient de construire près de 2 969 logements entre 2019 et 2036, amenant le territoire à posséder un parc de logements de 22 865 unités au total en 2036.* ».

Cet objectif prend en compte une politique de résorption de la vacance avec un effort de rénovation/réhabilitation, de renouvellement du parc par des changements d'usage ou des démolitions/reconstructions, et d'augmentation des résidences secondaires.

La politique de l'habitat cible la reconquête des centres-villes et bourgs, l'intensification des centres urbains, la diversification de l'offre de logements, l'adaptation de la production de logements aux différents contextes paysagers, géographiques et morphologiques, le soutien au renouvellement urbain et la réhabilitation.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise les orientations, notamment :

- Renforcer en priorité l'offre résidentielle en centre-ville, village et bourg, dont la baisse de 200 logements vacants à horizon 20 ans sur le SCOT, et lutter contre l'habitat indigne et dégradé ;
- Offrir de plus petits logements (T1 à T3) et des logements spécifiques en milieu urbain pour les personnes âgées, jeunes, seules, handicapées (petit collectif) ;
- Adapter l'offre de logements pour maintenir les personnes âgées à leur domicile, en développant les services adaptés ;
- Diversifier et densifier les opérations (accession/location, individuel/collectif, neuf/réhabilitation...);
- Disposer de structures d'accueil et d'hébergement pour jeunes travailleurs et apprentis ;
- Définir des objectifs de réalisation de logements sociaux.

#### OBJECTIFS DU SCOT

LOGEMENTS	BASE 2016	HORIZON 2036	PAR ANNEE
<b>SCOT</b>	19 896 logements	+ 2 969 logements (22 865 logts)	Environ + 148 logements (+0,7 %)
<b>Châtillon sur Indre</b>	1 635 logements	+ 245 logements (1 880 logts)	Environ + 12 logements (+0,7 %)
<b>Clion-sur-Indre</b>	655 logements	+ 95 logements (750 logts)	Environ + 5 logements (+0,7 %)
<b>Autres communes CCCB</b>	1 670 logements	+ 130 logements (1 800 logts)	Environ + 6/7 logements (+0,4 %)

### 1.3.10. SYNTHESE ET PERSPECTIVES

#### ATOUTS

- Un parc bâti ancien, ce qui permet de conserver le caractère traditionnel des villes et bourgs.
- Une population résidente enracinée dans le territoire.
- Un parc de résidences secondaires important, qui démontre l'attractivité du cadre de vie du territoire.

#### FAIBLESSES

- Un parc de résidences principales en baisse, notamment dans les deux principales communes (mais la tendance est enrayée à Clion-sur-Indre au regard des chiffres récents de recensement 2023).
- Le taux de vacance des logements est élevé.
- Un parc pas assez diversifié en-dehors de Châtillon-sur-Indre, avec peu de locatifs et de petits logements, ce qui ne favorise pas le renouvellement de la population.

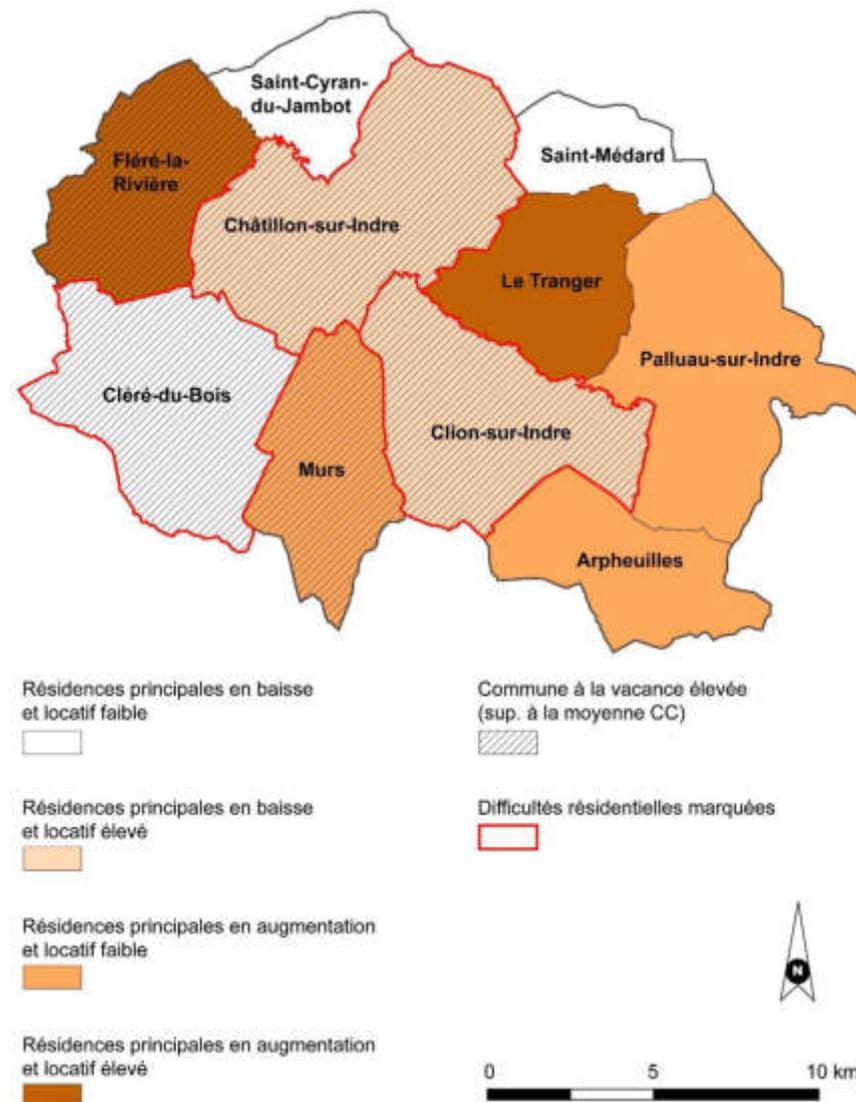
#### OPPORTUNITES

- Les projets conduits par la commune de Châtillon-sur-Indre en lien avec l'OPAC (réhabilitation de l'îlot de la place de la Libération, habitat regroupé pour personnes âgées aux Barbarines). Le projet de logements de proximité en réhabilitation de logements vacants (les Aubiers Verts).
- La tenue de l'OPAH depuis 2020 et les effets du dispositif MaPrimeRénov' pour augmenter les rénovations énergétiques et lutter contre la vacance des logements.
- Les objectifs du SCOT en matière de diversité du parc, qui doit conduire le territoire à étoffer son parc locatif.

#### MENACES

- La perte d'attractivité des centres par rapport aux périphéries, avec incidence pour la vitalité des commerces et services.
- Le manque d'attractivité du territoire pour des opérateurs urbains (aménageurs, HLM).
- Des politiques publiques moins orientées sur les secteurs au marché détendu.

#### LOGEMENT - EVOLUTIONS PAR COMMUNE



**Evolution du parc des résidences principales et comparaisons (source : INSEE)**

Evolution 2008 - 2019	CC du Châtillonnais en Berry (10 communes)	Département de l'Indre (243 communes)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes)
Evolution du parc des résidences principales	- 6,10 %	- 0,05 %	+ 6,40 %
Moyenne par an	- 0,55 %	- 0,0045 %	+ 0,58 %
Observations	Le nombre des résidences principales baisse fortement (- 182). Le parc locatif baisse, privé et social. Il représente 21,2 % du parc en 2019. Les résidences secondaires (+ 85) et des logements vacants (+ 85) augmentent en nombre identique, au détriment des résidences principales.	Le nombre des résidences principales baisse très légèrement (- 52). Le parc locatif baisse, principalement le parc locatif social. Il représente 29,9 % du parc en 2019. Les logements vacants augmentent fortement (+ 4 952) et les résidences secondaires augmentent un peu (+ 592).	Le nombre des résidences principales augmente (+ 70 229). Le parc locatif augmente, principalement le parc privé. Il représente 34,4 % du parc en 2019. Les logements vacants augmentent moins fortement (+ 44 429) et les résidences secondaires progressent un peu (+ 515).

**Scénarios sur les résidences principales sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry**

Projections 2036	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Stabilisation	Scénario 3 Objectifs SCOT
Moyenne par an <b>2008-2019</b>	- 0,55 %	-	-
Inversion de tendance	-	0,0 %	+ 0,6 %
Année 2036	2 541 résidences principales (- 261)	2 802 résidences principales (=)	3 272 résidences principales (+ 470)
Projections	Les besoins en construction seront limités, conformément au scénario correspondant de baisse de la population. Le parc vacant doit être ciblé pour alimenter le marché du logement. Des politiques de redynamisation urbaine sont à mener (aménagement urbain, commerces...) pour engager à terme une nouvelle phase plus positive pour le territoire.	Les besoins en construction seront liés au desserrement des ménages (baisse du nombre moyen d'occupants par logement), et à la compensation d'un éventuel développement des résidences secondaires. Le parc vacant doit être ciblé pour limiter la construction.	En tenant compte, d'une baisse de la vacance d'environ 40 logements (objectif de 200 logements vacants en moins pour l'ensemble du SCOT, dont environ 20 % pour la CCCB), environ 430 logements neufs sont à réaliser.

## 1.4. L'ECONOMIE

### 1.4.1. UN TERRITOIRE EN GRANDE MAJORITE EN-DEHORS DE L'AIRE D'ATTRACTION D'UN POLE URBAIN MAIS LIE A LOCHES

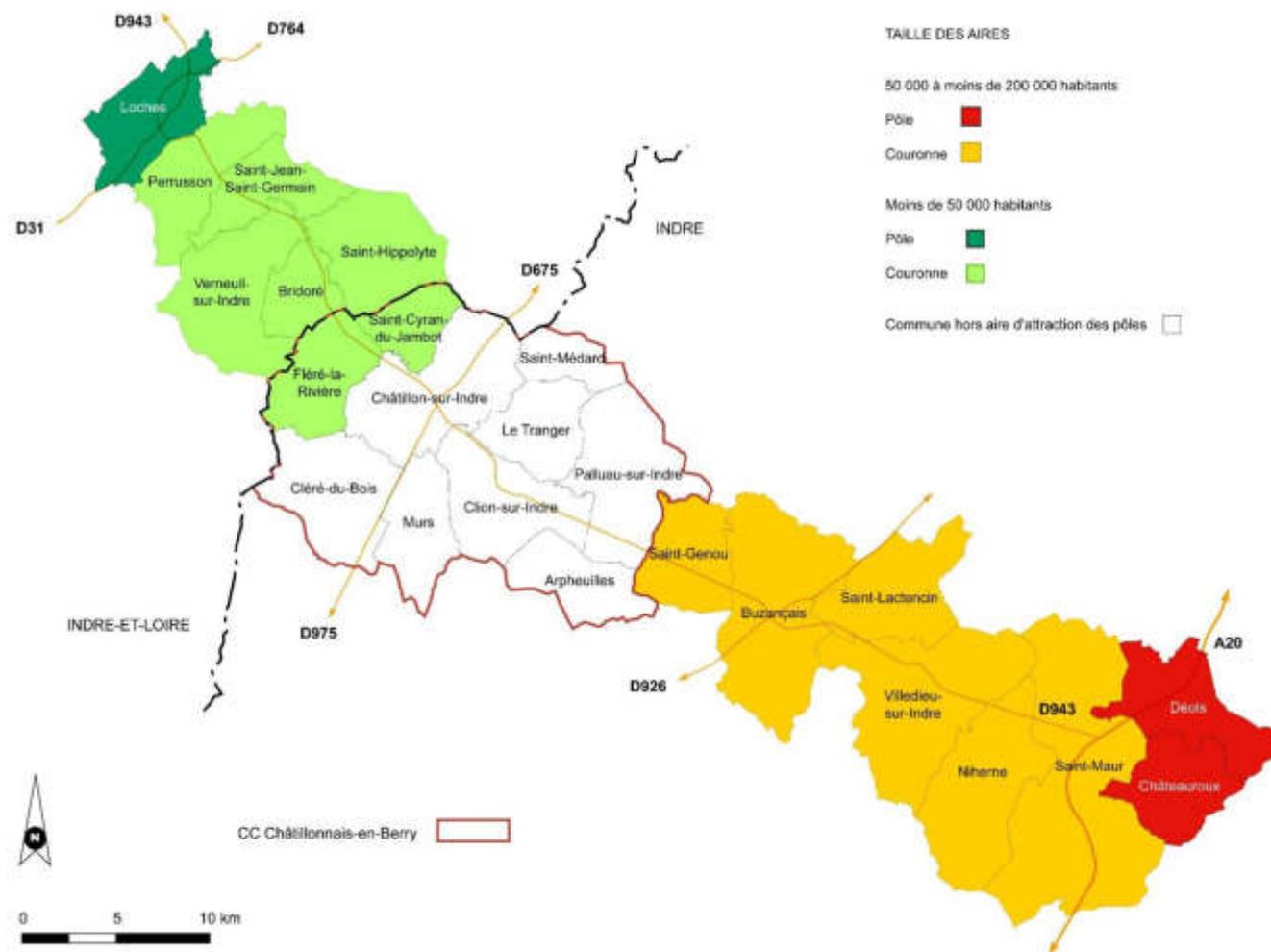
L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emplois sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Une aire est constituée d'un pôle et d'une couronne. Les pôles sont déterminés à partir de critères de densité, de population et d'emplois. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la couronne de l'aire.

**Le territoire de la Communauté de Communes 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.**

**La zone d'emploi définie par l'INSEE, différente de l'aire d'attraction, inclut les communes de la Communauté de Communes dans la zone d'emploi de Loches, à l'exception de Palluau-sur-Indre.** La zone d'emploi est un ensemble de communes dans lequel la plupart des actifs résident et travaillent. Ce zonage d'études est aussi basé sur les déplacements domicile-travail.

Aires d'attraction urbaines 2020. Source : INSEE.





Les actifs de la Communauté de Communes travaillent souvent dans leur commune de résidence. La proportion est comparable à celle des actifs du département de l'Indre et nettement supérieure à celle des actifs de la région Centre-Val de Loire. Néanmoins, le nombre des actifs travaillant dans leur commune de résidence baisse nettement, en passant de 1 005 personnes en 2008 à 740 en 2019. Le nombre des actifs travaillant dans une autre commune baisse aussi mais plus modérément, d'un peu moins de 60 personnes.

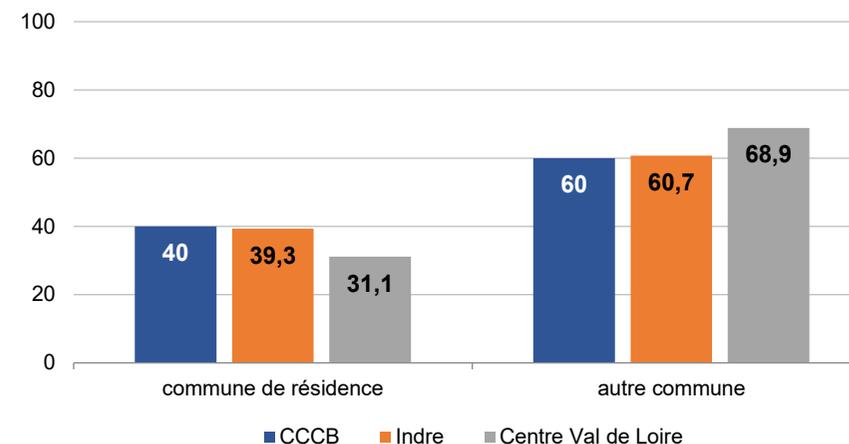
Par commune, on peut distinguer :

- Les communes où le nombre d'actifs travaillant sur leur commune de résidence est en forte baisse : Châtillon-sur-Indre, Cléré-du-Bois, Clion-sur-Indre ;
- Les communes où le nombre d'actifs travaillant sur leur commune de résidence est stable ou baisse faiblement : Arpeuilles, Fléré-la-Rivière, Murs, Palluau-sur-Indre, Saint-Cyran-du-Jambot.
- Les communes où le nombre d'actifs travaillant sur leur commune de résidence est en augmentation mais sur un faible nombre de personnes : Saint-Médard, Le Tranger.

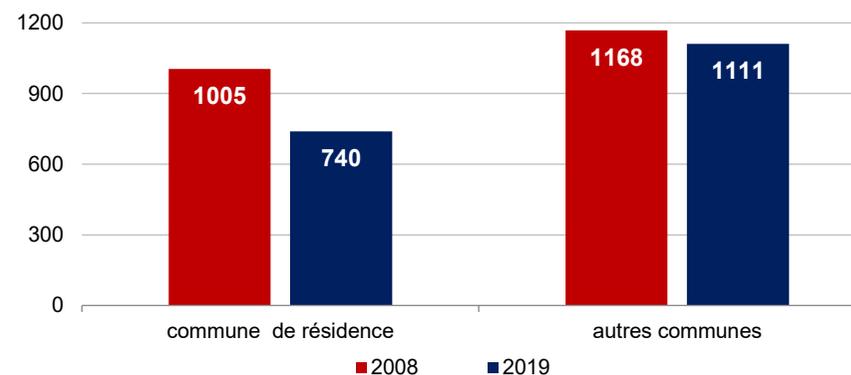
**Les tendances générales restent assez partagées (augmentation du nombre des actifs travaillant à l'extérieur en proportion). La baisse du nombre des actifs entre 2008 et 2019 est amplifiée sur les principaux pôles de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre.**

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

Source : INSEE 2019.



*Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi. Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry.*



### 1.4.2. LA TYPOLOGIE ECONOMIQUE DES COMMUNES

La carte de la typologie économique des communes, a été réalisée à partir d'indicateurs INSEE 2019. Un classement a été fait à partir de la différence par rapport à la moyenne du département sur les critères suivants :

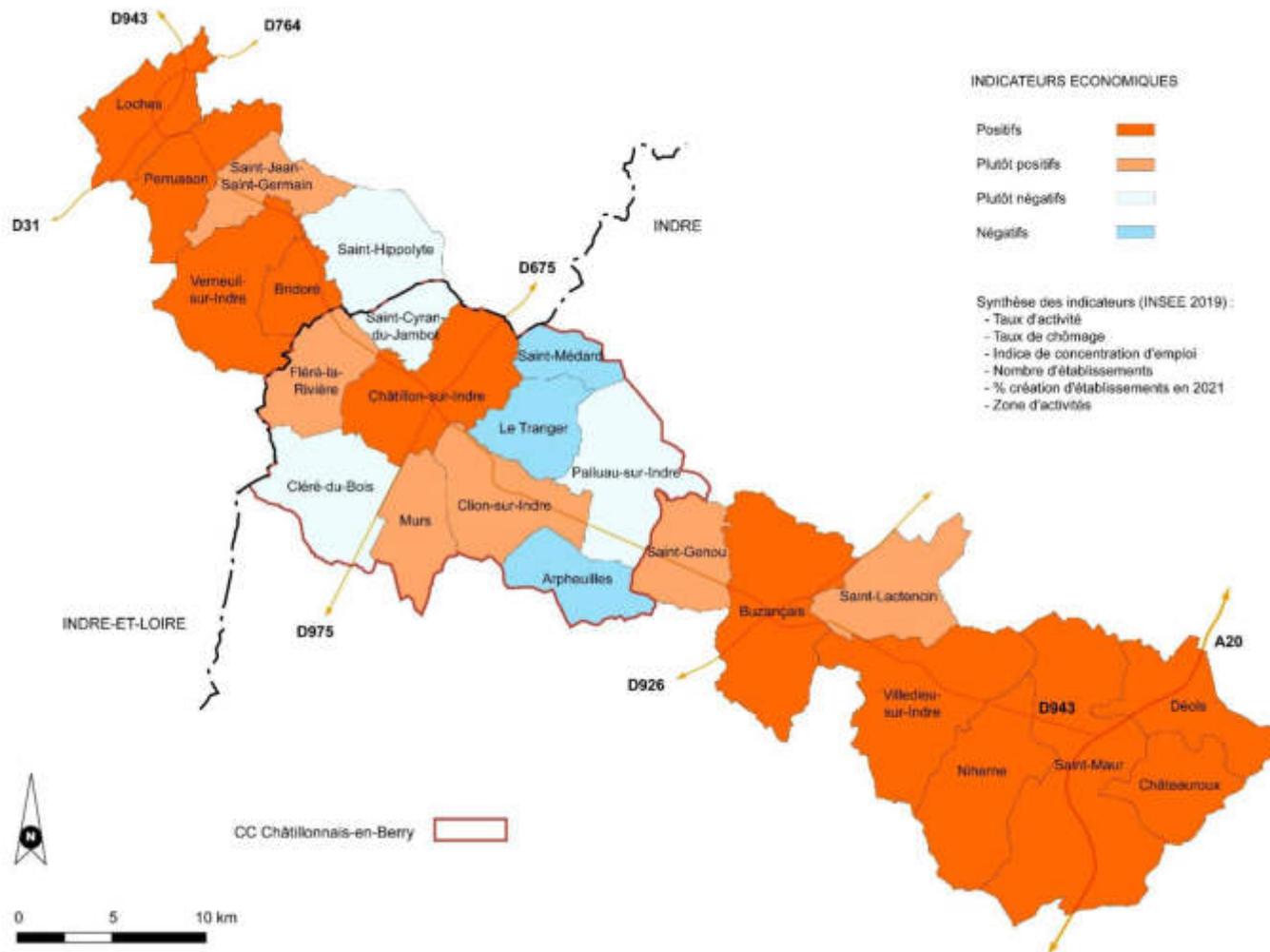
- Taux d'activité ;
- Taux de chômage ;
- Indice de concentration d'emploi.

Des critères complémentaires ont été retenus :

- Nombre d'établissements d'activités, classé par tranche d'importance ;
- Pourcentage de création d'établissements, classé par tranche d'importance ;
- Présence d'une zone d'activités, en tenant compte des classements dans les documents d'urbanisme.

**La Communauté de Communes apparait en entre-deux. Globalement, les indicateurs économiques apparaissent plutôt positifs dans les communes principales, mais faibles dans les autres communes.**

Typologie économique des communes. Source : INSEE 2019.



## Par critère :

- Taux d'activité des 15-64 ans : 72,0 % dans la CC du Châtillonnais-en-Berry. Le taux est supérieur sur le département, de 74,0 %. Il est plus élevé dans des petites communes (Murs, Saint-Médard, Le Tranger) ;
- Taux de chômage des 15-64 ans : 13,6 % dans la CC du Châtillonnais-en-Berry. Le taux est supérieur à celui du département qui est de 12,7 %. Les taux les plus faibles sont à Fléré-la-Rivière et Saint-Cyran-du-Jambot (proximité du pôle de Loches et lycée d'enseignement agricole) ;
- Indice de concentration d'emploi : 93,9 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la CC du Châtillonnais-en-Berry. L'indice est de 99,8 dans le département. L'indice est le plus important à Châtillon-sur-Indre et Saint-Cyran-du-Jambot ;
- Nombre d'établissements : 386 établissements dans la CC du Châtillonnais-en-Berry, représentant 2,6 % des établissements du département au 31 décembre 2020. C'est équivalent au poids de la population de la CC dans le département de l'Indre. Châtillon-sur-Indre concentre près de la moitié des établissements (183) ;
- Pourcentage de création d'établissements en 2021 : 12,2 % dans la CC du Châtillonnais-en-Berry. Le taux est inférieur à celui du département qui est de 14,5 %. La moyenne communautaire est tirée par les communes principales, là où sont les zones d'activités ;
- Zone d'activités : les documents d'urbanisme en vigueur classent 19 secteurs pour les activités, répartis dans les communes de Châtillon-sur-Indre (7), Clion-sur-Indre (3), Fléré-la-Rivière (3), Palluau-sur-Indre (3) et Cléré-du-Bois (3).

**Les résultats sur les critères économiques sont un peu inférieurs à ceux du département. Les pôles urbains participent concrètement à l'organisation du territoire.** Il faut noter que le territoire est classé en zone de revitalisation rurale (ZRR). Les ZRR ont pour objectif d'aider le développement des territoires ruraux principalement à travers des mesures fiscales et sociales, au bénéfice des entreprises créatrices d'emplois.

### 1.4.3. UNE ECONOMIE QUI S'APPUIE SUR LES SERVICES PUBLICS, LA CONSTRUCTION ET L'AGRICULTURE

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

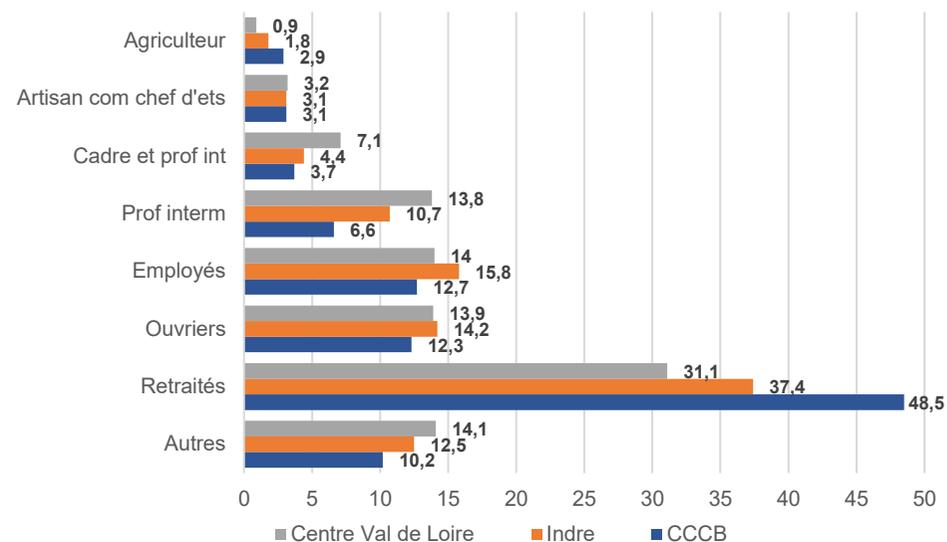
- La proportion de retraités et d'agriculteurs est importante sur la Communauté de Communes ;
- La proportion des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est conforme au département et à la région ;
- La proportion des cadres et professions intellectuelles supérieures, et des professions intermédiaires, est inférieure sur la Communauté de Communes.

**Les postes d'encadrement sont moins représentés sur la Communauté de Communes. La très forte proportion de retraités est à noter. Elle est conforme au vieillissement observé de la population.**

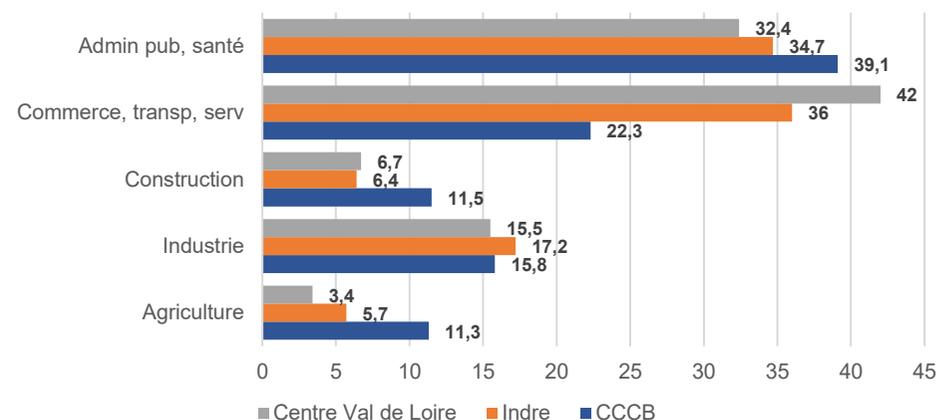
Le nombre d'emplois est fortement lié aux services publics (administration publique, enseignement, santé et action sociale), à la construction (construction, bâtiment et travaux publics, infrastructures) et à l'agriculture (culture, élevage, unités spécialisées qui fournissent des machines, du matériel et du personnel pour l'exécution des travaux agricoles à façon).

**La présence de l'hôpital à Châtillon-sur-Indre pèse dans ces données. Le secteur de la construction est traditionnellement bien représenté en secteur rural avec des entreprises du bâtiment dans presque toutes les communes. La présence d'entreprises du BTP à Châtillon-sur-Indre participe à ce poids. L'emploi agricole reste important dans toutes les communes. Elle implique la conservation des terres agricoles, pour la continuité des exploitations.**

Catégories socioprofessionnelles de la population de 15 ans et plus (%).  
Source : INSEE 2019.



Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry. Emplois selon le secteur d'activité. Source : INSEE 2019.



#### 1.4.4. LE SECTEUR SECONDAIRE EST BIEN REPRESENTÉ SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

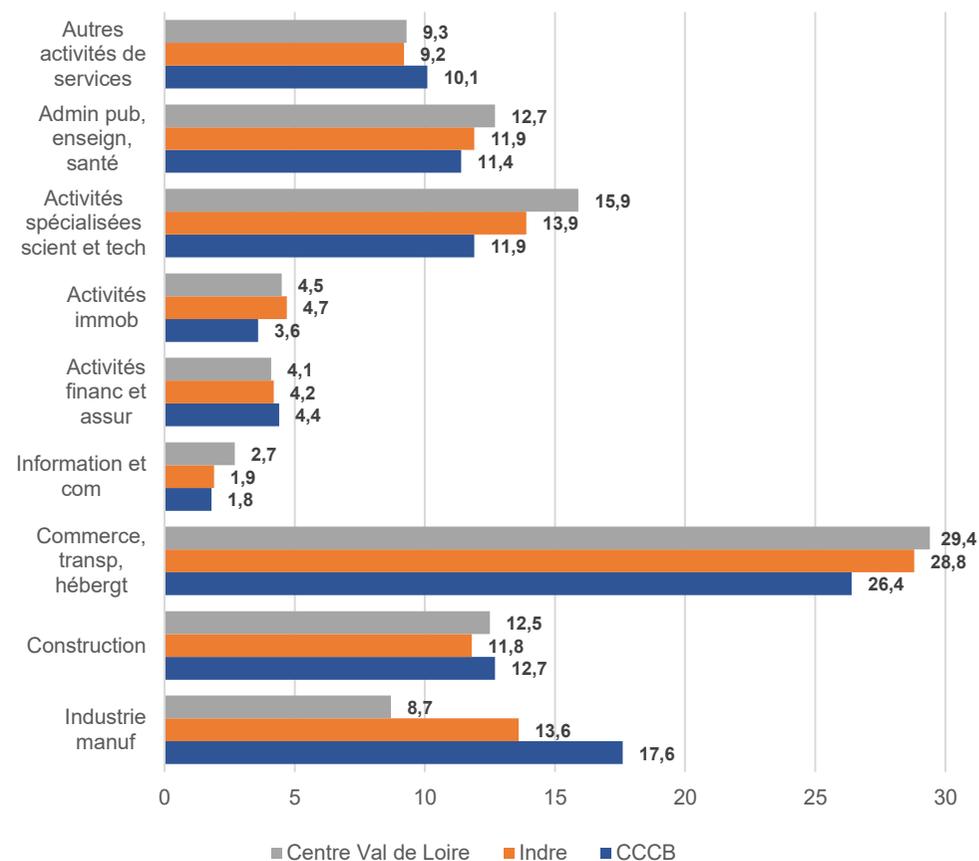
Les données sont issues du dispositif Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores). L'INSEE précise : « *Les petits effectifs dans ces fichiers sont à utiliser avec précaution en raison de l'incertitude pouvant affecter certains résultats à des niveaux fins* ». Un établissement est une unité de production géographiquement individualisée mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services (usine, magasin, hôtel d'une chaîne...). « *L'établissement constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie* ». La Communauté de Communes compte 315 unités légales au 31 décembre 2020 (entité juridique de droit public ou privé), pour 386 établissements.

Par comparaison avec le département et la région, les caractéristiques sur la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Une plus forte proportion d'établissements de l'industrie manufacturière, de la construction et des autres activités de services (associations, réparation de biens personnels et domestiques, activités de services personnels) ;
- Une proportion d'établissements des activités financières et d'assurance, comparable aux moyennes départementales et régionales ;
- Les autres secteurs d'activité sont moins bien représentés dont l'activité commerce de gros, transports, hébergement, restauration, les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale.

**Le secteur secondaire est bien représenté. Il regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation des matières premières (industrie manufacturière, construction). Malgré le passage de la D943, le secteur commerce de gros, transports, hébergement, restauration, qui regroupe les activités liées aux déplacements des biens et des personnes, est moins bien représenté.**

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31/12/2020. Source : INSEE.



### 1.4.5. PRES D'UN EMPLOI SUR DEUX RELEVE DU SECTEUR PUBLIC

Les données sont issues du dispositif Fichier localisé des rémunérations et de l'emploi salarié (Flores). Les données sont restreintes aux établissements actifs en fin d'année. L'effectif salarié en fin d'année correspond au nombre de postes présents la dernière semaine de décembre dans l'établissement employeur.

Fin 2019, 216 établissements actifs employeurs sont identifiés. Ils ont majoritairement de 1 à 9 employés (167 sur 216). Les établissements de 10 salariés ou plus sont 32. Ils relèvent pour moitié du secteur administration publique – enseignement - santé humaine - action sociale. L'industrie représente un quart de ces plus gros établissements.

En postes salariés, les secteurs classés par ordre sont les suivants :

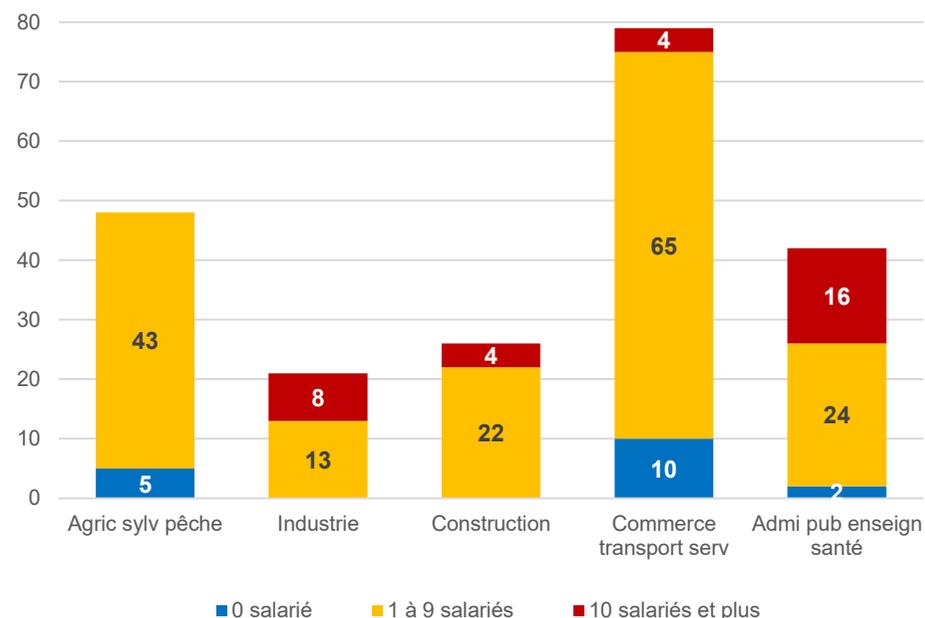
- Administration publique, enseignement, santé humaine, action sociale : 698 postes (47,5 %) ;
- Industrie : 275 postes (18,7 %) ;
- Commerces, transports, services divers : 270 postes (18,4 %) ;
- Construction : 149 postes (10,1 %) ;
- Agriculture, sylviculture, pêche : 79 postes (5,4 %).

**La présence des administrations publiques est importante pour l'activité locale. Elle figure parmi les atouts du territoire. Les principaux employeurs sont l'hôpital de Châtillon-sur-Indre et les établissements scolaires du territoire.**

Les principales entreprises de la Communauté de Communes sont :

- Châtillon-sur-Indre : Intermarché (supermarché), AFLEX (fabrication de produits en caoutchouc et en plastique), Constructions métalliques PIOT (fabrication de structures métalliques), Ateliers Leon FLAM (maroquinerie), POIRIER Erosion (mécanique industrielle) ;
- Clion-sur-Indre : MAHUTEAU-COURATIN (matériel agricole), Jean HERVE (alimentaire bio), VIGEAN (huilerie).

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry.  
Etablissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé et taille fin 2019.  
Source : INSEE



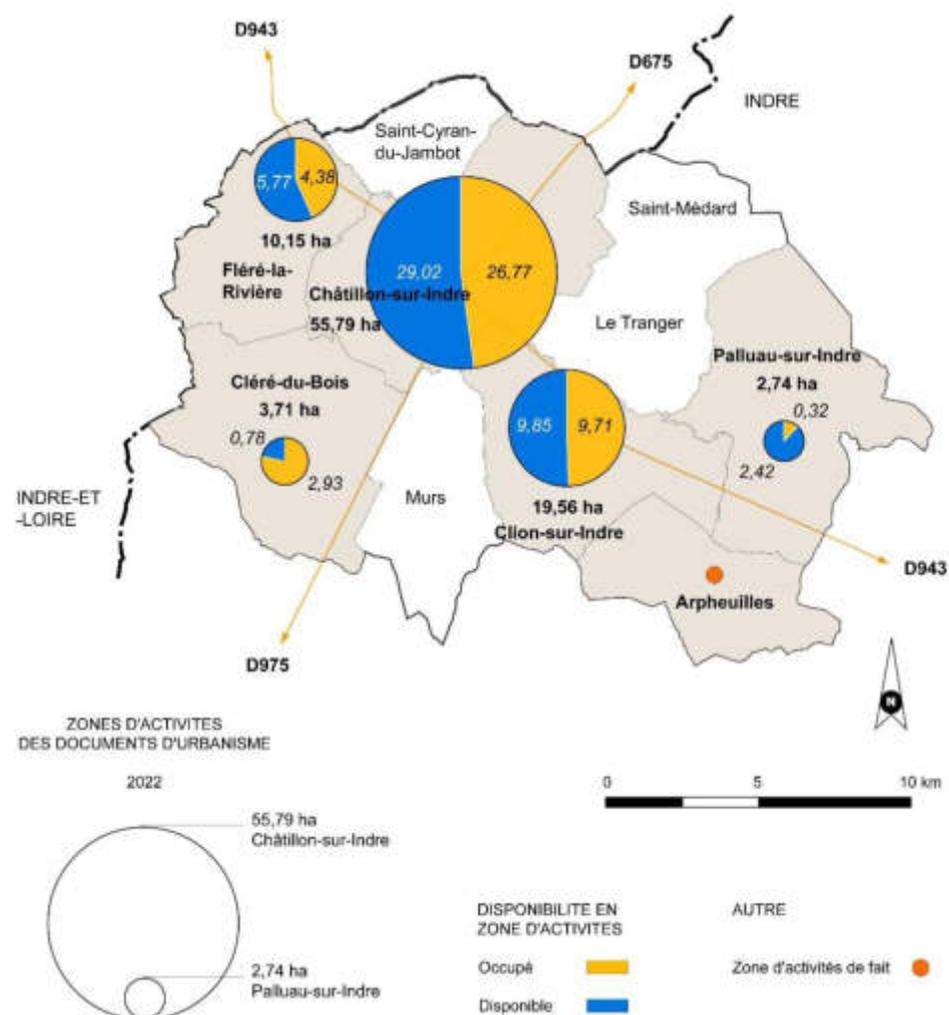
### 1.4.6. LA MOITIE DES SURFACES DES ZONES D'ACTIVITES EST OCCUPEE

Les documents d'urbanisme en vigueur définissent 19 secteurs pour les activités. Pour les PLU, les secteurs sont classés Uy, 1AUy ou 2AUy. Nous avons ajouté le secteur Nd du Porteau à Châtillon-sur-Indre, où est installée la COVED (installation de stockage de déchets non dangereux, et déchetterie). Pour les cartes communales, les secteurs sont classés en zone A.

La surface totale représente 91,95 ha dont 47,84 ha sont disponibles (52 %).

Zones d'activités	Surface totale ha	Surface disponible
<b>Chatillon-sur-Indre (PLU)</b>		
Les Sables de Beauregard (Uy)	14,80	5,82
Les Aubiers Verts (Uyc)	5,67	
Atelier municipal (Uy)	1,25	
Rue de Bellevue (Uy)	0,63	
Route du Blanc (Uy)	1,19	
COVED (Nd)	9,05	
Cherelles (AUyb)	23,20	23,20
<b>TOTAL</b>	<b>55,79</b>	<b>29,02</b>
<b>Cléré-du-Bois (Carte communale)</b>		
Bourg (A - silos)	0,80	
Bourg - Cimetière (A)	0,78	0,78
D975 Coopérative (A)	2,13	
<b>TOTAL</b>	<b>3,71</b>	<b>0,78</b>
<b>Clion-sur-Indre (PLU)</b>		
Les Varennes (Uy)	3,05	1,43
La Vallée de Marteau (Uy)	4,65	1,71
La Vallée de Marteau (AUy)	11,86	6,71
<b>TOTAL</b>	<b>19,56</b>	<b>9,85</b>
<b>Fiéré-la-Rivière (PLU)</b>		
Les Bouères (Uy)	4,95	0,57
Les Bouères (1AUy)	3,60	3,60
Les Bouères (2AUy)	1,60	1,60
<b>TOTAL</b>	<b>10,15</b>	<b>5,77</b>
<b>Palluau-sur-Indre (PLU)</b>		
La Gare (Uy)	0,32	
Route de Villegouin (AUy)	0,67	0,67
La Gare (AUy)	1,75	1,75
<b>TOTAL</b>	<b>2,74</b>	<b>2,42</b>

Les zones d'activités. Source : Documents d'urbanisme



A Clion-sur-Indre, une extension est en cours pour des nouveaux bâtiments de stockage de l'entreprise Jean Hervé, sur les zones Uy et AUy de la Vallée de Marteau, sur un terrain d'environ 3,5 ha (bâtiment de 4 600 m<sup>2</sup>).

Deux ateliers relais sont situés à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre. Les surfaces des ateliers sont d'environ 300 m<sup>2</sup> dans les deux cas. Le bail est de 3 ans. Ils sont destinés à l'artisanat et l'industrie. L'atelier-relais à Châtillon-sur-Indre est libre depuis le départ de l'entreprise Léon Flam (maroquinerie). L'entreprise s'est agrandie et elle est restée sur la commune.

A Arpehuilles, un site de l'entreprise Villemont André SA est implanté près du bourg, en zone d'activités de fait. L'activité de l'entreprise est le commerce de gros de produits agricoles. Le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry identifie un espace de proximité pour les activités à partir de cette implantation.

*Les entreprises dans les zones d'activités. Source : CC du Châtillonnais-en-Berry*

<b>Arpehuilles</b>	<b>Bourg</b> : VILLEMONT (Commerce de grains, silo de stockage).
<b>Châtillon-sur Indre</b>	<b>Les Sables de Beauregard</b> : CHAUSSON (matériaux de construction), Garage RENAULT, DPL-HERVIER (Confection), Transports HUGUET, MECAPRECIS (mécanique de précision), MULTIPLAISANCE (motoculture), POIRIER EROSION (mécanique de précision), CO.PRO.TEC (Chaudronnerie), J.M.P. DECOR (entreprise de peinture). <b>Bel-Air</b> : AFLEX (caoutchouc industriel), AUTOSUR (contrôle technique), FERME ET JARDIN (commerce de matériel agricole), LES PETITES PUCES (antiquités brocante).
<b>Cléré-du-Bois</b>	<b>Bourg</b> : ALLIANCE NEGOCE (commerce de gros de produits agricoles). <b>Les Brandes de la Verrerie</b> : CENTRE-OUEST CEREALES (commerce de gros de produits agricoles).
<b>Clion-sur-Indre</b>	<b>La Vallée de Marteau</b> : JEAN HERVE (industrie alimentaire, fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie), SARL FOUCHER (artisan charpentier, couvreur) SARL MAHUTEAU-COURANTIN (garage, entretien, réparation de véhicules). <b>Les Varennes</b> : VIGEAN (industrie alimentaire, fabrication d'huiles et graisses raffinées).
<b>Fléré-la-Rivière</b>	<b>Les Bouères</b> : NOUVELLE B.T.E. (plombier chauffagiste électricien), NIVET (maçonnerie), LOUIS BASQUE (commerce de gros de céréales).

### 1.4.7. SCOT DU PAYS DE VALENCAY-EN-BERRY : VALORISER LA DIVERSITE DE L'APPAREIL PRODUCTIF

Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT a pour objectif de stimuler l'ensemble des secteurs économiques du territoire « (...) de façon à maintenir les savoir-faire, de satisfaire les besoins des habitants, des entreprises et personnes de passage, ainsi que de maintenir les salariés et entrepreneurs le plus près possible de leur domicile pour minimiser les temps de trajet ». Le PADD définit un objectif de création de près de 1 900 à 2 100 emplois d'ici 20 ans. Il précise : « Cette hausse du nombre d'emplois se traduit par le renforcement de l'autonomie du territoire, qui passe d'un taux de concentration de 79 % en 2012 à un taux de 84 % en 2036 ».

Cet objectif s'appuie notamment sur :

- Une amélioration de la lisibilité des parcs d'activités en répondant aux besoins des entreprises dans les couloirs routiers structurants, dont la D943, la D975 et la D13, et en pérennisant les entreprises sur le territoire par une offre foncière et immobilière diverse ;
- Le soutien à une offre économique qualitative, en valorisant la conception de parcs d'activités vitrines, en requalifiant les espaces obsolètes... ;
- Le développement des activités tertiaires dont commerciales, à travers une offre qualitative et diverse, participant à la revitalisation des centres-villes et des bourgs.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise les orientations, notamment :

- Dans les espaces structurants :
  - Accueillir les PME-PMI en priorité dans ces espaces, maintenir une production exportatrice, intégrer les fonctions supports (gestion, études).
- Dans les espaces de proximité :
  - Organiser le maillage artisanal et tertiaire favorisant les dynamiques entrepreneuriales de proximité et le début de parcours de vie des TPE-TPI.
- Promouvoir un aménagement de haute qualité et adaptable :
  - Avoir des lots de différentes tailles, optimiser le foncier, sans délaissés ;
  - Accueillir une diversité d'entreprises, le cas échéant en facilitant la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs projets sur un même lot (villages d'entreprises, produits locatifs ou copropriétés) ;
  - Travailler à la qualité de l'insertion paysagère, notamment sur les fronts urbains, et à la gestion environnementale, dont les eaux pluviales ;
  - Gérer les aménagements de façon à maintenir les exploitations agricoles le plus longtemps possible ;
  - Intégrer le bioclimatisme et la production d'énergies renouvelables à la conception des bâtiments, optimiser les mobilités, végétaliser.

### OBJECTIFS DU SCOT

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

## 1.4.8. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

### ATOUS

- Un territoire traversé par la D943, le long duquel se trouve le pôle économique de Châtillon-sur-Indre, et les deux pôles d'appui de Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière.
- Le nombre des emplois publics, qui soutient l'économie locale.
- Les zones d'activités présentes dans plusieurs communes, qui accueillent certaines entreprises donnant de la visibilité au territoire.

### FAIBLESSES

- Une situation entre les aires d'influence des grands pôles urbains régionaux (Châteauroux / Loches).
- Des indicateurs économiques négatifs ou plutôt négatifs dans 6 communes sur 10.
- La baisse du nombre des actifs travaillant dans leur commune de résidence.

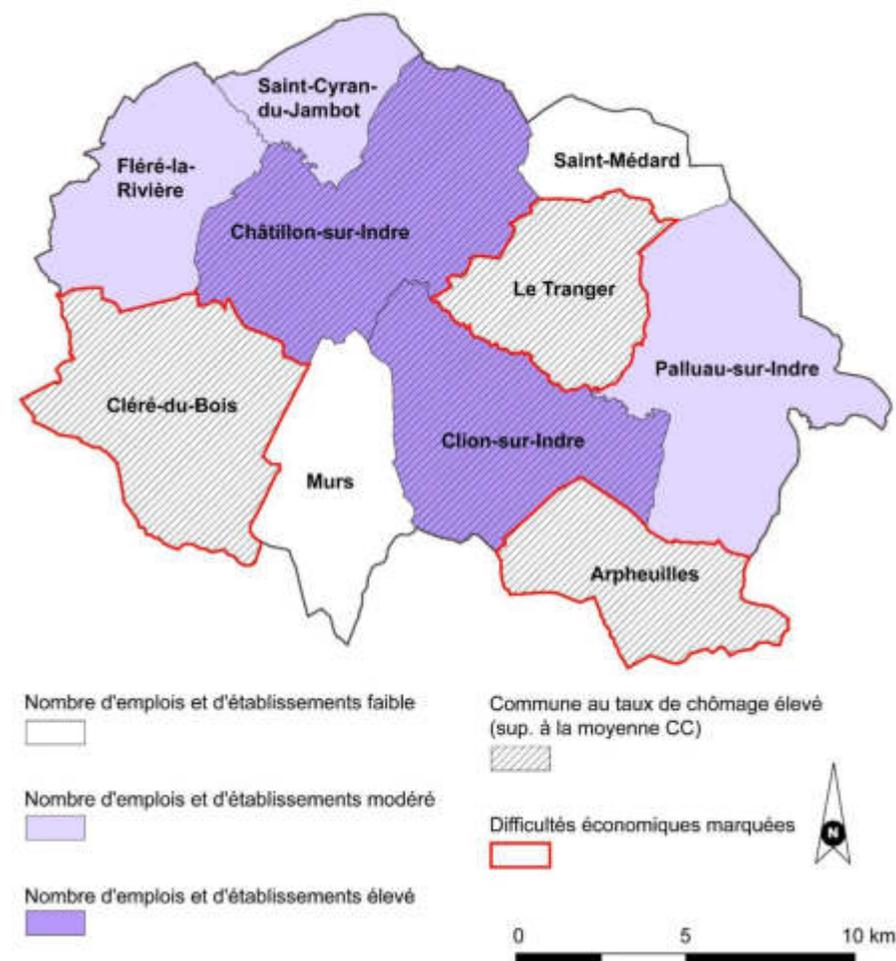
### OPPORTUNITÉS

- Le regain d'attractivité du secteur rural, qui peut concerner notamment les pôles urbains avec services.
- La classement des communes de la Communauté de Communes en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR).
- Les zones d'activités le long de la D943 et les objectifs du SCOT d'augmentation des emplois locaux.

### MENACES

- L'augmentation des déplacements domicile-travail et le phénomène de commune-dortoir où l'on réside dans une commune mais sans réellement la faire vivre.
- L'impact de la baisse du nombre des actifs et de l'augmentation du nombre des retraités.
- La concurrence économique avec les communes plus proches des grands pôles urbains régionaux et de l'A20.

### ECONOMIE - ETAT ACTUEL PAR COMMUNE



**Evolution économique et comparaisons (source : INSEE)**

Evolution 2008 - 2019	CC du Châtillonnais en Berry (10 communes)	Département de l'Indre (243 communes)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes)
Evolution du nombre des emplois	- 10,5 %	- 9,5 %	- 2,9 %
Moyenne par an	- 0,95	- 0,86 %	- 0,26 %
Observations	Le nombre des emplois a baissé. Le nombre des actifs ayant un emploi résidant dans la zone est en baisse un peu supérieure (- 14,7 %). Le taux de chômage a augmenté de 2,7 %.	Le département dans son ensemble connaît la même évolution de baisse des emplois. Le nombre des actifs ayant un emploi a aussi baissé (- 9,9 %). Le taux de chômage a augmenté de 2,8 %.	La baisse est atténuée par rapport au département et à la Communauté de Communes. C'est aussi le cas par rapport au nombre des actifs ayant un emploi (- 2,6 %). Le taux de chômage a augmenté de 2,6 %.

**Scénarios économiques sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry**

Projections 2036	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Stabilisation	Scénario 3 Objectifs SCOT
Moyenne par an <b>2008-2019</b>	- 0,95 %	-	-
Inversion de tendance	-	0,0 %	Environ + 23 %
Année 2036	1 460 emplois (- 281)	1 741 emplois (=)	+ 380 à + 420 emplois
Projections	Les différents secteurs d'activité vivent au gré des évolutions du marché. L'évolution économique est moins favorable, en liaison avec le contexte général. La réservation des terrains par les documents d'urbanisme pour l'extension des activités est remise en cause. Les locaux vacants et friches sont à cibler pour maintenir les activités. Des politiques de mise en valeur (qualité des zones d'activités...) sont à mener pour engager à terme une nouvelle phase plus positive pour le territoire.	Le maintien des entreprises se fait par le libre jeu des acteurs économiques, mais il est favorisé par la politique intercommunale qui permet à travers le PLUi, l'augmentation du nombre d'habitants. Les pôles économiques de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière se maintiennent grâce à leurs situations. Les zones d'activités sont réduites pour favoriser la reprise des locaux vacants et friches, mais des possibilités foncières sont conservées.	Le développement des zones d'activités est favorisé par un contexte général favorable mais la reprise des locaux vacants et friches reste une priorité. Les aménagements qualitatifs dans les zones d'activités et dans les bourgs redonnent de l'attractivité au secteur. Une politique de maîtrise foncière est engagée (préemption, établissement public foncier), pour gérer les zones de façon à maintenir les exploitations agricoles le plus longtemps possible.

## 1.5. LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS

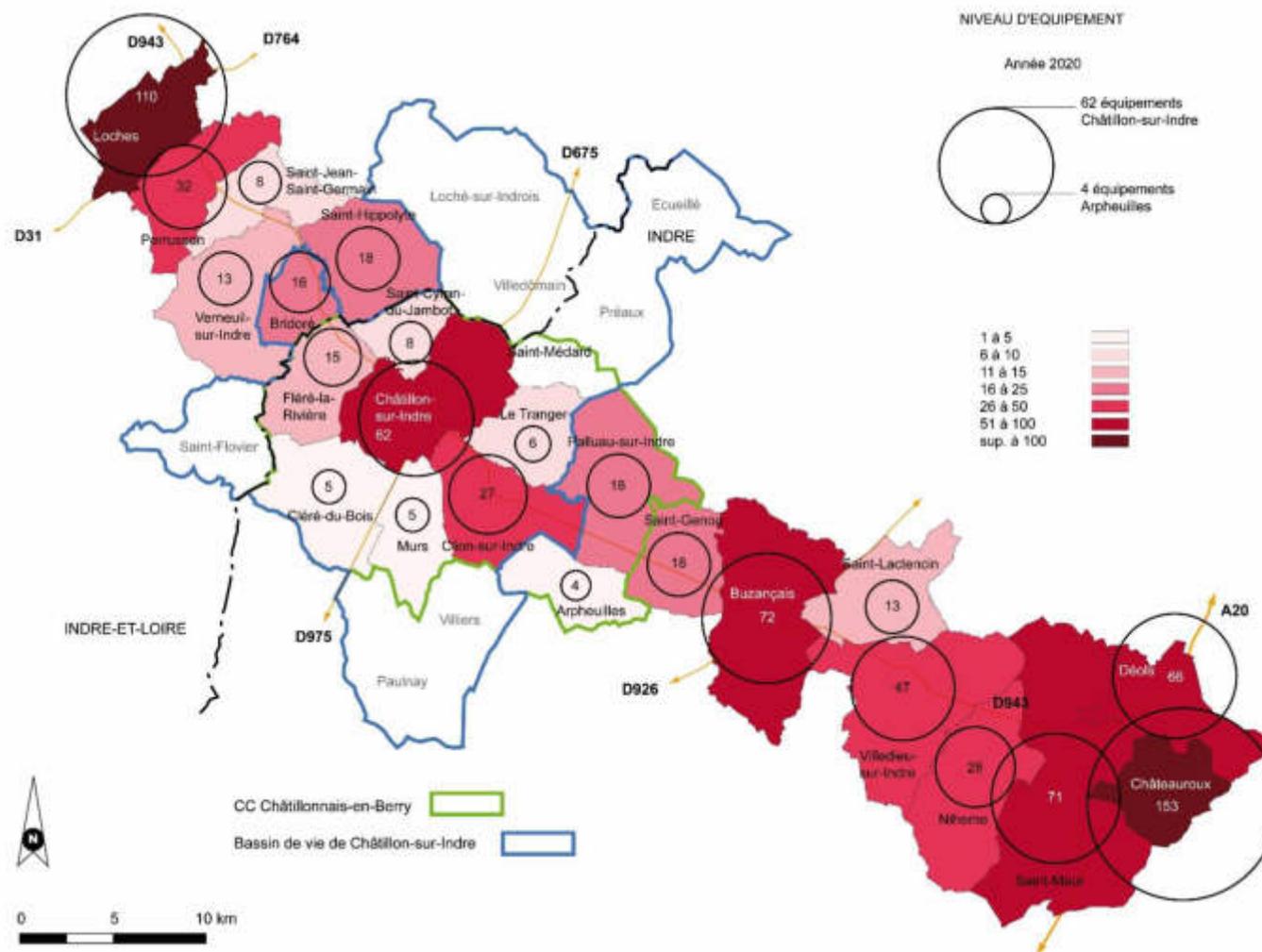
### 1.5.1. CHATILLON-SUR-INDRE EST AU CENTRE D'UN BASSIN DE VIE PLUS LARGE QUE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La base permanente des équipements est une base à vocation statistique de l'INSEE qui répertorie des équipements et des services, marchands ou non. Elle porte sur 188 types de services et équipements répartis en sept grands domaines : services aux particuliers, commerces, enseignement, santé - social, transports - déplacements, sports - loisirs - culture, tourisme. La base est construite à partir de sources administratives diverses.

La ville de Châtillon-sur-Indre est un pôle d'équipement important, en situation intermédiaire entre les pôles urbains de Châteauroux et Loches. Elle est proche par son niveau d'équipements de la ville de Buzançais. La Communauté de Communes possède des relais d'équipements complémentaires avec Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre principalement.

Les communes périphériques de la Communauté de Communes sont dans l'aire d'attractivité de Châtillon-sur-Indre, à l'exception de Palluau-sur-Indre et Arpehuilles, identifiées par l'INSEE dans un autre bassin de vie (Buzançais) en fonction de la proximité et du temps de parcours. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants (INSEE). Il est défini autour d'un pôle de service possédant au moins 16 des 31 équipements intermédiaires.

Base permanente des équipements 2020. Source : INSEE.



Le bassin de vie de Châtillon-sur-Indre intègre des communes situées au-delà de la communauté de Communes :

- Département de l'Indre : Paulnay, Villiers, Préaux, Ecueillé ;
- Département de l'Indre-et-Loire : Villedomain, Loché-sur-Indrois, Bridoré, Saint-Flovier.

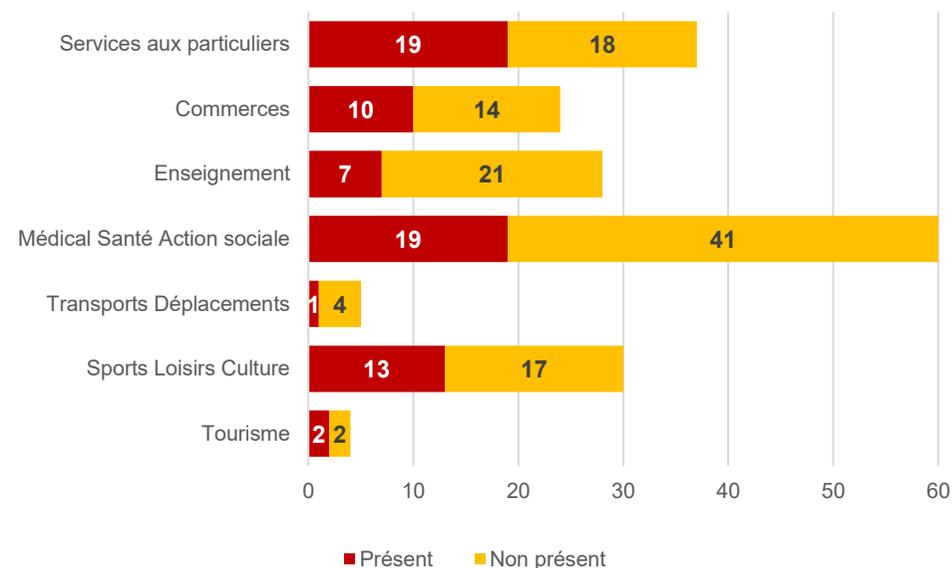
**La ville de Châtillon-sur-Indre, à travers ses services et équipements, est d'un intérêt majeur pour 16 communes représentant environ 8 200 habitants en 2019.**

**L'ensemble de la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry possède 71 équipements sur 188 (38 % des équipements de la Base INSEE).** Un établissement peut être compté plusieurs fois dans la base, s'il rend plusieurs services, par exemple un supermarché peut comporter plusieurs services.

Certains équipements de la base ne sont pas indispensables au bassin de vie ou sans lien avec le contexte local, par exemple pour le sport et les loisirs (domaine skiable, sports de glace, baignade aménagée, port de plaisance...). Certains autres équipements de la base sont plus liés aux métropoles et aux grandes villes (tribunaux, cours d'appel, aéroport, gare de voyageurs d'intérêt national, services médicaux très spécialisés, grandes écoles de l'enseignement supérieur...). **La différence entre équipements présents et non présents tient donc aussi au détail de la base, et pas forcément à un manque important pour le territoire.**

Il faut noter que le maintien du dernier commerce est une disposition du Contrat Régional de Solidarité Territorial.

*Le niveau d'équipement.  
Base permanente des équipements 2020. Source : INSEE.*

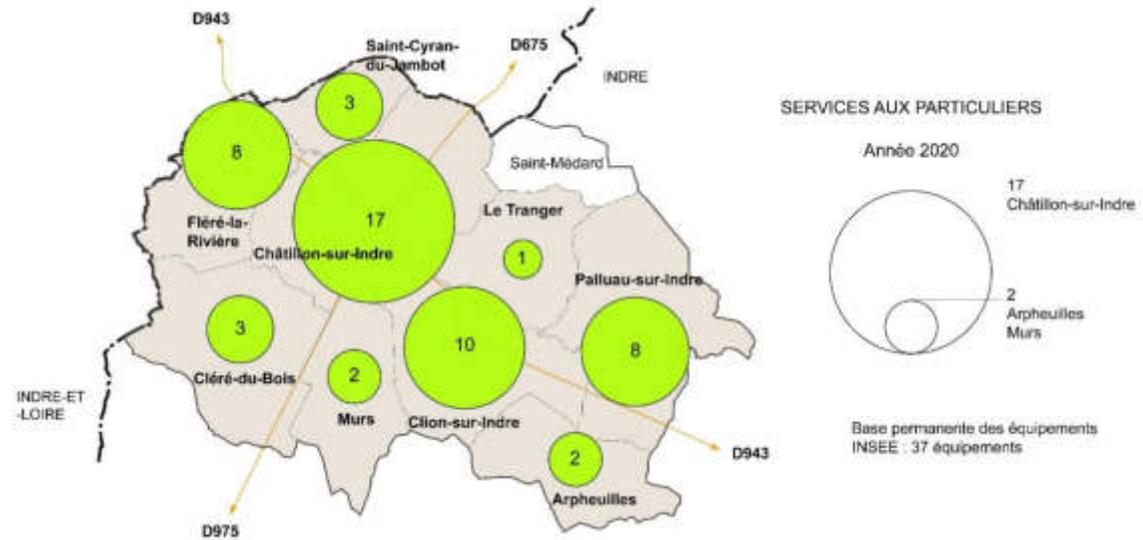


**1.5.2. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAR TYPE DE SERVICES ET EQUIPEMENTS**

- Services aux particuliers

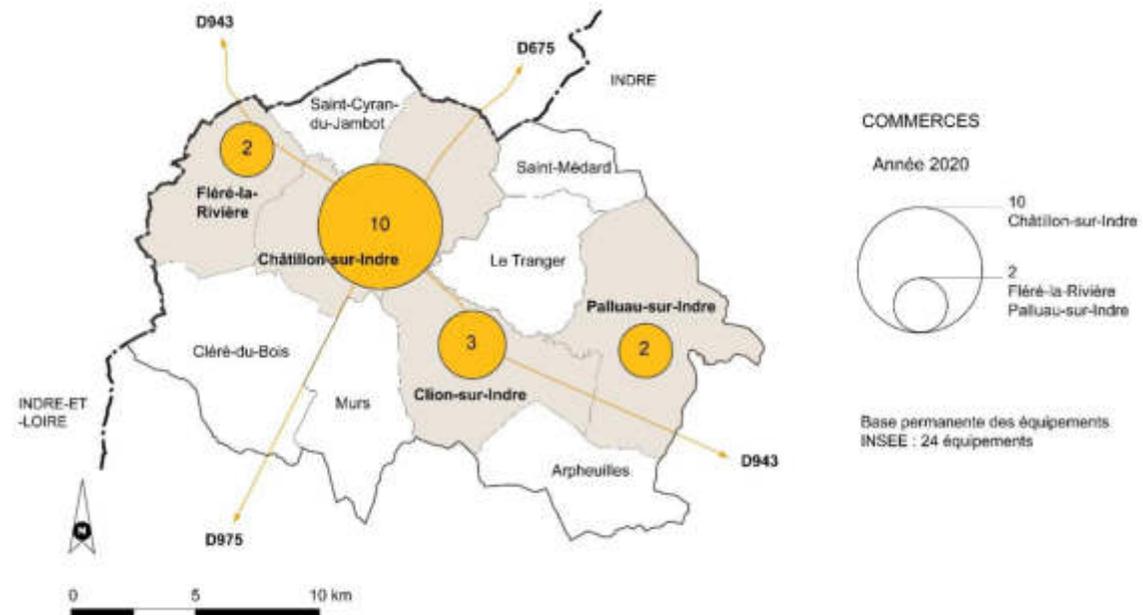
**Les communes possèdent 19 équipements sur une liste de 37 équipements.** Les services de proximité sont présents, dont banque, agence immobilière, poste, réparation automobile, coiffure, artisanat du bâtiment... Plusieurs communes partagent le même type de services. La présence d'artisans du bâtiment est largement partagée. Il manque notamment des services de l'Etat dans les domaines de la justice et de l'emploi. La direction des Finances Publiques a récemment fermé à Châtillon-sur-Indre.

Base permanente des équipements 2020. Source : INSEE.



- Commerces

**Les communes possèdent 10 équipements sur une liste de 24 équipements.** Les commerces sont répartis dans 4 communes. Châtillon-sur-Indre a la plus vaste gamme d'équipements. Du commerce alimentaire de proximité est présent dans ces 4 communes dont la boucherie-charcuterie (4), la boulangerie (3), l'épicerie (3). La présence d'un supermarché permet de compenser l'absence de certains commerces spécialisés (magasin d'équipement du foyer, magasin d'électroménager...). Le commerce alimentaire de base est aussi présent grâce à cette compensation (poissonnerie, produits surgelés...).



● Enseignement

**Les communes possèdent 7 équipements sur une liste de 28 équipements.** Le premier degré comprend 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires. Le deuxième degré comprend un collège à Châtillon-sur-Indre et 1 lycée professionnel agricole à Saint-Cyran-du-Jambot. Le Supérieur et la Formation comprennent une formation santé, une formation continue agricole et une autre formation continue (maréchal-ferrant) à Saint-Cyran-du-Jambot. Il manque notamment un lycée d'enseignement général et des formations post bac, à l'exception de celles du lycée professionnel agricole.

● Médical - santé - action sociale

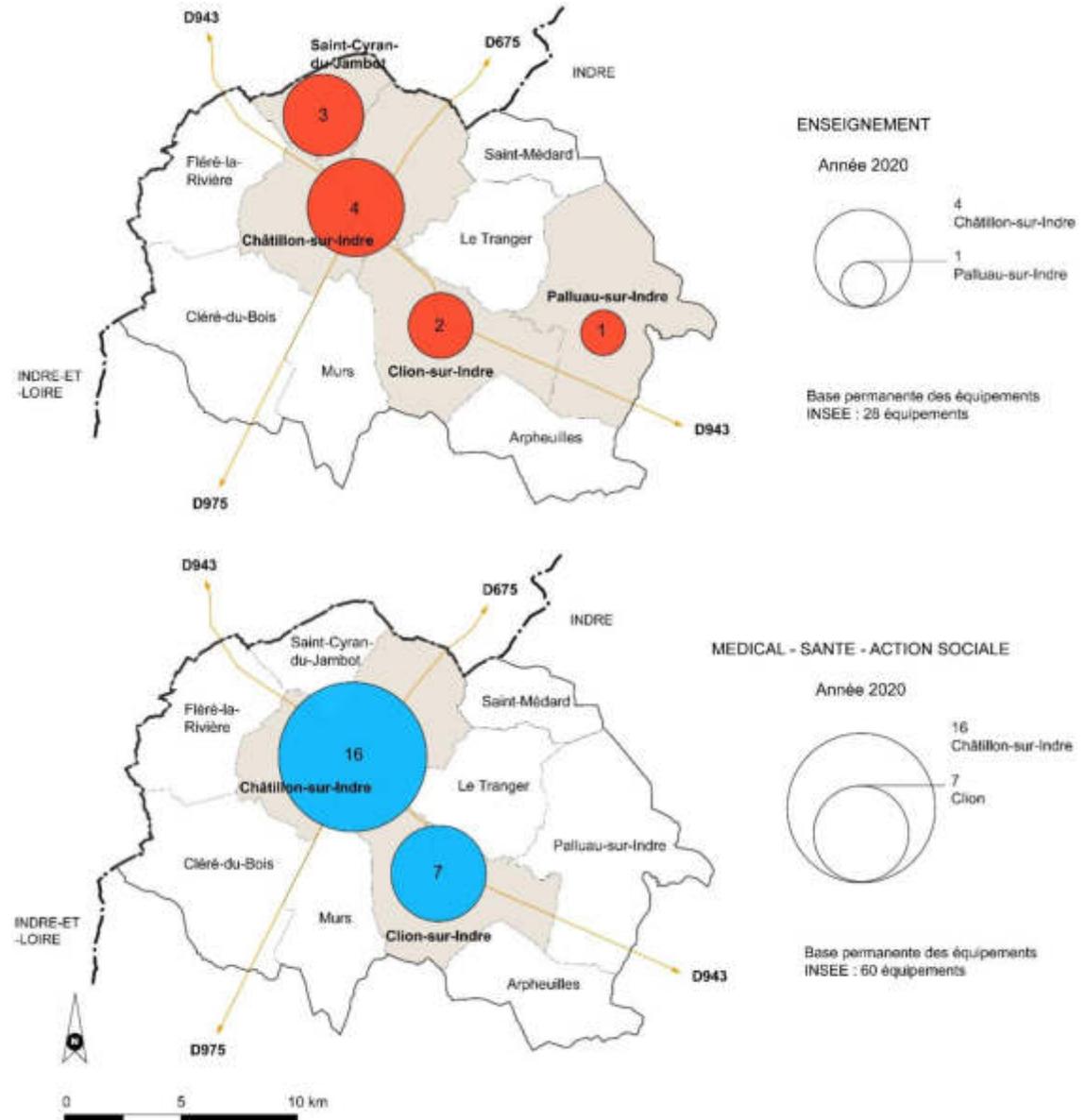
Cet équipement est concentré à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre.

**Sept équipements du domaine médical et paramédical sont présents sur une liste de 25,** dont médecin généraliste, dentiste, infirmier, kiné, orthophoniste, pédicure, psychologue.

**Cinq équipements du domaine de la santé sont présents sur une liste de 18,** dont établissement de santé moyen séjour et long séjour, maison de santé pluridisciplinaire, ambulance, pharmacie.

**Sept équipements du domaine de l'action sociale sont présents sur une liste de 17,** dont hébergement personnes âgées, soins à domicile personnes âgées, crèche, services enfant handicapé, travail protégé, aide sociale à l'enfance (hébergement), autres établissements pour adultes et familles en difficulté.

Base permanente des équipements 2020. Source : INSEE.

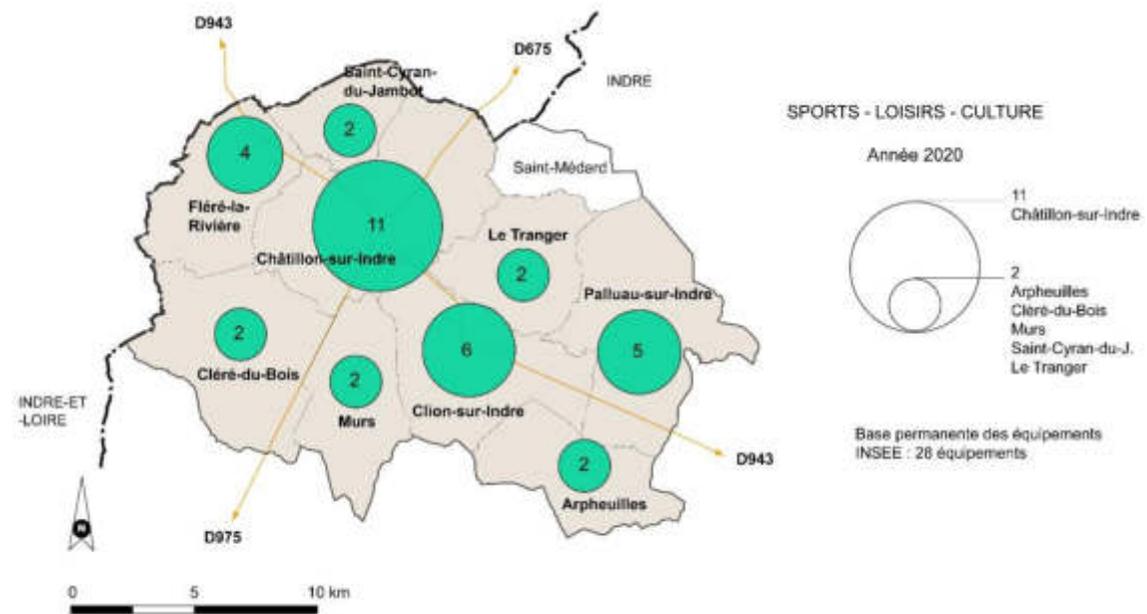


• Sports - Loisirs - Culture

**Les communes possèdent 13 équipements sur une liste de 28 équipements.** Les services présents sont : bassin de natation, boulodrome, piscine, centre équestre (2 à Saint-Cyran-du-Jambot), 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. Châtillon-sur-Indre comprend 11 de ces 13 équipements dont une piscine couverte.

Le niveau d'équipement est assez complet. Il faut noter la présence d'un circuit karting à Clion-sur-Indre (équipement hors base INSEE), utilisé par les particuliers et pour des séminaires. Des compétitions s'y tiennent. Un projet de city stade est en cours à Châtillon-sur-Indre. Une nouvelle aire de jeux a été réalisée à Clion-sur-Indre près du terrain de sports. Il manque une piste d'escalade sur le territoire (hors base INSEE).

Base permanente des équipements 2020. Source : INSEE.



• Transports - Déplacements

**Les communes possèdent un équipement sur une liste de 5 équipements :** taxi VTC. Les communes de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière ont chacune une société de ce domaine. Les autres services non présents sont notamment la gare de voyageurs d'intérêt locale.

• Tourisme

**Les communes possèdent 2 équipements sur une liste de 4 équipements :** camping et information touristique, dans les deux cas à Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre.

• Site COVED et projet d'Ecopôle du Porteau

La société COVED Environnement exploite une installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND), située en partie sur Châtillon-sur-Indre et en partie sur Le Tranger. Il s'agit d'une Installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation. Le site du Porteau à Châtillon-sur-Indre est un établissement secondaire de la COVED. Il a été créé en 2012. L'autorisation d'enfouissement a été prolongée jusqu'en juin 2024. Une déchetterie communale est présente sur le site.

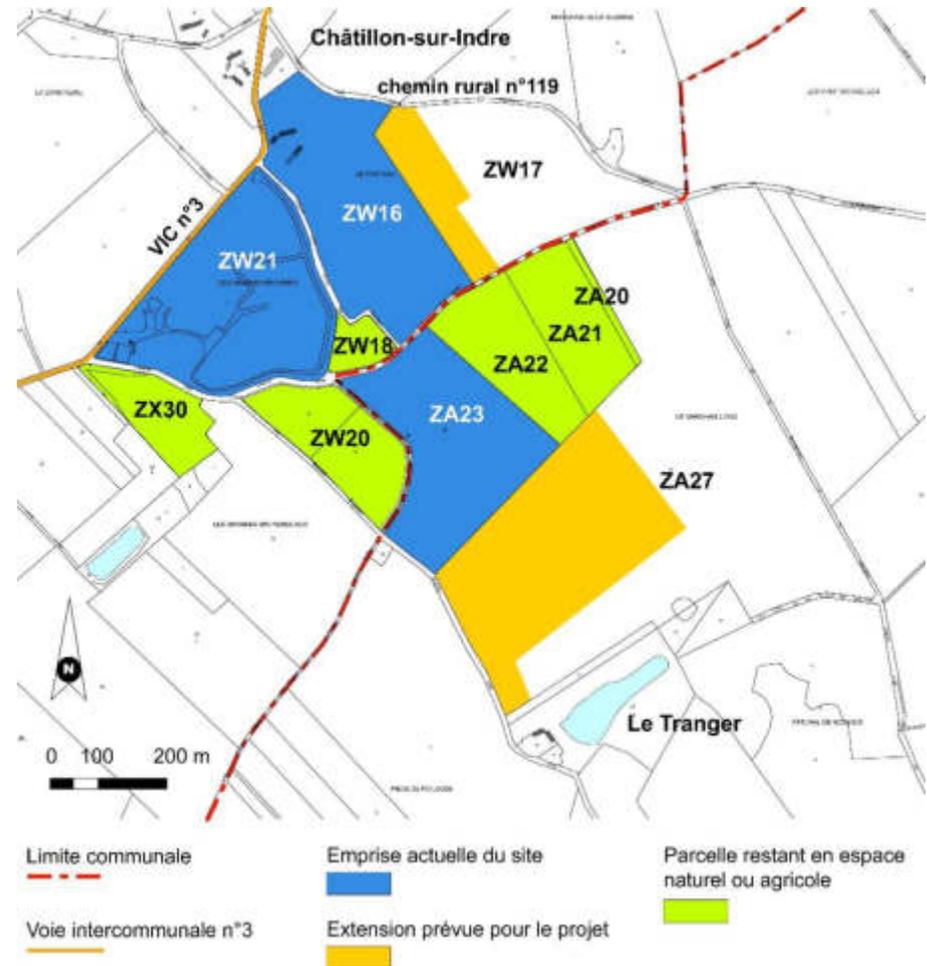
La surface actuelle du site exploité est de 16,65 ha. Dix emplois directs sont rattachés au site de Châtillon-sur-Indre.

La société a le projet de création de l'Ecopôle du Porteau, comprenant l'extension de l'activité actuelle de gestion des déchets ménagers avec valorisation par production d'énergies renouvelables photovoltaïque et méthanisation. La déchetterie doit être repositionnée et modernisée. Le projet d'Ecopôle comprend aussi l'aménagement d'une maison de l'environnement avec des ateliers de réemploi, un point de vente d'une ressourcerie, un espace pédagogique sur la gestion des déchets, des salles de réunion à disposition des associations locales, un potager pédagogique.

La surface globale du projet est de 30 ha sur les deux communes à l'horizon des 20 prochaines années, soit + 13 ha environ en extension. Les différentes composantes du projet représentent 40 M€ d'investissements par l'entreprise sur 20 ans.

Pour permettre ce projet, la Communauté de Communes a engagé une déclaration de projet avec mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtillon-sur-Indre, et une révision de la Carte Communale de la commune du Tranger. Le projet est conditionné à une évolution du SRADDET de la Région Centre-Val de Loire sur la limitation de création de nouvelles installations de stockage et d'incinération de déchets non dangereux. Les études sont en cours.

Le site COVED du Porteau et le projet d'extension



### 1.5.3. QUESTIONNAIRE ENTREPRISES

Dans le cadre du travail sur le PLUi, un questionnaire a été adressé aux entreprises locales en mars 2022, pour les associer à la démarche et leur permettre d'exprimer des besoins. La diffusion a été assurée par les communes.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration sur notre Communauté de communes. Il va définir de nouveaux objectifs pour l'urbanisme sur notre territoire. Il doit notamment répondre aux besoins en développement des activités au cours de la future décennie. En tant qu'entrepreneurs, vous êtes donc concernés au premier plan.

Nous vous proposons de compléter ce questionnaire qui nous permettra de tenir compte dans ce PLUi de votre activité et de vos besoins pour le futur.

Nous vous remercions de bien vouloir remettre ce questionnaire dans la mairie de votre commune d'activité avant le 22 avril 2022.

Les communes de la Communauté de communes Châtillonnais-en-Berry : Arpheuilles, Châtillon-sur-Indre, Céré-du-Bois, Clion, Fibré-la-Rivière, Murs, Palluau, Saint-Cyran-du-Jambot, Saint-Médard, Le Tranger.

#### ENTREPRENEUR

Nom de l'entreprise : .....

Adresse du siège de l'activité (rue, village, lieu-dit) : .....

Question 1 - Quel est votre âge ?

- moins de 30 ans     30 à 39 ans     40 à 49 ans     50 à 59 ans     60 ans et plus

Question 2 - Si votre activité doit s'arrêter dans les 10 prochaines années, avez-vous un successeur ?

- oui     non

Question 3 - Êtes-vous propriétaire de vos bâtiments d'activité ?

- oui     non     en partie

#### CARACTERISTIQUES DE L'ENTREPRISE

Question 4 - Quelle est l'activité principale de votre entreprise ? .....

Question 5 - Vos bâtiments d'activité sont-ils proches de bâtiments tiers (habitations voisines) ?

- moins de 50 m     de 50 à 100 m     de 100 à 200 m     plus de 200 m

Question 6 - Avez-vous un logement sur votre lieu d'activité ?

- oui     non

Question 7 - Votre activité entraîne-t-elle des nuisances ?

- oui     non

↳ Si oui, de quelle nature (par ex : bruit, odeur, trépidations...) ? .....

Question 8 - Votre activité fait-elle l'objet d'une obligation d'éloignement par rapport aux bâtiments tiers (installation classée) ?

- oui     non

#### DEPLACEMENTS

Question 9 - Avez-vous des problèmes de déplacements pour vos véhicules utilitaires ?  oui     non

Où des problèmes pour l'acheminement des clients ou du personnel de l'entreprise ?  oui     non

↳ Si oui, de quelle nature ? (traversée de secteurs urbains, accès à vos bâtiments d'activité, stationnement...) .....

↳ A quel endroit ? .....

#### EQUIPEMENTS

Question 10 - Avez-vous des difficultés liées au niveau d'équipement ou aux réseaux ?  oui     non

↳ Si oui, de quelle nature ? (accès internet, téléphonie mobile, puissance électrique...) .....

#### AMENAGEMENTS

Question 11 - Estimez-vous que des aménagements de l'espace public sont nécessaires dans l'environnement de vos bâtiments d'activité ?

- oui     non

↳ Si oui, de quelle nature ? (amélioration de la voirie, ralentisseur, sécurisation des déplacements piétons, parking, paysagement, signalétique...) .....

#### PROJETS

Question 12 - Avez-vous des projets de réalisation de nouveaux bâtiments d'activité ?

- pour la production     pour le stockage de votre production ou de votre matériel     pour des bureaux  
 pour des surfaces commerciales

↳ Si oui, situation envisagée (rue, village, lieu-dit) : .....

↳ et numéro de parcelle du cadastre : .....

Question 13 - Avez-vous des projets de réhabilitation ou de mises aux normes de vos bâtiments actuels ?

- oui     non

↳ Si oui, situation des bâtiments concernés (rue, village, lieu-dit) : .....

Question 14 - Avez-vous d'autres projets dans l'environnement de votre activité ?  oui     non

↳ Si oui, de quelle nature ? (aménagement d'accès, d'espaces extérieurs, de parkings, achat de terrains pour extension, transfert d'activité...) .....

↳ et situation (rue, village, lieu-dit) : .....

#### DIVERS

Quelles sont les observations et les propositions complémentaires que vous souhaitez exprimer ?

.....  
.....  
.....

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE CONTRIBUTION. CE DOCUMENT SERA EXPLOITE POUR LES BESOINS DES ETUDES MAIS NE SERA PAS DIFFUSE.

• Les réponses au questionnaire

Nous avons eu 43 retours sur trois des quatre principales communes, qui sont les trois communes traversées par la D943 : 23 à Châtillon-sur-Indre, 15 à Clion-sur-Indre et 5 à Fléré-la-Rivière. Les pourcentages des réponses indiquées ci-dessous correspondent au taux pour chaque question, certains n'ayant pas répondu à des questions.

• Les entrepreneurs

Les entrepreneurs ayant répondu sont plutôt âgés. Près de la moitié ont de 50 à 59 ans et 6 ont 60 ans ou plus. Le problème de l'anticipation des reprises d'activités se pose puisque 23 déclarent ne pas avoir de successeurs alors que leur activité doit s'arrêter dans les 10 prochaines années : 76 % des réponses. Ils sont majoritairement propriétaires de leurs bâtiments d'activité : 67 % des réponses. Certains le sont en partie : 7 % des réponses.

• Les caractéristiques de l'entreprise

Les entreprises sont majoritairement implantées dans le tissu urbain : 29 sont à moins de 50 mètres de bâtiments tiers (habitations voisines). Dans plus de la moitié des cas, les entrepreneurs ont un logement sur leur lieu d'activité : 55 % des réponses.

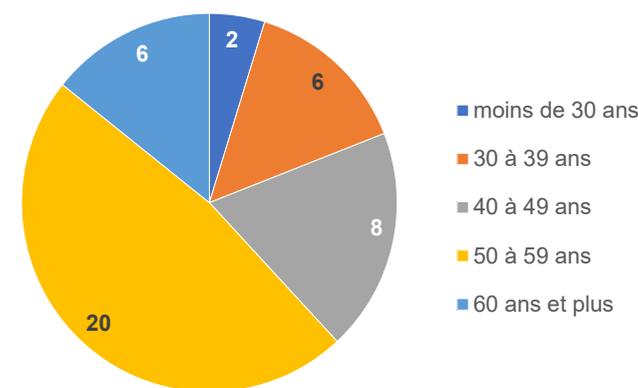
Six entreprises ont une activité provoquant des nuisances, sans déclarées être des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf à Fléré-la-Rivière :

- Châtillon-sur-Indre : 3 entreprises situées dans la zone d'activités des Sables de Beauregard (2) et route de Tours, dans les domaines de la mécanique et de la marbrerie ;
- Clion-sur-Indre : 2 entreprises situées dans la zone d'activités et rue du Parc (bourg), dans les domaines de l'agroalimentaire et du tuyautage hydraulique ;
- Fléré-la-Rivière : 1 entreprise située route de Tours, dans le négoce agricole.

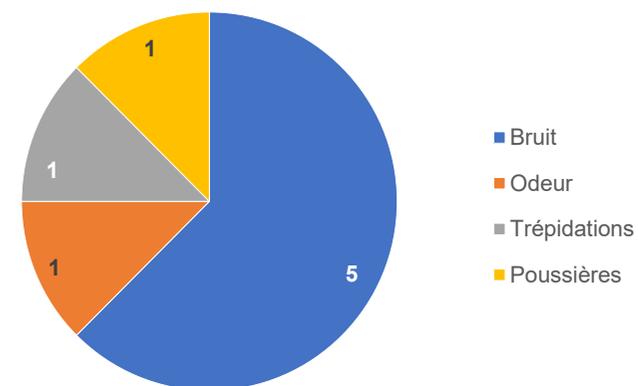
Des obligations d'éloignement concernent 3 entreprises (7 % des réponses) :

- Deux indiquent ne pas entrainer de nuisances : exploitation agricole avec location de gîtes, à plus de 200 mètres de bâtiments tiers à Châtillon-sur-Indre ; élevage laitier avec transformation en glaces et vente directe, à plus de 100 mètres de bâtiments tiers à Clion-sur-Indre ;
- Une indique des nuisances (bruit pour ventilation des silos et passage des engins, poussières) : entreprise de négoce agricole et de distribution d'agroéquipements, à plus de 100 mètres de bâtiments tiers à Fléré-la-Rivière.

Age des entrepreneurs.



Nuisances



- Les déplacements, les équipements et les aménagements

Les entrepreneurs identifient des difficultés principalement dans les espaces urbains :

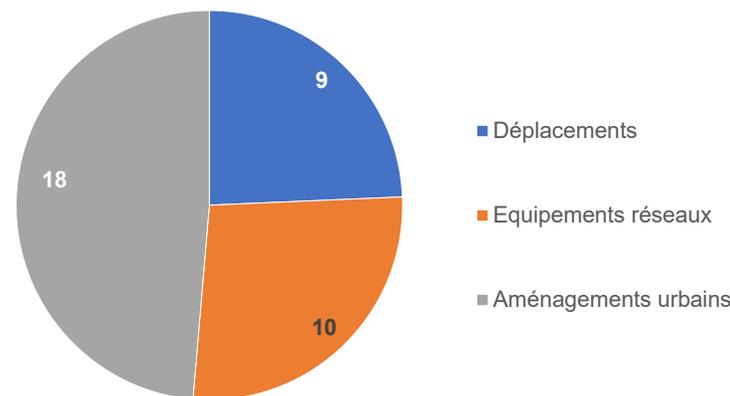
- Déplacements : Châtillon-sur-Indre (6) et Clion-sur-Indre (3). Les problèmes concernent à la fois les déplacements de véhicules utilitaires (4) ou des problèmes d'acheminement des clients ou personnels de l'entreprise (5), notamment du fait de difficultés de stationnement (non-respect des zones bleues...). Quelques activités hors bourgs sont concernées à Clion-sur-Indre (Biouge, Tesson) ;
- Equipements réseaux : Châtillon-sur-Indre (4), Clion-sur-Indre (5) et Fléré-la-Rivière (1). Les problèmes concernent notamment l'accès internet et téléphonie mobile, ou la puissance électrique. Quelques activités hors bourgs sont concernées pour les réseaux de communication à Châtillon-sur-Indre (les Bigornes), Clion-sur-Indre (Biouge, Fond Malot) et Fléré-la-Rivière (la Forge). L'absence du gaz de ville est mentionnée par un commerçant du centre de Châtillon-sur-Indre ;
- Aménagements urbains : Châtillon-sur-Indre (10), Clion-sur-Indre (6) et Fléré-la-Rivière (2).

A Châtillon-sur-Indre, des aménagements sont souhaités pour l'accès à la zone d'activités des Sables de Beauregard, avec des parkings en entrée de zone, l'amélioration de la voirie ou pour de la signalétique et un arrêt de bus au niveau de la D943. La suppression d'un terre-plein est demandée route de Tours. Dans le bourg, les demandes concernent la sécurisation des piétons (améliorer les trottoirs) et la réalisation de nouvelles places de parking (rue Grande).

A Clion-sur-Indre, des aménagements sont souhaités dans le bourg, la signalétique dans les entrées par la D943, la création de ralentisseurs rue de la République, l'amélioration de la voirie et du stationnement rue René Gaultier. L'amélioration de la voirie est demandée dans l'espace rural pour trois secteurs (Biouge, Tesson, Fond Malot).

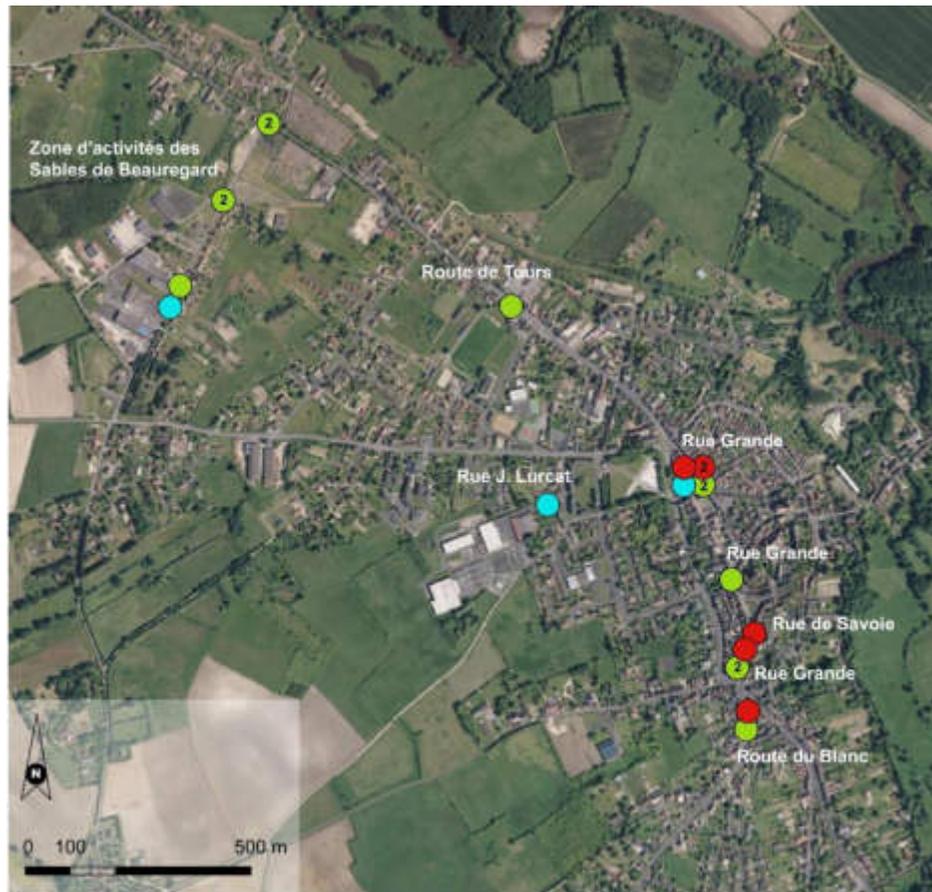
A Fléré-la-Rivière, des problèmes ponctuels et individuels sont identifiés à deux endroits route de Tours (accès et poubelles mal déposées).

*Besoins en aménagements et équipements.*



Localisation des difficultés et demandes d'aménagement dans les centres-villes et bourgs. Fond Géoportail.

Châtillon-sur-Indre



AMENAGEMENTS

- Déplacement
- Equipement-réseau
- Aménagement urbain

Fléré-la-Rivière



Clion-sur-Indre



## • Les projets

Vingt-neuf projets sont recensés sur les trois communes, 18 à Châtillon-sur-Indre, 8 à Clion-sur-Indre et 3 à Fléré-la-Rivière.

Dix concernent la réalisation de nouveaux bâtiments dont 2 pour la production, 4 pour le stockage, 1 pour des bureaux, 2 pour des surfaces commerciales :

- Châtillon-sur-Indre, 5 projets sont situés dans le centre (2 dans le centre ancien, rue de Savoie et rue Isorée), deux dans la périphérie du centre (rue Penas) et un dans l'espace rural (les Bigornes) ;
- Clion-sur-Indre, l'entreprise Jean HERVE située sur la zone d'activités de la Vallée de Marteau, porte 4 projets pour la production, le stockage, les bureaux et les surfaces commerciales. Ils sont en cours à l'hiver 2022/2023. Un autre projet est situé dans l'espace rural (Biouge).

Douze projets de réhabilitation de bâtiments sont recensés :

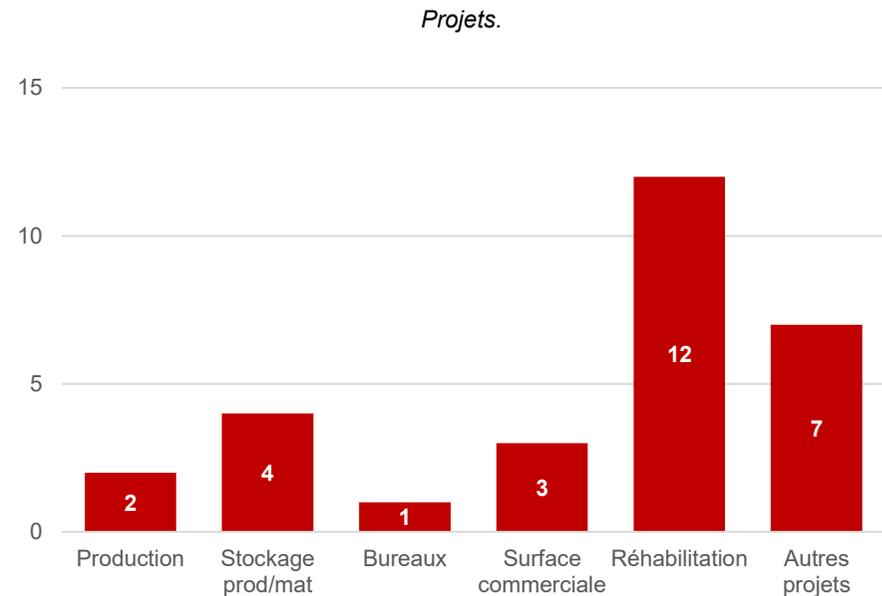
- 8 à Châtillon sur-Indre, dont 4 sont situés dans le centre ancien (rue Grande et rue de Savoie), un dans la périphérie du centre (rue Jean Lurcat), 2 dans la zone d'activités des Sables de Beaugard et un dans l'espace rural (les Bigornes) ;
- 2 à Clion-sur-Indre, dont un est situé sur la zone d'activités de la Vallée de Marteau et un dans le bourg (rue du Parc) ;
- 2 à Fléré-la-Rivière, dont un est situé à la Forge pour la réalisation d'un projet touristique et évènementiel, et un situé route de Tours.

Cinq autres projets dans l'environnement des activités (espaces verts, parkings, logements pour apprentis...) sont recensés :

- 5 à Châtillon sur-Indre, dont un est situé dans le centre ancien (rue Grande), un dans la zone d'activités des Sables de Beaugard, deux dans la périphérie du centre (rue Penas et rue Jean Lurcat) et un dans l'espace rural (les Bigornes) ;
- 1 à Clion-sur-Indre, rue de la République pour un logement pour apprentis ;
- 1 à Fléré-la-Rivière, à la Forge.

On peut citer parmi les réalisations récentes et autres projets hors questionnaires :

- Châtillon-sur-Indre : ouverture récente d'un drive relais LECLERC et d'un magasin de vente de fruits et légumes, dans un bâtiment préalablement vacant aux Barbarines ;
- Clion-sur-Indre : projet d'un bâtiment d'accueil clientèle de l'entreprise VIGEAN (huilerie) aux Varennes.



#### 1.5.4. SCOT DU PAYS DE VALENCAIY-EN-BERRY : RENFORCER LA PROXIMITE ENTRE LES HABITANTS ET LEURS SERVICES ET EQUIPEMENTS

Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT vise à assurer une irrigation économique d'ensemble et équilibrée. L'objectif s'appuie notamment sur « *une politique de soutien aux forces productives, colonnes vertébrales du tissu économique* ». Il définit un objectif de maintien des échelles rurales de proximité. Il précise que les polarités rurales doivent être renforcées, notamment en se basant « *sur le renforcement de la trame des services et des équipements à destination de tous les publics (...) pour accompagner la vitalisation des espaces ruraux et diminuer en temps et nombre les déplacements contraints* ».

Ces objectifs s'appuient notamment sur :

- Le renforcement des équipements de proximité et la coordination des équipements structurants, en soutenant les pôles de santé, en développant l'offre culture - sports - loisirs, en mutualisant les services ;
- L'amélioration de la proximité des usagers avec l'offre commerciale, en répondant à des besoins de proximité avec une intensité plus soutenue dans les pôles relais, en articulant l'offre de grands et moyens commerces avec le commerce de centre-ville, en proposant une offre de qualité avec l'appui des productions locales, en encourageant les aménagements qui valorisent le patrimoine et limitent les ruptures dans le linéaire commercial central, en favorisant la diversité de l'offre commerciale.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise les orientations, notamment :

- Favoriser les activités dans le tissu urbain :
  - Développer des services en pied d'immeuble et par mutation de bâtiments ;
  - Identifier les ensembles immobiliers pouvant être requalifiés.
- Faciliter le parcours résidentiel des entreprises :
  - Adapter l'offre immobilière (incubateurs, pépinières d'entreprises...).
- Développer une offre commerciale diversifiée et accessible :
  - Préserver le commerce de proximité et central.
- Respecter des principes de localisations préférentielles :
  - Commerces soumis à autorisation (+ 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente) dans les pôles commerciaux structurants / commerces avec un format adapté dans les centres des villes et bourgs / commerces dans les enveloppes urbaines des centralités commerciales structurantes et d'équilibre, pour ceux qui ne peuvent pas s'implanter dans les centres.
- Développer une offre d'équipements complète et accessible à tous :
  - Etudier les possibilités de mutualisation des équipements et services ;
  - Améliorer l'accès aux soins et aux services de santé ;
  - Développer les équipements liés au travail collaboratif.

#### OBJECTIFS DU SCOT

ACTIVITE	ARMATURE URBAINE	POLES COMMERCIAUX	FONCTION COMMERCIALE
Châtillon sur Indre	Pôle structurant	Pôle structurant	Achats journaliers, hebdomadaires, occasionnels et rares
Clion-sur-Indre	Commune relais	Pôle commercial d'équilibre	Achats journaliers, hebdomadaires et occasionnels
Autres communes CCCB	Pôle de proximité	Pôle commercial de proximité	Achats journaliers

## 1.5.5. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

### ATOUS

- Le niveau d'équipement des communes situées le long de la D943, dont Châtillon-sur-Indre qui organise un bassin de vie plus large que la Communauté de Communes.
- La présence de services publics importants dont le centre hospitalier de Châtillon-sur-Indre, les services d'action sociale à Clion-sur-Indre.
- La présence d'équipements privés importants dont le commerce de grande surface et un lycée d'enseignement agricole.
- La proximité de toutes les communes aux pôles d'équipements.

### FAIBLESSES

- Des difficultés en centre-ville de Châtillon-sur-Indre et la concurrence des autres pôles, dont Buzançais qui est un pôle de proximité pour des communes de l'est de la CC.
- L'âge des entrepreneurs et les perspectives de reprises (à travers les résultats du questionnaire Entreprises).

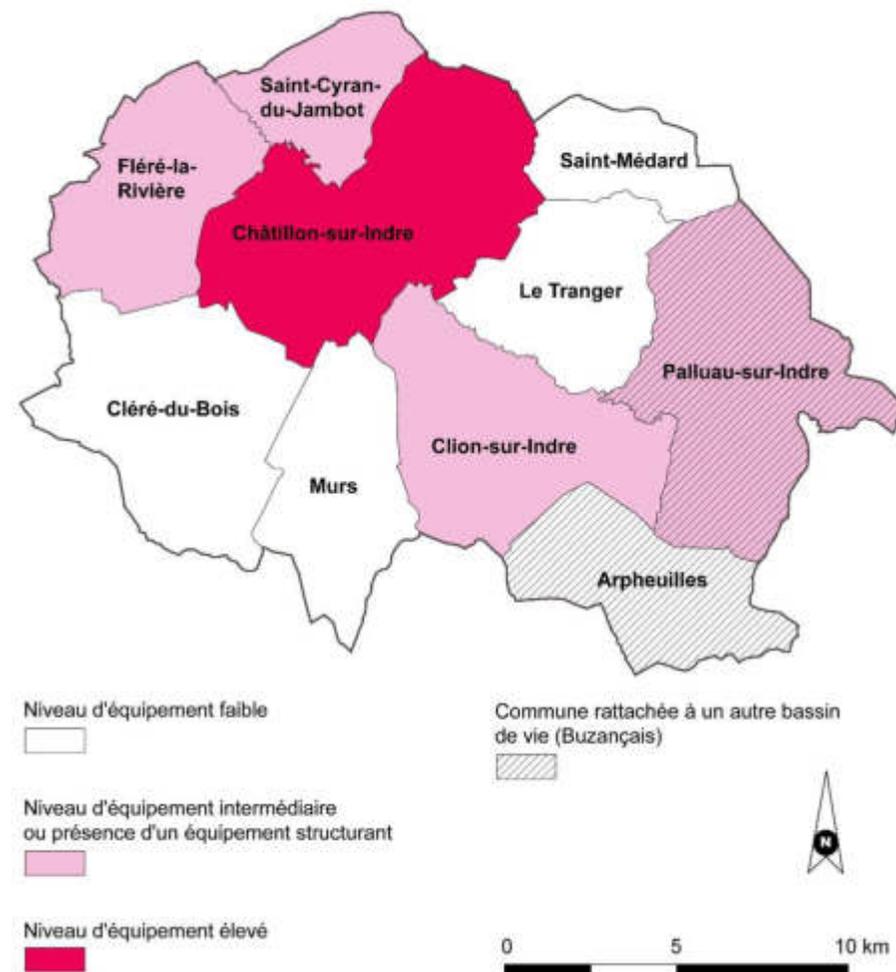
### OPPORTUNITÉS

- Le Programme Petite Ville de demain et l'Opération de revitalisation du territoire, pour revitaliser le centre-ville de Châtillon-sur-Indre, et l'extension possible de son périmètre à d'autres centres du territoire.
- Les projets de mise en valeur des principaux centres le long de la D943, suite à la réalisation de plans-guides pour les futurs aménagements urbains.

### MENACES

- Une Perte de vitalité des centres par rapport aux périphéries où sont situées les zones d'activités et les zones commerciales.
- L'érosion du nombre des petits commerces de base, notamment alimentaires, du fait de la baisse de la population et de la proximité de grandes surfaces commerciales.
- Le développement des nouvelles pratiques de consommation par le numérique.

### ACTIVITE ET EQUIPEMENTS - ETAT ACTUEL PAR COMMUNE



### Comparaison des créations annuelles d'établissements en 2012 et en 2021 (source : INSEE)

Comparaison 2012 / 2021	CC du Châtillonnais en Berry (10 communes)	Département de l'Indre (243 communes)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes)
Créations établissements en 2012	38	1 445	18 543
Créations établissements en 2021	47	2 141	31 208
Nombre moyen de créations d'établissements par commune en 2021	4,7	8,8	17,7
Observations	L'évolution du nombre des créations d'établissements entre les deux années de comparaison est de + 24 %.	L'évolution du nombre des créations d'établissements entre les deux années de comparaison est de + 48 %. L'agglomération de Châteauroux tire le résultat vers le haut.	L'évolution du nombre des créations d'établissements entre les deux années de comparaison est de + 68 %. Les grandes agglomérations tirent le résultat vers le haut.

Un établissement est une unité de production géographiquement individualisée mais juridiquement dépendante de l'unité légale.

### Scénarios sur les activités et équipements sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry

Projections 2036	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Amortissement	Scénario 3 Objectifs SCOT
Nombre moyen de créations d'établissements par commune en 2021	4,7	-	-
Année 2036	60 établissements par an (6 / commune)	40 établissements par an (4 par commune)	Développer la proximité aux usagers
Projections	Le rythme des créations d'établissements s'intensifie, principalement dans les communes le long de la D943. Les centres renouvellent leur attractivité (mise en œuvre des plans guides) et des locaux vacants sont repris. Les communes périphériques bénéficient du mouvement, avec des reprises de locaux. Le bassin de vie est renforcé avec la création de nouveaux équipements mais des difficultés demeurent, notamment pour le renouvellement des médecins généralistes.	Le rythme des créations d'établissement s'amortit et se concentre dans les communes le long de la D943. Les centres n'ont pas suffisamment renouvelé leur attractivité. Les périphéries restent plus attractives grâce aux espaces proposés dans les zones d'activités, même réduits suite à l'élaboration du PLUi. Le bassin de vie se maintient et les équipements actuels répondent aux besoins. Des activités peinent à se maintenir dont les commerces de proximité, certains services de santé...	Les centres de la ville et des bourgs sont mis en valeur. Des locaux d'activité durablement vacants sont repris. Le bassin de vie est renforcé avec le développement du commerce de proximité. De nouveaux équipements favorisent le travail collaboratif et le télétravail dans les principales communes, par les nouvelles technologies de l'information et de la communication. Une pépinière d'entreprises est créée pour le lancement de jeunes activités.

## 1.6. L'ECONOMIE AGRICOLE

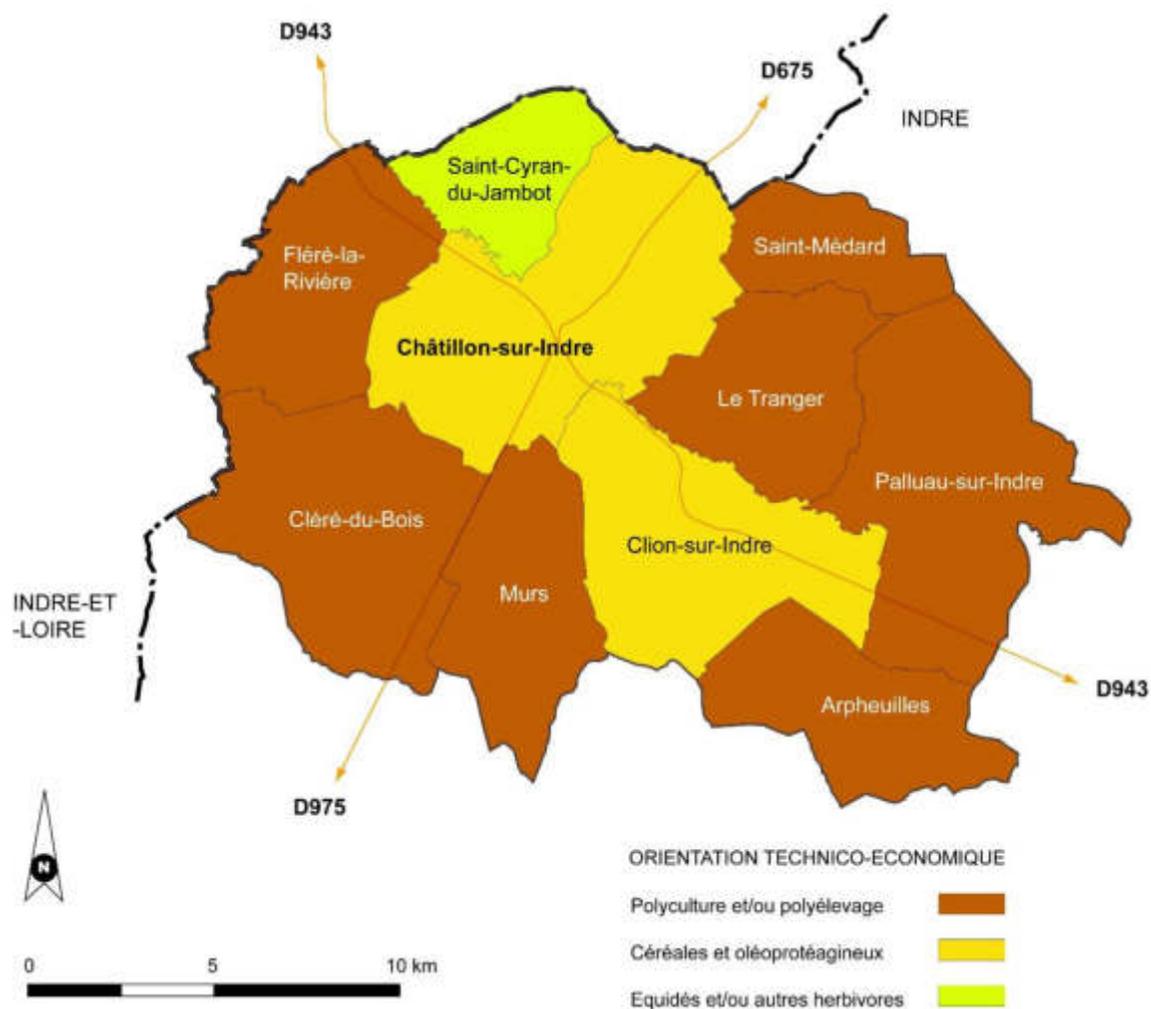
### 1.6.1. LA POLYCLTURE ET/OU LE POLYELEVAGE EST LE MODELE DOMINANT

Le recensement agricole a été réalisé en 2020. Les exploitations sont classées selon leur spécialisation : l'orientation technico-économique (OTEX). Le classement se fait à partir des coefficients de production brute standard (PBS). La PBS correspond à la valeur de la production potentielle par un jeu de coefficient attribué aux cultures et aux cheptels (calculs à partir des prix et rendements moyens). Une exploitation est classée dans un domaine si la PBS de la ou des productions concernées dépasse 2/3 du total.

**L'orientation technico-économique dominante de la Communauté de Communes est la polyculture et/ou le polyélevage.** Elle concerne 7 communes sur 10. A Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre, l'orientation dominante est les céréales et oléoprotéagineux. A Saint-Cyran-du-Jambot, l'orientation dominante est les équidés et/ou les autres herbivores, liée à la spécialisation du lycée agricole professionnelle dans la filière Cheval.

Chambre d'agriculture - fiche CC du Châtillonnais-en-Berry : « On y retrouve de nombreux élevages de bovins lait ou allaitant qui profitent notamment de la proximité de certains outils structurants, comme la laiterie de Verneuil-sur-Indre et l'abattoir de Valençay ».

Orientation technico-économique des exploitations 2020. Source : RA 2020.



### 1.6.2. LA BAISSSE DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS EST ASSEZ FORTE ENTRE 2010 ET 2020, MAIS VARIABLE SELON LES COMMUNES

**Le nombre des exploitations ayant leur siège dans une commune de la Communauté de Communes est de 147, en baisse de 31,9 % par rapport à 2010 (216 exploitations).** La baisse s'est un peu ralentie par rapport à la période 2000-2010, où elle était de 33,9 %. Les communes avec le moins d'exploitations stabilisent leur nombre d'exploitation : Arpheuilles, Murs, Saint-Cyran-du-Jambot, Saint-Médard, Le Tranger. Les communes qui avaient le plus d'exploitations en 1988, en ont perdu massivement.

**La Surface agricole utilisée (SAU) totale a augmenté entre les deux derniers recensements, de 565 ha.** Elle est de 22 765 ha en 2020, principalement en céréales (43 %), puis en prairies (28 %), oléoprotéagineux (19 %), jachères (5 %) et divers (5 % en fourrage, fruits et légumes).

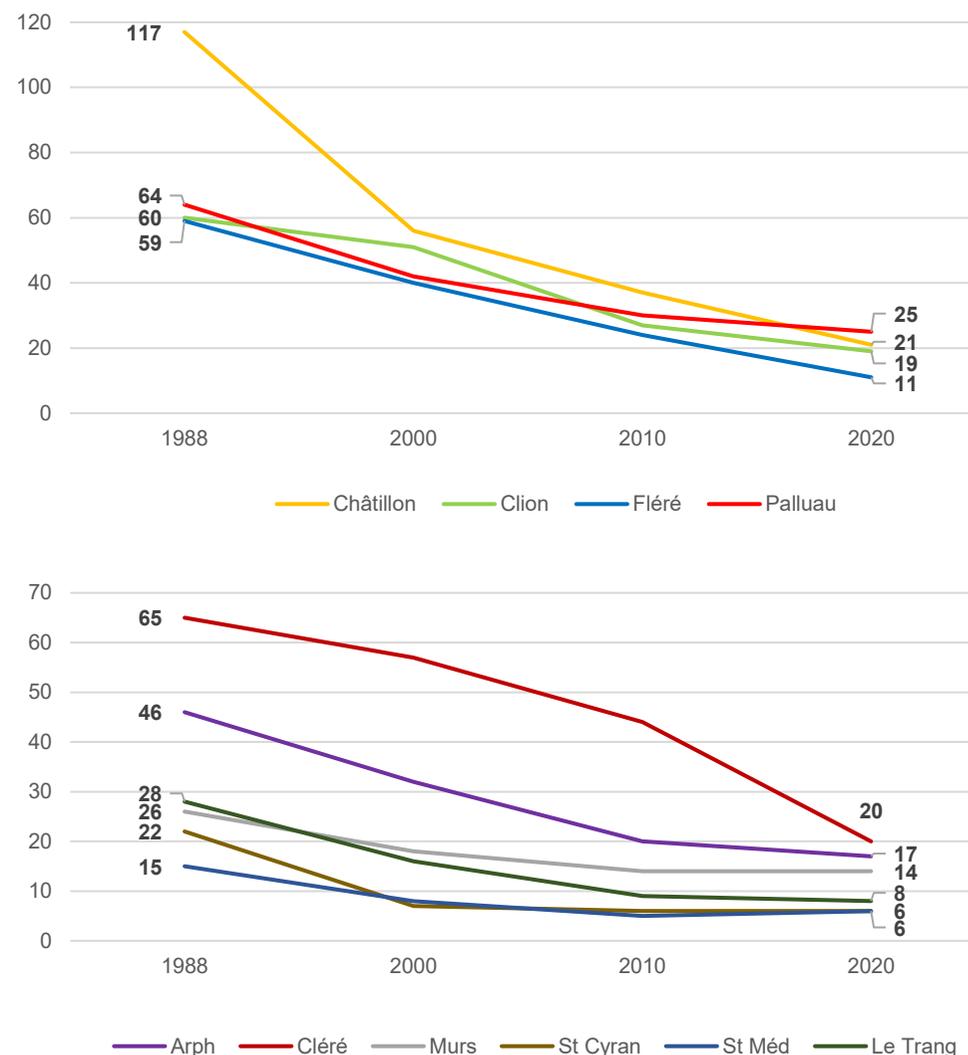
Le cheptel a aussi augmenté. Le total Unité gros bétail (UGB) est de 10 061 en 2020, en augmentation de 3,1 %. L'UGB est l'unité de référence permettant d'agréger le bétail de différentes espèces, en utilisant des coefficients établis sur la base de leurs besoins nutritionnels. Les bovins représentent 8 311 UGB, devant les caprins (445 UGB), équins (359 UGB), volailles (222 UGB), et ovins (188 UGB).

L'emploi agricole a baissé dans les mêmes proportions que le nombre d'exploitations, de près de - 30 % en 10 ans. Le travail en équivalent temps plein représente 228,9 salariés en 2020. L'âge moyen des chefs d'exploitation est stable, de 51 ans sur les deux derniers recensements. Le nombre des chefs d'exploitation est de 195 en 2020.

La Production brute standard (PBS) permet de différencier 4 types d'exploitations, sur les 147 exploitations de la Communauté de Communes en 2020 :

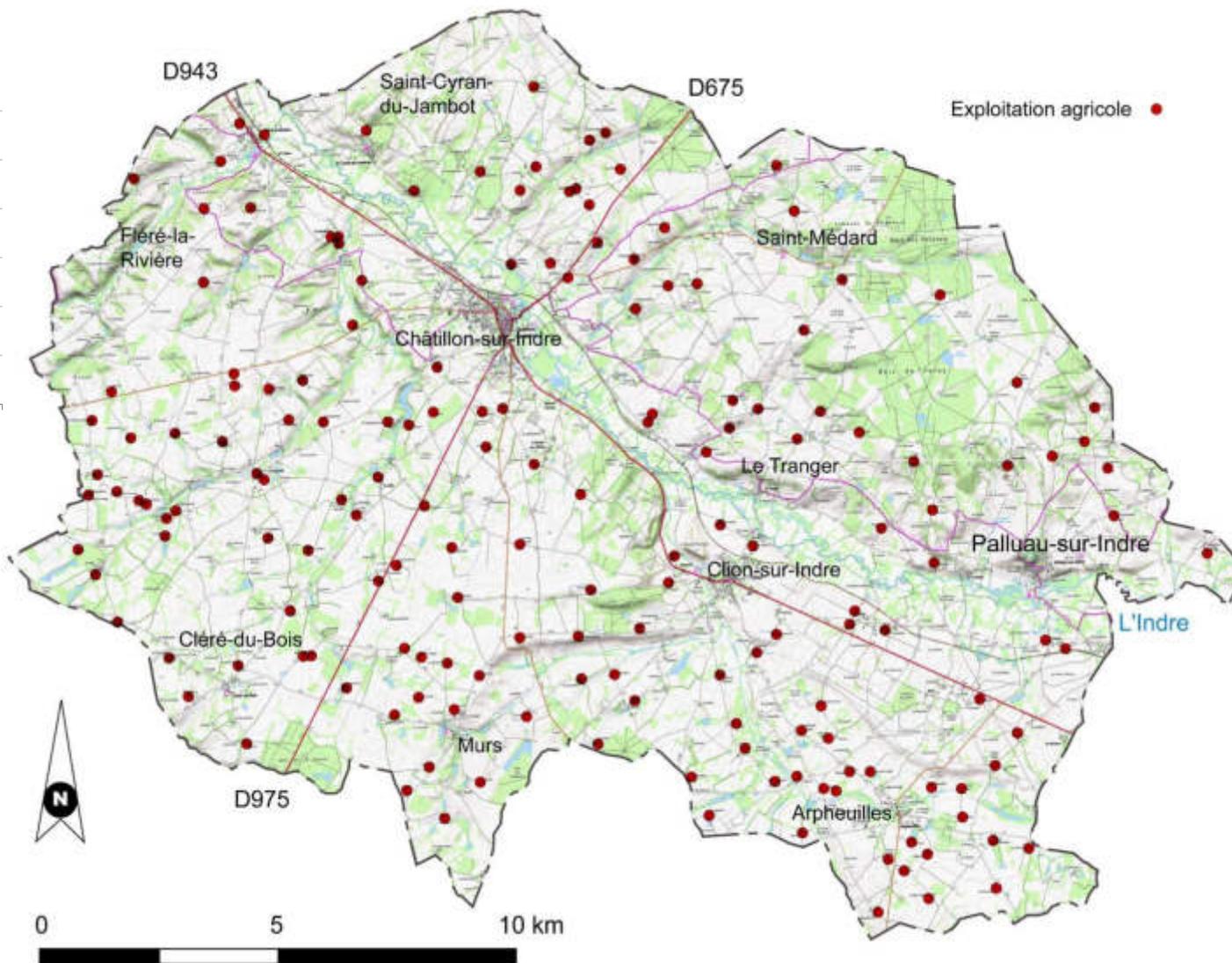
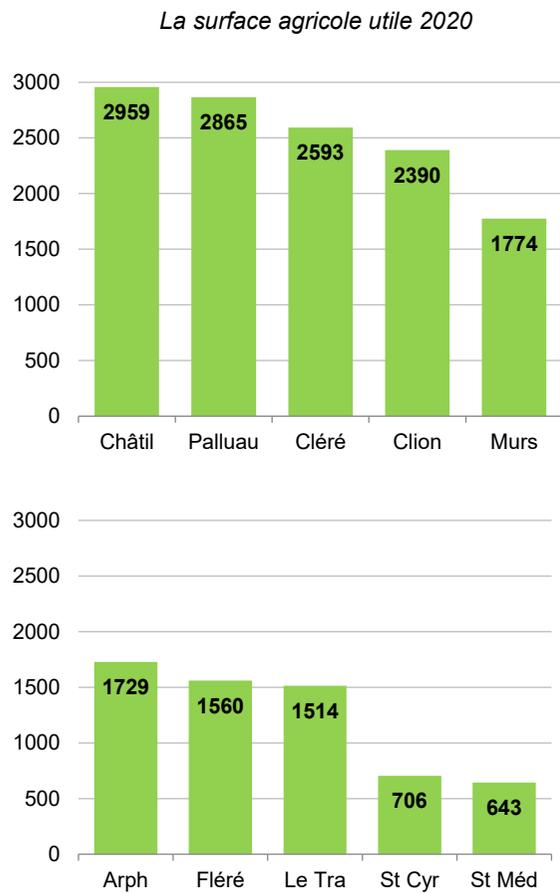
- 20 en micro exploitation, sur 367 ha (baisse par rapport à 2010) ;
- 30 en petite exploitation, sur 2 669 ha (baisse par rapport à 2010) ;
- 66 en micro exploitation, sur 11 013 ha (augmentation par rapport à 2010) ;
- 31 en grande exploitation, sur 8 717 ha (augmentation par rapport à 2010).

Le nombre d'exploitations ayant leur siège par commune. Source : RA 2020.



• La Surface agricole utile 2020 et les bâtiments d'exploitation sur le territoire

Les bâtiments d'exploitation ont été recensés dans le cadre des réunions agricoles et avec l'aide des communes ou un travail de terrain.



### 1.6.3. LES SIGNES DE QUALITE, LA DIVERSIFICATION ET LES CIRCUITS COURTS

**Sur 147 exploitations en 2020, 10 ont un signe Agriculture biologique. Leur nombre a doublé depuis 2010.** Leur proportion reste un peu faible comparativement à la France (environ 13 %) et inférieure à ce qui est prévu au niveau régional à horizon 2030 (15 %). **Des freins sont à lever pour leur développement** dont le coût des terres dans les secteurs de grande culture, qui ne favorise pas la transmission pour des productions de type maraichage, et la reconversion qui est délicate à conduire pour les personnes initialement non liées au monde agricole.

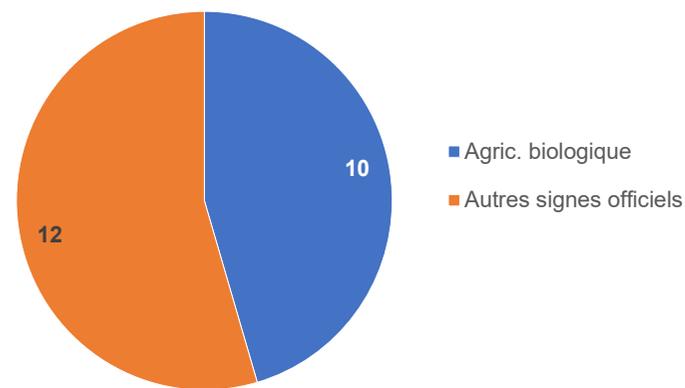
**Douze exploitations bénéficient d'un autre signe de qualité dont 5 en AOP et 7 en label rouge.** Les IGP sont soumises à secret statistique compte tenu de leur nombre.

L'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) est un signe français qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Le produit qui en est issu ne peut être reproduit hors de son terroir. L'AOC est régie par un décret qui homologue le cahier des charges du produit et la délimitation de son origine géographique. Le territoire est couvert par deux aires géographiques des AOC/AOP, le fromage de Sainte-Maure-de-Touraine et le fromage de Valençay. L'indication géographique protégée (IGP) est née de la volonté européenne d'étendre le système d'identification des produits par l'origine. L'IGP distingue un produit dont toutes les phases d'élaboration ne sont pas nécessairement issues de la zone géographique éponyme mais qui bénéficie d'un lien à un territoire et d'une notoriété. Le territoire est couvert par de nombreuses IGP viticoles Val de Loire et par des IGP Volailles du Berry, Agneaux du Limousin, Rillettes de Tours. *Source : INAO « [www.inao.gov.fr](http://www.inao.gov.fr) »*

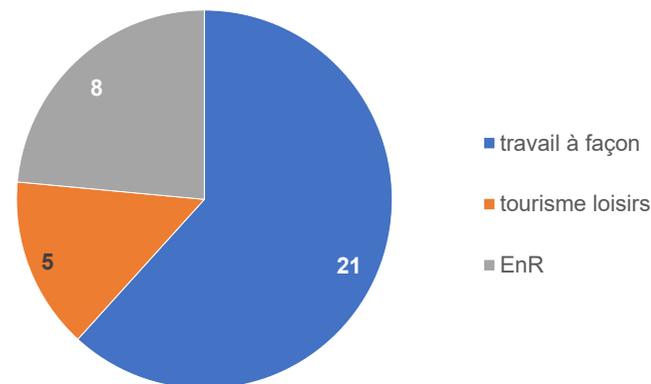
**Le nombre des exploitations avec activité de diversification est en augmentation : 23 en 2010, 33 en 2020 soit 22 % des exploitations.** Le travail à façon a augmenté, de même que l'activité tourisme-hébergement-loisirs. Les énergies renouvelables, pour la vente, sont en augmentation en passant du secret statistique à 8 exploitations.

Les exploitations concernées par les circuits courts de distribution sont désormais 19 en 2020 (13 %) contre 20 en 2010. Les circuits courts concernent essentiellement la vente directe hors vin.

Signes de Qualité. Source RA 2020.



Activités de diversification. Source : RA 2020.



## 1.6.4. QUESTIONNAIRE EXPLOITANTS AGRICOLES

Dans le cadre du travail sur le PLUi, un questionnaire a été adressé aux exploitants locaux en mars 2022, pour les associer à la démarche et leur permettre d'exprimer des besoins. La diffusion a été assurée par les communes.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration sur notre Communauté de communes. Vous êtes, en tant qu'exploitants agricoles, concernés au premier plan car le PLUi va définir des zones urbaines, des zones naturelles, des zones agricoles pour protéger l'agriculture, et des secteurs à préserver pour l'environnement et le paysage. Ces classements auront un impact pour tous, à travers les règles de construction propres à chaque zone qui seront mises en place.

Nous vous proposons de compléter ce questionnaire qui nous permettra de tenir compte dans ce PLUi de votre activité et de vos besoins pour le futur. Nous vous remercions de bien vouloir remettre ce questionnaire dans la mairie de la commune qui vous concerne avant le 21 janvier 2022.

Les communes de la Communauté de communes Châtillonnais-en-Berry : Arpheuilles, Châtillon-sur-Indre, Cléré-du-Bois, Clion, Fiérel-la-Rivière, Murs, Palluau, Saint-Cyran-du-Jambot, Saint-Médard, Le Tranger.

### EXPLOITANT

Nom de l'exploitation ou du chef d'exploitation : .....

Adresse du siège de l'exploitation : .....

#### Question 1 - Quel est votre âge ?

moins de 30 ans  30 à 39 ans  40 à 49 ans  50 à 59 ans  60 ans et plus

#### Question 2 - Si vous exercez votre activité en groupement, quel est l'âge de l'associé le plus jeune ?

moins de 30 ans  30 à 39 ans  40 à 49 ans  50 à 59 ans  60 ans et plus

Quel est le nombre d'associés ? .....

#### Question 3 - Si votre activité doit s'arrêter dans les 10 prochaines années, avez-vous un successeur ?

oui  non

#### Question 4 - Êtes-vous propriétaire des bâtiments de votre exploitation ?

oui  non  en partie

### CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION

#### Question 5 - Quelle est l'activité principale de l'exploitation ? .....

#### Question 6 - Les bâtiments d'exploitation de votre siège sur la Communauté de communes sont-ils proches de bâtiments tiers (habitations voisines) ?

moins de 50 m  de 50 à 100 m  de 100 à 200 m  plus de 200 m

↳ Fort-ils l'objet d'une obligation d'éloignement par rapport aux bâtiments tiers ?

oui  non

↳ Si oui, pour quels motifs ?

installation classée pour la protection de l'environnement  règlement sanitaire départemental

#### Question 7 - Avez-vous d'autres bâtiments d'exploitation hors siège sur la Communauté de communes ?

oui  non

Si oui, situation (commune et village ou lieu-dit) : .....

↳ Si oui, sont-ils proches de bâtiments tiers ?

moins de 50 m  de 50 à 100 m  de 100 à 200 m  plus de 200 m

↳ Fort-ils l'objet d'une obligation d'éloignement par rapport aux bâtiments tiers ?  oui  non

↳ Si oui, pour quels motifs ?

installation classée pour la protection de l'environnement  règlement sanitaire départemental

#### Question 8 - Votre exploitation est-elle concernée par des mesures agri-environnementales sur la Communauté de communes ? oui non

↳ Si oui, de quelle nature (par ex : maintien de bandes enherbées le long des cours d'eau, limitation des traitements phytosanitaires...) ? .....

#### Question 9 - Votre exploitation possède-t-elle un plan d'épandage sur la Communauté de communes ?

oui  non

↳ Si oui, est-il proche de bâtiments tiers ?

moins de 50 m  de 50 à 100 m  de 100 à 200 m  plus de 200 m

Situation (commune et village ou lieu-dit) : .....

### PROJETS SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

#### Question 10 - Avez-vous des projets de réalisation de nouveaux bâtiments d'exploitation ?

pour l'élevage  pour le stockage de votre production  pour le stockage de votre matériel

↳ Si oui, situation envisagée (commune et village ou lieu-dit) : .....

#### Question 11 - Avez-vous des projets de mises aux normes de vos bâtiments d'exploitation ?

oui  non

↳ Si oui, situation des bâtiments concernés (commune et village ou lieu-dit) : .....

#### Question 12 - Avez-vous d'autres projets ? oui non

↳ Si oui, de quelle nature ? (gîte rural, lieu de vente directe, camping à la ferme...) .....

↳ Situation (commune et village ou lieu-dit, numéro de parcelle) : .....

↳ Sont-ils proches de vos bâtiments d'exploitation ?

moins de 50 m  de 50 à 100 m  de 100 à 200 m  plus de 200 m

### DEPLACEMENTS SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

#### Question 13 - Avez-vous des problèmes de déplacements pour vos machines agricoles ? oui non

↳ Si oui, de quelle nature ? (traversée de secteurs urbains, accès à vos terres...) .....

↳ A quel endroit (route et commune et lieu-dit...) ? .....

VOUS ETES INVITES A PARTICIPER A UNE REUNION SUR LE THEME DE L'AGRICULTURE. Nous aborderons les enjeux de l'agriculture sur le territoire et nous répondrons à vos questions sur le projet de PLUi qui s'engage :

- Le Mercredi 2 février à 9h00 en mairie de Palluau, pour les communes d'Arpheuilles, Clion, Palluau, Saint-Médard, Le Tranger ;
- Le Lundi 7 février à 14h00 en mairie de Fiérel-la-Rivière, pour les communes de Châtillon-sur-Indre, Cléré-du-Bois, Fiérel-la-Rivière, Murs, Saint-Cyran-du-Jambot

NOUS VOUS REMERCIONS DE VOTRE CONTRIBUTION. CE DOCUMENT SERA EXPLOITE POUR LES BESOINS DES ETUDES MAIS NE SERA PAS DIFFUSE.

• Les réponses au questionnaire

Deux réunions destinées aux agriculteurs se sont tenues à Palluau-sur-Indre le 2 février 2022 et à Fléré-la-Rivière le 7 février 2022, pour présenter de façon générale le PLUi, la zone agricole, les questionnaires et localiser les bâtiments agricoles sur une carte. Nous avons eu 51 retours de questionnaires des communes d'Arpheilles (10), Châtillon-sur-Indre (10), Clion-sur-Indre (6), Palluau-sur-Indre (6), Le Tranger (6), Murs (5), Fléré-la-Rivière (4), Cléré-la-Rivière (2) et Saint-Cyran-du-Jambot (2).

• Les exploitants

Les exploitants ayant répondu sont plutôt âgés mais sur 51 réponses, 14 concernent des sociétés avec plusieurs associés. Sur 51, 14 déclarent ne pas avoir de successeurs connus en cas d'arrêt dans les 10 prochaines années. Parmi eux, 7 ont 50 ans ou plus. La question de la pérennité de ces exploitations se pose. Pour les autres, l'âge moins élevé ou l'appartenance à une société limite le risque.

Les exploitants sont très majoritairement propriétaires de leurs bâtiments d'exploitation, en tout (31) ou partie (14).

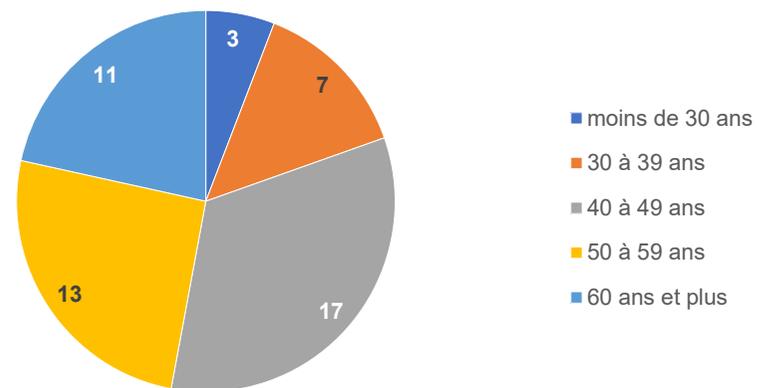
• Les caractéristiques des exploitations

Les bâtiments sont souvent éloignés de tiers. Des implantations proches sont cependant observées dans des hameaux du territoire où cohabitent des habitants et des exploitants.

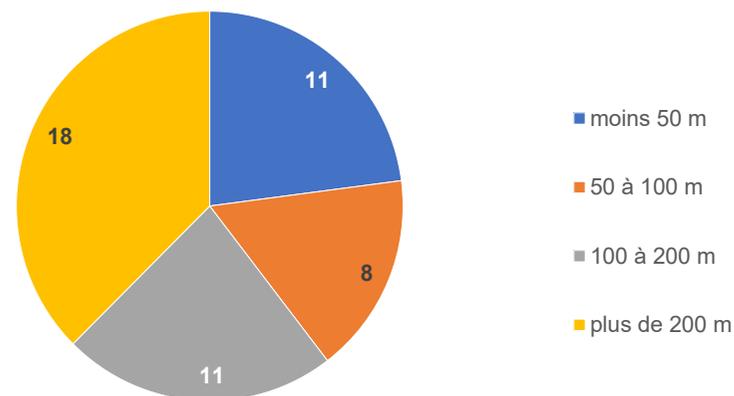
Parmi les 11 exploitations implantées à moins de 50 mètres de tiers, 3 sont spécialisées en polyculture-élevage ou élevage seul (bovins allaitants à Arpheilles, ovins à Châtillon-sur-Indre, pension-sauvetage à Fléré-la-Rivière). Ils ne déclarent pas être soumis à une obligation d'éloignement par rapport aux tiers. Les autres sont spécialisés en culture. Parmi ceux implantés de 50 à 100 mètres, 5 sont en élevage et 3 en culture. Ils ne déclarent pas être soumis à une obligation d'éloignement par rapport aux tiers.

Trois exploitations sont soumises à une obligation d'éloignement mais le taux de réponse est faible sur cette question : situation à plus de 200 mètres à Fléré-la-Rivière (1 ICPE porcine et 1 RSD avicole) et Arpheilles (RSD caprins).

Age des exploitants.



Proximité de bâtiments tiers



Quinze exploitations déclarent avoir des bâtiments secondaires hors siège, dont 5 sont implantés à moins de 50 mètres et 5 entre 50 et 100 mètres. Aucun n'est concerné par une obligation d'éloignement.

Les réponses à la question concernant les mesures agro-environnementales ne sont pas exploitées compte tenu du nombre important des non réponses.

Vingt-et-une exploitations déclarent avoir un plan d'épandage, soit 48 % des réponses à cette question. Pour huit d'entre elles, ces plans recouvrent un périmètre à moins de 50 mètres de bâtiments tiers et 9 un périmètre entre 10 et 100 mètres. Les lieux concernés ne sont souvent pas précisés. Ceux précisés sont les suivants : les Aulxjouannais, Rançay, Beauretour et la Lissonnière à Châtillon-sur-Indre ; Marchais Roi à Cléré-du-Bois, la Crochetière, la Charleterie, la Bataillerie et les Brodières à Fléré-la-Rivière ; Mornay, la Pertière et Villeberin à Palluau-sur-Indre ; Val aux Bœufs (lotissement) à Saint-Cyran-du-Jambot ; la Mardelle au Tranger ; la Doussinière à Saint-Médard.

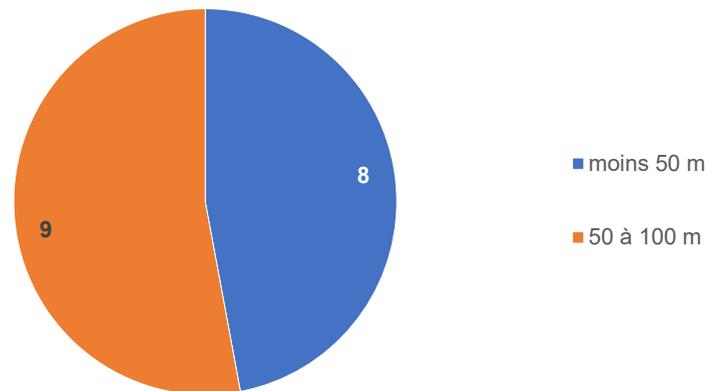
Des projets de bâtiments agricoles sont indiqués, 50 au total, que le zonage du Plan local d'urbanisme devra prendre en compte. Ils concernent principalement le stockage de matériel et le stockage de la production, devant les bâtiments d'élevage et les mises aux normes. Ils concernent 9 communes sur 10.

Les projets « autres » concernent des projets de camping à la ferme, vente directe et/ou gîtes, à Arpheuilles (3), Châtillon-sur-Indre (2), Cléré-du-Bois (1), Palluau-sur-Indre (1), Le Tranger (1).

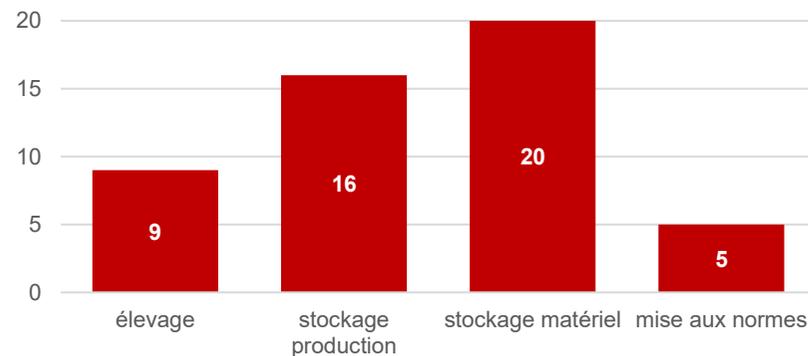
Des difficultés de déplacement pour le matériel agricole sont identifiées dans plusieurs secteurs par 14 exploitants. Les solutions ne relèvent pas spécifiquement du PLU mais il peut contribuer à les régler, par exemple par la création d'emplacements réservés pour sécuriser ou élargir une voie. D'autres solutions relèvent d'aménagements urbains ou des règles de circulation (sens de circulation, règle de passage...).

Les secteurs suivants sont concernés : route de la Chaussée et les Maisons Sinault à Arpheuilles ; rue de Bellevue, rue des Ponts, traversée de la ville et les Murailles-Pouzieux à Châtillon-sur-Indre ; les Epourneaux à Cléré-du-Bois ; la Riolette, la Maison-Berry Haute-Chaise, Tesson, la Fertauderie à Clion-sur-Indre ; Montgenaud, Villeberin, la Chartrie, Bonne Nouvelle à Palluau-sur-Indre ; traversée du bourg de Saint-Cyran-du-Jambot (rue principale) ; le Petit Villiers au Tranger.

Plans d'épandage et bâtiments tiers



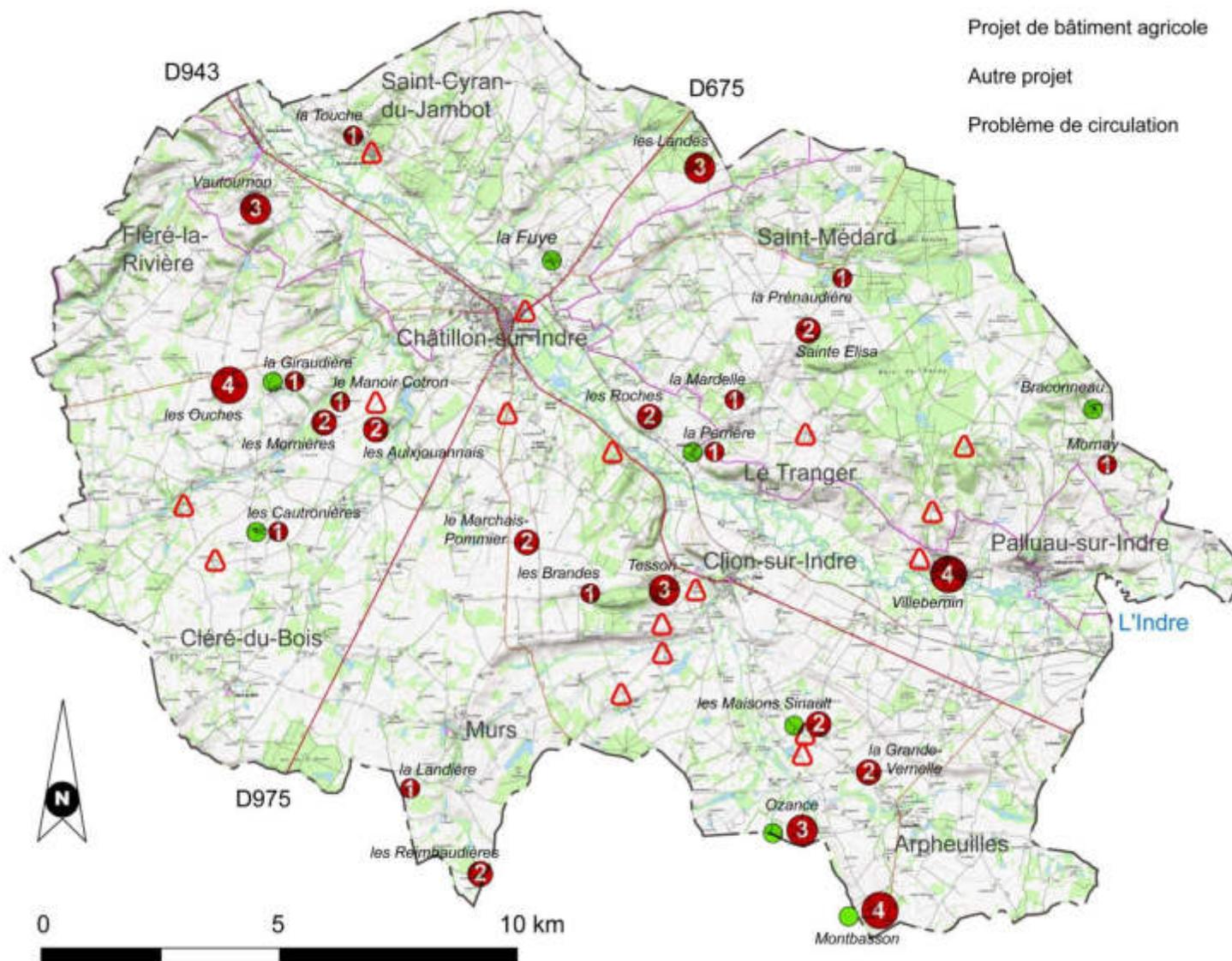
Projets de bâtiments agricoles



Autres projets



- Les projets et les problèmes de circulation



### 1.6.5. SCOT DU PAYS DE VALENCAY-EN-BERRY : PRESERVER DES SAVOIR-FAIRE RECONNUS

Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT a pour objectif stratégique de « *promouvoir et développer les filières productives et agricoles pour préserver des savoir-faire reconnus* ». L'agriculture participe aux objectifs économiques du territoire, en s'appuyant sur ses filières dont les AOP, les IGP, l'agriculture biologique et la filière bois. Le PADD précise « (...) *une identification des espaces agricoles stratégiques serait nécessaire afin de préserver l'outil de travail du monde agricole, qui participe à la création de richesses, au maintien de la ruralité et à l'entretien des paysages.* »

Le soutien à l'agriculture et aux activités primaires doit se traduire notamment par :

- La préservation à long terme de l'espace agricole et de son cadre de travail (sièges, accès aux terres, circulation...);
- Le soutien aux activités d'élevage et la pérennisation des filières notamment laitières en lien avec les transformateurs locaux ;
- Le soutien à la mise en place d'une filière bois (construction bois, bois énergie) ;
- Le confortement des productions agricoles de type AOC, IGP, de produits transformés, et de productions issues de l'agriculture biologique ;
- L'accompagnement des projets de diversification, notamment par le tourisme et l'émergence de systèmes alimentaires locaux (vente directe, restauration collective, magasin collectif...), et le développement des circuits courts ;
- L'association du monde agricole à la production d'énergies renouvelables ;
- L'accompagnement des acteurs de l'agriculture dans leurs actions d'entretien des paysages ;
- L'encouragement à la maîtrise et à la gestion des intrants dans les sols pour diminuer les impacts sur la qualité de l'eau et le bon fonctionnement des sols.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise les orientations pour soutenir l'agriculture, notamment :

- Définir une trame agricole qui préserve dans le temps les capacités de développement des activités primaires et l'identité agricole :
  - Cet objectif renvoie aux conditions d'urbanisation dans l'espace, dont limiter la consommation de l'espace, urbaniser en priorité dans les enveloppes urbaines...
- Anticiper et alléger les contraintes d'exploitation en fonction des filières :
  - Limiter l'impact des développements urbains sur les terres agricoles.
- Développer des circuits de proximité et des activités accessoires créatrices de valeur ajoutée :
  - Encourager l'établissement de points de vente mutualisés ou non, localisés dans une perspective de complémentarité et de soutien aux commerces des centres-villes et des bourgs ;
  - Créer des possibilités d'aménagement pour des manifestations ou des marchés, couvertes ou non ;
  - Prévoir dans les zones agricoles et naturelles des possibilités d'implantation des constructions accessoires à l'activité agricole (vente, agro-tourisme, changement de destination d'anciens bâtiments agricoles).
- Prévoir des espaces d'activités liés aux filières agricoles, viticoles, sylvicoles :
  - Prévoir en-dehors des zones agricoles et naturelles des possibilités d'implantation d'activités de diversification de l'agriculture dans les zones urbaines ou les parcs d'activités.

## 1.6.6. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

### ATOUTS

- L'augmentation de la surface agricole utilisée et du cheptel entre les deux derniers recensements agricoles.
- La diversité des orientations technico-économiques et le développement des démarches de valorisation, notamment l'agriculture biologique.
- Les signes de qualité AOP et IGP du territoire.
- La présence d'activités de transformation reconnues (Vigean, Jean Hervé, laiterie de Verneuil-sur-Indre proche) et d'un lycée agricole professionnel à Saint-Cyran-du-Jambot
- La présence d'activités de vente directe.

### FAIBLESSES

- La baisse du nombre des exploitations et l'absence de perspectives de reprises de certaines exploitations dans les 10 ans à venir.
- La baisse du total travail en équivalent temps plein, qui fait baisser le poids économique de l'activité.

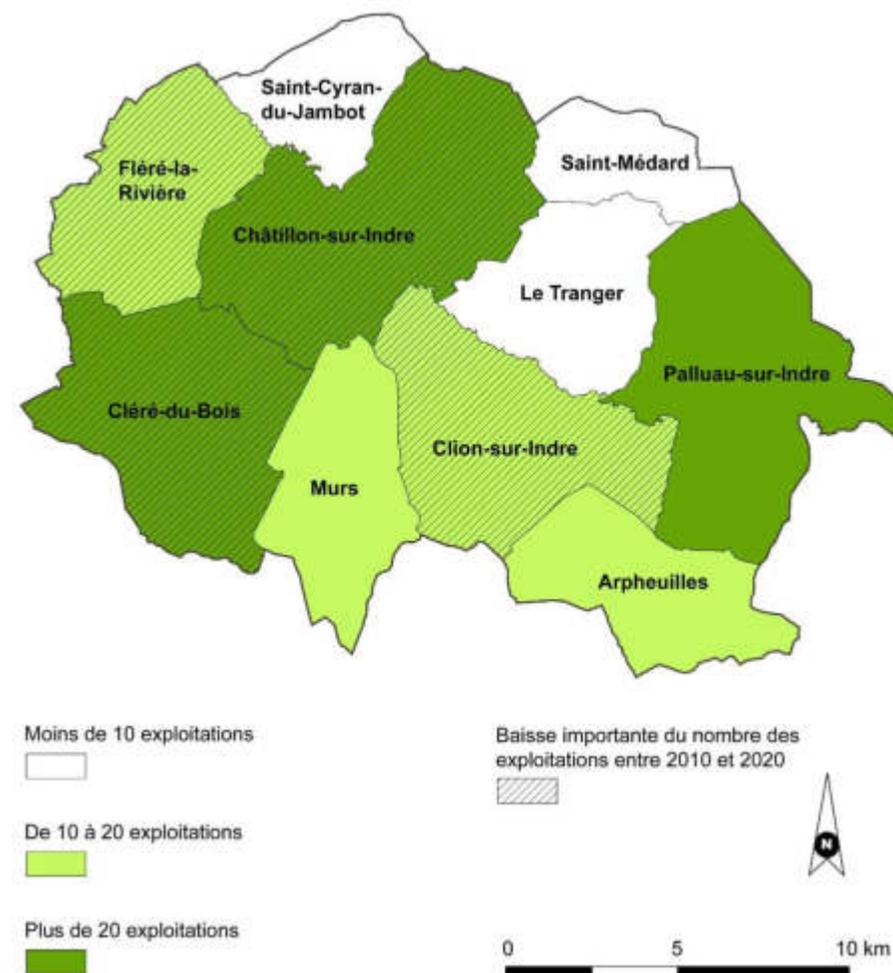
### OPPORTUNITÉS

- Le potentiel lié au passage de la D943 pour le développement de l'agro-tourisme.
- Le développement des énergies renouvelables au profit des exploitants locaux (solaire et méthanisation).
- Les projets de bâtiments agricoles et de diversification (tourisme et vente directe) recensés par le questionnaire agricole réalisé dans le cadre du PLUi.

### MENACES

- Une concentration poussée des exploitations et le vieillissement de la population agricole.
- L'étalement urbain sur les terres agricoles.
- Les contraintes au développement de l'agriculture biologique et du maraichage, dont le coût des terres dans les secteurs de grande culture.

### AGRICULTURE - ETAT ACTUEL PAR COMMUNE



### Comparaison du nombre des exploitations agricoles en 2010 et en 2020 (source : Recensement Agricole)

Evolution 2010 - 2020	CC du Châtillonnais en Berry (10 communes)	Département de l'Indre (243 communes)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes)
Evolution du nombre des exploitations	- 69	- 1 143	- 5 165
Moyenne par an	- 7	- 114	- 516
Moyenne par an et par commune	- 0,7	- 0,5	- 0,3
Observations	Rapporté au nombre de communes et en moyenne annuelle, pour pouvoir comparer au département et à la région, chaque commune a perdu en moyenne 0,7 exploitation par année soit 7 sur 10 ans. La baisse du nombre d'exploitants s'est ralentie par rapport à la période 2000-2010. La SAU a augmenté.	Le nombre des exploitations baisse en proportion un peu moins importante que dans la Communauté de Communes. La baisse s'est un peu accélérée par rapport à la période 2000-2010. Contrairement à la Communauté de Communes, la SAU a aussi diminué.	La baisse du nombre des exploitations est atténuée par rapport à la Communauté de Communes et au département. La baisse du nombre d'exploitants s'est aussi ralentie par rapport à la période 2000-2010. La SAU s'est maintenue.

### Scénarios sur l'agriculture sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry

Projections 2036		
Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Amortissement	Scénario 3 Objectifs SCOT
La baisse du nombre des exploitations et les regroupements se poursuivent. L'âge moyen des chefs d'exploitation se maintient (51 ans). Le nombre des bâtiments à usage agricole diminue et se recentre dans les grandes exploitations, ce qui permet de mieux gérer l'éloignement avec les tiers. La SAU se maintient voire augmente. La diversification se poursuit (agriculture biologique, tourisme) mais la mise en place de circuits courts reste difficile à développer.	La baisse du nombre des exploitations est atténuée. Un tissu de petites exploitations reste présent dans l'espace rural, pour lequel l'éloignement avec les tiers est à gérer au cas par cas. La SAU augmente et résiste à la poussée de l'urbanisation grâce aux objectifs de limitation de consommation de l'espace. Les activités se diversifient autour de l'agro-tourisme, gîtes et chambres d'hôtes, dans des anciens bâtiments agricoles identifiés par le PLUi pour des changements de destination.	La baisse du nombre des exploitations est atténuée et les exploitants se renouvellent. Le métier évolue : forte intégration avec le tissu économique local et les services scolaires (cantines...), développement du maraichage, filière circuit-court co-construite avec les collectivités (magasins de producteurs, marchés...). L'agro-tourisme se développe. Les énergies renouvelables sont intégrées dans les projets économiques.

## 1.7. LE TOURISME ET LA CULTURE

### 1.7.1. LES ACTIVITES TOURISTIQUES DANS L'INDRE

Le document de la DDT de l'Indre « Le tourisme dans l'Indre en 2018 » rappelle que le département se caractérise par une offre d'hébergement touristique dominée par le camping et par une fréquentation essentiellement française. En 2018, l'Indre compte 13 200 lits touristiques dont la moitié pour les campings. L'autre moitié est constituée par les hôtels et les autres structures d'hébergements touristiques labellisées (résidences et meublés de tourisme, chambres d'hôtes, gîtes...).

Les patrimoines historiques et naturels sont des valeurs sûres, tout comme la gastronomie. A noter également que le calme, la tranquillité constituent un élément particulièrement apprécié par les touristes sur le territoire (61 % des réponses).

Les visites de musées, les balades et randonnées, l'achat ou la dégustation de produits du terroir, l'observation de la nature et les activités culturelles, l'emportent en proportion dans le Département de l'Indre par rapport à l'ensemble du Centre-Val de Loire. A l'échelle de la région, la fréquentation est principalement concentrée sur le val de Loire, pour les touristes français et étrangers.

L'Agende d'attractivité de l'Indre est chargée de promouvoir et de commercialiser la destination « l'Indre en Berry » et la marque « Berry Province ». « Berry Province » est au centre d'une stratégie de communication qui s'appuie sur l'appellation Berry.

Le document précise : « *L'enjeu pour l'Indre dans son développement touristique est de réussir à se démarquer de ce fort pôle d'attractivité que constitue le Val de Loire, et de valoriser ses propres atouts et expériences qu'elle peut offrir aux visiteurs* ».

*Quelles activités pratiquent les touristes sur le territoire ?*

Source : DDT36. Le tourisme dans l'Indre en 2018, d'après l'enquête clientèle 2014 du Comité régional du tourisme Centre-Val de Loire



Source : Enquête clientèle 2014 - Comité régional du tourisme Centre-Val de Loire / 4V

### 1.7.2. LE TOURISME EST LIE A LA NATURE ET A LA CULTURE, ENTRE BRENNE, BERRY ET VAL DE LOIRE

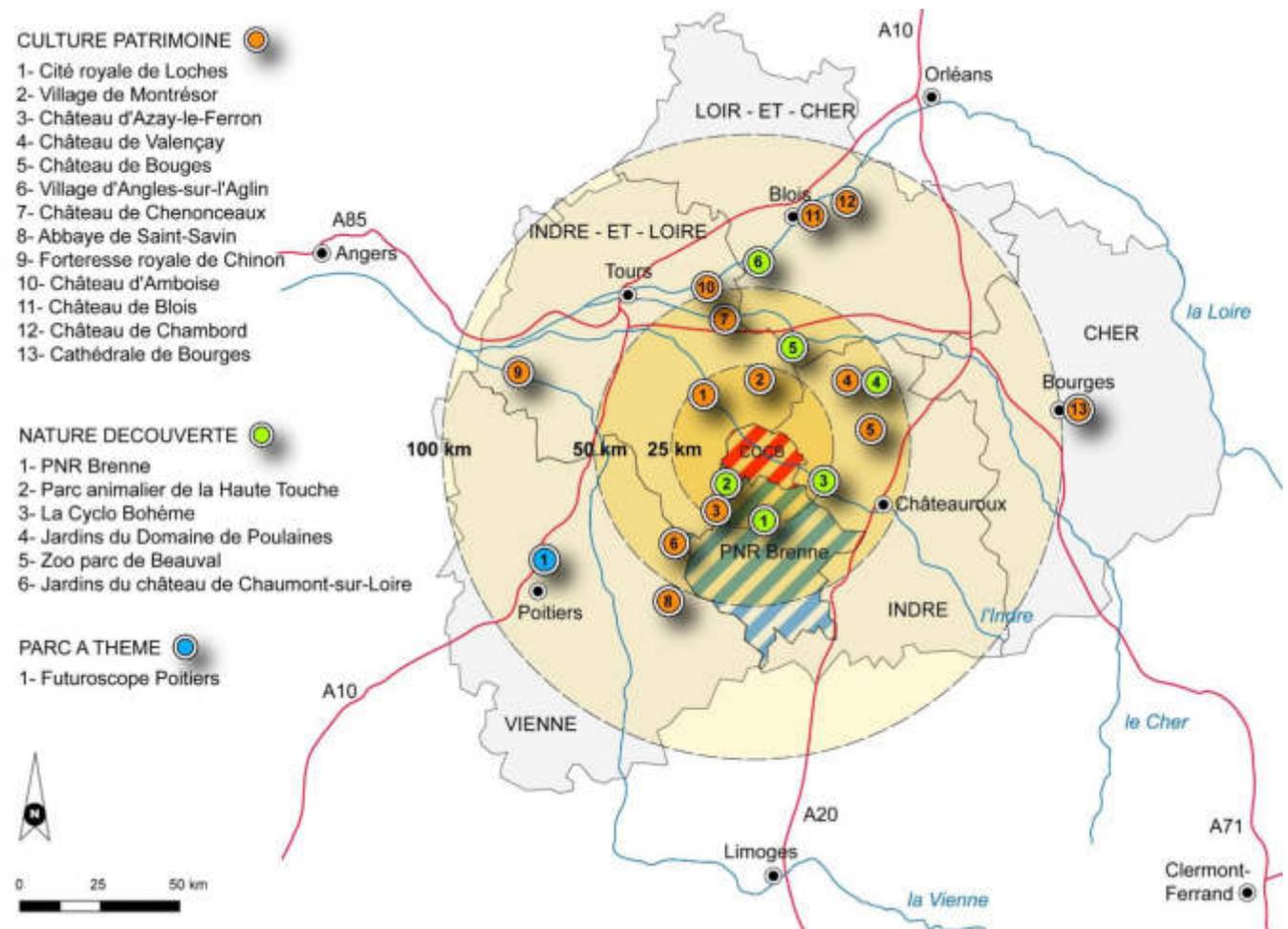
La Communauté de Communes a des atouts touristiques propres. Elle bénéficie aussi de la proximité d'attracteurs qui peuvent être des lieux de visites complémentaires pour les touristes résidents dans le Châtillonnais, ou lui permettre d'attirer des touristes de passage.

Parmi les principaux attracteurs :

- Dans un rayon de 25 km : 6 points d'attraction dont la cité royale de Loches, la Cyclo Bohème qui traverse le Châtillonnais, et le Parc Naturel Régional de la Brenne ;
- Dans un rayon de 50 km : 6 points d'attraction dont le château de Chenonceaux, le zoo parc de Beauval, le village d'Angles-sur-l'Anglin ;
- Dans un rayon de 100 km : 8 points d'attraction dont le val de Loire et ses châteaux, la cathédrale de Bourges classée à l'UNESCO, et le Futuroscope de Poitiers.

Le trafic de transit par la D943 et le val de l'Indre est notamment une opportunité de capter les flux de passage entre le val de Loire et le Berry.

Attracteurs touristiques régionaux.



- Les monuments historiques et les sites classés et inscrits

Un monument historique est un immeuble recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Le Châtillonnais est proche d'une très forte concentration de monuments historiques dans le val de Loire. Sur environ 3 000 monuments historiques dans la région, un tiers sont situés en Indre-et-Loire.

Dans l'Indre, le château de Valençay classé monument historique est le lieu touristique le plus fréquenté du département (environ 100 000 visiteurs par année). Il est situé à 40 km de Châtillon-sur-Indre.

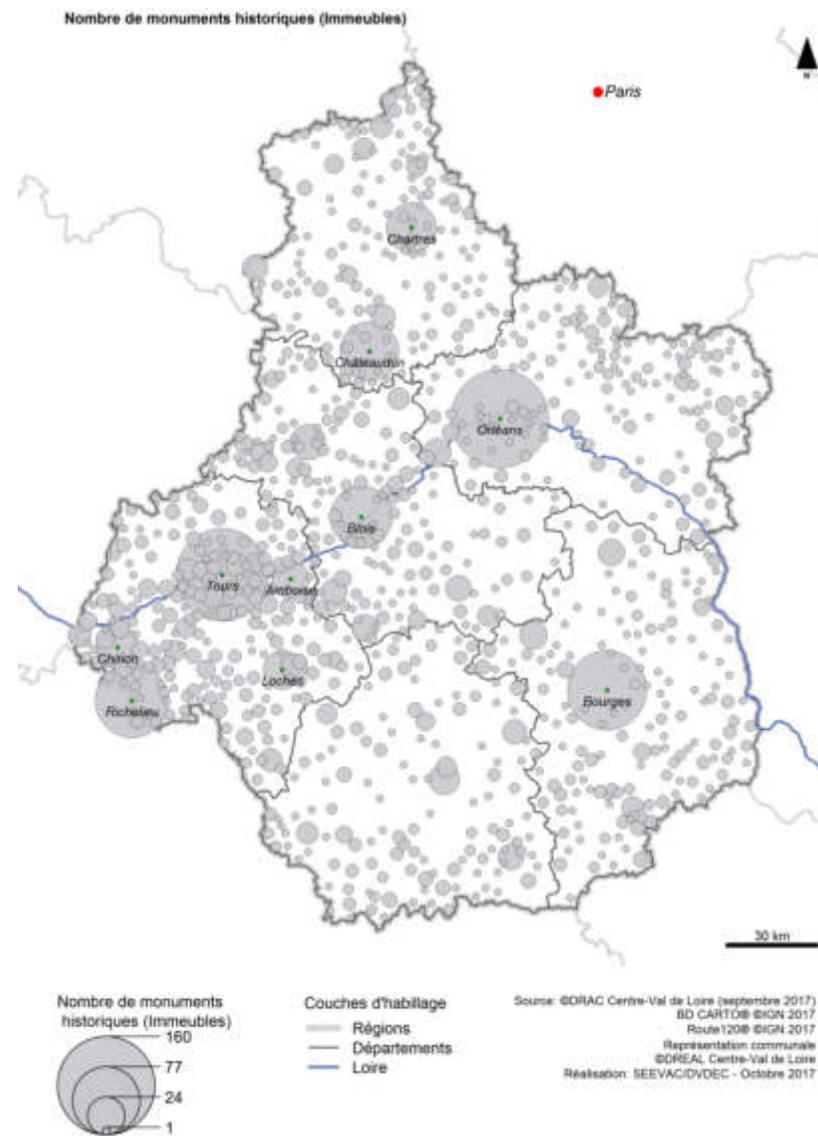
Les sites classés ou inscrits concernent des monuments naturels ou sites d'une qualité remarquable, dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un caractère d'intérêt général. L'Indre-et-Loire concentre environ un tiers de ces sites soit environ 100 sur près de 300.

**Ces monuments et sites sont à l'origine de l'activité touristique autour des thèmes du patrimoine et de la découverte.**



Cité royale de Loches / Château de Valençay

Monuments historiques (immeubles). Source : DRAC Centre-Val de Loire. 2017.



### Seize monuments historiques classés et/ou inscrits sont situés sur 3 communes dans la vallée de l'Indre.

Neuf monuments sont classés et/ou inscrits sur la commune de Châtillon-sur-Indre :

- Classés - ville de Châtillon-sur-Indre : église Notre-Dame, tour de César, ancien château, restes de l'ancienne porte de l'enceinte du château, sols de la motte du donjon dénommé tour de César ;
- Inscrits - ville de Châtillon-sur-Indre : hôtel dit des Rois, galerie de l'hôtel 9 rue du Nord, hôtel de Crémille, sols de la motte du donjon dénommé tour de César, monument aux morts de la guerre de 1914-1918 ;
- Inscrits - secteur rural de la commune : château de Pouzieux, ancien prieuré de Saint-Martin-de-Vertou dit « Maison du Bailli ».

Environ 300 ha sont couverts par des périmètres de protection de monuments historiques sur la commune de Châtillon-sur-Indre dont environ 130 ha couvrent la ville. Un Site patrimonial remarquable (SPR) est en projet sur le centre-ville, secteur où la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente au point de vue historique, architectural et paysager un intérêt public.

Trois monuments sont classés et/ou inscrits sur la commune de Clion-sur-Indre :

- Classé - secteur rural de la commune : château de l'Isle Savary ;
- Inscrits - secteur rural de la commune : château de l'Isle Savary (en partie), restes de l'édifice du château de l'Isle Savary, ancien manoir du Marteau ;
- Inscrit - bourg de Clion-sur-Indre : chapelle de Varye.

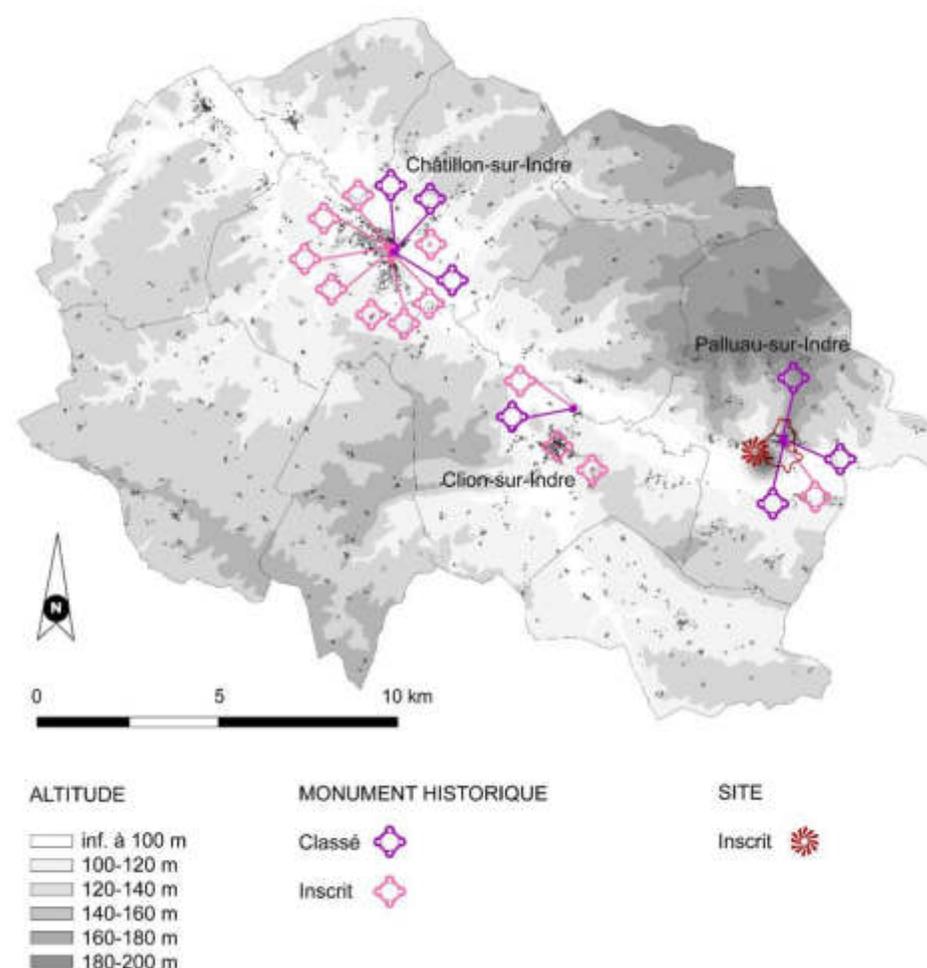
Environ 117 ha sont couverts par des périmètres de protection de monuments historiques sur la commune dont environ 13 ha couvrent le centre-bourg et environ 16 ha le hameau du Marteau, par deux périmètres de protection modifiés.

Quatre monuments sont classés et/ou inscrits sur la commune de Palluau-sur-Indre :

- Classés - bourg de Palluau-sur-Indre : église Saint-Sulpice, ancienne église Saint-Laurent, château ;
- Inscrit - bourg de Palluau-sur-Indre : église du prieuré Saint-Laurent.

Environ 107 ha sont couverts par des périmètres de protection de monuments historiques sur le bourg de Palluau-sur-Indre. Un site est inscrit sur ce bourg, sur une surface de 74 ha aussi recouverte par les périmètres de protection des monuments historiques : village de Palluau et ses abords.

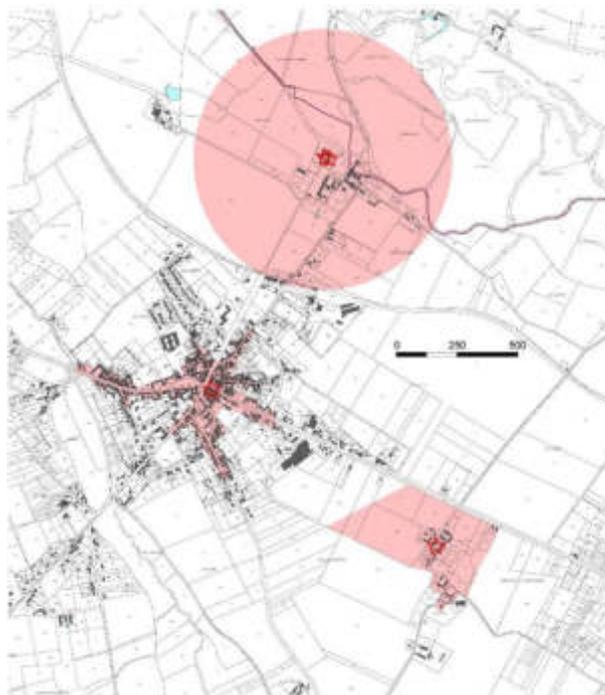
### Monuments historiques (immeubles) et site protégé. Source : DRAC Centre-Val de Loire. 2017.



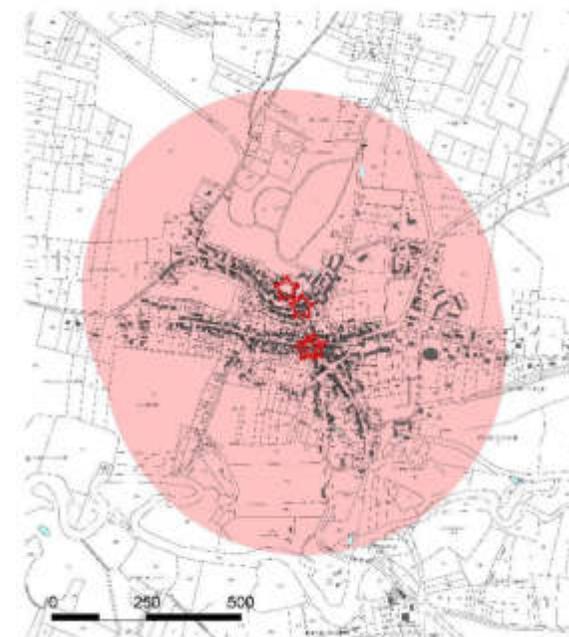
**Périmètres de protection MH : Châtillon-sur-Indre**



**Clion-sur-Indre**



**Palluau-sur-Indre**



*Châtillon-sur-Indre : monument aux morts de la guerre de 1914-1918 et tour de César*



*Châtillon-sur-Indre : ancien château, tour de César et église Notre-Dame*



*Clion-sur-Indre : château de l'Isle Savary*



*Palluau-sur-Indre : château et village*

### 1.7.3. DES CHEMINS A RACCORDER ENTRE VALLEE DE L'INDRE ET BRENNE

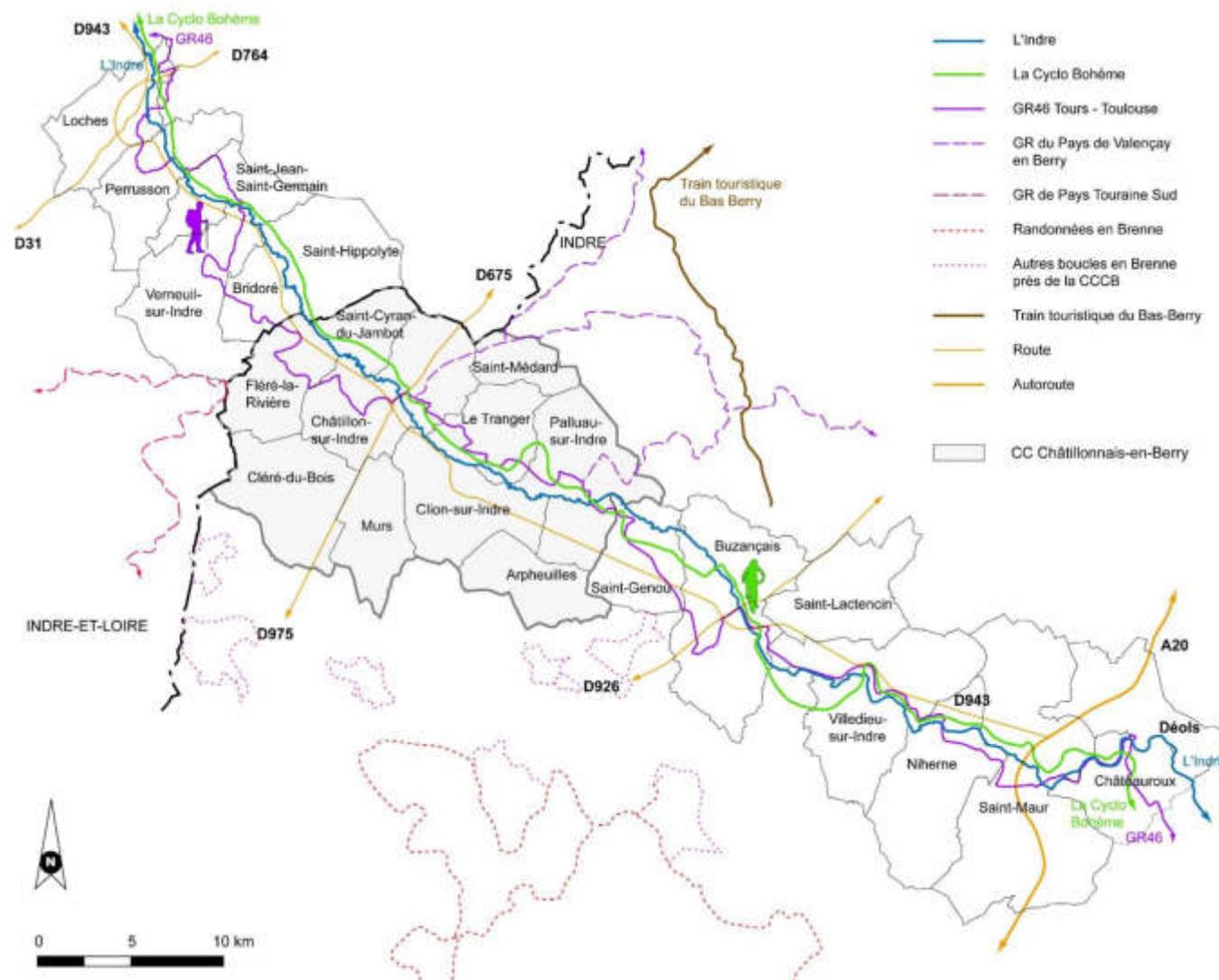
La traversée du territoire par la vallée de l'Indre permet le passage d'itinéraires de randonnées à pied ou à vélo. Les gîtes et chambres d'hôtes peuvent en particulier tirer parti de ces passages à rythme lent.

Dans la vallée de l'Indre, la Cyclo Bohème est une vélo-route de 300 km entre Chambon-sur-Voueize dans la Creuse, Chenonceaux et Bréhémont dans l'Indre-et-Loire. Le parcours est très fréquenté. Des compteurs vont être installés dont un sur la Communauté de Communes. Il faut noter que la location de vélos a été arrêtée sur le territoire car le cout du matériel et de son entretien est élevé. Des équipements pourraient être envisagés sur le parcours (station de réparation vélo libre-service, borne de recharge pour vélos électriques...).

Le GR46 est un chemin de randonnée pédestre entre Tours et Toulouse, de 950 km, passant aussi par la vallée.

Au nord, des connexions se font avec les GR du Pays de Valençay-en-Berry, et par ce biais avec le train touristique du Bas Berry qui relie Argy à Valençay. La ligne s'étend sur environ 40 km et dessert plusieurs villages. Un train diesel et un train vapeur sont utilisés. La fréquentation est supérieure à 5 000 visiteurs par an (*source : traintouristiquedubasberry.com*).

Cheminevements de la vallée de l'Indre.



**Au sud, il manque des connexions avec la Brenne et les parcours des randonnées de pays en Brenne (Grande Brenne, entre étangs et forêts, de 114 km). Des boucles locales sont plus proches dont un parcours autour de l'étang de l'Ozance à Saulnay, un parcours dans les marécages à Saint-Gemme. Une ou des liaisons apparaissent réalisables.**

Le GR du Pays de Touraine Sud parcourt les vallées de la Creuse et de la Claise, sur 268 km, sans connexion avec les chemins dans la vallée de l'Indre.

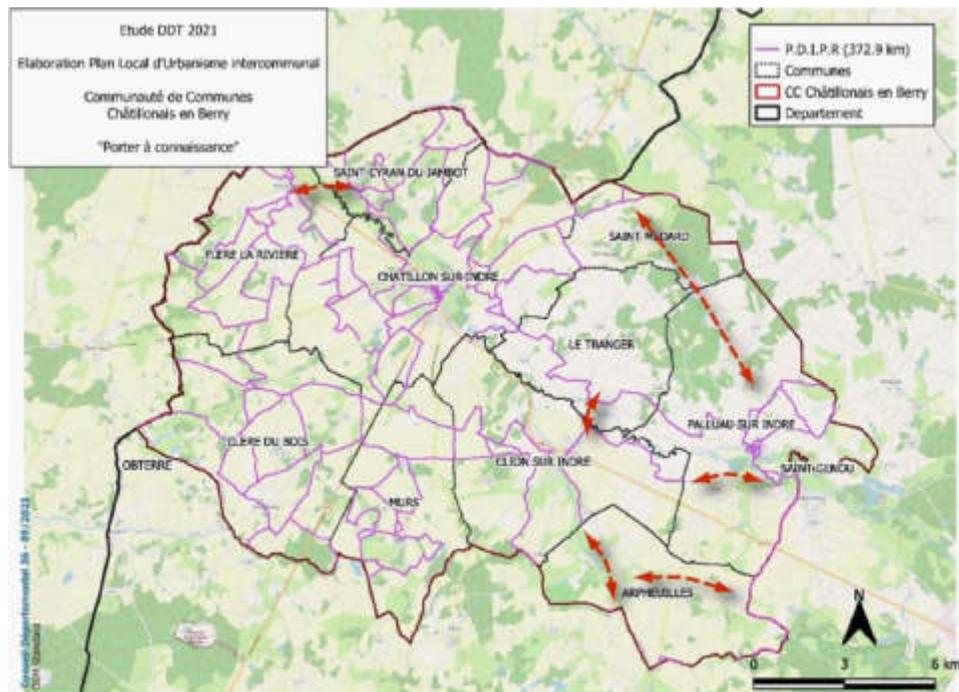
De nombreux chemins sont inscrits au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR). L'article L.361-1 du code de l'environnement précise : « Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution ».

Les bourgs sont reliés aux chemins inscrits au PDIPR à l'exception des bourgs d'Arpeuilles et de Saint-Médard. Des chaînons supplémentaires seraient à trouver pour mailler certains chemins, passer par les bourgs non desservis, et traverser l'Indre en aval et en amont de la ville de Châtillon-sur-Indre.

**La réutilisation de l'ancienne voie ferrée Châteauroux - Joué-lès-Tours en voie verte a été évoquée. La SNCF a été questionnée sur la remise en service au trafic fret et sur des liaisons pour voyageurs de la section Loches-Buzançais, et sur l'opportunité d'un projet de voie verte.** Elle a précisé par courrier du 10 janvier 2023, que la réouverture de la ligne n'est pas dans sa stratégie actuelle mais elle invite à recueillir les avis de la Région Centre-Val de Loire et des services de l'Etat, qui élaborent le contrat de plan 2023-2027. Il faut noter que la ligne a été réouverte entre Châteauroux et Buzançais pour le transport de produits agricoles.

Pour la réalisation d'une voie verte, une fermeture administrative est nécessaire et la section sort alors du réseau ferré national. La procédure est d'une durée d'environ 24 mois et nécessite de recueillir les avis de différentes instances (Région, Ministère en charge des Transports, Direction des finances publiques...). Dans ce cas, la collectivité doit prendre en gestion la section concernée via une convention et en assurer l'exploitation, la maintenance quotidienne et la responsabilité.

*Chemins du Plan départemental d'itinéraires de promenade et de randonnée. Fond DDT. Porter à connaissance.*



Principaux chaînons manquants

*Ancienne voie ferrée à Fléré-la-Rivière*



### 1.7.4. DES EQUIPEMENTS POUR UN TOURISME DE COURT SEJOUR ET DE PASSAGE

- Gîte, chambre d'hôte et accueil au château

La capacité en hébergement touristique est de 388 personnes dans 39 hébergements en gîtes, chambres d'hôtes et accueil au château. Elle est notamment élevée sur Châtillon-sur-Indre et Murs où le Clos de la Richaudière comprend à lui seul 5 gîtes d'une capacité de 26 personnes.

Les Gîtes de France répertorient 455 gîtes dans l'Indre. Avec 31 hébergements identifiés, la CC du Châtillonnais-en-Berry représente 7 % du total départemental.

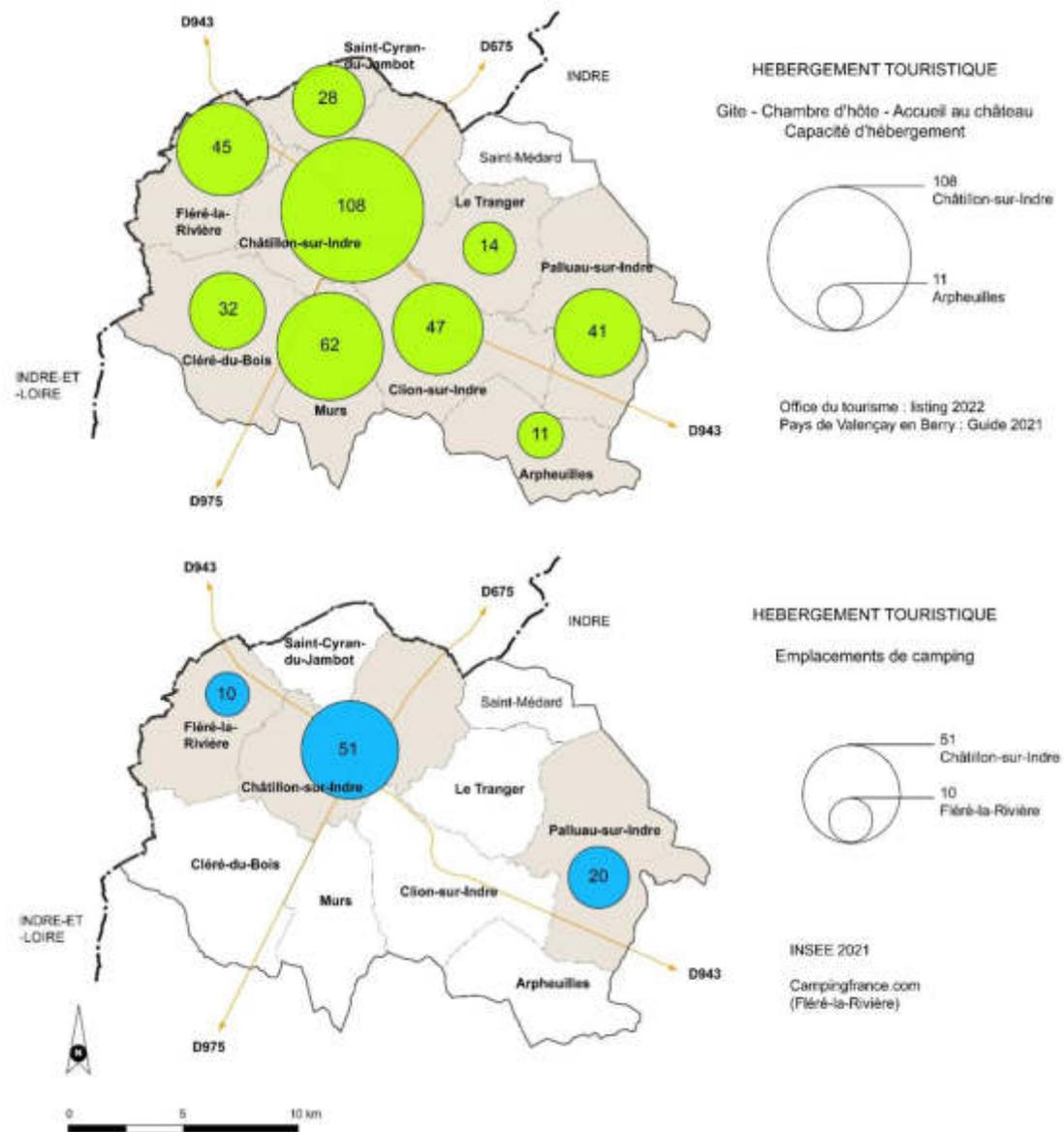
Deux projets d'hébergements et activités événementielles sont en cours à Fléré-la-Rivière (la Closerie, la Forge). Ils diversifient l'offre et ils permettent de valoriser des hameaux en faisant revivre des bâtiments anciens traditionnels inoccupés depuis l'arrêt des activités agricoles.

- Camping

La capacité en camping est de 81 emplacements, en emplacements nus et mobil-homes, sur 3 communes de la vallée de l'Indre.

Le document de la DDT « Le tourisme dans l'Indre en 2018 » dénombre 42 campings pour 2 248 emplacements dans le département. Ils sont notamment situés dans le sud de l'Indre. Avec 81 emplacements identifiés, la CC du Châtillonnais-en-Berry représente 3,6 % du total départemental.

Capacité en hébergement touristique. Source : Office de tourisme et guide du Pays de Valençay-en-Berry



Le camping « les Rives de l'Indre » à Châtillon-sur-Indre est municipal, géré par concession par Camping-Car Park. Le camping comprend deux mobil-homes. La fréquentation est en augmentation depuis l'installation de la concession.

La clientèle est principalement de passage :

- 635 nuits enregistrées du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021, représentant 1 593 touristes, avec 8,01 % de clientèle étrangère. La fréquentation est importante en septembre, avec 26 % de la fréquentation annuelle ;
- 449 nuits enregistrées du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022, avec une moyenne des séjours de 1,3 jours.

Source Camping-Car Park. 19/07/2022

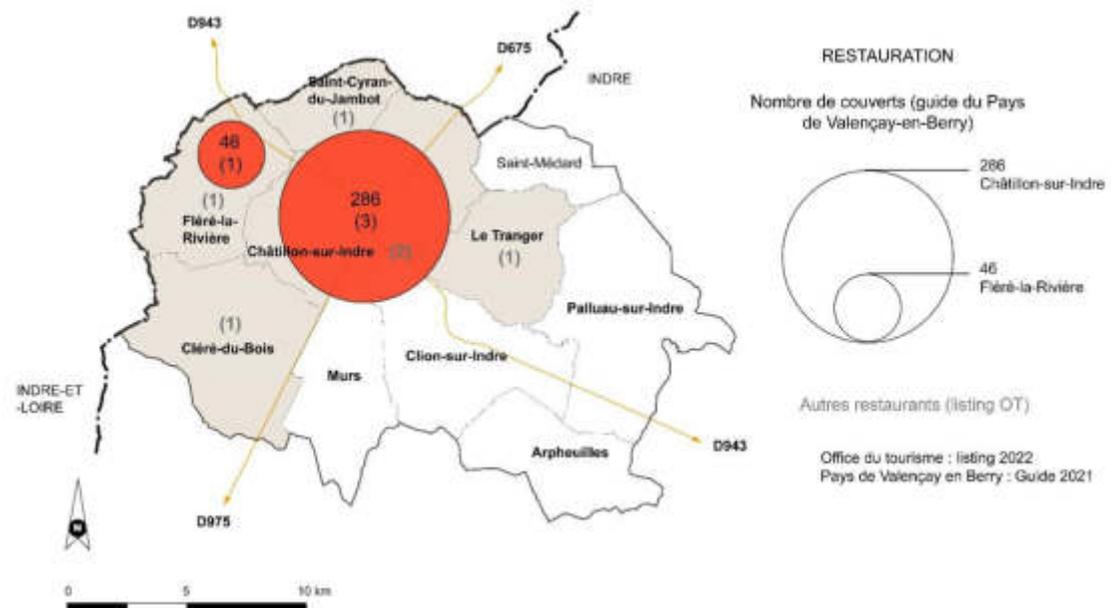
A Palluau-sur-Indre, le camping est en régie. A Fléré-la-Rivière, le camping est privé et situé dans le parc de la Reuille.

● Restauration

**La capacité est de 332 couverts sur 4 restaurants permanents répertoriés par le guide du Pays de Valençay en Berry, dans les communes de Châtillon-sur-Indre et Fléré-la-Rivière.** Six autres restaurants sont indiqués sur le listing de l'Office du tourisme. Un s'est arrêté à Fléré-la-Rivière, dans le parc de la Reuille. A Palluau-sur-Indre, le restaurant sur la base de loisirs est ouvert l'été, géré par location.

Des projets existent, notamment à Clion-sur-Indre où la commune travaille à l'ouverture d'un bar - restaurant à l'horizon 2025.

Restauration : capacité en couverts. Source : Office de tourisme et guide du Pays de Valençay-en-Berry



- Autres équipements

**Les activités de loisirs et tourisme s'appuient sur des équipements publics et privés, surtout situés dans la vallée de l'Indre.**

Piscine communautaire et base de loisirs :

- Châtillon-sur-Indre : la piscine Alfred Fréville a été entièrement rénovée en 2018. Un club nautique a été créé (natation et aquagym) ;
- Palluau-sur-Indre : la base de loisirs comprend un camping, une guinguette, un parcours santé. Le camping a été dégradé et le parcours santé aurait besoin d'être rénové. Une réflexion est à avoir sur les équipements à réaliser ;
- Clion-sur-Indre : un espace sports et loisirs comprend un terrain de sports, le city-stade, deux terrains de tennis, un espace pétanque, et une aire de jeux qui a été récemment réalisée.

Pêche :

- Parcours de pêche Châtillon-sur-Indre - Clion-sur-Indre : il s'étend sur environ 1,5 km, avec accès handicapés, plate-forme... ;
- Parcours de pêche de Palluau-sur-Indre ;
- Parc de la Reuille à Fléré-la-Rivière : un étang de pêche situé près du camping.

Parcours santé :

- Communes de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre.

Salles de réception et séminaires :

- Château d'Allogny à Murs, château de l'Isle Savary à Clion-sur-Indre, domaine de la Poignardière à Châtillon-sur-Indre.

Camping-car :

- Des places avec bornes de service sont situées dans les campings de Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre. Une borne à la ferme est présente à Clion-sur-Indre ;
- Le Tranter possède une aire de camping-car dans le bourg, près de l'Indre.

Aire de repos et de pique-nique :

- Une aire est située à l'ouest du bourg de Clion-sur-Indre, le long de la D943.

Circuit de l'Indre :

- Le circuit karting situé à Clion-sur-Indre est utilisé par les particuliers et lors de séminaires. Il est ouvert tous les jours. Des clients viennent de loin pour certaines compétitions. Le parcours fait 925 mètres.

Il n'y a pas de signalisation pour certains équipements le long de la D943, comme pour le circuit de l'Indre dont la signalisation n'a pas été autorisée par le Département le long de la route départementale. **Des points d'information sont à envisager le long de cette voie qui est l'axe de transit à travers la Communauté de Communes et donc sa vitrine, dans les centres des bourgs et sur l'aire de repos de Clion-sur-Indre notamment.**



*Piscine Alfred Fréville à Châtillon-sur-Indre / Base de loisirs Palluau-sur-Indre*

### 1.7.5. LES PRINCIPAUX OUTILS DE L'ANIMATION TOURISTIQUE DANS LE TERRITOIRE

Chaque été depuis 2010, l'office de tourisme du Châtillonnais-en-Berry organise des visites guidées sur réservation dans le cadre des « Mercredis de l'Été » : les **Echappées Estivales**. Des visites accompagnées thématiques sont organisées et permettent une mise en valeur du patrimoine historique, naturel, économique et mettent en lumière les savoir-faire des producteurs et artisans. Quatre thèmes sont proposés : visites historiques, visites d'entreprises, sorties nature et visites à la ferme. Elles sont animées par un guide local. Le nombre des participants a baissé ces dernières années du fait de l'effet COVID et des quotas de visites imposés.

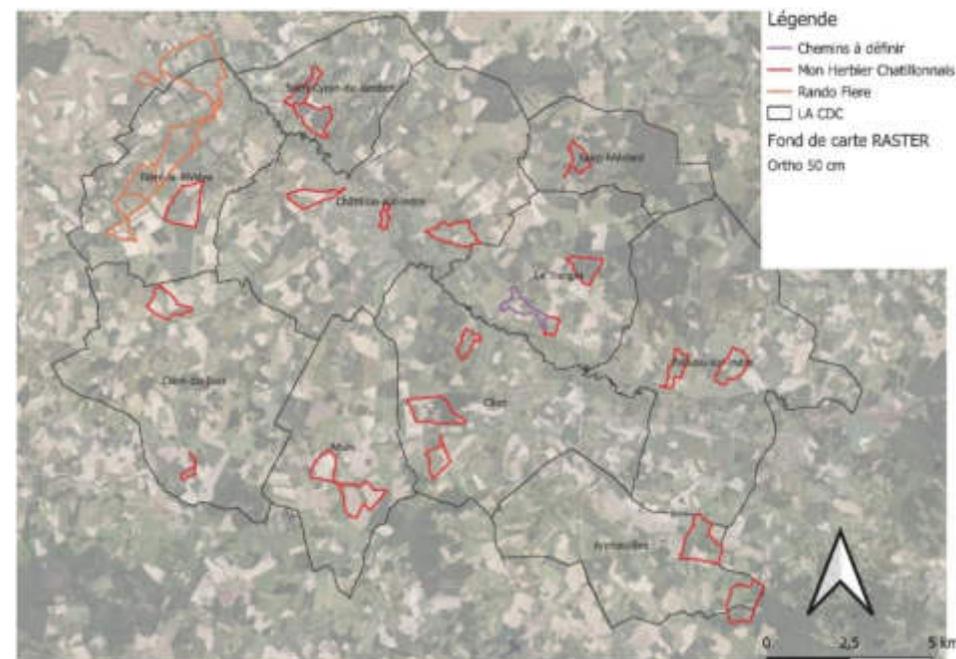
« **Mon Herbiier Châtillonnais** » propose des livrets de circuits pédestres permettant de découvrir la flore locale. Toutes les communes proposent des circuits de quelques km. Les livrets sont téléchargeables sur internet.

L'Eco festival des possibles se tient tous les deux ans à Clion-sur-Indre, sur le Champ de Foire, sur une journée. Le festival a pour objectif de sensibiliser le public au sujet de l'environnement. Il est animé par l'association le Panier Fermier. Il comprend un marché de producteurs bio, d'artisanat et de produits de bien-être, de la restauration bio et une buvette. Des ateliers sont proposés.

D'autres animations temporaires sont organisées par l'office de tourisme dans ses locaux sur le territoire. Plusieurs expositions se sont par exemple tenues en 2022 : « Le grand siècle en noir et blanc », « Rencontre onirique » à Châtillon-sur-Indre, « Un brin de nature » à Palluau-sur-Indre...

Les communes de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre ont obtenu le label « Villes et Villages Fleuris ». Ce label récompense l'engagement des collectivités en faveur de l'amélioration du cadre de vie : « Il prend en compte la place accordée au végétal dans l'aménagement des espaces publics, la protection de l'environnement, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, la valorisation du patrimoine botanique français, la reconquête des cœurs de ville, l'attractivité touristique et l'implication du citoyen au cœur des projets ». Source : Villes et Villages Fleuris.

Carte des chemins « Mon Herbiier Châtillonnais ».  
Source : CC du Châtillonnais-en-Berry



**L'Agence d'attractivité de l'Indre a développé un projet de géocaching, en équipant plusieurs sites du département. Sur le territoire de Châtillon-sur-Indre des géocaches ont été installées au donjon, dans le jardin public...** Le géocaching a été développé à partir de la technologie GPS : il permet de découvrir le territoire en recherchant des géocaches localisables avec une carte interactive.

**L'office de tourisme du Châtillonnais-en-Berry est un office communautaire ayant pour mission de promouvoir et développer le tourisme à l'échelle de ses 10 communes.** Ses locaux sont situés à Châtillon-sur-Indre, près du château, et un bureau annexe est ouvert à Palluau-sur-Indre pendant juillet et août. Il a intégré un site internet : <https://berry-touraine-valde Loire.com>.

Sa page Facebook compte environ 1 300 abonnés en 2022, en augmentation par rapport à 2021 (1 263 abonnés) et 2020 (1 114). Des visites audio-guidées téléchargeables sur portable sont en cours de création. Elles sont prévues pour 2023.

La fréquentation de l'Office de tourisme a régulièrement progressé, en passant de 452 visites en 2009 à plus de 1 000 à partir de 2012 (1 363 visites), et à plus de 3 000 visites à partir de 2017 (3 509 visites). A son maximum, 4 224 visites ont été comptabilisées en 2019. L'effet COVID a joué sur la fréquentation de l'OT, avec 1 738 visites en 2020 et 1 487 en 2021. La fréquentation est nettement repartie à la hausse en 2022. *Source : Office de tourisme du Châtillonnais-en-Berry.*

Les visiteurs viennent principalement de notre région. La répartition est d'environ :

- 70 % du Centre - Val de Loire ;
- 8 % de l'Île de France ;
- 6 % de la Nouvelle Aquitaine ;
- 4 % des Pays de la Loire.



### 1.7.6. SCOT DU PAYS DE VALENCAY-EN-BERRY : INTEGRER LE TOURISME LOCAL AUX DYNAMIQUES TOURISTIQUES DE L'AXE LIGERIEEN

Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT a pour objectif de promouvoir une offre touristique, culturelle et de loisirs visible et qui contribue à la reconnaissance du territoire, à proximité de l'axe ligérien dont le territoire peut potentiellement capter les flux.

Les entrées sur le territoire doivent être structurées autour de thématiques fortes :

- L'axe sports / nature / découverte : pour la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry, les voies de la Cyclo Bohème, l'offre de sports motorisés (dont karting), la randonnée, les bases de loisirs et la piscine, la pêche, les parcours santé et les centres équestres... ;
- L'axe patrimoine / culture / religieux : pour la Communauté de Communes, les châteaux et les édifices religieux.

Le SCOT prévoit de valoriser les bords de l'Indre et du Cher en créant des liaisons transversales entre les deux rivières, en renforçant l'offre de pratique des mobilités douces en accroche du projet de « Pays à vélo » et en lien avec la « Loire à vélo ».

L'offre en équipements doit être consolidée en réponse aux besoins des touristes et des habitants (commerce, restauration, loisirs, sports, culture). L'offre en hébergement doit être complète, de qualité et adaptée aux différentes entrées touristiques et à la diversité des clientèles. Les mobilités alternatives sont à favoriser pour un tourisme durable.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise les orientations, notamment :

- Renouveler les projets touristiques, en lien avec les attracteurs externes :
  - Valoriser les points d'intérêt touristiques autour des axes sports / nature / découverte et patrimoine / culture / religieux ;
  - Préserver les éléments du petit patrimoine et les valoriser ;
  - Améliorer les liaisons et infrastructures pour arrimer les points d'intérêt touristique aux attracteurs externes et internes (zoo de Beauval, PNR Brenne...), au travers des liaisons douces comme la Cyclo Bohème.
- Protéger les monuments et points d'intérêt touristique :
  - Protéger, valoriser, gérer l'urbanisation à leurs abords, dont les silhouettes bâties dans le grand paysage à Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre (cônes de vue, espaces verts nécessaires à la perception visuelle...).
- Faire des modes de déplacement doux un moyen de découverte du territoire :
  - Organiser le stationnement et la multimodalité aux abords des points d'intérêt ;
  - Développer les parcours cyclables en direction des sites patrimoniaux, en connexion avec les lieux d'hébergement et de services ;
  - Etudier la possibilité de relier l'Indre et le Cher.
- Favoriser le développement de l'hébergement, de l'événementiel et des activités :
  - Développer les activités culturelles et de loisirs, sportives, les services (restauration, location de vélos, pêche, centre équestre), les hébergements dont les hébergements insolites ou de plein-air ;
  - Embellir les centres des bourgs et des villages.
- Développer l'e-tourisme.

### 1.7.7. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

#### ATOUS

- L'axe de la vallée de l'Indre en liaison avec l'Indre-et-Loire, dont la Cyclo Bohème.
- Le patrimoine historique et les sites qui permettent la reconnaissance du territoire notamment à Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre.
- La proximité d'attracteurs touristiques régionaux dont le Parc Naturel Régional de la Brenne et la cité royale de Loches.
- La présence d'équipements pour l'hébergement et les loisirs.
- La promotion du territoire par l'office de tourisme, dont la fréquentation augmente (la baisse de fréquentation liée au COVID est ponctuelle).

#### FAIBLESSES

- Certains monuments historiques ne sont pas visitables.
- Le château de l'Isle Savary est peu visible de la D18.
- La signalétique est insuffisante. Elle doit être développée pour inciter l'utilisateur de la D943 à découvrir l'ensemble du territoire.
- Le maillage du territoire par la restauration.

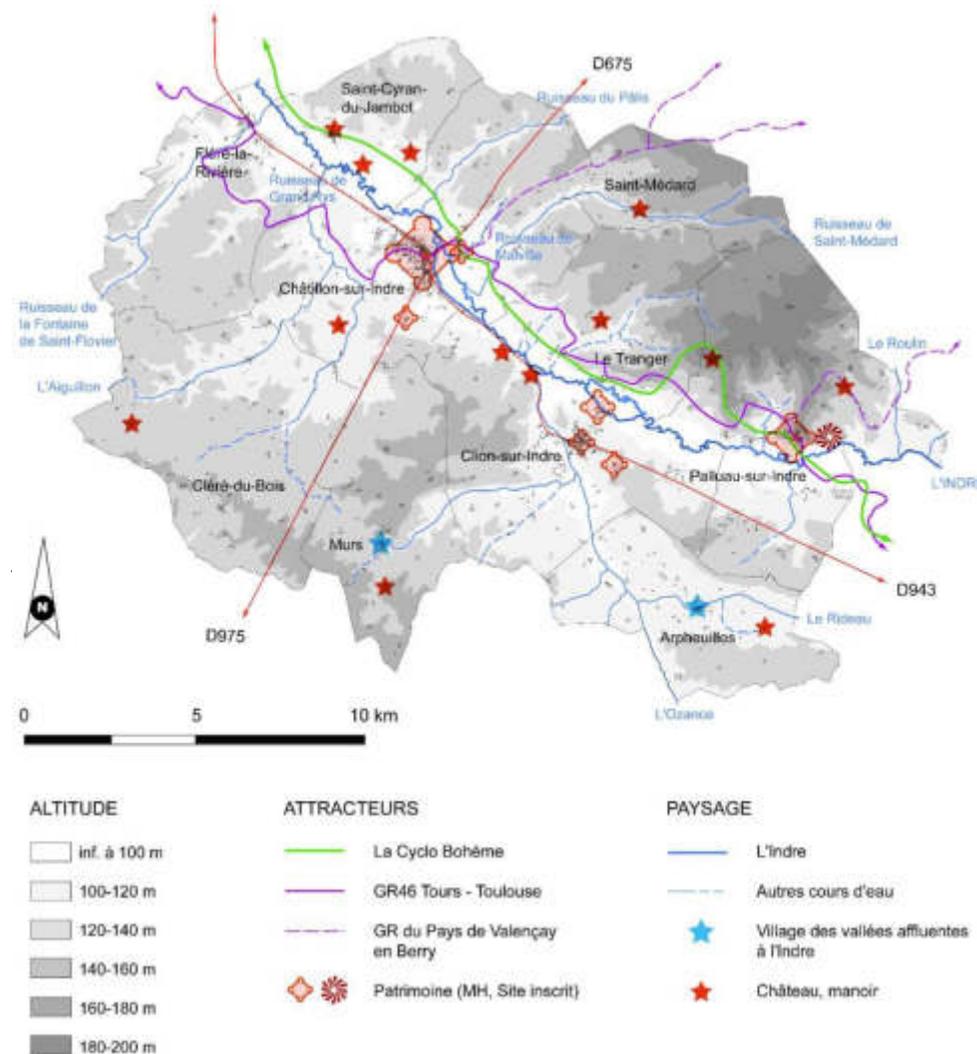
#### OPPORTUNITÉS

- Le développement du tourisme autour des savoir-faire locaux (maroquinerie Léon Flam, huilerie Vigean, fruits secs Jean Hervé...).
- La réalisation de cheminements connectés avec la Brenne au sud du territoire, et de part et d'autre de l'Indre pour retrouver le circuit de la Cyclo Bohème.
- Le développement de l'hébergement touristique en milieu urbain et rural.
- La réutilisation de l'ancienne voie ferrée sous la forme d'une voie verte.
- La poursuite de la mise en valeur des bourgs (plans guides et projets ponctuels).
- L'organisation de la préservation du paysage à l'échelle de la CC.

#### MENACES

- La dégradation du paysage dans certains bassins visuels.
- L'urbanisation non maîtrisée par diffusion dans l'espace rural ou par occupation des cônes de vue dans les espaces urbains et ruraux.

#### TOURISME - POINTS D'ATTRACTION



### Comparaison entre le tourisme local et régional

CC du Châtillonnais en Berry (10 communes)	Département de l'Indre (243 communes)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes)
Le tourisme est rural et patrimonial grâce à la présence de monuments historiques dans la vallée de l'Indre. L'offre en gîte rural est assez importante et des campings sont présents. L'office de tourisme dynamise le territoire. Le passage d'itinéraires de vallée dont la Cyclo Bohème, est une opportunité. La clientèle est française et plutôt de court séjour.	Le tourisme est lié au patrimoine et à la culture, à la nature et au terroir. L'appellation Berry est au cœur de la stratégie de communication. L'offre est dominée par le camping. Le tourisme et l'infrastructure liée est surtout développée dans le sud du département. La fréquentation est essentiellement française.	Le tourisme est un élément important de l'économie régionale. Dans le sud de la région, l'offre touristique est dominée par le val de Loire, ses châteaux et son patrimoine historique, patrimonial, architectural et urbain. Ce territoire est l'un des berceaux de l'histoire de France. La clientèle est internationale.

### Scénarios sur le tourisme sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry

Projections 2036		
Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Stabilisation	Scénario 3 Objectifs SCOT
<p>Le tourisme est lié au passage de la D943 dans la vallée de l'Indre. Les actions d'animation engagées par l'office de tourisme sont confortées par la fréquentation touristique qui a repris sa croissance après la période COVID.</p> <p>Des actions de mise en valeur urbaine sont menées après l'élaboration des plans-guides (Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre) et du Site patrimonial remarquable (SPR) à Châtillon-sur-Indre. L'attraction de ces communes augmente.</p> <p>Les cheminements et équipements de loisirs se maintiennent et la capacité d'accueil en hébergement et restauration augmente légèrement. Les projets dans l'espace rural restent ponctuels (la Forge et la Closerie à Fléré-la-Rivière par exemple) mais permettent de diversifier l'offre en hébergement.</p> <p>Le PLUi préserve le paysage mais les actions de mise en valeur de type replantation de haies ou sauvegarde du patrimoine bâti rural traditionnel, sont peu développées.</p>	<p>La reprise touristique d'après COVID est modérée. Le tourisme se cantonne sur Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre.</p> <p>Des équipements importants, comme la Cyclo Bohème, restent les atouts du territoire mais il n'y a pas de nouveaux projets marquants engagés. Les priorités sont ailleurs : aménagement des zones d'activités, lutte contre la vacance des commerces et logements dans les centres, nouveaux lotissements...</p> <p>La capacité d'accueil en hébergement touristique peine à progresser et elle ne se diversifie pas. La restauration se maintient.</p> <p>Les projets de mise en valeur des espaces publics sont repoussés, sauf dans les secteurs emblématiques du territoire dans lesquels des actions sont déjà engagées, en particulier le secteur du château et du donjon de Châtillon-sur-Indre. Le maintien de certains équipements est difficile à assurer dans le secteur rural (base de loisirs de Palluau-sur-Indre...).</p>	<p>Le tourisme se développe. Les bourgs sont mis en valeur après l'élaboration des plans guides (Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre) et la création du Site patrimonial remarquable à Châtillon-sur-Indre. Les programmes ORT et Petite Ville de Demain renforcent la mise en valeur des bourgs et l'animation.</p> <p>Des chemins sont identifiés pour se connecter aux circuits de la Brenne et du Pays de Valençay-en-Berry et favoriser le passage de la rive gauche à la rive droite de l'Indre. Le parcours de la Cyclo Bohème est équipé : réparation vélo en libre-service, borne de recharge pour vélos électriques...</p> <p>La signalétique est renforcée pour favoriser le passage de la vallée de l'Indre aux plateaux et aux vallées latérales.</p> <p>La capacité d'hébergement et de restauration progresse et se diversifie. Des équipements sont relancés dont la base de loisirs de Palluau-sur-Indre.</p> <p>Le PLUi préserve le paysage, les cônes de vue autour du patrimoine et l'environnement des bourgs</p>

## 1.8. LA MOBILITE

### 1.8.1. UN TERRITOIRE TRAVERSE PAR DES FLUX ROUTIERS IMPORTANTS SUR LES D943 ET D975 QUI ASSURENT LA CONTINUITE DE GRANDS ITINERAIRES NATIONAUX

La route départementale 943 met en relation Tours à Châteauroux. Elle est aussi un barreau routier important entre les autoroutes A20 (Paris-Toulouse) en sens nord-sud, et A85 (Lyon-Nantes) en sens est-ouest.

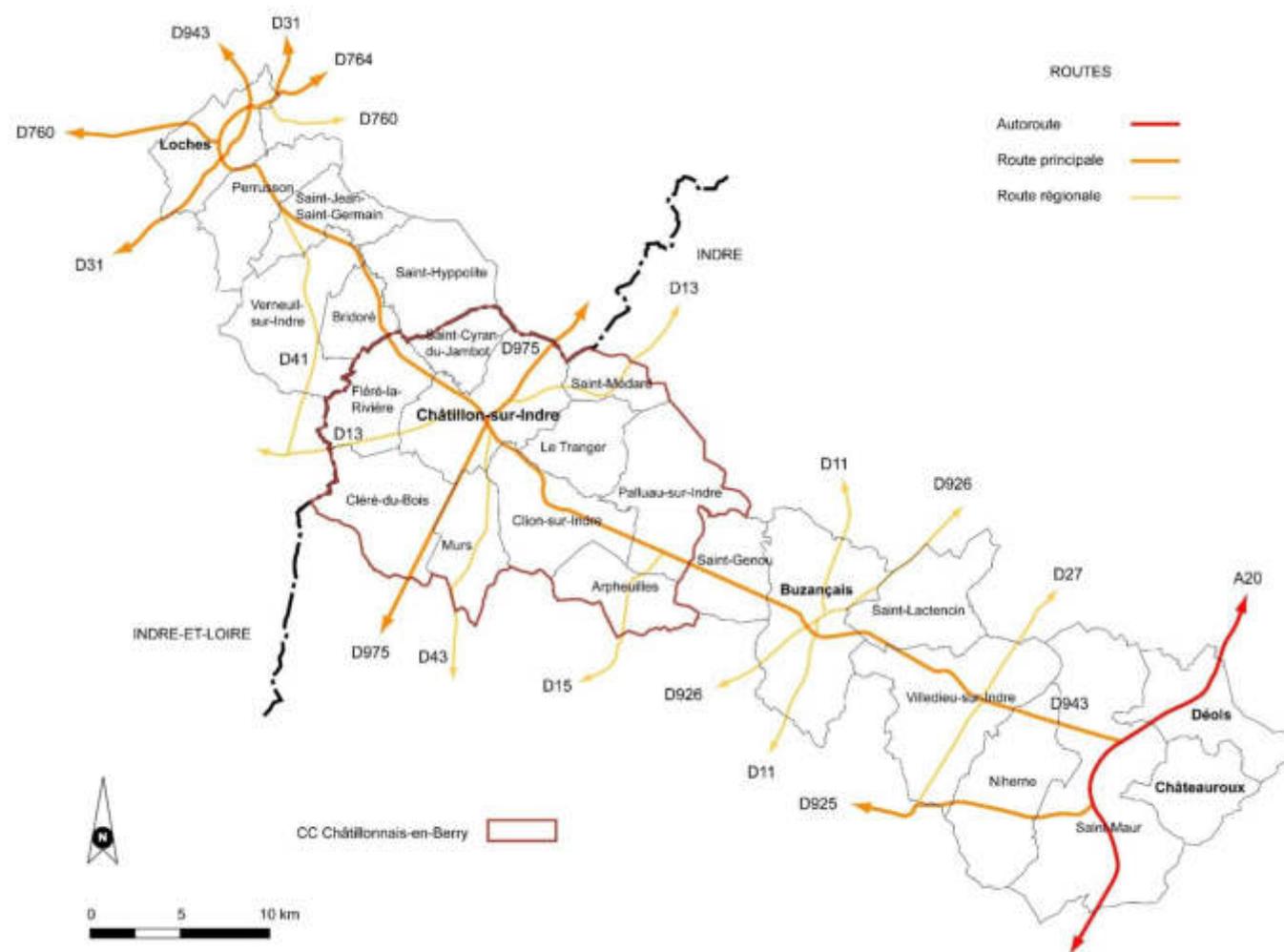
Châtillon-sur-Indre se situe au croisement routier entre la D943 et la D975 qui relie Le Blanc à Saint-Aignan et la vallée du Cher, près de l'A85.

Les routes régionales identifiées sur la carte IGN sont les suivantes :

- D13 en direction d'Ecueillé puis de Valençay par la D960 au nord, et en direction de Saint-Flovier et Ligueil dans l'Indre-et-Loire ;
- D15 et 43 en direction de Mézières-en-Brenne et du Parc Naturel Régional de la Brenne.

La Communauté de Communes est un territoire de flux de passage entre le val de Loire et le Berry. Il est facilement accessible. Toutes les communes sont traversées par des routes principales, D943 ou D975, ou très proches.

Les voies de desserte. Source : IGN



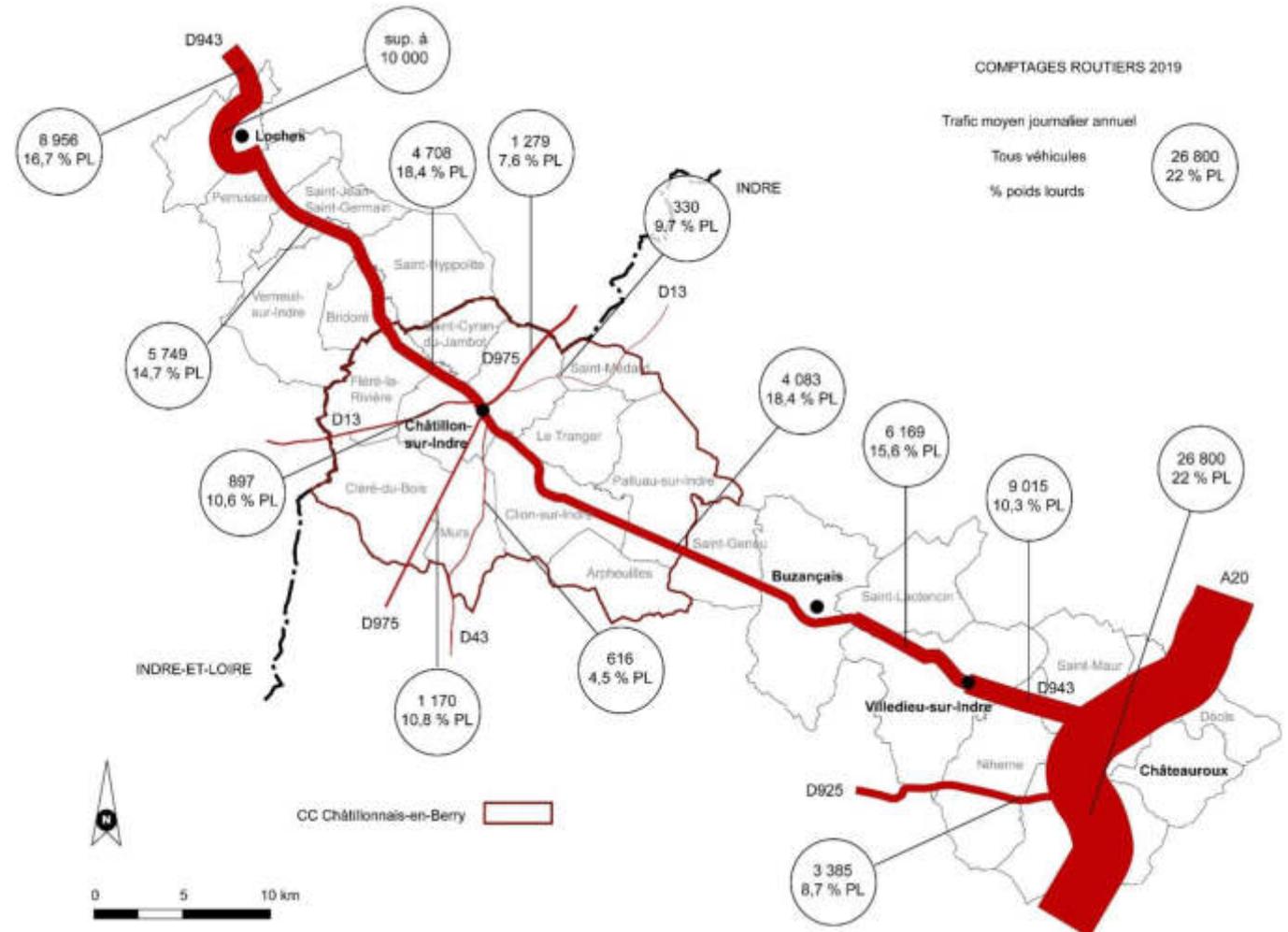
Les données départementales sur les comptages routiers dans les deux sens datent de 2019. Le nombre de véhicules entre Châtillon-sur-Indre et la limite départementale avec l'Indre-et-Loire par la D943, est de 4 708 véhicules par jour (Un comptage réalisé du 28 avril au 4 mai 2022 dans le centre de Fléré-la-Rivière recense 4 959 véhicules dans les deux sens, pour une vitesse moyenne de 41 à 45 km/h selon le sens). Il est un peu supérieur à 4 000 véhicules jours entre Châtillon-sur-Indre et Buzançais. Le nombre de véhicules augmente à l'approche de Châteauroux et après Loches. Près d'un véhicule sur 5 est un poids lourd.

**Le trafic pose ponctuellement des difficultés dans la traversée des quartiers anciens. C'est le cas par exemple à Fléré-la-Rivière, à un pincement du tracé dans le bourg. Outre l'insécurité, des problèmes de vacance des logements se posent dans ces secteurs.**

Le nombre de véhicules par jour se situe autour de 1 200 sur la D975. La voie est moins utilisée depuis l'ouverture de l'A20. Le trafic reste assez élevé sur la D13 en direction de l'Indre-et-Loire mais nettement plus faible en direction d'Ecueillé et Valençay. Le trafic poids lourd baisse aussi sur ces voies et ne représente plus qu'environ un véhicule sur 10.

Des difficultés peuvent concerner des routes secondaires. Notamment, des poids lourds en transit entre Buzançais et la D975 coupent par le bourg d'Arpeuilles (Arpeuilles - Villiers - Paulnay-Azay-le-Ferron) plutôt que de passer par Châtillon-sur-Indre car la direction est donnée par GPS. Ce trafic pose des problèmes de sécurité et d'entretien de la voirie.

Comptages routiers 2019. Source : Département de l'Indre et Département de l'Indre-et-Loire



### 1.8.2. LA REGLEMENTATION DES ROUTES

La D943 et la D975 sont des voies classées à grande circulation, la D943 compte tenu de son trafic et la D975 compte tenu du fait que c'est une ancienne voie nationale d'un grand gabarit, inscrite au schéma directeur routier national et au schéma directeur routier régional. Elle est utilisée par les transports exceptionnels et elle est classée en voie d'itinéraire bis.

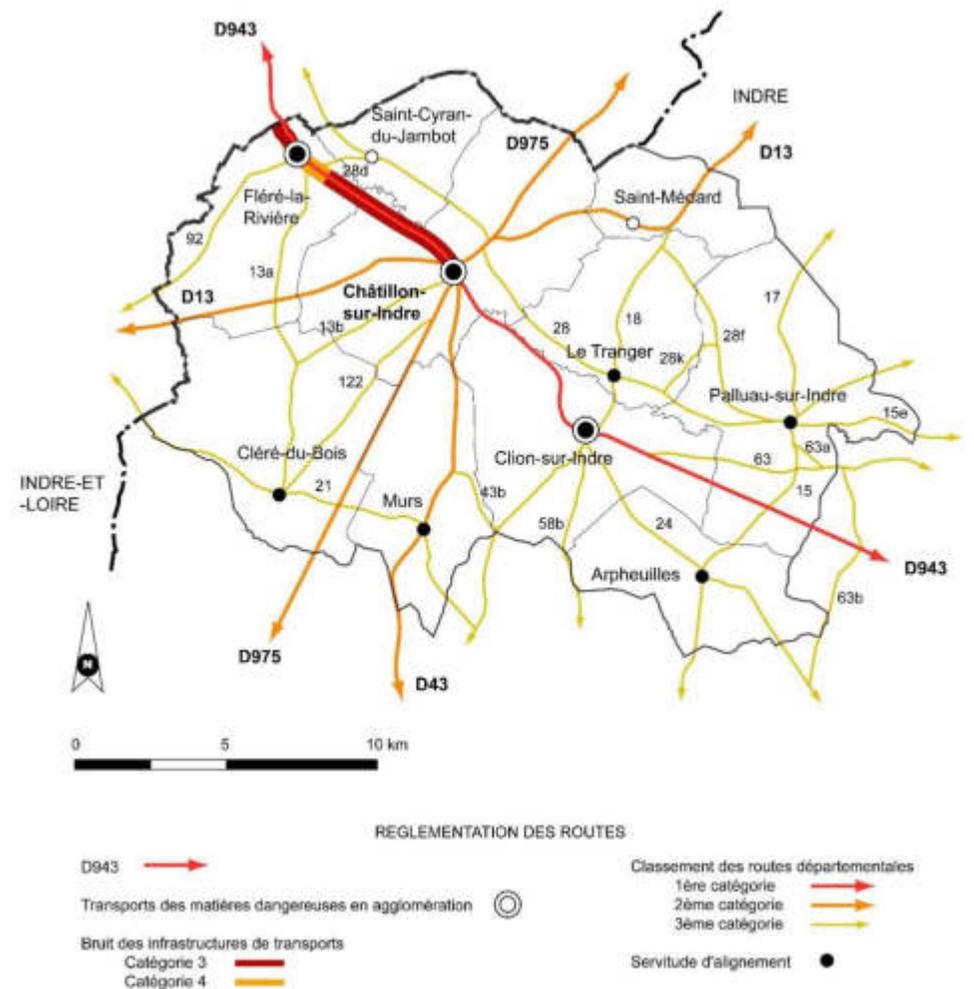
Ces deux voies sont soumises aux dispositions de l'amendement Dupont qui prévoit une obligation de recul des constructions et installations de 75 mètres par rapport à l'axe de la route, en-dehors des espaces urbanisés, sauf exceptions. Il est possible de déroger à ces dispositions dans le cadre du PLUi. Une étude doit alors justifier, en fonction des spécificités locales, que les nouvelles règles de recul 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.

La D943 est concernée par le risque transport de matières dangereuses, donc les communes de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière. Le risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières. Des restrictions à la construction sont apportées dans les différentes zones des effets létaux, pour certains immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public. Des mesures de prévention et d'alerte sont aussi mises en place.

Les servitudes d'alignement se présentent sous la forme de plans d'alignement, destinés à permettre la modernisation et la sécurisation des voies publiques par élargissement. Tous les bourgs sont concernés, à l'exception de Saint-Cyran-du-Jambot et Saint-Médard.

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, soit une limitation administrative au droit de propriété. Le code de la voirie routière précise que l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Classement et règlement des routes. Source : Etat et Département.



**Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres définit les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres et les prescriptions d'isolement acoustique applicables.** Il est établi d'après les niveaux d'émissions sonores (Laeq) pour les périodes diurne et nocturne. Il comprend 5 catégories de voies, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5 la moins bruyante. Ce classement est pris en compte à l'occasion de projets de constructions. **Sur la Communauté de Communes, il concerne la D943 de Châtillon-sur-Indre à la limite départementale avec l'Indre-et-Loire, principalement en catégorie 3 (100 mètres de part et d'autre de l'axe) et en petite partie intercalée en catégorie 4 juste avant Fléré-la-Rivière (30 mètres de part et d'autre de l'axe).**

Le Schéma Directeur Routier Départemental classe les voies départementales selon leur importance et leur fonction. Le réseau routier est classé en différentes catégories qui déterminent des obligations de recul par rapport à l'alignement dans les Plans locaux d'urbanisme, selon que les secteurs sont classés en agglomération ou hors agglomération. Elles sont précisées dans le tableau ci-contre.

*Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres*

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	d=300m
2	76<L<81	71<L<76	d=250m
3	70<L<76	65<L<71	d=100m
4	65<L<70	60<L<65	d=30m
5	60<L<65	55<L<60	d=10m

*Le Schéma Directeur Routier Départemental – Approuvé le 19 juin 2017  
Classification du réseau routier départemental.*

RESEAU	RESEAU STRUCTURANT	RESEAU STRUCTURANT COMPLEMENTAIRE	RESEAU D'INTERET LOCAL
CATEGORIE	1 <sup>ère</sup> CATEGORIE	2 <sup>ème</sup> CATEGORIE	3 <sup>ème</sup> CATEGORIE
RECU D'ALIGNEMENT DANS P.L.U., en dehors des R.G.C.	Agglomération (entre panneaux EB10) et lieu-dit (entre panneaux E31) : Examen au cas par cas  Hors agglomération et hors lieux-dits Habitations à 35 m de l'axe Autres constructions à 25 m de l'axe	Agglomération (entre panneaux EB10) et lieu-dit (entre panneaux E31) : Examen au cas par cas  Hors agglomération et hors lieux-dits : Habitations à 15 m de l'axe Autres constructions à 10 m de l'axe	En et hors agglomération : Examen au cas par cas
n° RD concernées sur le territoire des Communes du Syndicat	R.D. 943	R.D. 13, R.D. 43 et R.D. 975	R.D. 13A, R.D. 13B, R.D. 15, R.D. 15E, R.D. 17, R.D. 18, R.D. 21, R.D. 24, R.D. 28, R.D. 28D, R.D. 28F, R.D. 43B, R.D. 58B, R.D. 63, R.D. 63A, R.D. 63B, R.D. 92, R.D. 122

### 1.8.3. DES DEPLACEMENTS D'ACTIFS LIES A LA D943, EN DIRECTION DES ENTREPRISES LOCALES ET DES AUTRES POLES D'EMPLOIS DE LOCHES A CHATEAUROUX

Les distances domicile-travail ont beaucoup augmenté en France depuis les années 1960. Les français consacrent chaque jour en moyenne 1 heure 2 minutes à se déplacer en 2019 :

- La voiture est le premier mode de transport (62,8 %) ;
- Le second mode de transport est la marche à pied dont la part augmente légèrement depuis 2008 (23,7 %) ;
- Les transports en commun sont utilisés pour 9,1 % des déplacements ;
- Le vélo représente 2,7 % des déplacements, une part stable entre 2008 et 2019.

La mobilité est différente selon le lieu de résidence. Les habitants des zones rurales passent en moyenne 1 heure à se déplacer.

Source : Enquête Mobilité des personnes 2019

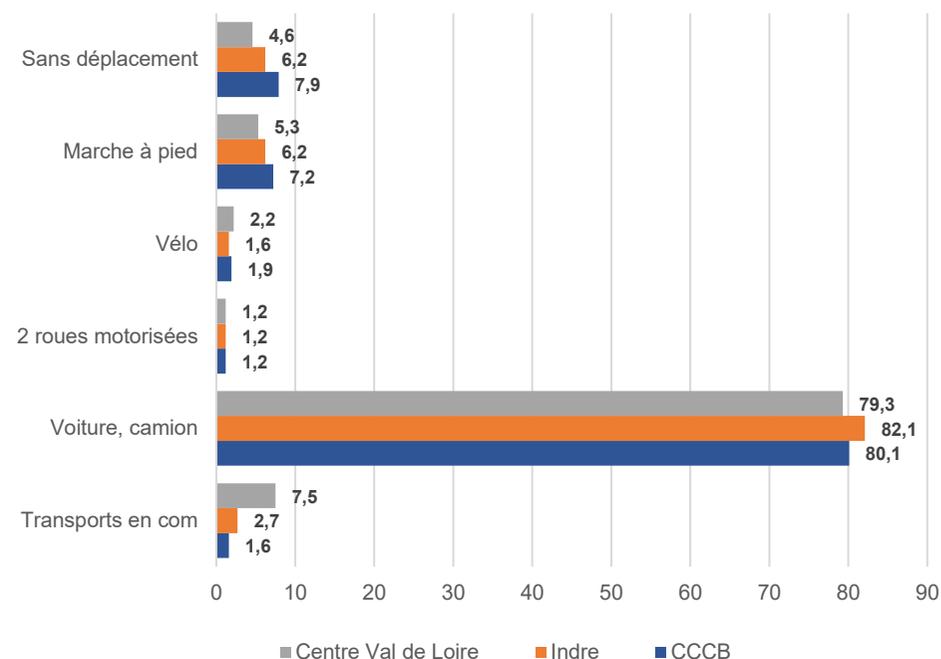
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

Les actifs de la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry travaillent souvent dans leur commune de résidence. La proportion est comparable à celle des actifs du département de l'Indre et nettement supérieure à celle des actifs de la région Centre-Val de Loire.

**Pour se rendre à leur travail, une part importante des actifs de la Communauté de Communes ne se déplace pas ou marche à pied. Les déplacements en voiture, camion ou fourgonnette, sont un peu supérieurs à la moyenne régionale mais inférieure à la moyenne départementale. Les transports en commun sont peu utilisés sur la Communauté de Communes. Leur utilisation est plus difficile dans les zones rurales où les densités ne sont pas assez élevées. Les coûts de transports en commun sont de ce fait élevés pour les collectivités.**

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019 (%).

Source : INSEE



Les déplacements des actifs : flux sortants. Source : INSEE Base des flux de mobilité domicile-lieu de travail 2018.

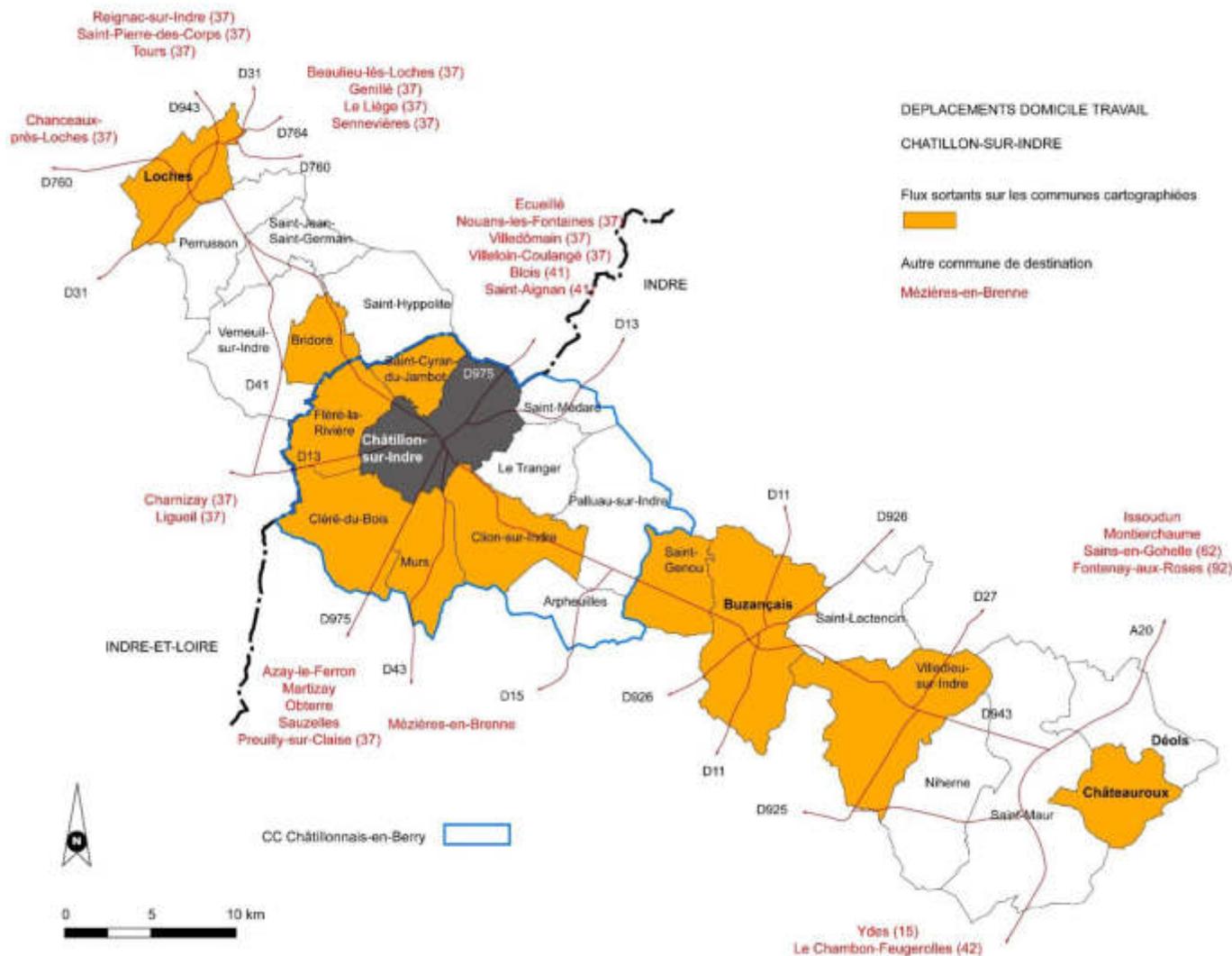
## CHATILLON-SUR-INDRE

Les actifs de Châtillon-sur-Indre travaillant dans leur commune de résidence : 375.

Les principaux flux sortants, en nombre de trajets (10 et plus) :

- Loches (31) ;
- Clion-sur-Indre (20) ;
- Châteauroux (15), Bridoré (15) ;
- Buzançais (10), Ecuillé (10), Mézières-en-Brenne (10), Saint-Genou (10), Villedieu-sur-Indre (10), Genillé (10), Preuilly-sur-Claise (10), Tours (10).

Les voies utilisées sont principalement la D943 et la D975, puis la D43. De nombreux actifs travaillent dans l'Indre-et-Loire. Ils sont plus nombreux à se rendre à Loches qu'à Châteauroux par exemple. Les échanges d'actifs sont importants avec Clion-sur-Indre, Buzançais et Villedieu-sur-Indre.



Les déplacements des actifs : flux sortants. Source : INSEE Base des flux de mobilité domicile-lieu de travail 2018.

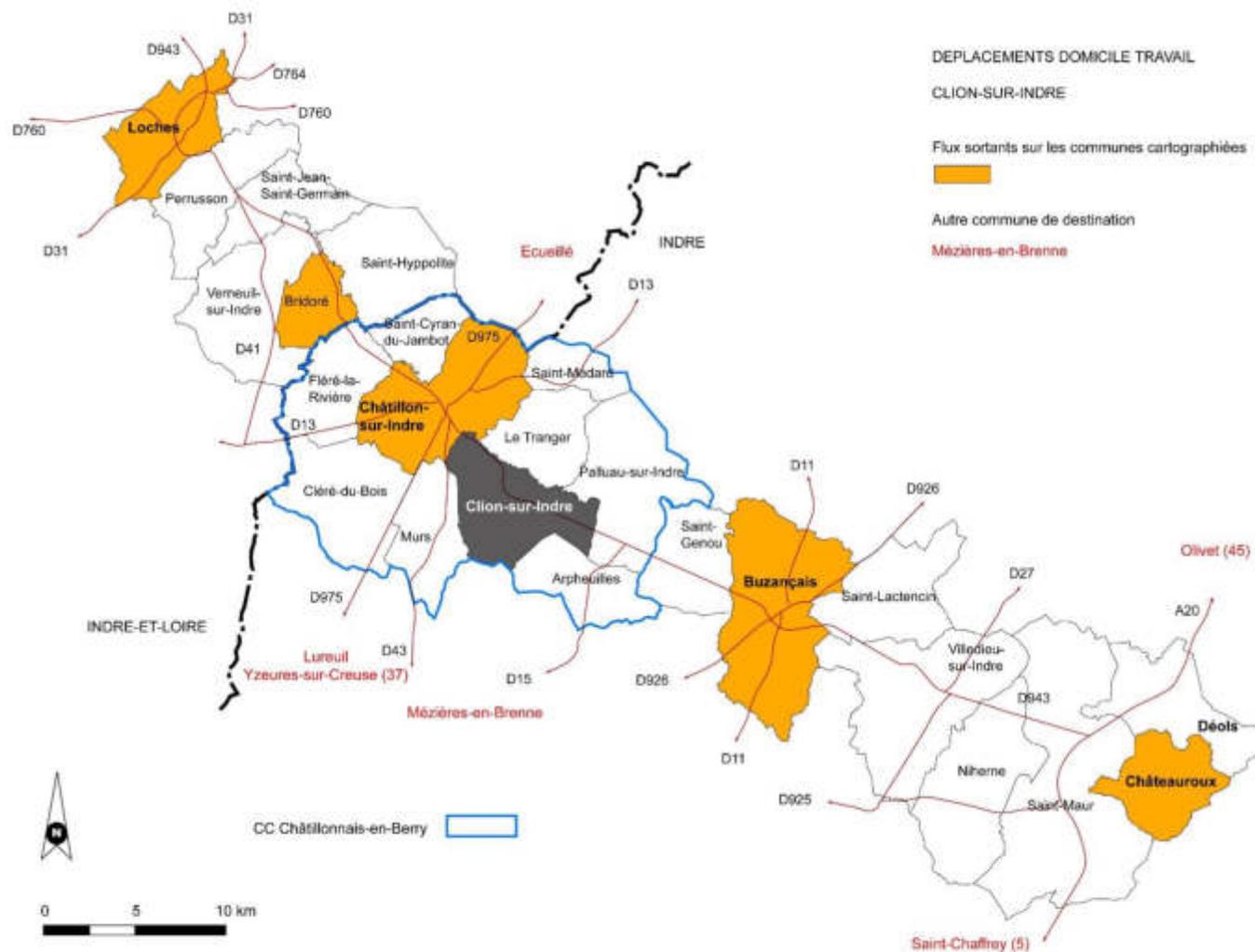
## CLION-SUR-INDRE

Les actifs de Clion-sur-Indre travaillant dans leur commune de résidence : 123.

Les principaux flux sortants, en nombre de trajets (10 et plus) :

- Châtillon-sur-Indre (53) ;
- Buzançais (14), Loches (14) ;
- Châteauroux (10), Ecueillé (10).

Les voies utilisées sont principalement la D943 et la D975. De nombreux actifs travaillent à Châtillon-sur-Indre. Les liens sont importants dans les deux sens avec cette commune. Ils sont nombreux à se rendre à Loches, Buzançais, et à Ecueillé qui appartient au bassin de vie de Châtillon-sur-Indre.



Les déplacements des actifs : flux sortants. Source : INSEE Base des flux de mobilité domicile-lieu de travail 2018.

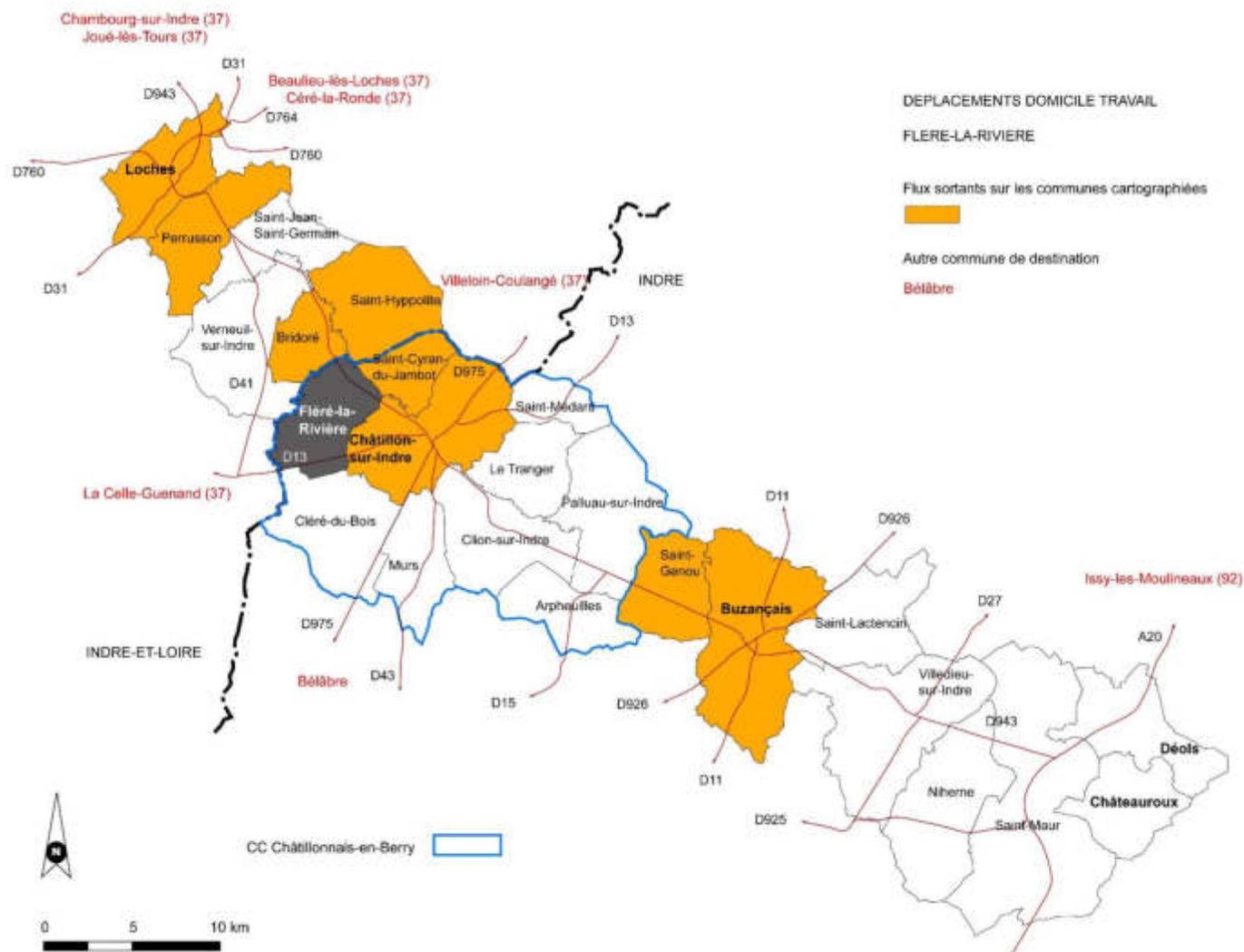
## FLERE-LA-RIVIERE

Les actifs de Fléré-la-Rivière travaillant dans leur commune de résidence : 71.

Les principaux flux sortants, en nombre de trajets (10 et plus) :

- Loches (45) ;
- Châtillon-sur-Indre (25) ;
- Saint-Cyran-du-Jambot (15) ;
- Saint-Hippolyte (10).

La voie utilisée est principalement la D943. De nombreux actifs travaillent dans l'Indre-et-Loire. La commune est dans l'aire d'attraction de la ville de Loches selon la carte des aires urbaines de 2020 (INSEE). Les déplacements en direction de Châtillon-sur-Indre et Saint-Cyran-du-Jambot (lycée professionnel agricole) sont importants.



Les déplacements des actifs : flux sortants. Source : INSEE Base des flux de mobilité domicile-lieu de travail 2018.

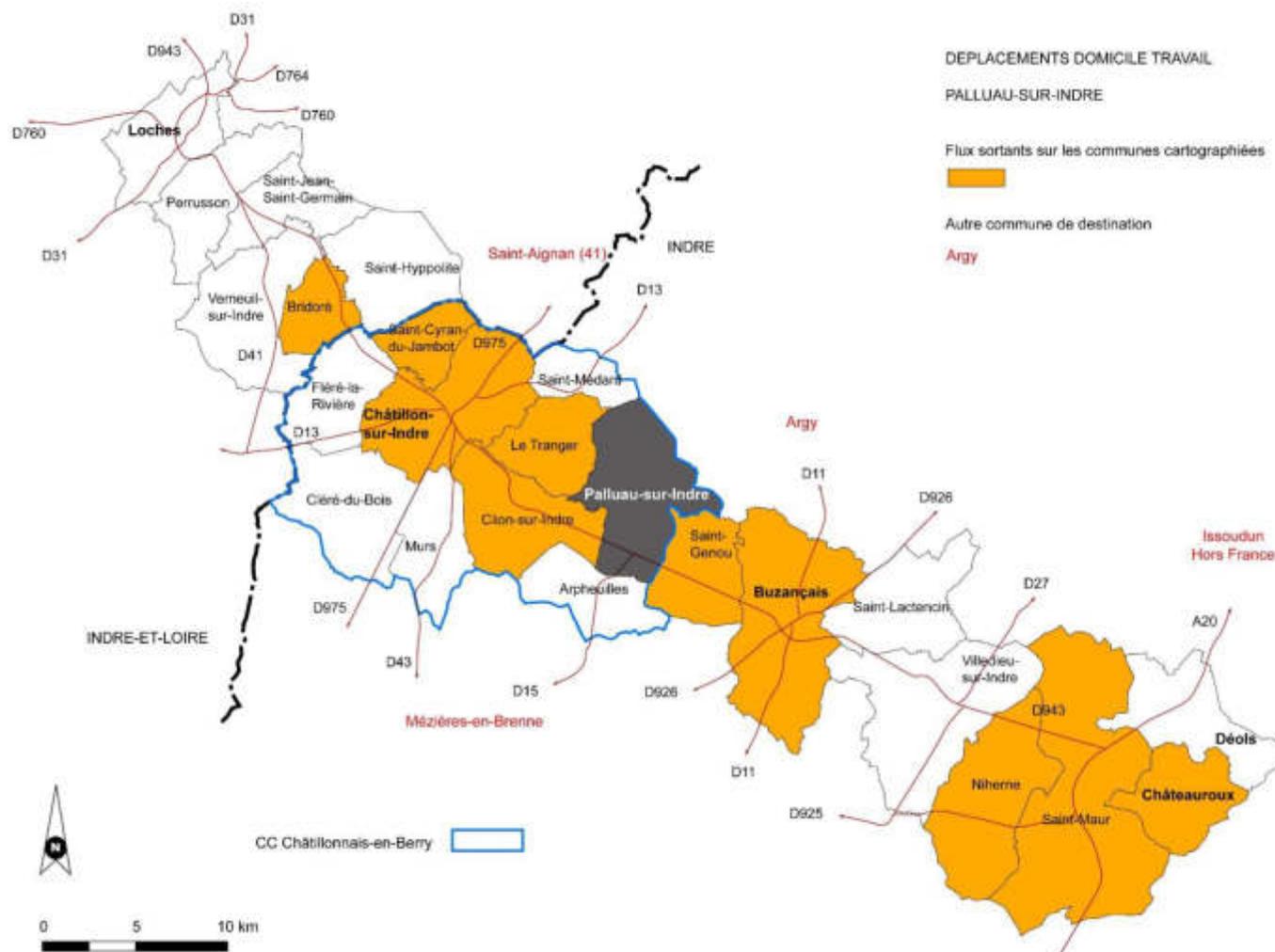
## PALLUAU-SUR-INDRE

Les actifs de Palluaux-sur-Indre travaillant dans leur commune de résidence : 75.

Les principaux flux sortants, en nombre de trajets (10 et plus) :

- Buzançais (70) ;
- Châtillon-sur-Indre (45) ;
- Châteauroux (20) ;
- Clion-sur-Indre (15) ;
- Saint-Genou (10), Le Tranger (10).

La voie utilisée est principalement la D943. De nombreux actifs travaillent à Buzançais. La commune est dans le bassin de vie de Buzançais (INSEE), en fonction de la proximité et du temps de parcours. Les déplacements en direction de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et l'agglomération de Châteauroux sont importants.







### 1.8.4. LE TERRITOIRE S'ÉQUIPE PROGRESSIVEMENT POUR LES MOBILITÉS ALTERNATIVES

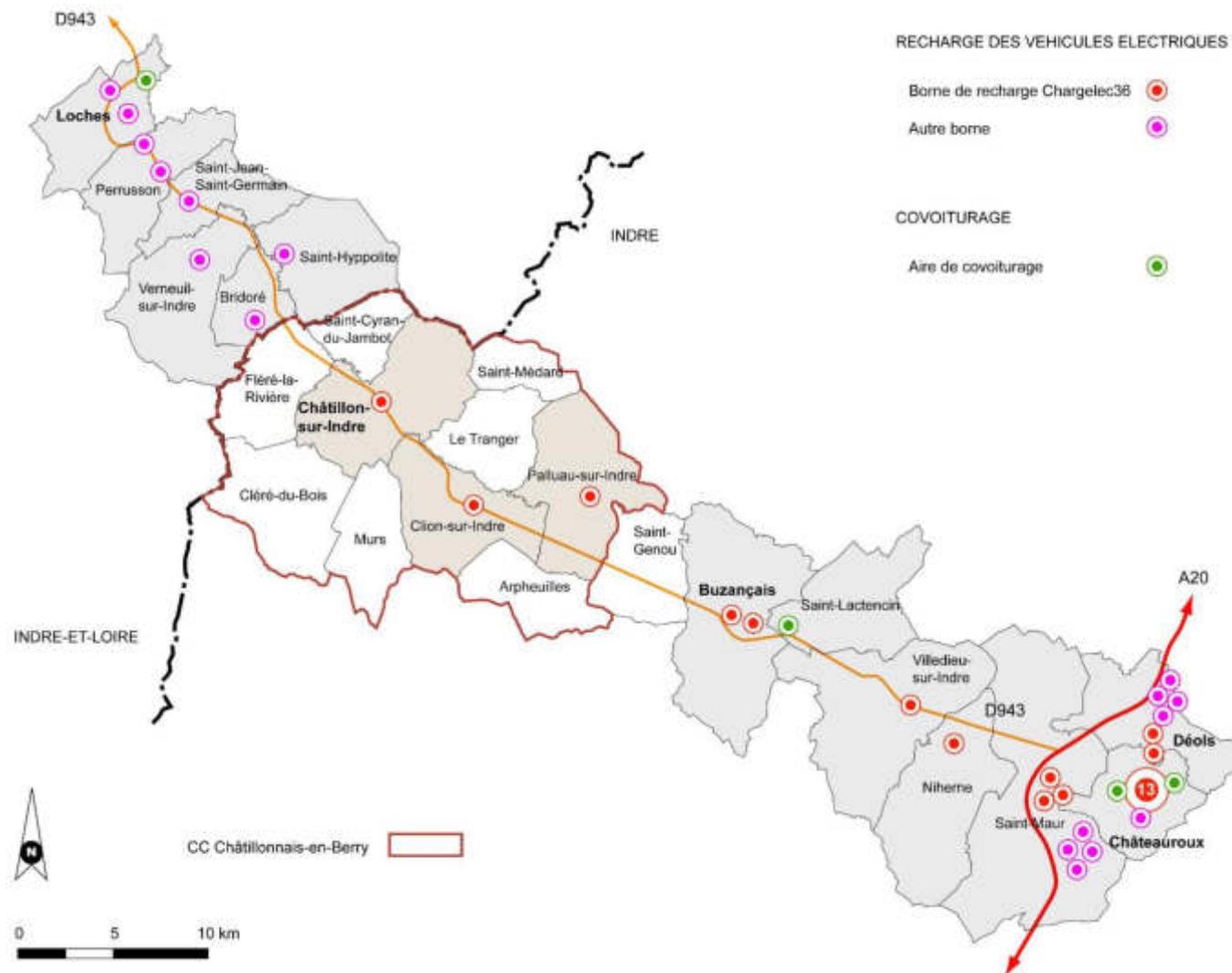
Trois communes de la Communauté de Communes sont équipées de bornes de recharge Chargélec36 (SDEI). Elles sont situées place du Champ de Foire à Châtillon-sur-Indre et place du 8 Mai 1945 à Clion-sur-Indre. Une nouvelle borne de recharge a été installée à Palluau-sur-Indre fin 2022, place du Champ de Foire.

Le SDEI travaille à un maillage 15/15 km entre deux bornes. Chaque borne dispose d'une prise en recharge normale de 3 kVA pour une recharge complète en 6 à 8 heures, et d'une prise en recharge accélérée de 22 kVA pour une recharge complète en 1h30 à 2 heures selon le véhicule.

Le nombre des chargements a démarré très lentement à Châtillon-sur-Indre mais il augmente régulièrement. Le nombre des chargements à Clion-sur-Indre est assez limité, inférieur à 10 par an. Les habitudes se prennent progressivement.

Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur la Communauté de Communes. Les plus proches sont situées à Loches et Saint-Lactencin (sortie de Buzançais), près de la D943. Le covoiturage sur la Communauté de Communes s'organise spontanément sur les espaces publics.

Le covoiturage et la recharge des véhicules électriques. Source : SDEI36



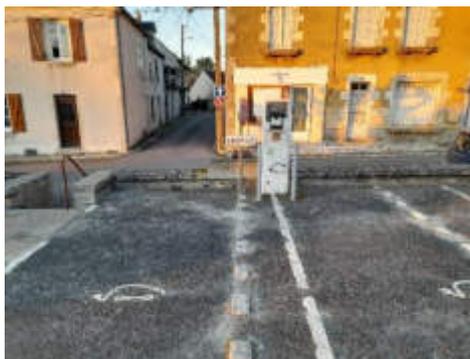
## Chiffres des sessions de charge sur les bornes de recharge des véhicules électriques

Borne	Localisation	Mise en service	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (30/06)
Châtillon-sur-Indre	Place du Champ de Foire	15/12/2016	0	1	6	17	25	38	41
Clion-sur-Indre	Place du 8 Mai 1945	17/05/2017	-	2	6	3	5	9	3
Palluau-sur-Indre	Place du Champ de Foire	Installation fin 2022	-	-	-	-	-	-	-

Source : SDEI36. 2022.



*Châtillon-sur-Indre  
Place du Champ de Foire*



*Clion-sur-Indre  
Place du 8 Mai 1945*



*Palluau-sur-Indre  
Place du Champ de Foire*

### 1.8.5. LES TRANSPORTS COLLECTIFS SONT SURTOUT LIES A LA D943

La ligne de car Châteauroux-Tours comprend 4 arrêts à Clion-sur-Indre (1), Châtillon-sur-Indre (2) et Fléré-la-Rivière (1). La ligne de car Châteauroux-Loches comprend 7 arrêts à Palluau-sur-Indre (2), Le Tranger (1), Clion-sur-Indre (1), Châtillon-sur-Indre (2) et Fléré-la-Rivière (1). Il existe une ligne de transport à la demande entre Châtillon-sur-Indre et Le Blanc, sur réservation et à horaire fixe.

Les horaires posent régulièrement des difficultés en secteur rural. Les passages ne sont pas suffisants pour être incitatifs pour des actifs dont les horaires de travail sont variables. Mais les arrêts sont nécessaires pour les personnes moins mobiles ou sensibilisées aux économies d'énergie.

Ligne Tours-Loches-Châteauroux du 01/09/2019 au 28/02/2020. Nombre de montées deux sens :

- Châtillon-sur-Indre : 5 178 ;
- Clion-sur-Indre : 3 146 ;
- Fléré-la-Rivière : 1 700 ;
- Le Tranger : 38.

**Le total général est de 10 062 montées soit 5 % du nombre des montées sur la ligne qui est de 202 000 sur la même période. Une étude est en cours en 2022 pour la réalisation d'un nouvel arrêt de car le long de la D943, près de la zone d'activités des Sables de Beaugard.**

Pour la ligne à la demande Châtillon-sur-Indre – Le Blanc, sur la même période, le nombre de montées est de 39 à Châtillon-sur-Indre (place du Mail), soit 12,5 % du nombre total des montées sur la ligne qui est de 312.

Le réseau de cars. Source : REMI Centre-Val de Loire



### 1.8.6. LES ENJEUX AUTOUR DU STATIONNEMENT SONT MODERES

En 2019, la part des ménages possédant au moins une voiture est de 85,7 % sur la Communauté de Communes. Cette proportion est légèrement supérieure dans le département (86,6 %) et la région (86,2 %). Sur 2 802 résidences principales, 71,3 % possèdent au moins un emplacement réservé pour le stationnement (1 997) sur la CC. Cette proportion est inférieure dans le département (68,4 %) et dans la région (70,9 %).  
*Source : INSEE 2019. Ce rapport « moins de véhicules / plus de places de stationnement pour les résidences principales », est positif a priori pour la gestion du stationnement.*

Dans le centre de Châtillon-sur-Indre, en plus du stationnement le long des voies, des parkings sont centraux :

- Place du Champ de foire : environ 3 000 m<sup>2</sup> pour environ 100 places (pour une moyenne de 30 m<sup>2</sup> par place) et une partie utilisable par les poids lourds ;
- Place du Marché : environ 1 300 m<sup>2</sup> pour une cinquantaine de places ;
- Ecole - rue Grande : environ 400 m<sup>2</sup> pour 21 places ;
- Mairie - rue du Mûrier : environ 300 m<sup>2</sup> pour une quinzaine de places ;
- Eglise Notre Dame - rue du Nord : environ 500 m<sup>2</sup> pour 20 places ;
- Jardin public - route de Blois : environ 700 m<sup>2</sup> pour 20 places et une place pour bus ;
- Maison des associations : environ 500 m<sup>2</sup> pour une vingtaine de places ;
- Piscine : environ 2 800 m<sup>2</sup> pour environ 80 places et une partie pour les cars.

La possibilité de stationnement est aussi importante le long du boulevard du Général Leclerc, sur environ 400 mètres en rive ouest de voie et 100 mètres en rive est de voie, à des endroits où les trottoirs sont très larges. La réalisation du Plan-guide prévoit le réaménagement de la voie avec une baisse du potentiel de stationnement.

**On a vu précédemment que les entrepreneurs identifient quelques difficultés principalement à Châtillon-sur-Indre dans le centre du fait du non-respect des zones bleues. Des parkings sont aussi demandés dans le centre, rue Grande, et près de la zone d'activités des Sables de Beaugard avec des parkings en entrée de zone. Mais globalement, il n'y a pas de difficultés majeures observées.**

*Localisation des parkings dans le centre.  
Fond Géoportail.*



A Clion-sur-Indre, les principaux stationnements dans le centre sont les suivants :

- Rue Nationale : environ 750 m<sup>2</sup> pour environ 25 places ;
- Mairie - rue Jules Parise : environ 500 m<sup>2</sup> pour 22 places.

Les poids lourds peuvent se garer sur l'aire de repos le long de la D943 en sortie ouest du bourg.

A Fléré-la-Rivière, les principaux stationnements sont les suivants :

- Salle des fêtes - rue Neuve : environ 3 000 m<sup>2</sup> pour environ 100 places (pour une moyenne de 30 m<sup>2</sup> par place) ;
- Mairie - rue Nationale : environ 400 m<sup>2</sup> pour 10 places ;
- Place de la Poste : environ 800 m<sup>2</sup> pour 18 places.

A Palluau-sur-Indre, les principaux stationnements sont les suivants :

- Mairie - rue de Verdun : environ 1 500 m<sup>2</sup> en deux secteurs pour environ 50 places (pour une moyenne de 30 m<sup>2</sup> par place) ;
- Salle des fêtes - rue des Prunus : environ 2 300 m<sup>2</sup> pour 70 places.

Dans les autres bourgs, des places sont présentes sur les places existantes, près des mairies et des équipements, en nombre plus ou moins important. Il n'est pas identifié de problèmes majeurs. A Saint-Cyran-du-Jambot, de nombreuses places sont situées près du lycée agricole professionnel, le long de la route de Châtillon-sur-Indre. Quelques difficultés sont parfois identifiées dans ce secteur.

La mutualisation du stationnement consiste à limiter le stationnement en créant des parkings communs rassemblant des besoins complémentaires à plusieurs usagers, habitants, actifs, clients d'activités et utilisateurs d'équipements. La mutualisation est de fait dans la ville de Châtillon-sur-Indre et dans les bourgs, les places étant ouvertes à tous et aux différentes fonctions urbaines. Il n'est pas identifié de besoins en la matière.

**Les places de stationnement des vélos sont limitées (arceaux...) dans les bourgs. Le passage de la Cyclo Bohème, qui peut conduire les usagers à se diriger vers les bourgs de la vallée, pourrait justifier la réalisation de places réservées aux cyclistes.**



### 1.8.7. DES CHEMINEMENTS URBAINS PEUVENT ETRE DEVELOPPES

Des cheminements permettent le passage des piétons ou cyclistes dans les bourgs de Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre principalement, à travers les circuits touristiques conduisant aux points d'attraction :

- Châtillon-sur-Indre : église Notre-Dame, tour de César, ancien château... :
- Palluau-sur-Indre : cœur du village, château...

Dans le centre de Châtillon-sur-Indre, la rue Grande est pavée et en zone limitée à 30 km/h. Elle permet un partage de la rue entre les différents usagers, automobilistes, cyclistes, piétons, touristes le long des circuits touristiques. Des passages et escaliers relient le centre à la vallée de l'Indre. Un chemin suit le canal parallèle à l'Indre au contact des prairies de vallée. Il donne en rive gauche sur les fonds de parcelles habitées. Des maisons et du petit patrimoine bâti sont situés le long du canal en rive ouest

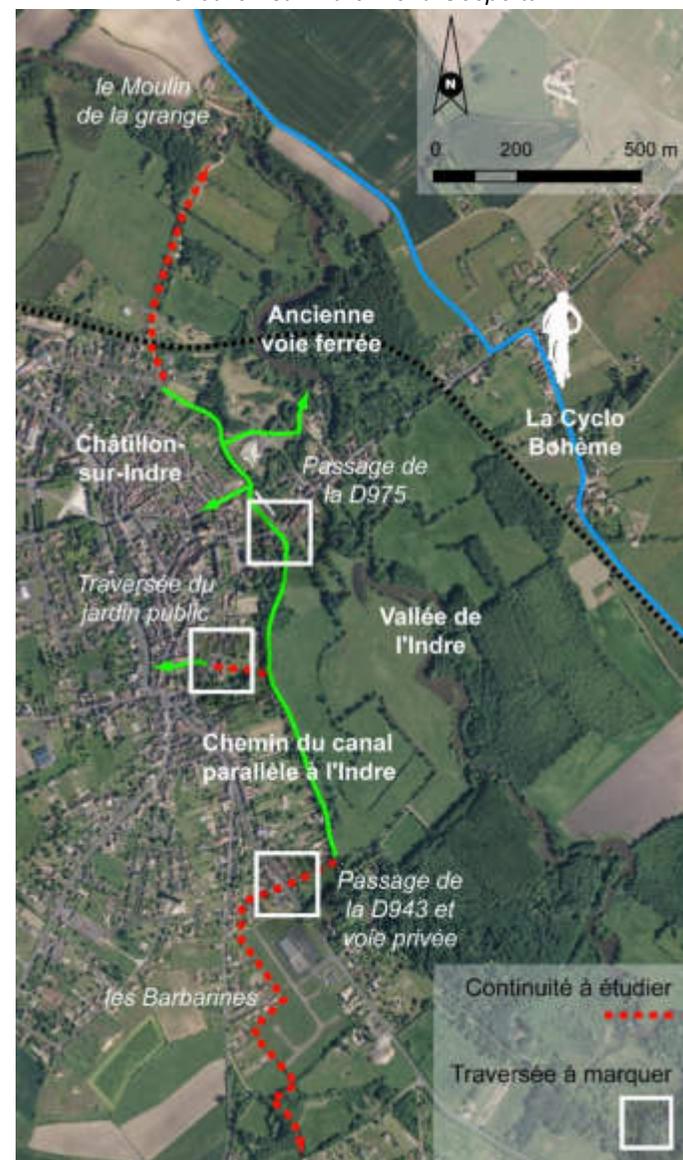


Châtillon-sur-Indre : canal parallèle à l'Indre

**Le chemin pourrait être poursuivi pour faciliter l'accès au bord de rive et mieux relier les quartiers aux équipements présents dans la vallée, dont la maison des associations et la piscine. Des traversées seraient à aménager pour renforcer le maillage avec le centre-ville et améliorer la lisibilité du parcours :**

- Au sud, passage de la D948 et passage par une voie privée à la Forge ;
- Traversée du jardin public et liaison avec un passage conduisant à la rue Grande par le parking route de Blois ;
- Passage de la D975 et lisibilité de la continuité du parcours en direction du sud.

Châtillon-sur-Indre. Fond Géoportail



Dans le centre de Palluau-sur-Indre, la rue Grande est en sens unique et en zone limitée à 20 km/h. Elle permet un partage de la rue, annoncé par un panneau à l'entrée de la zone 20 km/h. Les piétons sont prioritaires.

Plusieurs chemins et passages permettent de passer d'une voie à l'autre. Ils sont parfois tortueux, avec des marches et en pente. Tous ne sont pas faciles à pratiquer.



*Palluau-sur-Indre : chemin et passage dans le bourg*

**Ces chemins et passages ont un intérêt urbain et un caractère pittoresque. Ils permettent la découverte du bourg, avec des vues sur le château et la vallée de l'Indre. Leur pratique serait à faciliter.**

Les communes n'ont pas aménagé de voies cyclistes urbaines, bandes ou pistes cyclables. Le passage de la Cyclo Bohème dans la vallée permet d'envisager des complémentarités dans les bourgs de vallée. Pour les bourgs en rive gauche (Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre), le passage du parcours en rive droite peut néanmoins poser des difficultés. La rue des Ponts à Châtillon-sur-Indre marque le passage de la vallée (D975) mais elle ne permet pas des continuités piétonnes ou cyclistes sécurisées.

**Le Route européenne d'Artagnan est un chemin équestre permettant la découverte du patrimoine naturel et culturel. Il passe par Palluau-sur-Indre. C'est une interconnexion complémentaire possible pour les chemins sur le territoire de la Communauté de Communes.**

### *Palluau-sur-Indre*



### 1.8.8. SCOT DU PAYS DE VALENÇAY-EN-BERRY : FAVORISER LE RABATTEMENT VERS LES POLES URBAINS ET L'INTERMODALITE

Le Projet d'aménagement et de développement durables du SCOT a pour objectif de renforcer la desserte du territoire et de ses entreprises en direction des transports routiers rapides et structurants, et de maintenir les arrêts TER par car. Une diversité de l'offre est à promouvoir pour contribuer à lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

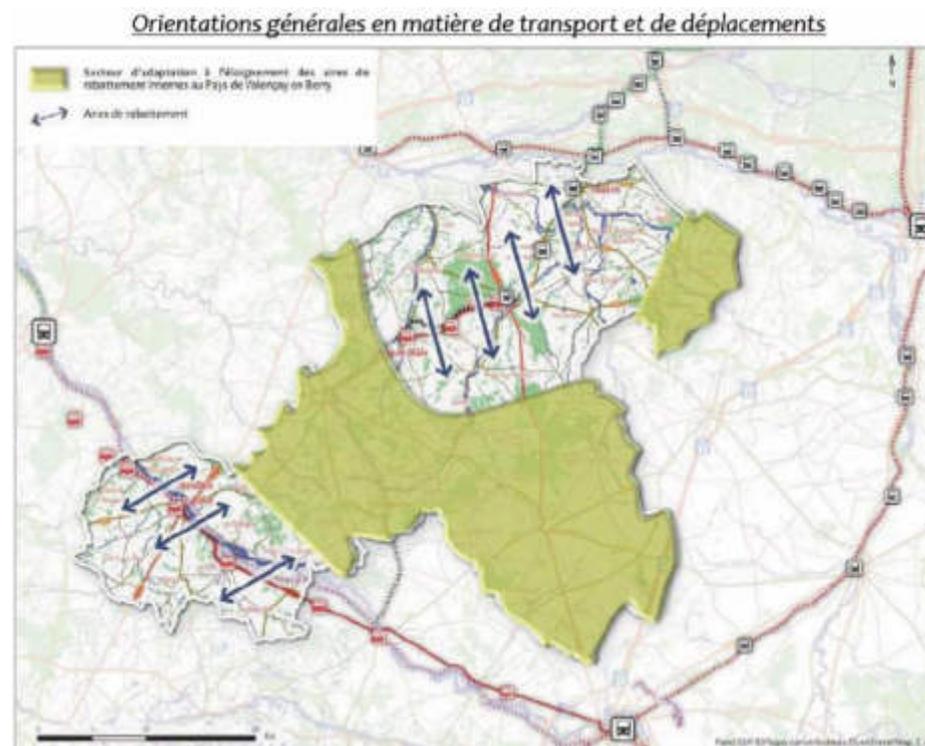
Des points sont identifiés pour renforcer l'accessibilité interne comme externe, dont :

- Organiser la desserte de transport en commun ou massifié, en encourageant l'intermodalité, soit pour la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry, le rabattement de l'offre vers des haltes TER car de Fléré-la-Rivière, Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre ;
- Développer un mix covoiturage / transport collectif routier. Créer un réseau d'aires de covoiturage à l'échelle du Pays ;
- Renforcer l'offre de transport à la demande pour desservir les populations moins mobiles.

Le Pays vise à développer l'échelle de la proximité et à faciliter la pratique des mobilités douces et actives :

- Développer les liaisons douces en lien avec les circuits à vocation touristique en cours de création (le Pays à vélo) ;
- Réduire les distances et les temps de déplacement quotidien en renforçant l'échelle de proximité, en intensifiant les centralités existantes.

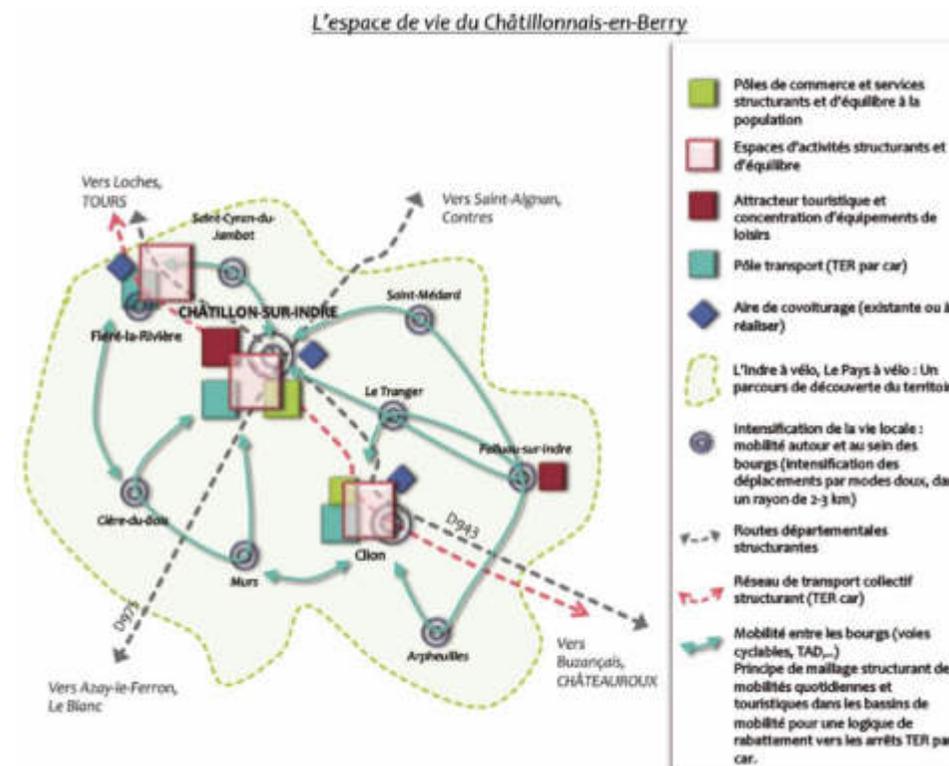
Il faut souligner que le Pays soutient la démarche engagée par le SCOT du Pays Castelroussin souhaitant la reprise de la mission de la ligne ferrée Châteauroux – Loches.



Source : SCOT du Pays de Valençay-en-Berry

Sur l'espace de vie du Châtillonnais-en-Berry, le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) prévoit pour l'organisation des mobilités :

- Le maintien des pôles de transport en lien avec les réseaux structurants routiers ;
- La réalisation d'aires de covoiturage dans les bourgs de la vallée de l'Indre ;
- Le développement des parcours de découverte entre la Cyclo Bohème et le Pays à vélo ;
- L'intensification de la mobilité dans et autour des bourgs, par modes doux, dans un rayon de 2 à 3 km ;
- Le développement de la mobilité entre les bourgs, avec rabattement vers les arrêts TER.



Source : SCOT du Pays de Valençay-en-Berry

### 1.8.9. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

#### ATOUPS

- Le passage d'une voie de transit, la D943, qui assure la continuité des grands itinéraires nationaux.
- Le passage dans 5 communes du réseau régional de transport en commun REMI.
- L'équipement en bornes de recharge pour véhicules électriques dans 3 communes.
- Le passage de la Cyclo Bohème et son recoupement avec les parcours du Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.
- La réalisation de Plans guides pour guider les futurs aménagements urbains.

#### FAIBLESSES

- Les nuisances dans les traversées urbaines par la D943 et l'étiement des bourgs le long de la voie (Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière).
- Les liaisons transversales limitées du réseau de transport en commun.
- L'absence d'aires de covoiturage identifiées.
- Le faible maillage des cheminements urbains, piétons ou cyclistes.

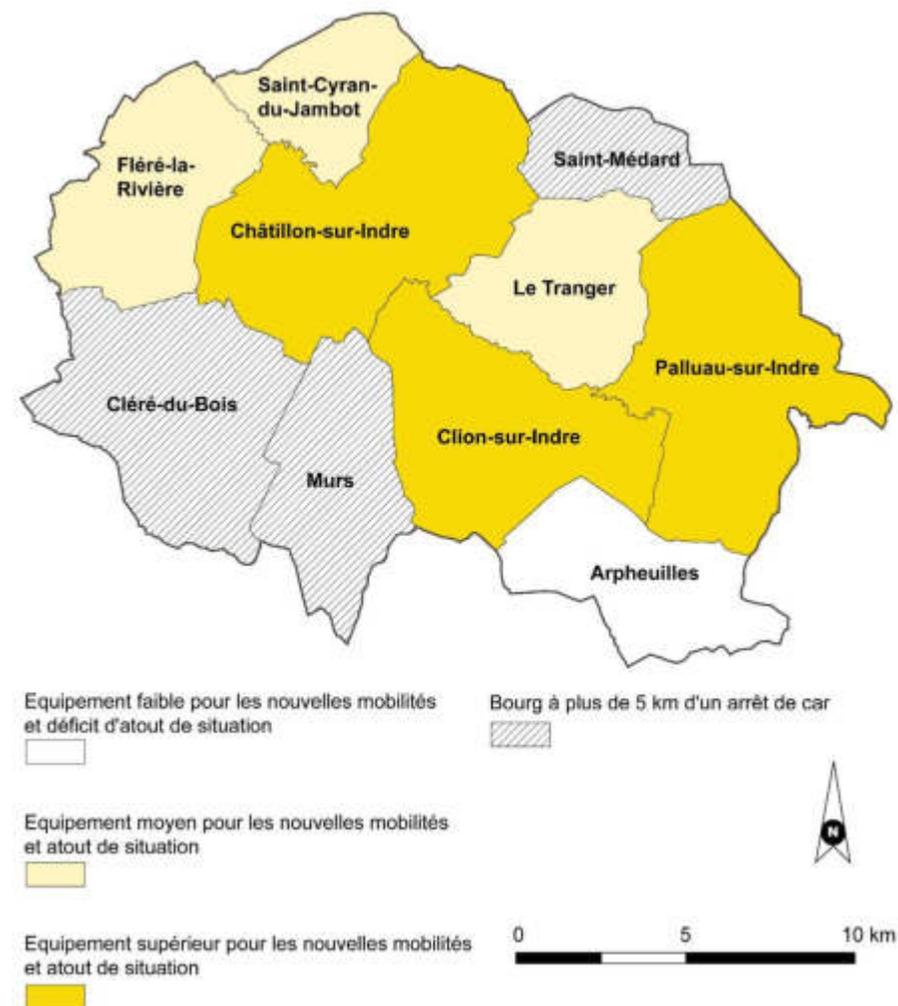
#### OPPORTUNITÉS

- La présence d'arrêts de TER par car dans la vallée de l'Indre et les possibilités de rabattement pour les communes proches de la vallée. La réalisation d'un nouvel arrêt de car près de la zone d'activités des Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre.
- La création d'aires de covoiturage le long de la D943.
- Le développement des cheminements urbains piétons ou cycles vers les arrêts de car.
- La réutilisation de l'ancienne voie ferrée sous la forme d'une voie verte.

#### MENACES

- Les déplacements domicile-travail et le phénomène de commune-dortoir.
- L'usage de la voiture favorisé en secteur à faible densité de population, surtout pour les communes en deuxième rideau par rapport à la D943.
- Les difficultés pour développer l'intermodalité en cas de fréquence de passage limitée des transports en commun.

#### NOUVELLES MOBILITÉS - ETAT ACTUEL PAR COMMUNE



**Le mobilité locale et régionale**

CC du Châtillonnais en Berry (10 communes)	Département de l'Indre (243 communes)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes)
<p>La Communauté de Communes est un territoire de passage entre le val de Loire et le Berry. La D943 assure la continuité de grands itinéraires nationaux, entre l'A85 et l'A20. Les communes de vallée sont desservies par les cars régionaux entre Tours-Loches-Châteauroux. Le territoire s'équipe progressivement pour les mobilités nouvelles mais les aires de covoiturage restent à identifier. Le devenir de l'ancienne voie ferrée Châteauroux-Tours est étudié.</p>	<p>Le département est traversé par l'A20, axe de transit important entre le nord et le sud de la France par le centre du pays. Les actifs sont plus nombreux qu'au niveau régional à travailler dans leur commune de résidence. Le SDEI 36 a développé un réseau de 83 bornes de recharge pour véhicules électriques sur un maillage de 15 km. L'ancienne voie ferrée Châteauroux-Tours a été réouverte entre Châteauroux et Buzançais pour le transport de produits agricoles.</p>	<p>La Région est traversée par des grands itinéraires nationaux de sens nord-sud (nord Europe / Méditerranée) et est-ouest (centre Europe/Atlantique). Le Conseil régional est compétent sur l'organisation des services ferroviaires, des transports routiers interurbains et scolaires. Sa stratégie repose notamment sur une offre de transport multimodal coordonnée (REMI), et l'innovation au service d'une mobilité douce et simplifiée.</p>

**Scénarios sur la mobilité sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry**

Projections 2036		
Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Stabilisation	Scénario 3 Objectifs SCOT
<p>Le parc automobile se transforme progressivement, favorisé par la réglementation nationale et la réalisation des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides. La fréquentation des bornes augmente. La création d'une nouvelle borne dans la vallée de l'Indre aval est étudiée.</p> <p>La création d'un nouvel arrêt de car près de la zone d'activités des Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre permet à plus d'actifs de se rendre à leur travail par un transport en commun.</p> <p>Le covoiturage reste spontané sur certains espaces publics, sans encadrement par la collectivité pour créer des aires identifiées ou travailler à la mise en relation de l'offre et de la demande. Le stationnement répond à la demande.</p> <p>Les cheminements piétons sont ponctuellement développés dans les centres de Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre, pour augmenter la pratique piétonne et relier les espaces urbains avec la vallée de l'Indre.</p>	<p>La priorité reste l'accessibilité aux pôles du territoire par la voiture. La fréquentation des bornes de recharge pour les véhicules électriques augmente mais sans nouvelles créations de bornes.</p> <p>La fréquentation des lignes de car stagne du fait de la fréquence limitée des passages et d'horaires non concordants avec les besoins professionnels. Le maintien de certains arrêts de car peu utilisés est en question.</p> <p>L'éloignement des lieux de travail favorise l'utilisation de la voiture. Le covoiturage reste spontané sur certains espaces publics, sans encadrement par la collectivité. Les personnes sont peu incitées à faire évoluer leurs habitudes.</p> <p>Le stationnement répond à la demande. Les cheminements piétons restent liés aux circuits touristiques.</p>	<p>Les possibilités de rabattement sur les transports en commun ont été favorisées en aménageant près des arrêts TER par car, des espaces favorisant l'intermodalité : bornes de recharge, parcs à vélo sécurisés, aires de covoiturage, cheminements piétonniers sécurisés... Cela conforte les lignes de car et permet d'envisager d'intensifier les passages ou de créer du covoiturage fonctionnant comme une ligne de bus (type Covoit'go, Rézo Pouce...).</p> <p>Les cheminements piétons et cyclistes sont développés pour relier les bourgs de vallée à l'Indre : promenade, continuités de la Cyclo Bohème jusque dans les bourgs, lien avec le Pays à vélo... Les activités de tourisme et loisirs se développent et confortent le commerce local.</p> <p>En opérations urbaines, les déplacements piétons et cyclistes sont intégrés, notamment par des parcours propres et sécurisés. Ils renforcent les relations de proximité.</p> <p>Le territoire avance dans ses réflexions sur le devenir de l'ancienne voie ferrée, en concertation avec la région, la SNCF et les territoires voisins.</p>