

Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelroussin Val de l'Indre

26 communes – ~89 000 habitants



Volet 2 : Diagnostic stratégique

Introduction

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelloussin Val de l'Indre est entré en vigueur le 17 février 2013 avant de s'engager dans une procédure de révision par délibération du 7 mars 2014 afin de mettre en application la loi Grenelle II de juillet 2010 et la loi d'accès pour le logement et un urbanisme rénové « ALUR » de mars 2014.

Le périmètre du SCOT regroupe 2 EPCI : la CA de Châteauroux Métropole et la CC Val de l'Indre Brenne pour un ensemble de 26 communes.

Les communes qui composent ce territoire travaillent conjointement au développement du territoire et à l'élaboration de projets structurants dans les domaines de compétences suivants : la gestion des politiques contractuelles, l'économie, l'environnement, le tourisme et l'aménagement du territoire.

Organisation du rapport de présentation du SCOT

Afin de répondre au cadre réglementaire et afin de faciliter la compréhension du SCOT, le Rapport de présentation a été bâti à partir de cinq volets distincts :

- Volet 1 : Introduction et résumé non technique.

- **Volet 2 : Diagnostic stratégique.**

- Volet 3 : État Initial de l'Environnement

- Volet 4 : Évaluation environnementale.

- Volet 5 : Modalités de suivi.

- Annexe : Étude Commerce

Le **volet 1** constitue une synthèse du rapport de présentation et répond à l'obligation réglementaire d'inclure un résumé non technique.

Les **volets 2 et 3** permettent de disposer d'un état des lieux et d'avoir une vision complète des enjeux, des atouts et contraintes du territoire dans toutes ses composantes (aménagement, démographie, développement économique, services, transports, consommation d'espace, environnement et paysages) de manière transversale. Le volet 2 inclut l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le **volet 4** constitue l'essentiel de l'évaluation environnementale avec la justification des choix retenus et la méthodologie utilisée pour définir les grandes orientations du PADD et du DOO, l'analyse de l'impact environnemental des orientations du SCOT.

Le **volet 5** présente la méthodologie de suivi du SCOT et les principaux indicateurs de suivi retenus.

L'**annexe** du rapport de présentation présente l'analyse des flux de consommation et le bilan des échanges avec les commerçants.

SOMMAIRE

LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE	8
I. Situation géographique du territoire	8
1.1. La Région Centre, issue de la réunification de trois provinces	8
1.2 Le département de l'Indre, anciennement bas-Berry	9
1.3 Le SCOT.....	9
1.4 Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre	9
1.5 Les communes.....	10
II – Un territoire connecté et en concurrence avec les agglomérations voisines	11
2.1. Un territoire accessible, desservi par trois axes routiers d'intérêt national :	11
2.2. Un territoire entre urbain et rural	11
a. Une densité de population supérieure à la moyenne départementale	11
b. Treize communes de moins de 1000 habitants	12
2.3. Une agglomération qui s'étend au nord du territoire	13
2.4 Le territoire Castelroussin Val de l'Indre dans l'influence Parisienne	14
III – Un territoire peu couvert par les SCOT	15
3.1 Les Schémas de Cohérence Territoriale sur les territoires voisins	15
POPULATION ET HABITAT.....	17
I – Une légère décroissance démographique.....	17
1.1 Un développement démographique discontinu.....	17
1.2 Une évolution démographique inégalitaire sur le territoire du SCOT.....	21
1.3 La stabilité résidentielle.....	24
II – Évolution de la structure et du profil de la population.....	25
2.1 – Une population marquée par son vieillissement	25
2.2 Un desserrement continu des ménages	28
2.3 Un profil de population qui évolue.....	29
III – Les caractéristiques et l'évolution du parc de logements	32
3.1 Évolution des types et formes d'habitat jusqu'à aujourd'hui	32
3.1.1. Un habitat traditionnel lié aux contraintes et au développement du territoire	32
3.1.2. Le logement durant	33
le XXème siècle : précipitation et vision à court terme	33
3.1.3. La percée de l'habitat individuel à la fin du XXème siècle	34
3.2 – Une croissance mesurée du parc de logements	35
3.2.1 Données générales	35
3.2.2 La dominance de l'habitat individuel.....	37
3.2.3 Une minorité de logements collectifs	39
3.3 Les caractéristiques du parc de logements.....	42
3.3.1 Un parc de logements caractérisé par une faible part de logements secondaires et une vacance qui progresse.....	42
3.3.2 Une offre résidentielle caractéristique des territoires urbains	46
3.3.3 L'avenir du parc de logements et les politiques d'habitat.....	56
IV – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de démographie et habitat.....	60
4.1 Axes de développement de Châteauroux Métropole	60
4.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne	60
LES EQUIPEMENTS	63
I - Une offre en équipements et services cohérentes.....	64
II - Les services marchands et non marchands.....	65
III. L'offre d'éducation et de formation	65
3.1 Une formation scolaire satisfaisante à maintenir et à étoffer	65
3.1.1 L'offre scolaire dans le premier degré	65
3.1.2 L'offre scolaire dans le second degré.....	66
3.1.3 Les formations en lycée professionnel.....	66
3.1.4 Les formations pour les jeunes en situation de handicap	66
3.2. Une offre de formation supérieure à structurer	66
3.2.1 Des nouvelles formations post-bac longues sur le territoire	66
3.2.2 Les formations post-bac courtes : la force du territoire	67

3.2.3 Une formation continue riche pour les actifs	67
IV. L'offre médicale	69
4.1. Une offre de soin complète	69
4.1.1 Des soins hospitaliers regroupés sur les pôles	69
4.1.2 Une offre de premier recours efficace.....	69
4.2 Des professionnels de santé en nombre insuffisant	69
4.2.1 Une densité médicale faible	69
4.2.2. Une densité paramédicale établie	70
4.3. La prise en charge des personnes âgées : un défi pour demain	71
4.3.1 Des établissements pour séniors en quantité.....	71
4.3.2 Des services de soins sur les grands pôles.....	71
4.3.3 Dépendance des personnes âgées : un enjeu en termes de prise en charge et d'emplois.....	71
V. L'offre culturelle, de sports et de loisirs.....	72
5.1. Les activités culturelles et de loisirs	72
5.2. Les équipements sportifs	73
VI. Les équipements liés à la communication : Les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)	75
6.1. Des infrastructures à fructifier et à développer	75
6.1.1 Des infrastructures existantes développées par l'initiative des collectivités	75
6.1.2 Plusieurs fourreaux de communication disponibles.....	76
6.2. Projets de déploiement des réseaux : une initiative publique et privée	76
6.2.1 Une déclaration d'intention des opérateurs privés défavorable pour le territoire	76
6.2.2 La stratégie de développement du très haut débit préconisée par le SDTAN	78
VII- Les projets d'avenir	79
7.1 La construction d'une piscine sur Châteauroux Métropole	79
7.2 La construction d'un complexe omnisports sur la CCVIB.....	79
7.3 La construction d'un gymnase « quartier Saint Jean » à Châteauroux	79
7.4 La restructuration de la base militaire de la Martinerie	79
VIII- Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de services et d'équipements	81
8.1 Axes de développement au sein de Châteauroux Métropole	81
8.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne	81
LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	84
I. Les infrastructures de transport	84
1.1. Un réseau dynamique	84
1.1.1 Un territoire situé au cœur du nœud routier de l'Indre mais éloigné du cœur économique francilien et des grandes agglomérations régionales.....	84
1.1.2 L'autoroute A20 : colonne vertébrale du territoire	86
1.1.3 L'arc Est Castelroussin	86
1.2 Un réseau ferroviaire à développer	87
1.2.1 L'axe Nord/Sud, seule voie ferrée assurant le transport de voyageurs.....	88
1.2.2 L'accessibilité au rail des communes du SCOT	88
1.2.3 La traversée ferroviaire Est -ouest limitée par des lignes fermées.....	90
1.3. Un héritage aéronautique à valoriser.....	90
1.4. Circulations douces.....	92
II – Les déplacements	92
2.1 La motorisation des ménages	92
2.2. Les flux routiers sur le territoire	93
2.2.1 Châteauroux : plaque tournante des déplacements dans l'Indre.....	93
2.2.2 L'accidentologie en baisse	94
2.3. Les déplacements domicile / travail	96
2.4. Les modes de déplacement	97
III. Les transports en commun	98
3.1. Les effets potentiels de l'arrivée du train à grande vitesse (TGV) à Châteauroux	98
3.2. Les transports en bus ou autocar, à l'échelle régionale et départementale	100
3.3. Les transports en commun dans le périmètre du SCOT	100
IV. Le fret (transport de marchandises), un enjeu essentiel au développement économique du territoire ...	103
4.1. Le fret aérien : saisir les opportunités grâce à l'aéroport de Châteauroux-Déols.....	103
4.2. Ferroviaire : développement de la ligne Châteauroux – Tours	103
4.3. Routier : possibilité de plate-forme multimodale ?	103

V- Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de transports et de déplacements	103
5.1 Axes de développement au sein de Châteauroux Métropole	103
5.2 Axes de développement au sein de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne	104
L'ACTIVITE ECONOMIQUE	106
I – Activités du territoire	106
1.1 Part de l'économie présenteielle.....	107
1.2 Les micro-entreprises dominant le paysage entrepreneurial	108
1.3 La création d'entreprise est tournée vers le secteur du commerce	108
II – Les filières à fortes potentialités	109
2.1 La filière aéronautique	109
2.2 La logistique	110
2.3 La filière agroalimentaire.....	110
III – Les espaces économiques.....	112
3.1 Des grands espaces économiques concentrés dans l'agglomération de Châteauroux.....	113
3.2 Des zones d'activités peu spécialisées et un développement peu maîtrisé	113
3.3 Plusieurs projets de développement de zones d'activités.....	115
IV – L'emploi et la population active	118
4.1 L'emploi par secteurs d'activités.....	118
4.2 Évolution de la population active	120
4.3 Le rapport emplois/actifs	122
4.4 Les tranches d'âge de la population active	123
4.5 Les inactifs	123
V – Le chômage	124
VI – La formation et le niveau de qualification des actifs	124
VII – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de développement économique.....	128
7.1 Axes de développement de Châteauroux Métropole	128
7.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne	128
LE COMMERCE.....	131
I – L'organisation de l'offre commerciale.....	131
1.1 Organisation générale.....	131
1.2 Le tissu commercial de première nécessité	134
1.3 Les circuits alternatifs à l'offre traditionnelle	135
1.4 Les densités en commerces traditionnels	136
1.5 Les cellules vacantes en centralité	137
1.6 Le maillage en grande et moyennes surfaces	138
1.7 La zone d'influence du Pays Castelroussin.....	139
1.8 Les densités en GMS.....	141
1.9 La consommation foncière.....	142
II – Hiérarchisation et analyse des pôles marchands.....	145
2.1 Hiérarchisation des pôles marchands	145
2.2 Analyse des pôles marchands	148
2.2.1 Les pôles de centralités	151
2.2.2 Les pôles périphériques	152
2.2.3 Analyses des pôles majeurs	154
2.2.4 Les pôles structurants	156
2.2.5 Les pôles intermédiaires	158
2.2.6 Les pôles de proximités.....	160
2.2.6 Les pôles d'hyperproximité	163
LE TOURISME.....	168
I – Capacité d'accueil.....	168
II- Atout du territoire en matière de tourisme	170
III – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de tourisme, loisirs et cultures	172
3.1 Axes de développement de Châteauroux Métropole	172
3.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne	172
L'AGRICULTURE	174
I – Description du territoire.....	174
1.1 Les entités géographiques :.....	174
1.2 Les potentialités agronomiques des sols	175
1.3 Une agriculture rurale prédominante	176

II – Des exploitations agricoles dynamiques malgré les tendances actuelles	177
2.1 Un nombre d'exploitations en baisse	177
2.2 Une surface agricole utile en baisse	178
2.3 Les surfaces des exploitations en augmentation	179
2.4 Une diminution des actifs agricoles	180
2.5 Une productivité en hausse	180
III – Données de cadrage sur l'agriculture à l'échelle du Pays Castelroussin Val de l'Indre	181
IV – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière d'agriculture	182
3.1 Axes de développement au sein de Châteauroux Métropole et de la CCVIB	182
LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....	184
I – Le potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme	184
II – Estimation de la consommation foncière entre 2004 et 2015	185
L'armature territoriale	189

LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

I. Situation géographique du territoire

1.1. La Région Centre-Val de Loire, issue de la réunification de trois provinces

Cette région s'étend sur près de 40 000 km², ce qui la classe au cinquième rang des régions françaises en termes de superficie. Mais c'est une région peu peuplée : elle se classe en effet au 12ème rang national avec 2,62 millions d'habitants en 2011. La combinaison de ces deux facteurs fait que sa densité de population (65 habitants au km²) est deux fois plus faible que celle de la France métropolitaine.

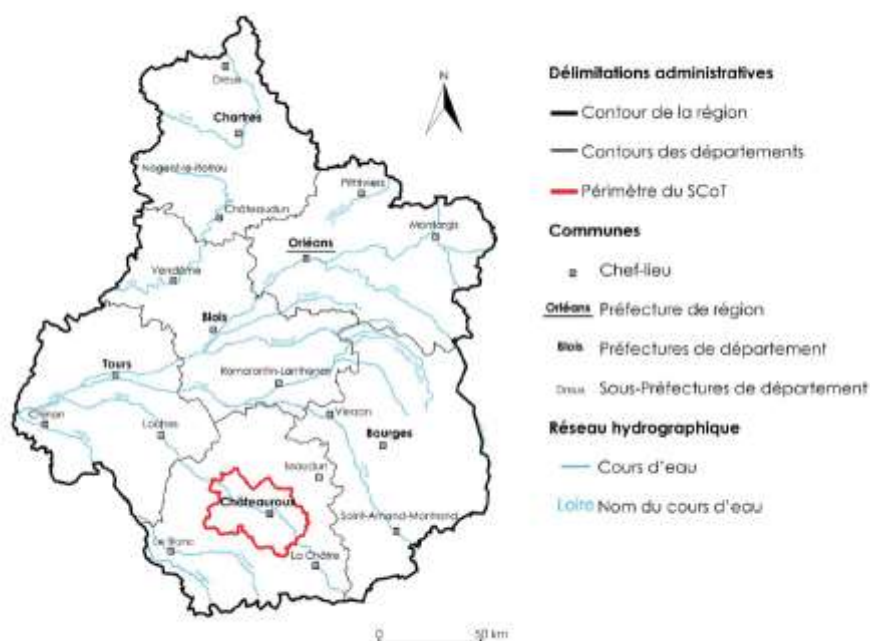
La région Centre-Val de Loire est composée de six départements : le Cher (18), l'Eure-et-Loir (28), l'Indre (36), l'Indre-et-Loire (37), le Loir-et-Cher (41) ainsi que le Loiret (45). Cependant, elle ne compte que deux villes de plus de 100 000 habitants qui sont Tours et Orléans, respectivement 24e et 31e plus grandes villes de France en termes de population. Par ailleurs, les autres préfectures de département que sont Bourges, Blois, Châteauroux et Chartres, comptent entre 40 000 et 70 000 habitants.



Régions françaises métropolitaines en 2016 – Source Atlantico.fr

La région Centre-Val de Loire s'est constituée à partir de trois provinces historiques : l'Orléanais, la Touraine et le Berry. Aujourd'hui, cette répartition se retrouve dans les caractéristiques de la région :

- La partie Nord de la région, limitrophe à l'Ile-de-France, est fortement influencée par la région parisienne.
- L'axe ligérien est sensiblement la colonne vertébrale de la région (la moitié des habitants de la région vivent sur les rives de la Loire).
- Le Sud de la région, voisin du Limousin et de l'Auvergne, possède un caractère plus rural.



Source : Région Centre, BIGN
Réalisation : Stagiaires Polytech Tours

Département de la Région
Centre-Val de Loire

1.2 Le département de l'Indre, anciennement bas-Berry

L'Indre (36) est le département le plus méridional de la région Centre. Sa préfecture est Châteauroux et ses sous-préfectures sont Le Blanc, La Châtre et Issoudun.

Le département est issu de la division de la province du Berry en deux départements : le Cher correspond à l'ancien haut-Berry, et l'Indre au bas-Berry.

1.3 Le SCOT

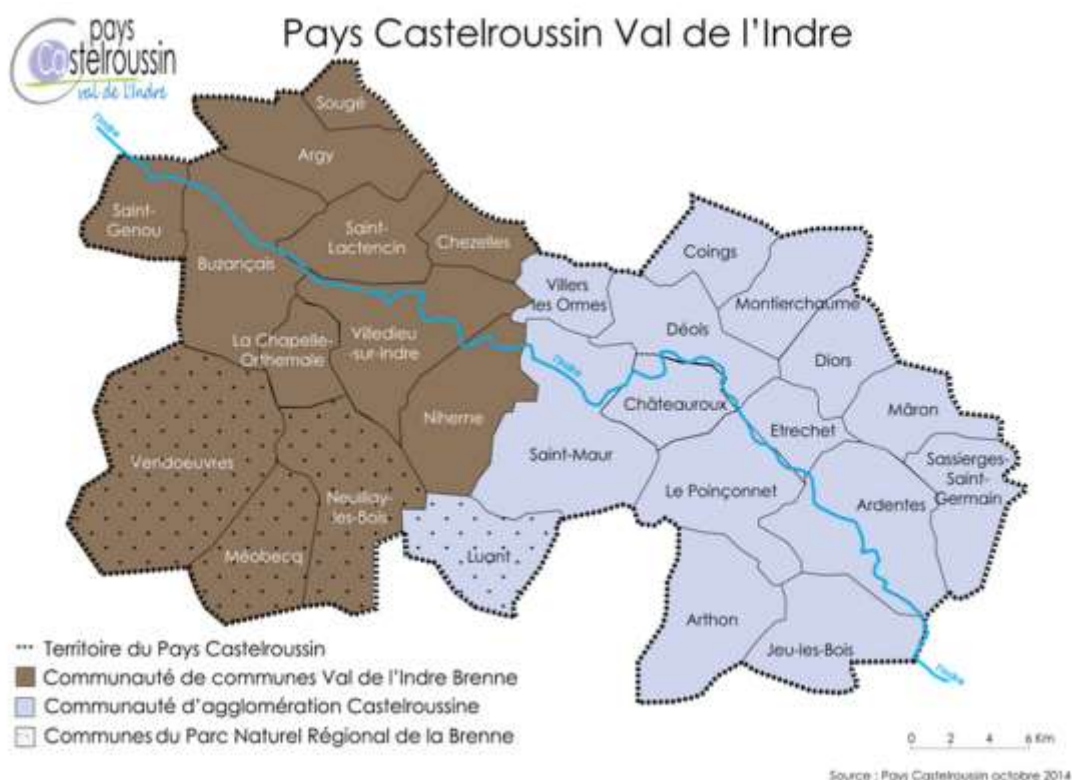
Le Pays Castelroussin Val de l'Indre, plus couramment appelé pays castelroussin, a été créé le 15 octobre 1996. Il est formé d'un territoire « rurbain » : des zones rurales entourant un pôle urbain (Châteauroux en l'occurrence). Il s'agit d'un syndicat mixte car il est composé de différents EPCI : Châteauroux Métropole et la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne (CCVIB).

Le syndicat mixte SCOT du pays castelroussin a été absorbé par le syndicat mixte du pays castelroussin le 1er Janvier 2013. Le pays est donc désormais en charge du SCOT.

Le périmètre du SCOT s'étend aujourd'hui sur l'intégralité du pays. Au total, le périmètre du SCOT inclut vingt-sept communes, qui sont réparties sur sept cantons : Ardentes, Buzançais, Châteauroux Est, Centre, Sud, Ouest et Levroux.

1.4 Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre

Ces établissements, couramment appelés « intercommunalités », sont des groupements de communes. On trouve deux types d'intercommunalités sur le territoire : une communauté d'agglomération et une communauté de communes.



Source : Pays Castelroussin octobre 2014

Les intercommunalités présentes sur le territoire du SCOT en 2015 :

- Châteauroux Métropole a été créée en décembre 1999 ; elle regroupe quinze communes pour environ 74 500 habitants sur 537,7 km². Concentrant 84,5 % de la population du territoire du SCOT, il s'agit de la partie la plus urbaine du territoire.

Elle exerce des compétences obligatoires comme le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat sur le territoire, la politique de la ville. Elle

a également choisi d'assumer des compétences optionnelles ou facultatives, comme la protection et la mise en valeur de l'environnement ou encore la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

- La communauté de communes Val de l'Indre-Brenne (CCVIB), a été créée en 1998 et elle regroupe douze communes pour environ 13 700 habitants (15,5 % de la population et une superficie de 481,6 km²). C'est la partie la plus rurale du territoire, elle est située à l'ouest du périmètre du SCOT et compte trois communes qui sont inscrites au sein du Parc Naturel Régional de la Brenne. Elle exerce les compétences protection et mise en valeur de l'environnement, actions de développement économique, création, amélioration et extension des zones d'activités communautaires, construction, réhabilitation ou amélioration de bâtiments industriels, création, aménagement et entretien de la voirie communautaire, construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs, animations socioculturelles, aménagement de l'espace, politique du logement et cadre de vie.

	Population	Superficie
Châteauroux Métropole	84,50%	52,75%
CCVIB	15,50%	47,25%

1.5 Les communes

Les communes sont au nombre de 27 sur le territoire. De nature rurale, périurbaine ou urbaine, elles se distinguent par la taille et l'évolution de leur population. De ce fait, les problématiques qui les touchent ne sont pas du même ordre, ce qui cause souvent un déséquilibre dans les rapports entre les intercommunalités.

Le tableau ci-après illustre l'évolution dans le temps de la communauté d'agglomération et de la communauté de commune qui composent le pays Castelroussin Val de l'Indre.

Communauté d'Agglomération Castelroussine			Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne		
Date	Action	Commune	Date	Action	Commune
28-déc-99	Création	Ardentes	30-déc-97	Création	Argy
		<i>Châteauroux</i>			La Chapelle-Orthemale
		Déols			Chezelles
		Montierchaume			Méobecq
		Le Poinçonnet			Neuillay-les-Bois
		Saint-Maur			Niherne
23-oct-03	Adhésion	Diors			Saint-Genou
		Etrechet			Saint-Lactencin
		Sassierges-Saint-Germain			Sougé
23-déc-05	Adhésion	Mâron			Vendoeuvres
26-déc-06	Adhésion	Arthon			<i>Villedieu-sur-Indre</i>
29-sept-10	Adhésion	Jeu-les-Bois			Villers-les-Ormes
01-janv-13	Adhésion	Coings	01-janv-13	Retrait	Villers-les-Ormes
		Luant	01-janv-13	Adhésion	Buzançais
		Villers-les-Ormes			

Légende	
Siège	<i>Châteauroux</i>
Commune	Ardentes

II – Un territoire connecté et en concurrence avec les agglomérations voisines

2.1. Un territoire accessible, desservi par trois axes routiers d'intérêt national :

Situées en Région Centre, la Communauté de communes Val de l'Indre Brenne (CCVIB) et Châteauroux Métropole se situent au Sud de la Région, mais jouissent d'une situation centrale dans le département de l'Indre dont elles font parties.

Le territoire du pays du Castelroussin Val de l'Indre est desservi par trois axes structurants :

- L'autoroute A 20, reliant Châteauroux à Vierzon et Brive-la-Gaillarde,
- La route nationale N 151, reliant Châteauroux à Bourges et Auxerre,
- La route départementale D 943 circulant entre Tours, Châteauroux, Montluçon et Riom.

Le territoire du SCOT bénéficie également de la présence d'une voie ferrée permettant de relier Paris à Toulouse, en passant par Orléans et Limoges.

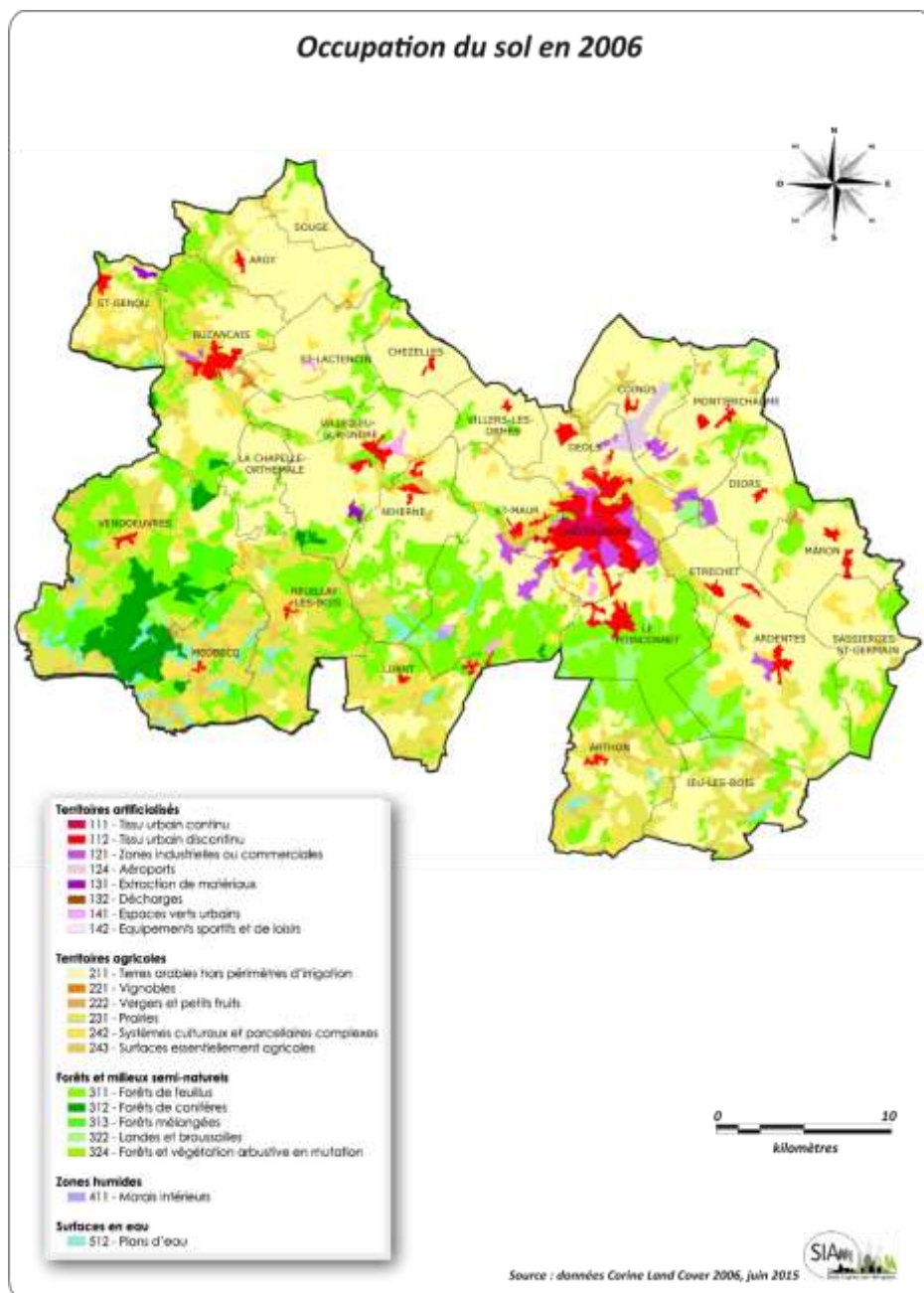
Le département de l'Indre dispose de quatre aéroports et d'un aéroport dont l'aéroport de Châteauroux – Villiers-les-Ormes et l'aéroport Marcel Dassault de Châteauroux – Déols. Malgré leurs capacités de réception et de décollage d'avions de toutes sortes, ceux-ci restent sous utilisés.

2.2. Un territoire entre urbain et rural

Le territoire du SCOT est caractérisé par la forte présence d'espaces agricoles cultivés. En effet, 70% du territoire est occupé par des terres agricoles contre environ 7% d'espaces urbanisés et 23% d'espaces naturels et boisés.

a. Une densité de population supérieure à la moyenne départementale

Le territoire du pays du Castelroussin Val de l'Indre se caractérise par la présence d'une ville centre, Châteauroux, qui regroupe la majeure partie de la population, des activités et des équipements du territoire. Aussi pour mieux analyser la situation territoriale il convient de regarder le territoire d'une manière globale mais également en isolant la commune de Châteauroux.



Représentant une surface de 1019,3 km² pour une population de 88 830 habitants (source : INSEE, 2011), le territoire comprend une partie sud composée de nombreux espaces naturels, boisées et marécageux, et une partie nord plus agricole. Au centre une partie plus urbaine structurée autour de Châteauroux, et à l'Ouest, un pôle secondaire : Buzançais.

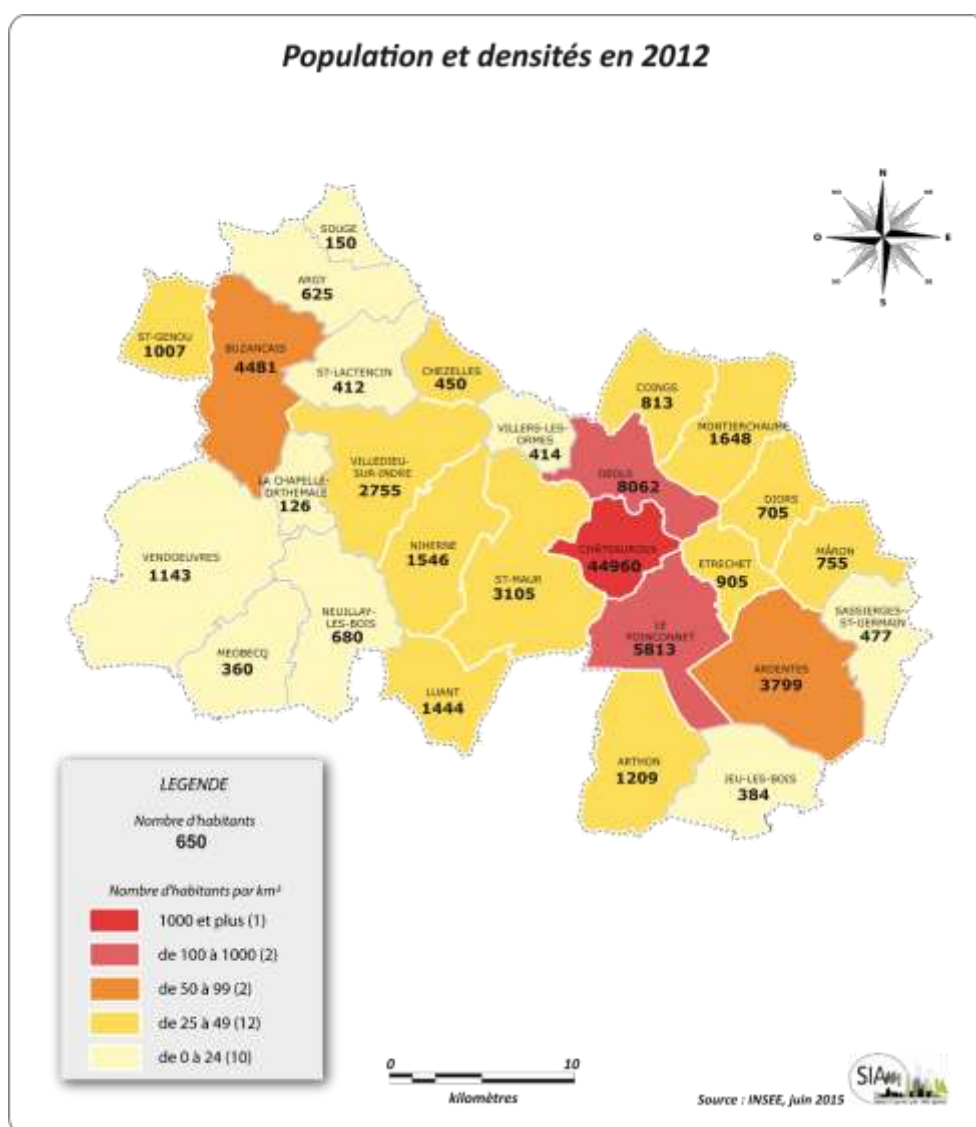
La densité de population de l'ordre de 87,1 habitants par km² en 2011, renseigne sur le caractère urbain du territoire (département de l'Indre : 33,9 habitants par km²). Cependant, en dehors de la ville de Châteauroux dont la densité est de 1 782 habitants au km², la densité de population des autres communes est majoritairement comprise entre 25 et 49 habitants au km².

Deux communes (hors Châteauroux) ont une densité de population supérieure à 100 habitants par km² : Déols (253,4 habitants par km²) et Le Poinçonnet (129,3 habitants par km²).

b. Treize communes de moins de 1000 habitants

L'armature territoriale se caractérise par un tissu communal constitué à la fois de petites communes et de communes moyennement peuplées dont émerge une ville centre, Châteauroux. A l'échelle du territoire, on recense :

- Une commune de plus de 40 000 habitants : Châteauroux ;
- 5 communes de plus de 3000 habitants : Buzançais, Saint-Maur, Ardentes, Déols et Le Poinçonnet ;
- 8 communes entre 1000 et 3000 habitants : Saint-Genou, Vendoeuvres, Villedieu-sur-Indre, Niherne, Luant, Arthon et Montierchaume ;
- 13 communes de moins de 1000 habitants dont 7 communes de moins de 500 habitants.



2.3. Une agglomération qui s'étend au nord du territoire

Le territoire du pays du Castelroussin Val de l'Indre s'intègre dans un réseau d'agglomérations qui polarisent les flux de migrations résidentielle et économique. Ainsi, l'agglomération de Châteauroux est bordée au Nord-Est par l'agglomération d'Issoudun, au Sud par les petits pôles d'Argenton sur Creuse et à l'Ouest par les petits pôles de Buzançais.

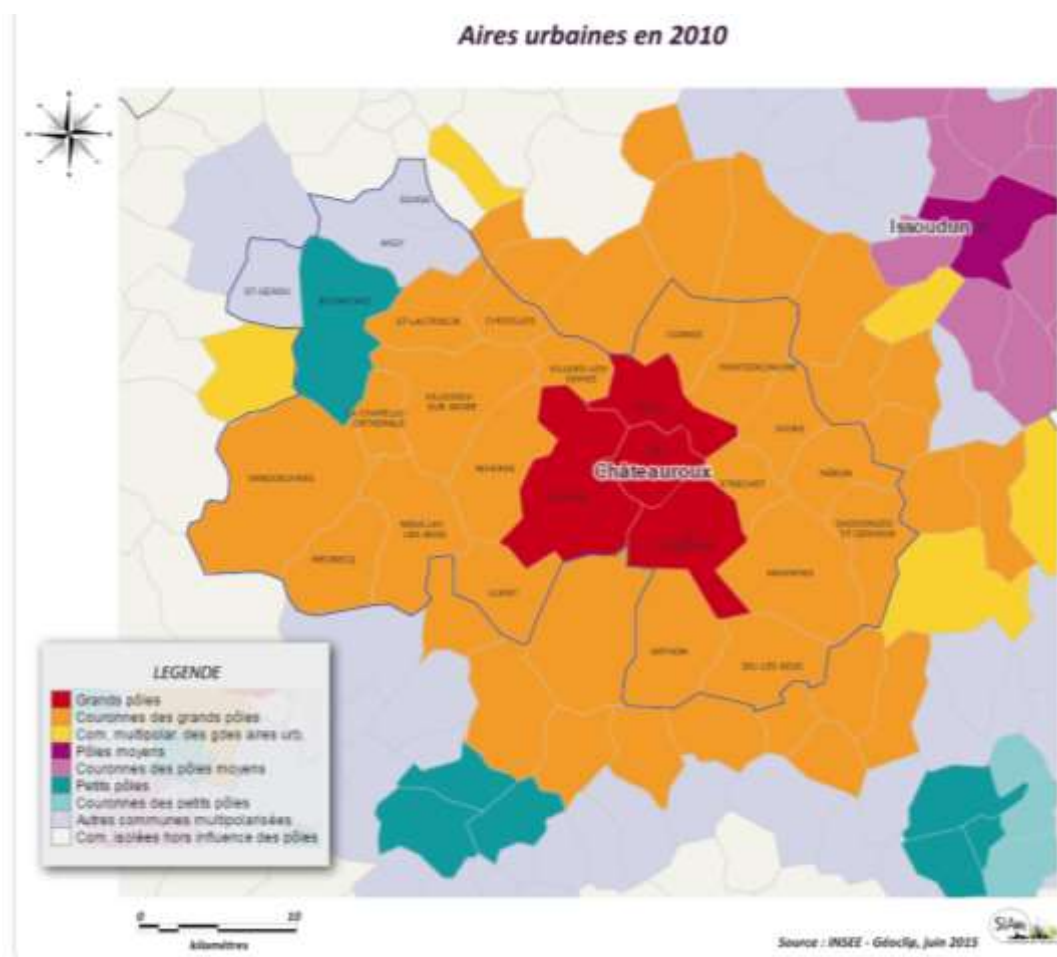
Du fait de la proximité de ses agglomérations, l'influence de Châteauroux tend à se développer plus particulièrement vers le Nord-Est du territoire vers l'agglomération d'Issoudun et indirectement vers l'agglomération de Bourges.

L'évolution des aires urbaines nous renseignent sur ces phénomènes. Ainsi entre 1999 et 2010 :

- l'aire urbaine de Châteauroux s'est développée vers l'Est en direction d'Issoudun, et plus légèrement vers le Sud ;
- l'aire urbaine d'Issoudun s'est très peu développée sur la période 1999 à 2010 ;
- l'aire urbaine de Le Blanc s'est développée entre 1999 et 2010. En effet, Le Blanc et ses environs étaient encore un territoire rural en 1999 avec cependant quelques emplois. Désormais, la commune de Le Blanc est un petit pôle urbain, dont une dizaine de communes sont sous son influence.
- l'aire urbaine de La Châtre, au Sud du territoire du SCOT a tendance à se développer au Nord, se rapprochant ainsi de l'aire urbaine de Châteauroux ;
- l'aire urbaine d'Argenton-sur-Creuse ainsi que celle de Buzançais ont très peu évolué.

L'influence de Bourges croît progressivement sur la partie Nord-Est du territoire du SCOT. Cependant, l'influence de Châteauroux sur les communes du SCOT reste prépondérante (23 communes du SCOT intègre l'aire urbaine de Châteauroux) et constitue un atout en matière de cohérence du périmètre d'étude du SCOT.

* Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



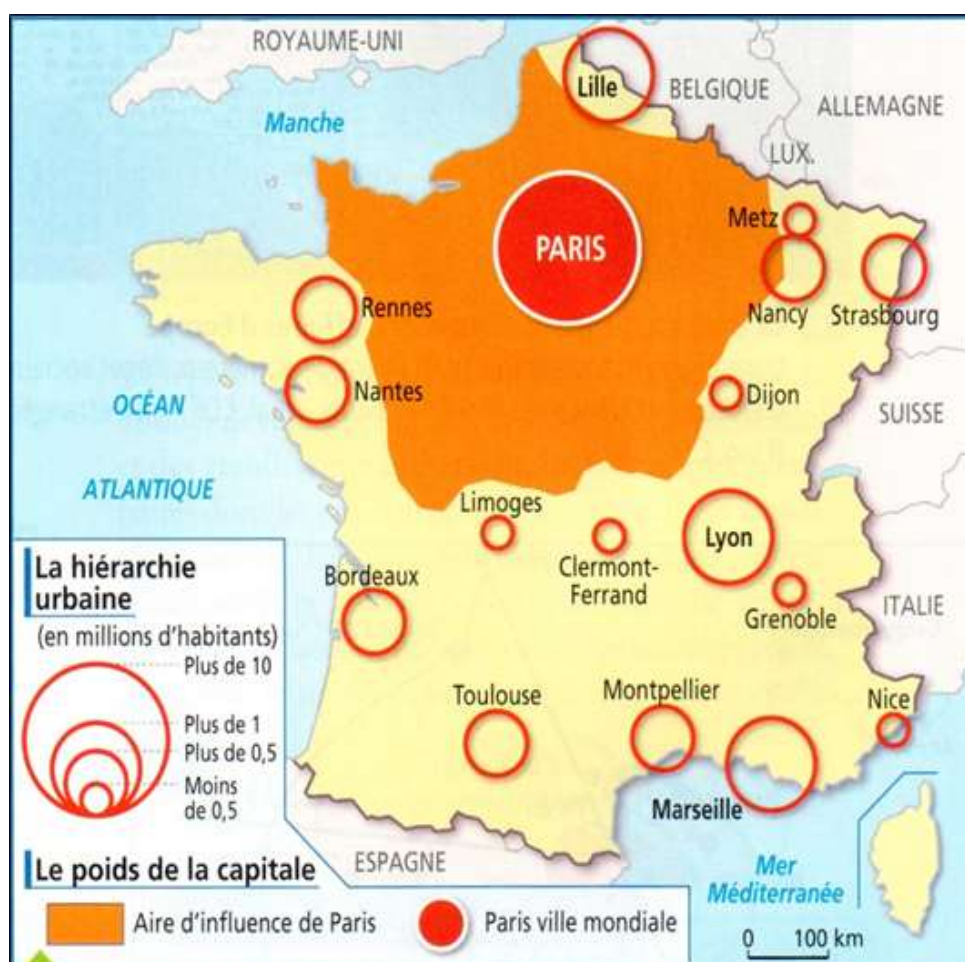
2.4 Le territoire Castelroussin Val de l'Indre dans l'influence Parisienne

Depuis des années, Paris attire les entreprises au détriment des autres villes qui, par conséquent, ne peuvent se développer correctement.

Dans les années 1960 et 1970 une politique de décentralisation industrielle a été mise en place pour pousser certaines entreprises à quitter l'agglomération Parisienne et à s'installer dans le Bassin Parisien, ce qui a engagé l'industrialisation du Bassin Parisien.

Paris est aussi un carrefour de communications en étoile, grâce à ses réseaux et axes de communications : les autoroutes, les lignes ferroviaires, les voies navigables et les aéroports d'Orly, de Roissy Charles-De-Gaule et du Bourget relient la capitale à l'ensemble des villes de France.

Par conséquent, Paris a une zone d'influence qui s'étend sur l'ensemble du Bassin Parisien et voir même mondiale, grâce à son statut de capitale (politique, économique, culturelle et touristique), à ses réseaux et axes de communications, à ses centres d'affaires (la Défense) à son luxe (Le triangle d'OR) et à ses grands sites touristiques et universitaires.

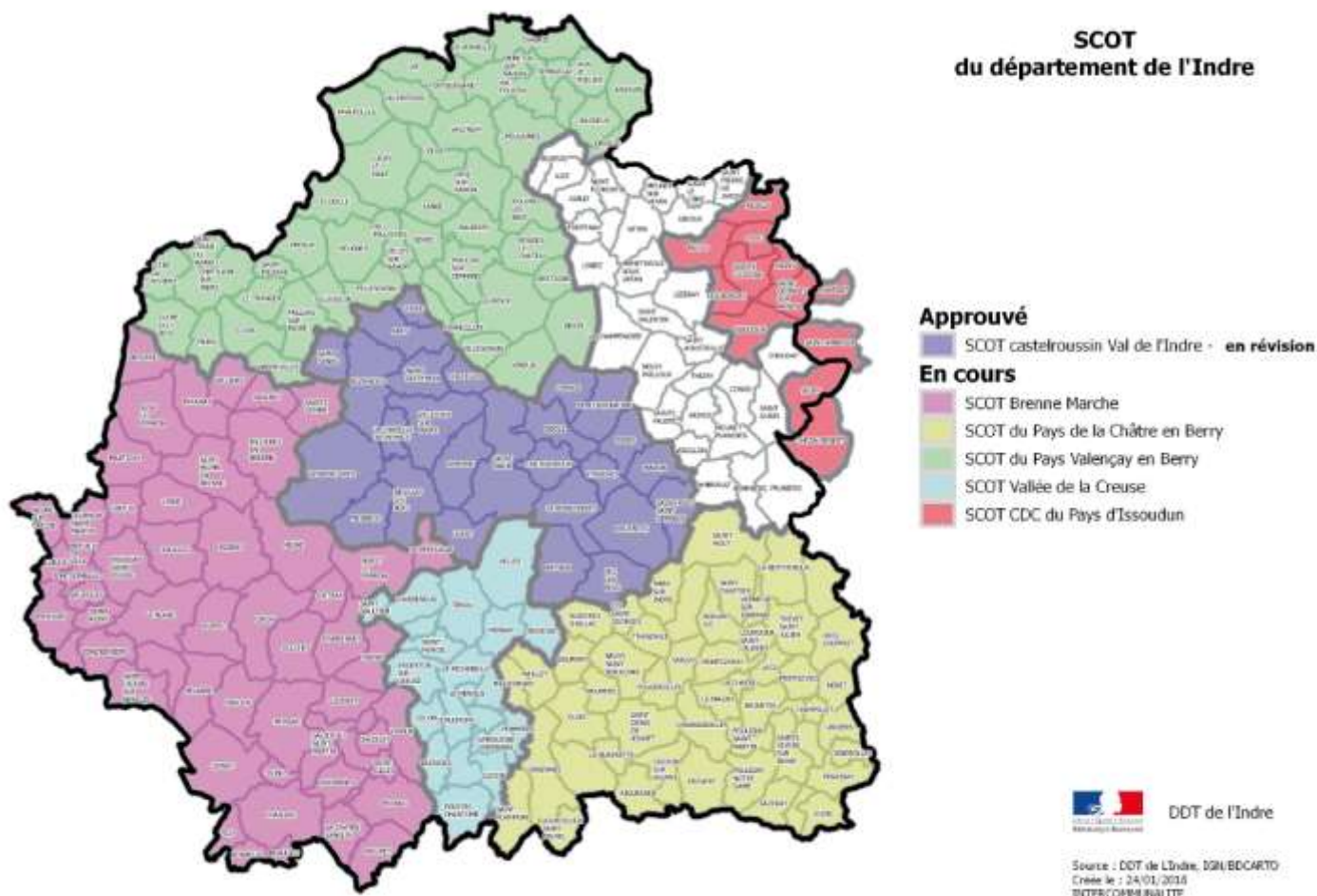


*Aménagement et développement du territoire français -
Support de présentation – www.slideplayer.fr*

La carte ci-dessus nous indique ainsi que le territoire Castelroussin-Val de l'Indre fait partie de l'aire d'influence périphérique et marginalisé du fonctionnement de Paris.

III – Un territoire peu couvert par les SCOT

3.1 Les Schémas de Cohérence Territoriale sur les territoires voisins



Le Nord de la Région Centre est principalement en cours d'élaboration alors que dans la moitié Sud seul 3 SCOT sont approuvés, 3 sont en révision en 2015.

Le SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre est le seul SCOT du département de l'Indre actuellement en vigueur.

Toutefois à proximité on note la présence :

- du SCoT Brenne Marche,
- du SCoT Vallée de la Creuse,
- du SCoT du Pays de la Châtre en Berry,
- du SCoT du Pays de Valençay en Berry,
- du SCoT CDC du Pays d'Issoudun.

Ces documents étant tous en cours d'élaboration en 2018.

Le Positionnement du territoire – Synthèse et Chiffres clés

- 27 communes
- 2 EPCI : Châteauroux Métropole et Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne
- 88 300 habitants en 2012 sur une superficie de 1020 km²,
- Un territoire entre urbain et rural avec 70% du territoire occupé par des terres agricoles, 7% d'espaces urbanisés et 23% d'espaces naturels et boisés.
- Une densité de population inégale à l'échelle du territoire (2011) :
- 1 782 habitants au km² à Châteauroux,
- entre 25 et 49 habitants au km² pour les autres communes.
- Une densité globalement supérieure à celle du département, 87,1 habitants au km² en 2011 contre 33,9 habitants par km² au sein du département.
- Une population inégale entre les communes :
- 1 commune de plus de 40 000 habitants,
- 5 communes de plus de 3000 habitants,
- 8 communes entre 1000 et 3000 habitants,
- 13 communes de moins de 1000 habitants dont 7 communes de moins de 500 habitants

AFOM – Le Positionnement du Territoire

Atouts - Potentialités	Faiblesses - Contraintes et problématiques
<p>Un territoire accessible : trois axes routiers d'intérêt national et un réseau ferré qui permettent d'accéder à la capitale et aux principales agglomérations voisines (Toulouse, Orléans et Limoges).</p> <p>La présence de deux aérodromes et un aéroport sur le territoire.</p> <p>Un périmètre d'étude cohérent avec le périmètre des aires urbaines.</p> <p>Un rôle important à l'échelle de l'Indre : Châteauroux Préfecture du département.</p>	<p>Un territoire en « concurrence » avec les agglomérations voisines (Vierzon, Bourges et Limoges) et qui doit se démarquer dans le paysage économique de l'Indre et du Centre.</p>
Opportunités	Menaces
<p>Se positionner par rapport au développement du « bassin parisien ».</p> <p>Profiter de la bonne desserte du territoire pour assurer un développement endogène.</p> <p>Territoire « capitale » le SCOT se doit de jouer un rôle de locomotive.</p>	<p>Rendre illisible le positionnement du territoire au regard des agglomérations voisines.</p>

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

Affirmer la place de l'agglomération de Châteauroux à l'échelle départementale et régionale.

Quel(s) rôle(s) pour les différentes entités du territoire (partie Sud à dominante rurale et naturelle - partie Nord rurale et agricole – partie centrale le long de l'Indre plus urbain) ?

Complémentarité ou concurrence avec les territoires périphériques ?

POPULATION ET HABITAT

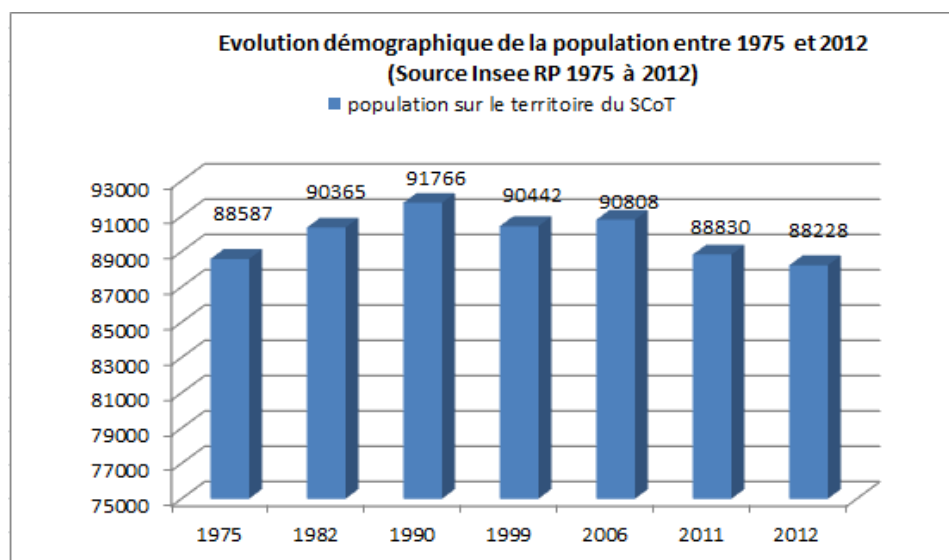
I – Une légère décroissance démographique

1.1 Un développement démographique discontinu

En 2012¹, le territoire du SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre compte 88 228 habitants selon l'INSEE et représente environ 39% de la population du département de l'Indre.

Depuis 1975, le territoire du SCOT a connu plusieurs périodes successives de croissance et décroissance. Cette évolution est caractérisée par plusieurs cycles de développement :

- La période 1975-1990 se caractérise par une croissance démographique forte de l'ordre de **0,24%/an** ;
- La période 1990-1999 montre une légère décroissance de l'ordre de **-0,16%/an** ;
- La période 1999-2006 où une croissance très légère de l'ordre de **0,06%/an** est constatée,
- Puis la période 2006-2012, où une forte décroissance de l'ordre de **-0,48%/an** apparaît.



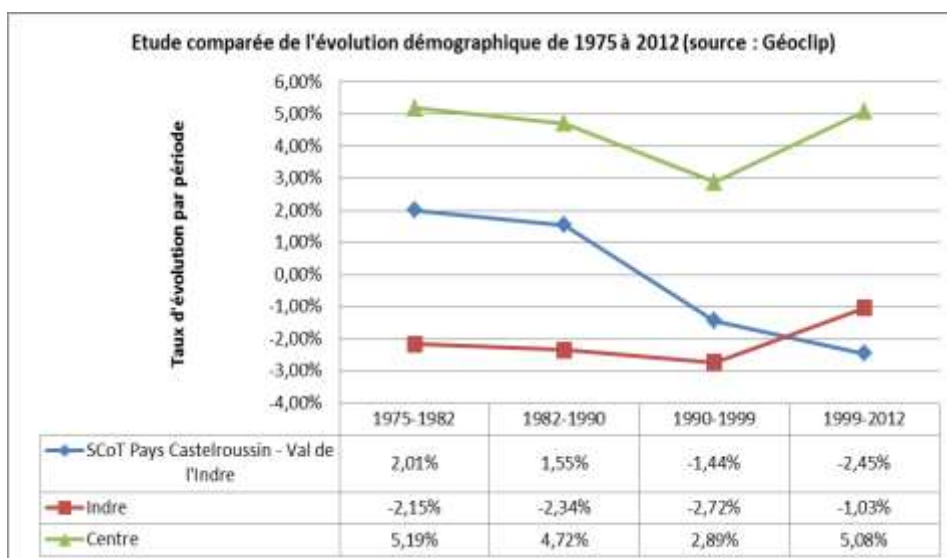
D'une manière générale, le développement démographique est discontinu sur le territoire avec une tendance décroissante sur la majorité de la période étudiée.

Si l'on compare ces données aux valeurs régionales, il apparaît que le territoire du SCOT Castelroussin – Pays Val de l'Indre se caractérise par une croissance démographique supérieure à la moyenne départementale

¹ Utilisation des dernières statistiques INSEE en date issue du recensement de la population pour la rédaction du diagnostic, soit 2012.

et inférieure à la moyenne régionale. Cependant, la période 1999-2012 montre une croissance démographique inférieure aux valeurs départementales et régionales.

Depuis 1975, le territoire a perdu 359 habitants. Après avoir connu une forte croissance sur la période 1975-1990 avec environ 3200 habitants supplémentaires, le territoire a connu une décroissance, retrouvant une population légèrement en dessous de celle constatée en 1975.

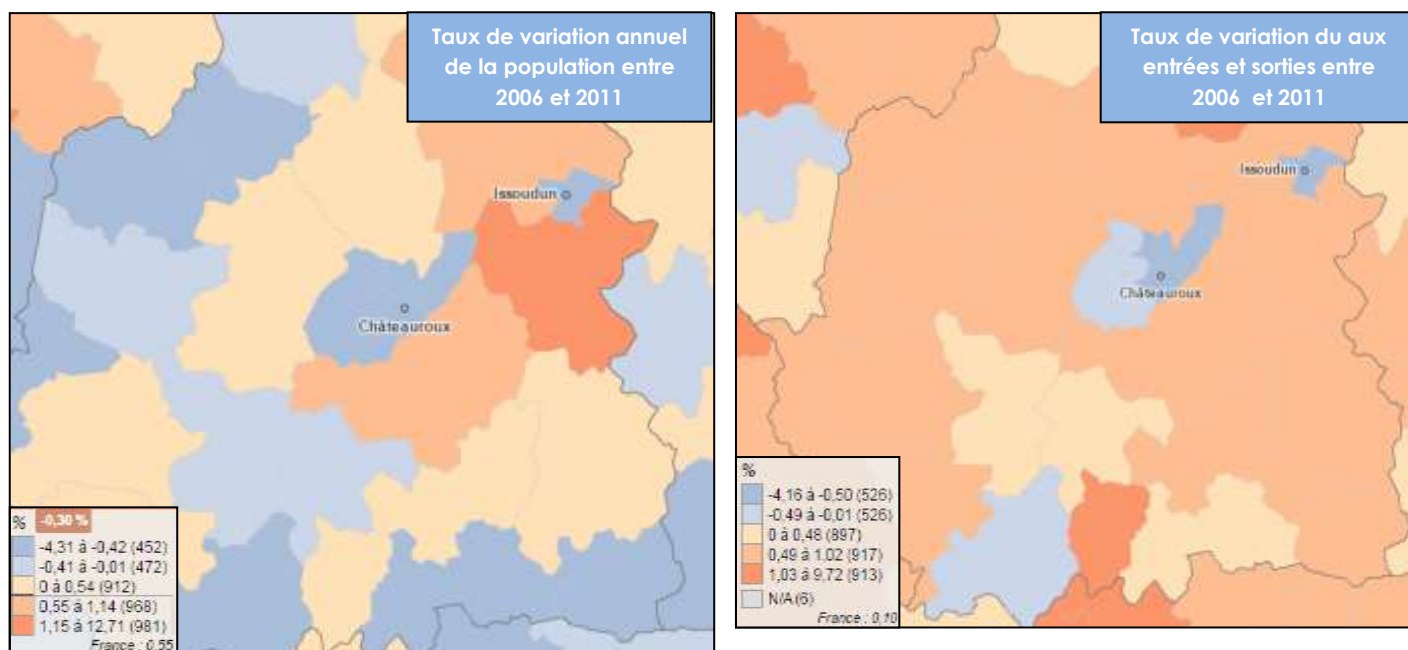


Le territoire du SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre connaît une évolution démographique négative avec toutefois de forts contrastes observés entre chacune des communes.

Ainsi, peuvent être identifiées :

- La commune de Châteauroux perd progressivement des habitants depuis 1975. Ainsi, entre 1975 et 2011, la commune a perdu 7878 habitants dont 2038 sur la période 2006-2011.

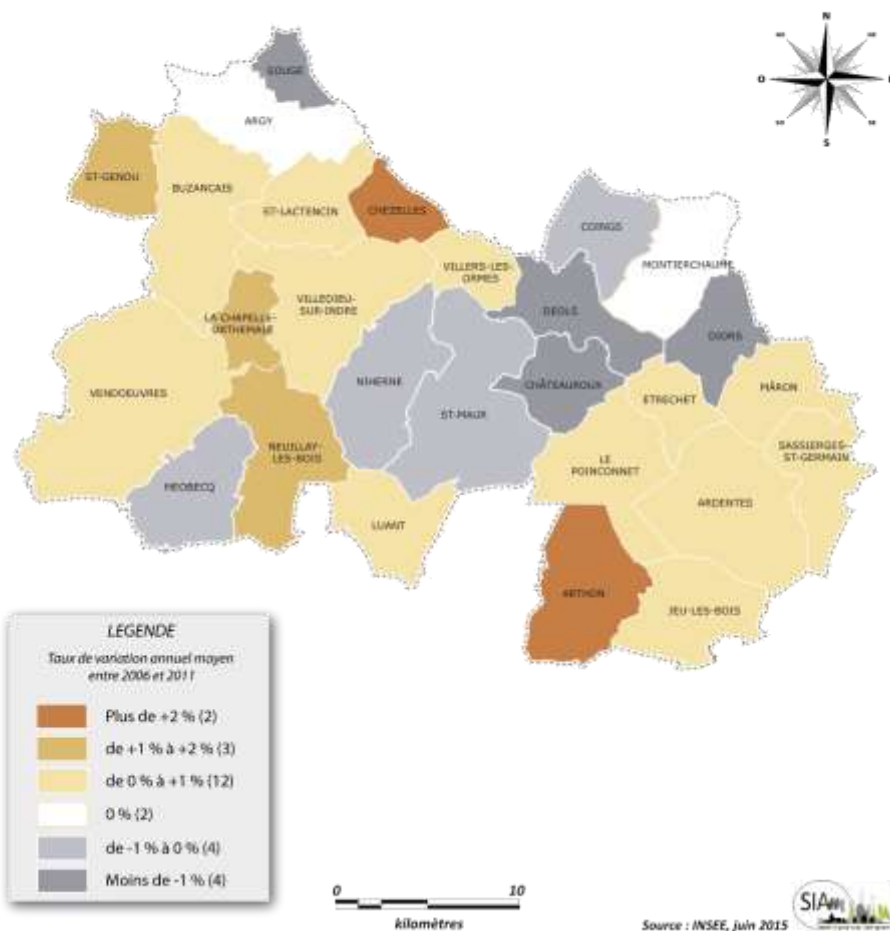
- Le Nord et l'Ouest du territoire se caractérise par une croissance démographique assez limitée (Canton de Buzançais et de Levroux : 0.39%/an et 0,23%/an de croissance entre 2006 et 2011) qui contraste avec le Sud et la partie Est du territoire qui enregistre le plus fort développement démographique (canton d'Ardentes : 1.08%/an de croissance entre 2006 et 2011).



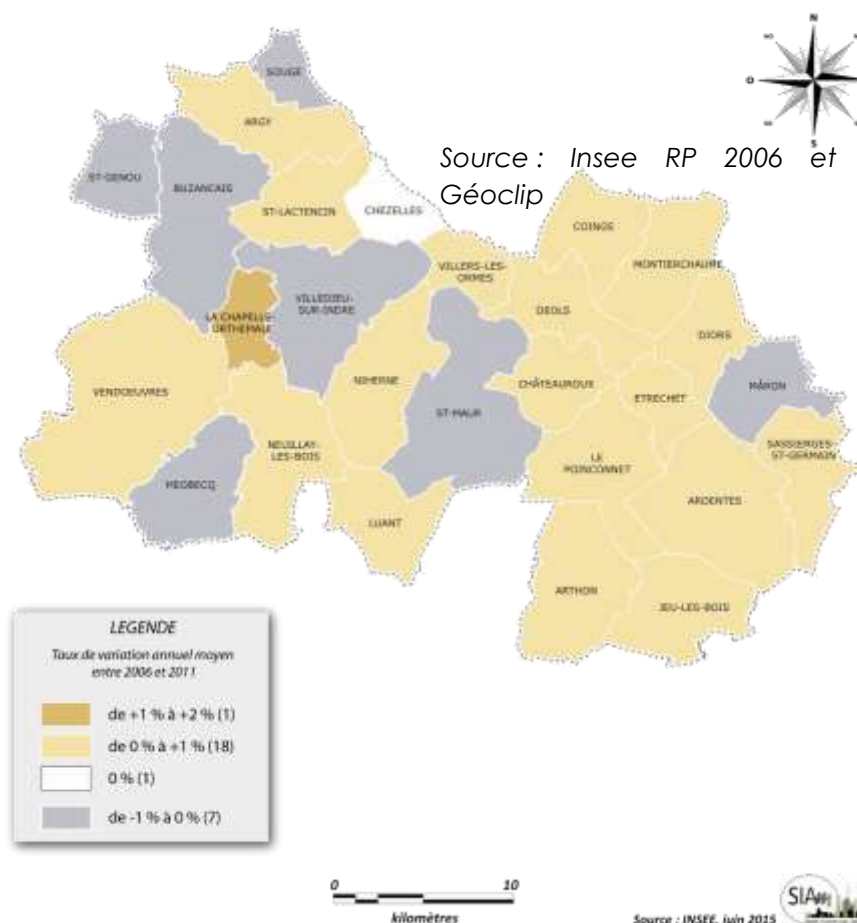
À une échelle plus large, les territoires voisins se caractérisent par des dynamiques démographiques différenciées :

- Des zones de faible développement, voire de légère décroissance aux extrémités Nord de la CCVIB (Canton de Valençay, Ecueillé, Chatillon-sur-Indre, Mézières-en-Brenne) et à l'Ouest et au Sud de Châteauroux Métropole (Canton de Saint-Gaultier, Argenton-sur-Creuse, Neuvy-Saint-Sépulchre).
- Une zone de plus fort développement au Nord-Est et à l'Est avec le canton d'Issoudun-Sud, Issoudun-Nord et Vatan).

Solde migratoire annuel moyen entre 2006 et 2011



Solde naturel annuel moyen entre 2006 et 2011



Source : Insee RP 2006 et 2011,
Géoclip

1.2 Une évolution démographique inégalitaire sur le territoire du SCOT

Les évolutions de population résultent de deux phénomènes qui se cumulent : d'une part le mouvement naturel qui s'exprime par le solde entre les naissances et les décès ; d'autre part le mouvement migratoire qui s'exprime par le solde entre les entrées et les sorties sur un territoire donné.

Il est important de constater la différence de comportements entre Châteauroux Métropole et la Communauté d'Agglomération Val de l'Indre Brenne.

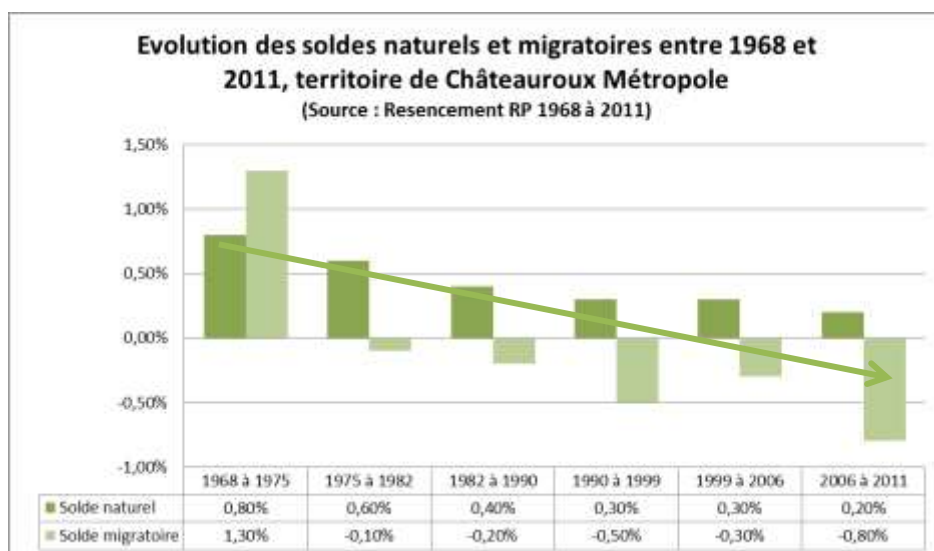
À l'échelle de **Châteauroux Métropole** l'on constate une diminution du solde naturel et du solde migratoire sur la période 1968 à 2011.

Le taux de natalité après avoir chuté sur la période 1968 à 1990, s'est stabilisé sur la période 1990 à 2011 autour de 12‰. Comparativement sur la période 1968 à 1990, le taux de mortalité a diminué (10.7‰ à 8.6‰), pour augmenter légèrement sur la période 1990 à 2011 (8.6‰ à 9.6‰).

L'écart entre le taux de natalité et le taux de mortalité ne cesse de se rapprocher ce qui explique les tendances à la baisse du solde naturel.

Le solde naturel, toutefois positif sur l'ensemble de la période n'a cessé de diminuer pour atteindre aujourd'hui une valeur de +0.2‰/an entre 2006 et 2011. Le solde migratoire quant à lui, est passé de +1.3‰/an sur la période 1968-1975 à -0.8‰/an sur la dernière période étudiée, 2006-2011.

Ainsi, sur la période 2006-2011, le solde naturel ne permet pas de compenser le solde migratoire négatif, ce qui explique la diminution de population sur cette période.



Châteauroux Métropole	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Taux de natalité en ‰	18,8	15,2	13,1	11,9	12	11,5
Taux de mortalité en ‰	10,7	9,6	9,0	8,6	9,0	9,6

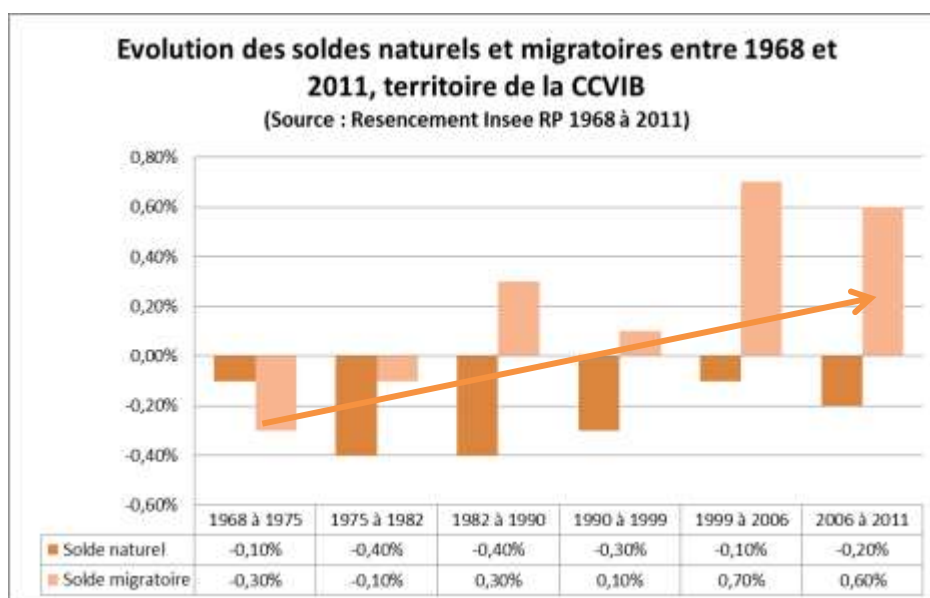
À l'inverse, à l'échelle de **la CCVIB**, le solde migratoire et le solde naturel n'ont cessé de varier dans le temps avec une tendance générale croissante.

Le taux de natalité et le taux de mortalité sur la période 1968 à 1990 ont diminué, puis sur la période 1990 à 2011, les tendances sont reparties à la hausse.

Le solde naturel, contrairement au territoire de Châteauroux Métropole est négatif sur toute la période 1968-2011, et atteint aujourd'hui une valeur de -0.2%/an sur la période 2006-2011. L'on constate tout de même une tendance à l'augmentation du solde naturel.

Le solde migratoire quant à lui est variant sur toute la période 1968-2011, mais a subi une inversion à partir de la période 1982-1990, passant ainsi de -0.3%/an à +0.6%/an sur la période 2006-2011.

Globalement sur la CCVIB, malgré le solde naturel déficitaire sur la période 2006-2011, le solde migratoire plus important permet de maintenir et d'accroître la population.



À l'échelle du **SCOT Pays Castelloussin Val de l'Indre** l'évolution démographique (Solde naturel et Solde migratoire) sur la période 1999-2011 est négative atteignant une valeur de -0.2%/an principalement induit par le solde migratoire négatif de Châteauroux Métropole.

Comparativement, l'évolution démographique du SCOT est inférieure au département de l'Indre qui atteint -0.1%/an sur la période 1999-2011.

Le territoire du SCOT a également une évolution démographique inférieure à la Région Centre qui atteint une valeur de +0.4%/an sur cette même période.

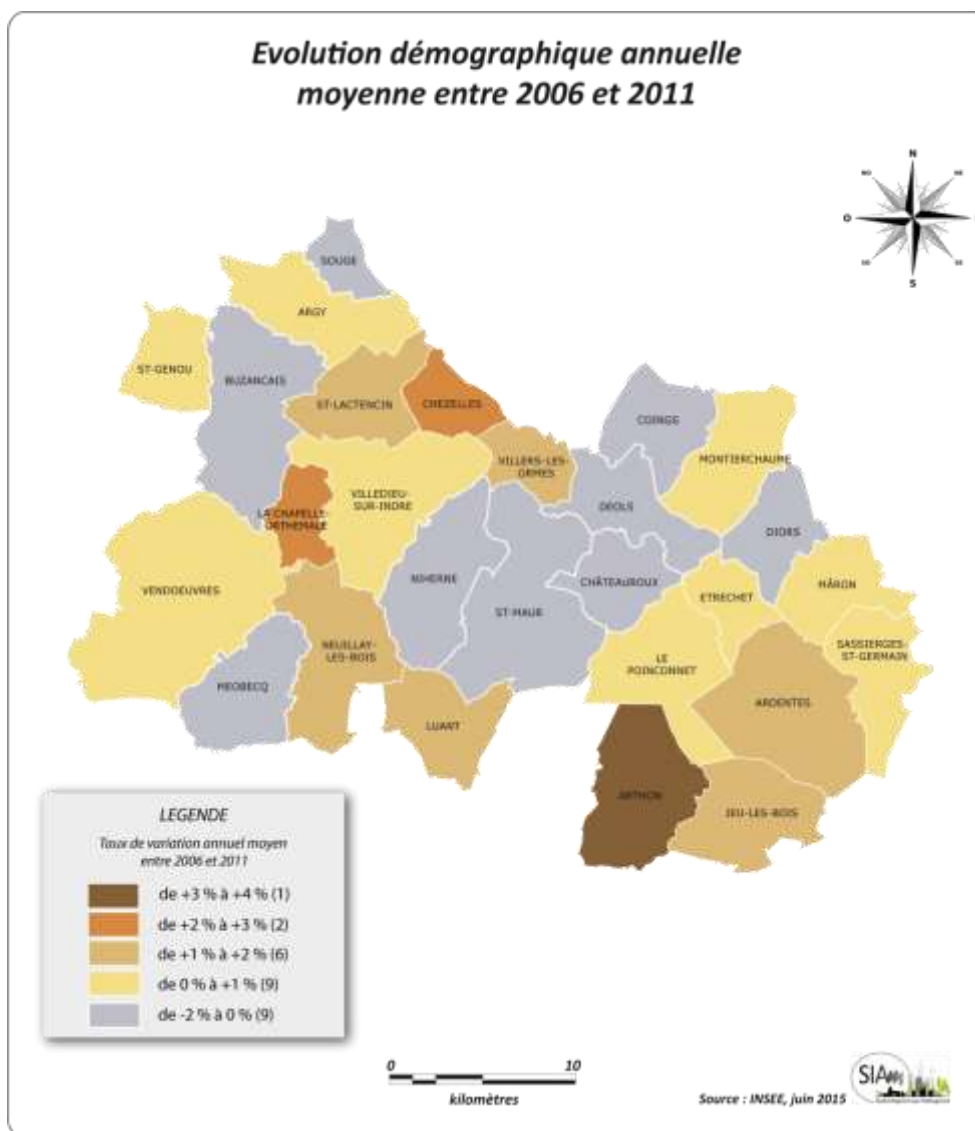
CCVIB	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Taux de natalité en ‰	12.9	10.1	9.1	9.4	11.3	11.0
Taux de mortalité en ‰	13.9	14.1	13.2	12.6	12.8	13.3

La commune de Châteauroux, véritable pôle urbain au sein du territoire du SCOT, est une commune dont les caractéristiques démographiques sont à souligner. La ville a connu un essor important de 1951 à 1967 puisqu'elle abritait la plus grande base européenne de l'OTAN, accueillant ainsi plus de 8000 soldats américains. En 1967, ceux-ci quittent Châteauroux et seront remplacés en 1998 par les militaires du 517ème régiment du train. En mai 2012, le régiment est cependant dissous. Cet apport de population a toujours permis à la ville et à ses alentours de maintenir une population stable, et même de la voir augmenter. Cependant, la perte occasionnée par le départ des militaires a gravement impacté la démographie.

Les variations annuelles de population, de 1999 à 2011, sont positives pour la majorité des communes du territoire. La commune de Châteauroux est la commune qui enregistre la plus forte baisse de population du territoire avec une évolution de -9.35% sur l'ensemble de la période.

Les communes de Sougé, Saint-Genou, Buzançais, Saint-Maur et Montierchaume ont également vu leur variation annuelle de population diminuer. Pour le reste du territoire, les communes voient leur population se renouveler, ou du moins se maintenir.

Sur la période 2006-2011, il est observé que certaines communes possèdent une évolution démographique plus élevée que la moyenne du territoire. C'est le cas des communes de Chezelles, la Chapelle-Orthemale, Neuillay-les-bois, Athon et Jeu-les-Bois.



1.3 La stabilité résidentielle

Moins d'un habitant sur deux réside sur le territoire du SCOT depuis au moins 10 ans en 2011 (49% des habitants à l'échelle de Châteauroux Métropole et 42% des habitants à l'échelle de la CCVIB).

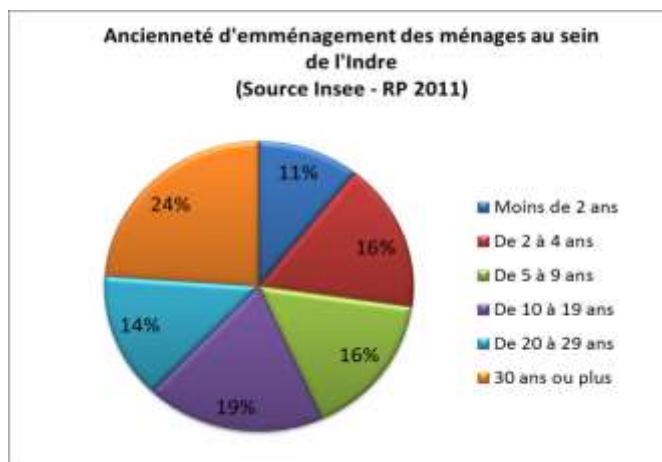
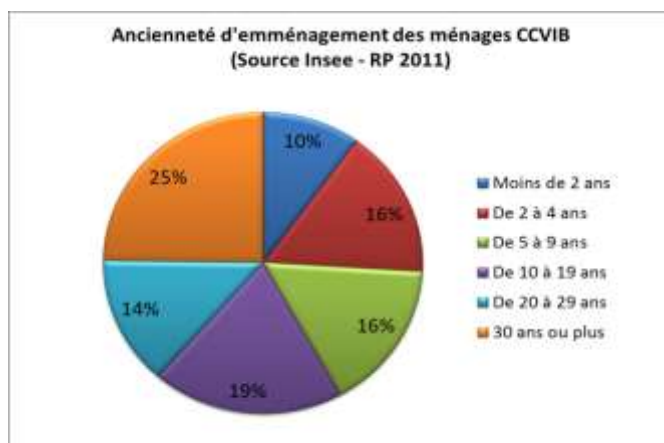
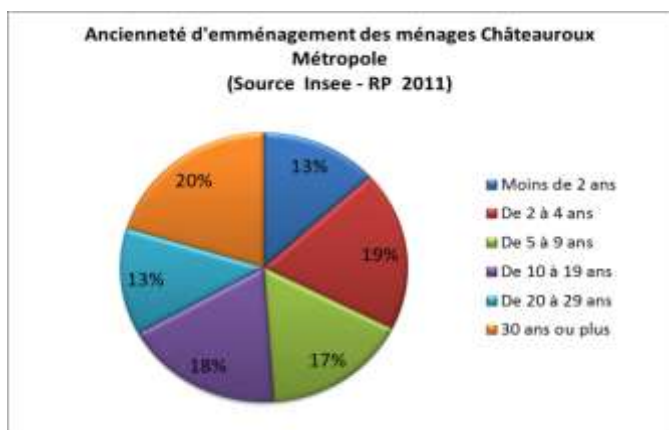
De plus, environ 33% des habitants au sein de Châteauroux Métropole résident depuis plus de 20 ans sur le territoire contre 39% des habitants au sein de la CCVIB.

Châteauroux Métropole traduit une stabilité résidentielle plus importante concernant l'emménagement des ménages depuis moins de 10 ans comparativement au département de l'Indre (43% des habitants des habitants y résident depuis moins de 10 ans).

Inversement pour **la CCVIB** qui traduit une stabilité résidentielle plus faible par rapport à l'Indre.

Concernant l'ancienneté d'emménagement des ménages depuis plus de 20 ans au sein de l'Indre, celle-ci s'élève à 38% des habitants, soit plus important qu'au sein de Châteauroux Métropole mais légèrement plus faible qu'au sein de la CCVIB.

À titre de comparaison par rapport à l'échelle nationale, **le territoire du SCOT Pays Castelroussin Val de l'Indre** traduit une faible stabilité résidentielle concernant l'ancienneté d'emménagement des ménages depuis moins de 10 ans (50.8% des habitants à l'échelle nationale). Mais le territoire du SCOT compte un pourcentage plus important d'habitants résidents depuis plus de 20 ans sur le territoire (30.1% à l'échelle nationale).



II – Évolution de la structure et du profil de la population

2.1 – Une population marquée par son vieillissement

L'évolution des différentes classes d'âge sur la période 1999-2011 traduit une nette tendance au vieillissement de la population. En effet, toutes les classes d'âge comprises inférieures à 45 ans voient leur poids diminuer au profit des plus de 45 ans.

À l'échelle départementale cette tendance est également visible même si le Pays Castelroussin regroupe une population plus jeune qu'au niveau départementale.

Les tranches d'âge des 0-15 ans et 15-29 ans se distinguent des valeurs départementales par une plus forte représentation.

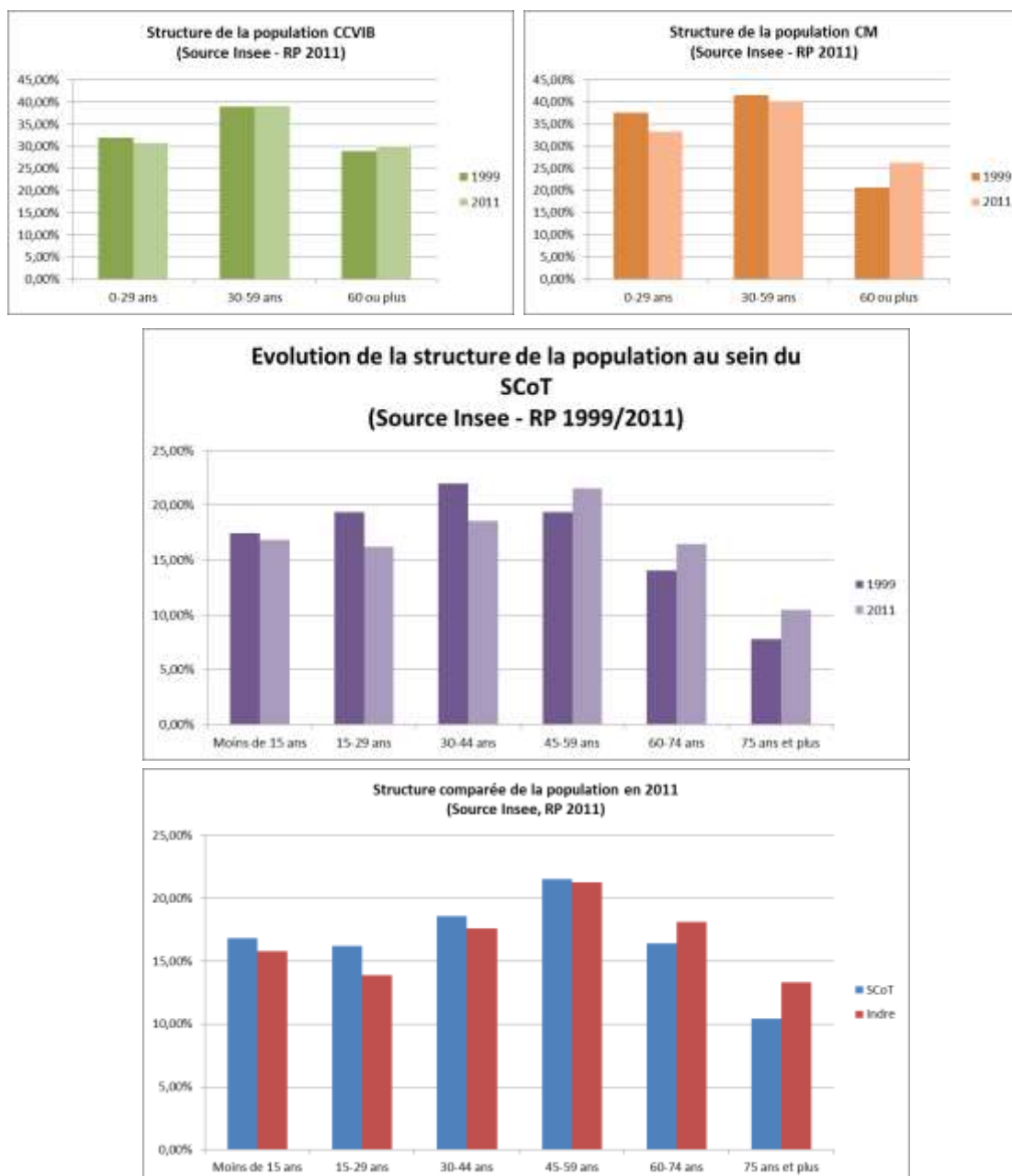
En étudiant l'évolution de l'indicateur de jeunesse, l'on constate qu'entre 2006 et 2011 celui a considérablement diminué à la fois à l'échelle du SCOT et au sein du département de l'Indre. Ceci confirme bien le vieillissement de la population sur le territoire.

Évolution de l'indicateur de jeunesse (source : insee 2011)		
	2006	2011
CCVIB	93.3	74.1
Châteauroux Métropole	99.8	85.3
Département	72.9	66.3

Toutefois, malgré le vieillissement constaté, le nombre de personnes de moins de 20 ans reste supérieur à celui des plus de 60 ans à la fois au sein du SCOT et au sein de l'Indre.

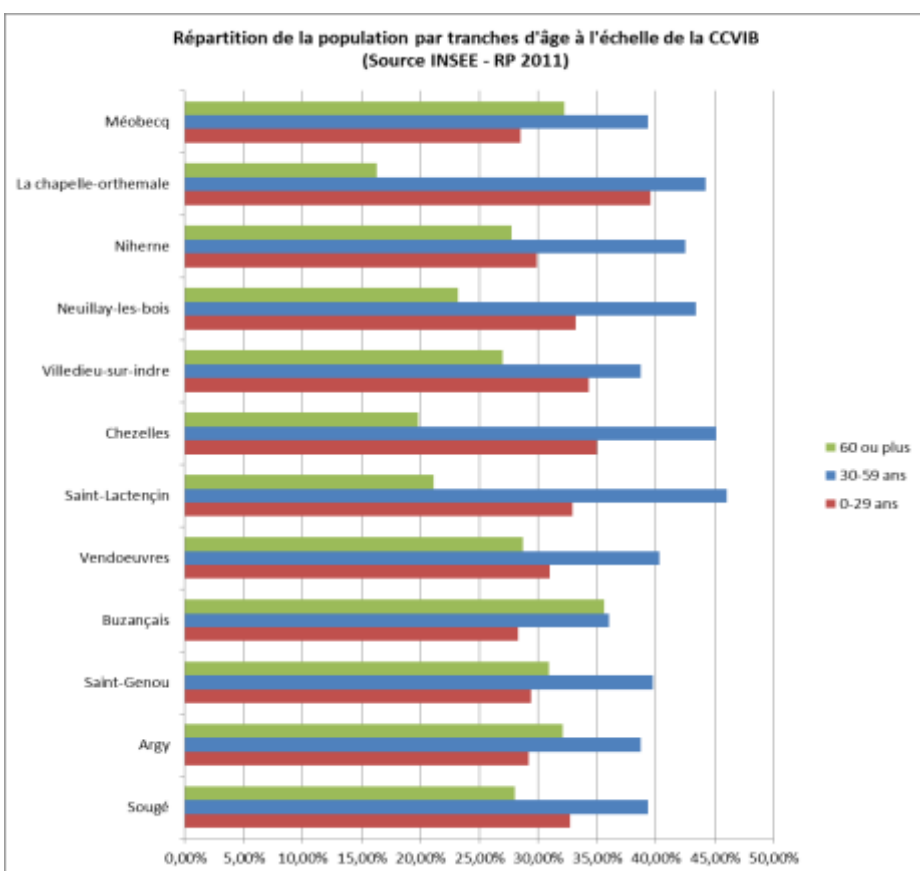
De plus, le territoire du SCOT reste plus jeune que le département de l'Indre.

*un indicateur de jeunesse supérieur à 50 indique que le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans est supérieure au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans.



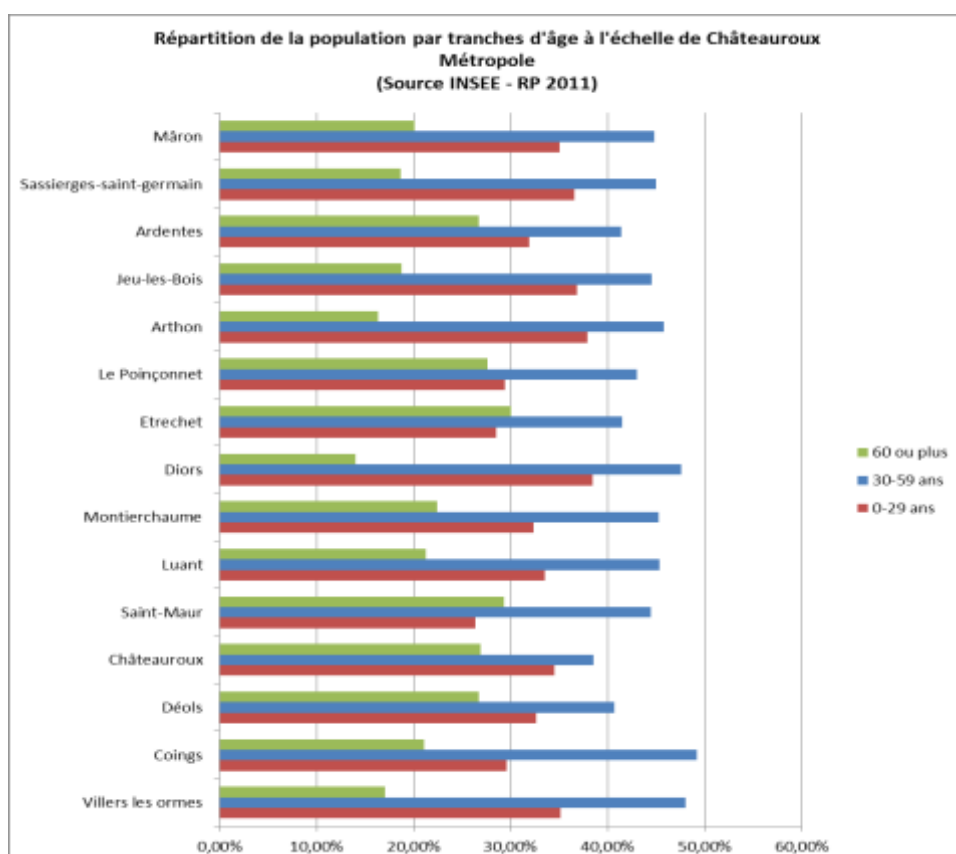
À l'échelle des communes, les graphiques ci-dessous montrent d'une part, que la plus forte proportion de population est comprise dans la tranche 30 -59 ans.

D'autre part, nous pouvons constater qu'au sein de la communauté de communes Val- de- l'Indre Brenne, la proportion de population âgée de 60 ans ou plus est plus importante qu'au sein de Châteauroux Métropole.

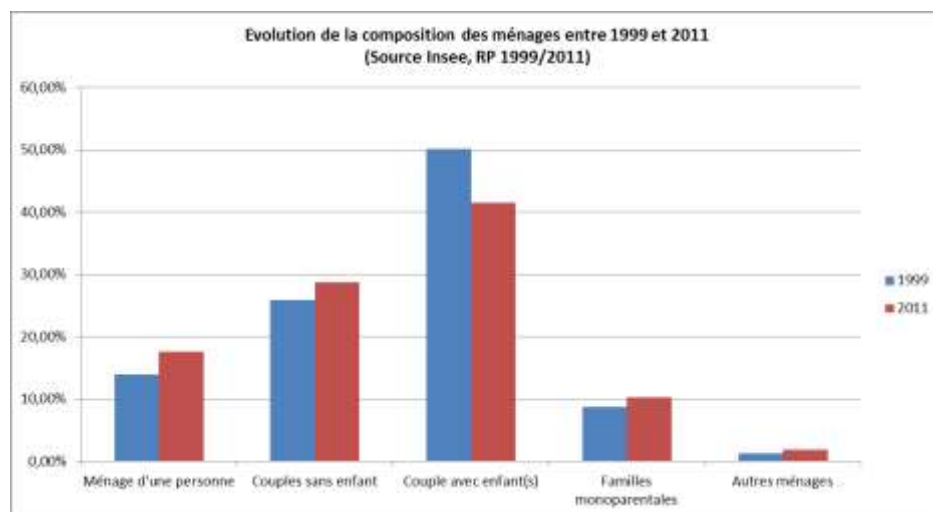


On trouve une forte proportion de jeunes de 0 à 29 ans sur les communes de La Chapelle-Orthemale, Chezelles, Villiers-les-Ormes, Diors, Arthon, Jeu-les-Bois, Sassièrges-Saint-Germain et Mâron avec plus de 35%.

Quant à la population de plus de 60 ans, elle se localise plus fortement sur les communes de Buzançais, Argy, Saint-Genou et Méobecq avec plus de 30%.

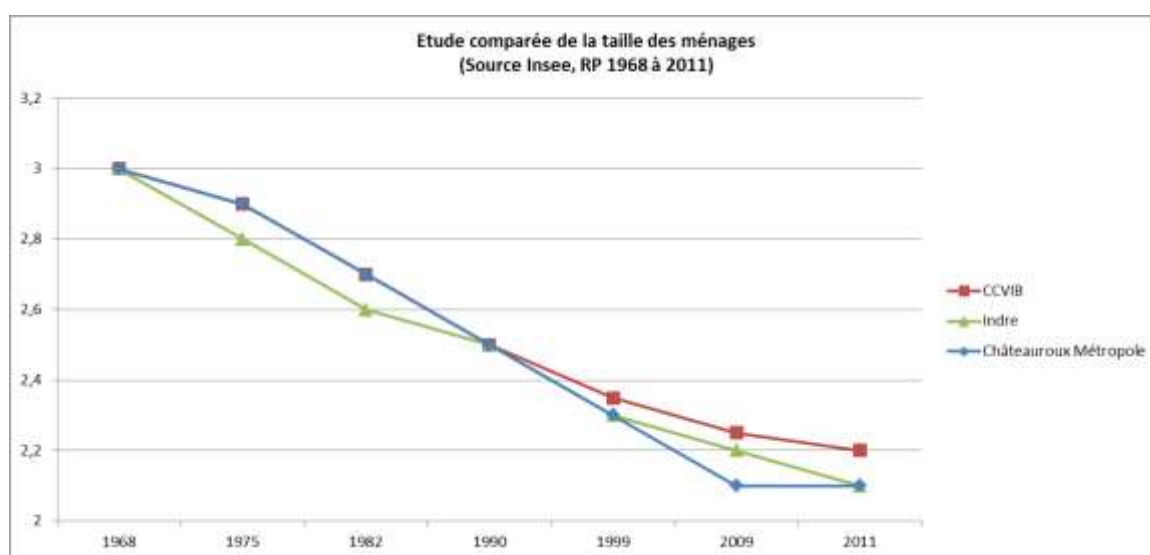
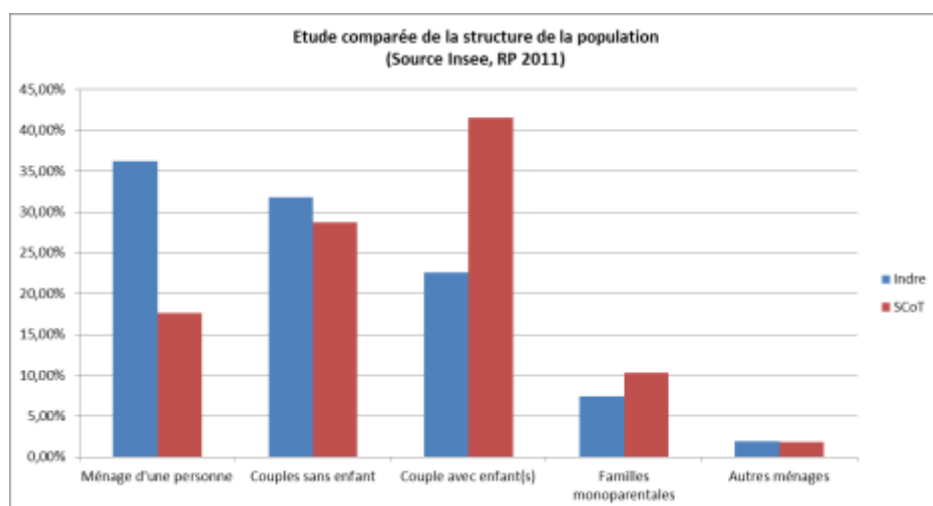


2.2 Un desserrement continu des ménages



D'une manière générale, l'évolution de la structure des ménages est relativement comparable aux tendances observées à l'échelle départementale ou nationale. Sous l'effet des évolutions sociétales (divorces, vieillissement, décohabitations, familles monoparentales, etc), une diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages est constatée sur le territoire.

Avec une taille moyenne des ménages de 2,1 pour le territoire de Châteauroux Métropole et de 2,2 pour la communauté de communes Val de l'Indre Brenne, le territoire du SCOT se trouve approximativement dans les mêmes valeurs que le département (2.1 personnes par ménage en 2011).



Les couples avec enfants sont majoritaires à l'échelle du SCOT et représentent près de 42% de la population du territoire en 2011, malgré leur forte diminution sur la période 1999-2011, due aux différents phénomènes sociétaux évoqués précédemment.

Dans le détail, la proportion de ménages d'une personne et des couples sans enfant a progressé sur la période 1999 -2011.

La proportion de familles monoparentales progresse et devient supérieure à celle constatée au sein du département. Comparativement au département, les ménages d'une personne sont peu représentés à l'échelle du SCOT. A l'inverse, les couples avec enfants sont bien représentés contrairement au département.

2.3 Un profil de population qui évolue

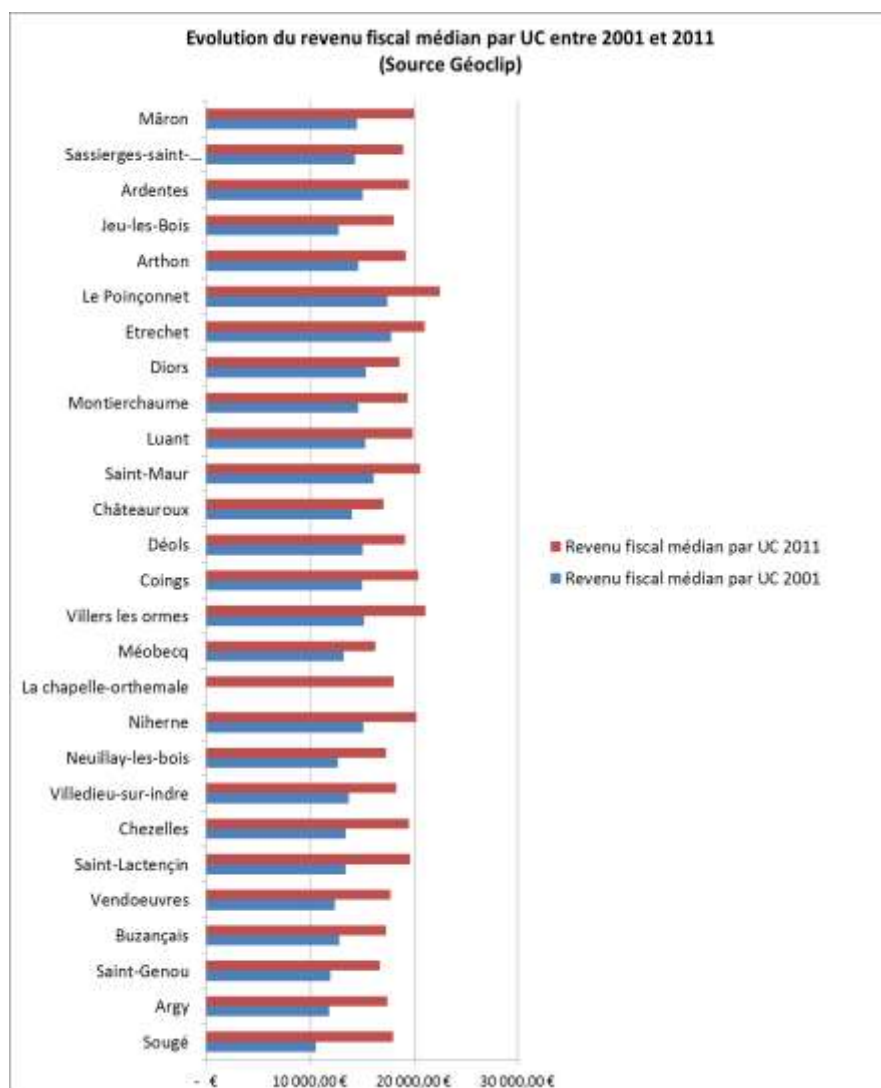
L'évolution du revenu fiscal médian

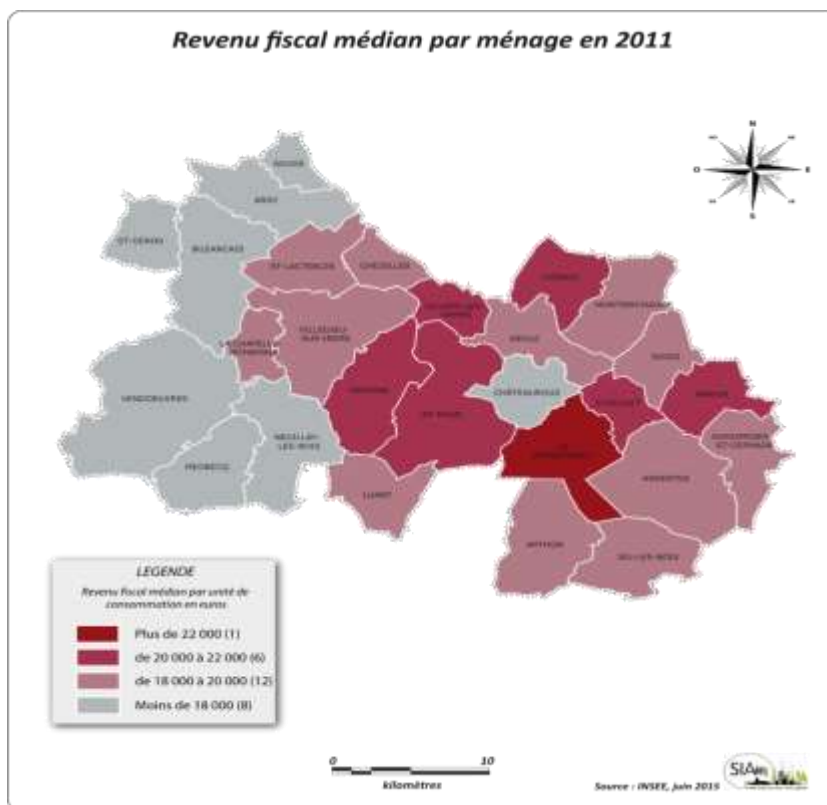
Le territoire du SCOT Pays Castelroussin Val de l'Indre accueille sur son territoire une population aux revenus supérieurs à la moyenne départementale. Avec un revenu net moyen annuel déclaré par habitant égal à **18 871€ en 2011**, la population du SCOT possède un niveau de vie supérieur à la moyenne du département (17 592€).

Au sein du territoire, des écarts apparaissent : le revenu médian le plus bas est de 16 269€ pour la commune de Méobecq tandis que le plus important est de 22 470€ pour la commune du Poinçonnet.

La proportion des ménages au revenu net imposable le plus important se concentre principalement sur les communes en proche couronne de Châteauroux.

Nous ne disposons pas des données pour la commune de La Chapelle-orthemale en 2001.



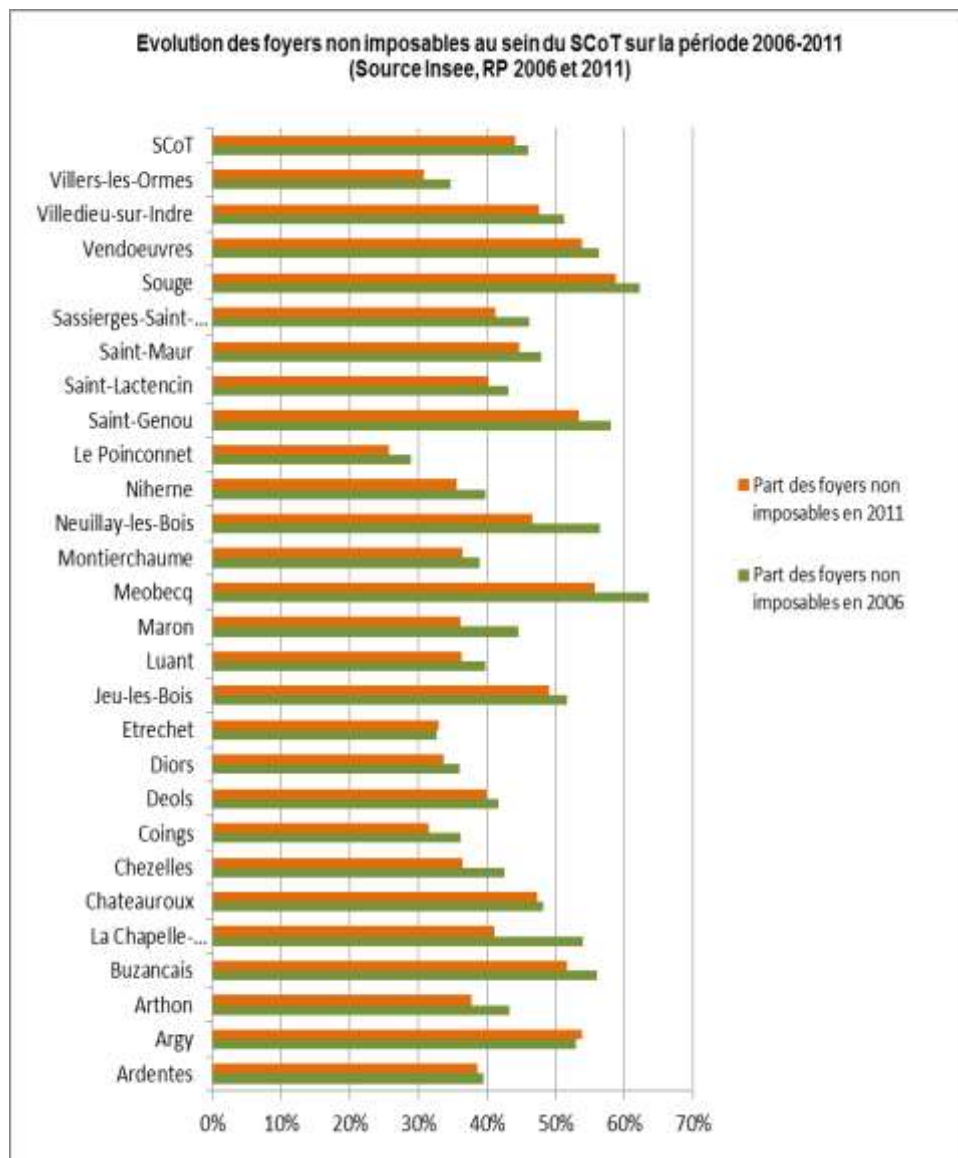


L'évolution du revenu médian entre 2001 et 2011 souligne un enrichissement global du territoire qui masque toutefois des écarts entre les communes. En effet, les disparités socio-économiques sont particulièrement importantes sur le territoire.

L'évolution de la part des ménages non imposables

Le graphique ci-contre nous indique l'évolution de la part des ménages non imposables par commune sur la période 2006-2011.

La part des foyers non imposables a diminué sur l'ensemble des communes du territoire SCOT sauf concernant la commune d'Argy où la part des foyers non imposables est passée de 53% à 54% de la population de la commune. À l'échelle du territoire SCOT ce taux est ainsi passé de



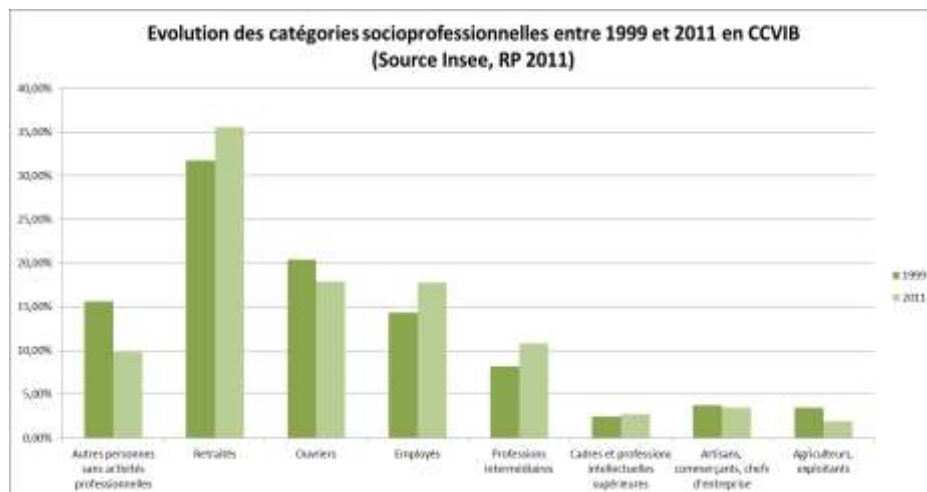
46% en 2006 (24 210 foyers) à 44% en 2011 (22 890 foyers) représentant ainsi une diminution de 1320 foyers désormais devenus imposables.

Cette évolution est en corrélation avec l'évolution du revenu médian par unité de consommation (UC) précédemment évoquée.

Les revenus médians ayant augmentés sur la période 2001-2011, l'évolution des foyers imposables a logiquement augmenté par la même occasion.

Le profil socio- professionnel du territoire dénote de nombreuses différences avec le profil du département. Ainsi, la part des cadres, des professions intermédiaires et des employés y est supérieure tandis que les ouvriers et retraités y sont moins représentés.

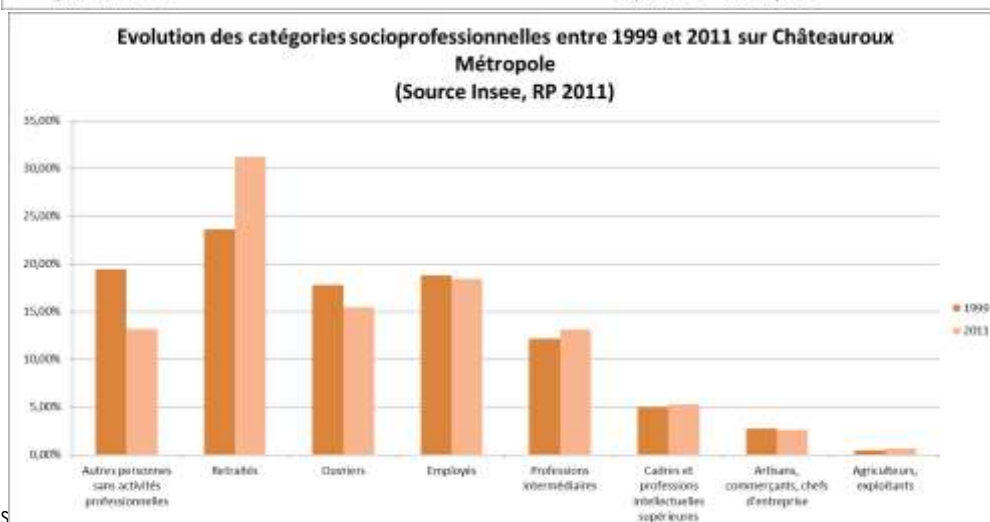
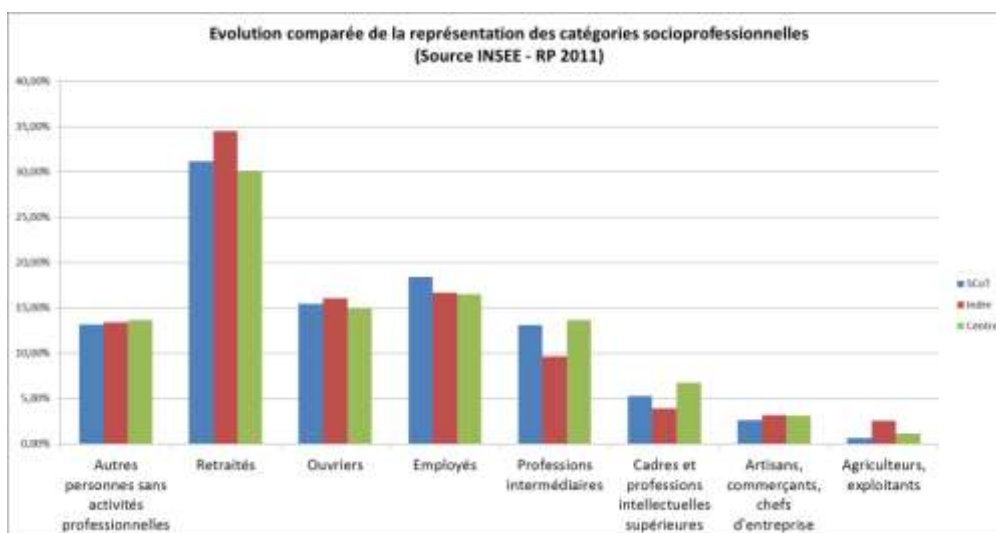
D'une manière générale, les caractéristiques socioprofessionnelles du territoire sont similaires aux valeurs régionales.



Il est intéressant de mettre en avant l'évolution des catégories socio-professionnelles sur le territoire. Aussi, entre 1999 et 2011, deux tendances importantes se distinguent :

- La part des retraités sur le territoire a très fortement augmenté (24,9% en 1999 – 31,2% en 2011) tout comme leur nombre (18151 en 1999 – 23 029 en 2011).

- La part des ouvriers et des personnes sans activités a diminué au profit des employés et des professions intermédiaires.



III – Les caractéristiques et l'évolution du parc de logements

3.1 Évolution des types et formes d'habitat jusqu'à aujourd'hui

3.1.1. Un habitat traditionnel lié aux contraintes et au développement du territoire

La population de l'Indre a connu une importante augmentation à partir du XII^{ème} siècle : tandis que les villages de Champagne berrichonne se sont étendus, des hameaux ont été créés en périphérie des bourgs dont l'expansion était contrainte par les forêts. Cette période correspond à la création de nouvelles agglomérations autour des monastères ou des châteaux. Ainsi, la scission de Déols a entraîné l'émergence d'une nouvelle ville, organisée autour du château Raoul (lequel avait été érigé au X^{ème} siècle par les seigneurs de Déols) : c'est la création de Châteauroux.



Photographie : Le château d'Argy, construit au XV^{ème} siècle source : officiel-galeries-musees.com



Photographie : Le château Raoul, point de départ de la ville de Châteauroux source : ville-chateauroux.fr

Au XVIII^{ème} siècle, le département de l'Indre est maillé de bourgs clos et de villes peu peuplées. Les faubourgs se développent, et les constructions sont généralement de faible qualité architecturale, loin de l'esthétique des petits châteaux et hôtels du XV^{ème} siècle, dont le château d'Argy ci-après est un exemple :



Photographie : Une maison paysanne à Chézelles

La maison paysanne traditionnelle du XIX^{ème} siècle, utilisant les matériaux locaux (grès en Brenne, calcaire en champagne berrichonne), est encore très présente de nos jours dans les communes rurales.

Chezelles



Photographie : Une ancienne ferme à Villedieu-sur-Indre

3.1.2. Le logement durant

le XXème siècle : précipitation et vision à court terme

Un développement modeste, caractéristique d'un département rural, n'empêche pas une pénurie de logements à Châteauroux au XXème siècle. Lors de l'entre-deux guerres, le rythme de construction ne suffit pas à loger toute la population convenablement, alors même que de nombreuses habitations semblent être des taudis « inhabitables ». Des mesures sont alors prises, notamment :

- La conversion de la cité de Bitray en cité d'habitations (1920). Cette dernière est décriée dès 1935 comme étant insalubre, et sera transformée en quartier de logements HLM dans les années 60. Ces logements seront détruits en 1983, et un projet de maisons individuelles de plain-pied y est en cours.

- Des baraquements sont érigés dans le quartier St Christophe. Par la suite, ce quartier accueillera des logements sociaux collectifs.

En 1951, la base de l'OTAN s'établit à Déols, amenant des milliers d'américains, qui seront logés notamment dans des cités construites à leur intention (le Brassioux à Déols, le Touvent à Châteauroux).



Photographie : le quartier du Touvent à Châteauroux source : Google, prise de vue 2012



Photographie : Une maison "à l'américaine" au Brassioux, à Déols source : nouvellerepublique.fr

Photographie : Ensemble de logements dans le quartier Saint-Jean à Châteauroux



Par la suite, les constructions de grands ensembles de logements vont s'accroître, concentrées dans des quartiers aujourd'hui dégradés : Saint-Jean, Vaugirard, les Nations...

3.1.3. La percée de l'habitat individuel à la fin du XXème siècle

Le rejet des grands ensembles de logements collectifs par la population a entraîné une réflexion sur les formes urbaines à adopter. Le logement social a su s'adapter, et la destruction de barres d'immeuble a permis l'émergence de nouvelles formes d'habitat social, moins denses mais plus appréciées par la population, comme ici, toujours dans le quartier Saint-Jean à Châteauroux :

Dans des villes n'ayant pas construit d'ensembles de logements collectifs après la seconde guerre mondiale, la construction de logements sociaux s'est souvent faite dans la continuité des logements privés. Si le logement individuel est de mise, les maisons mitoyennes permettent cependant de réduire les coûts et d'optimiser le foncier disponible. Un exemple à Neuillay-les-Bois de logements OPHAC (office public de l'habitat, d'aménagement et de construction), le plus important bailleur social du territoire :

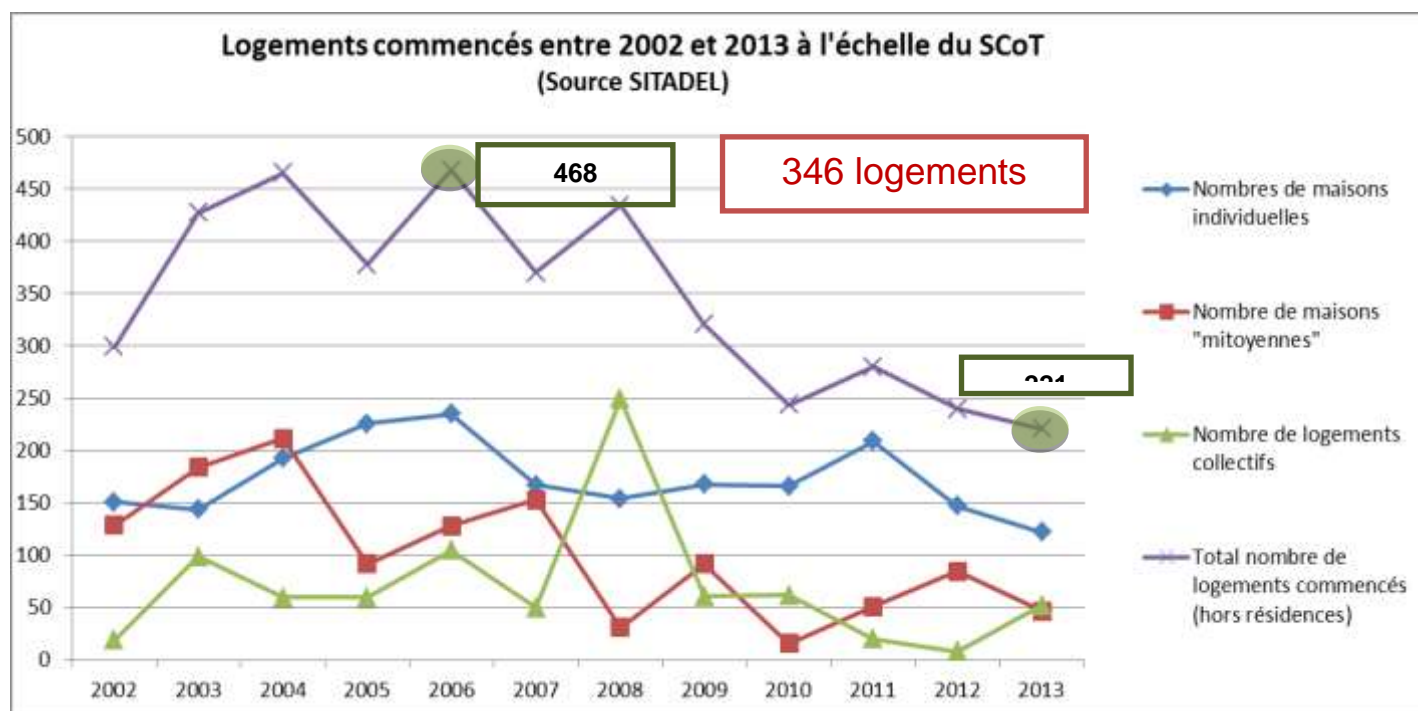


Photographie : maisons individuelles groupées dans le quartier Saint-Jean à Châteauroux

Cependant, le rejet des grands ensembles n'est pas l'unique raison du développement du logement individuel : celui-ci découle également de la tendance du « retour à la nature » de ces dernières années et du souhait d'avoir un jardin lors de la création d'une famille ; il a, de plus, été permis par les prêts immobiliers et différents programmes d'aide à l'accession à la propriété (prêt à taux zéro, maison à 100 000€, ...).



Photographie : Maisons mitoyennes à Neuillay-les-Bois



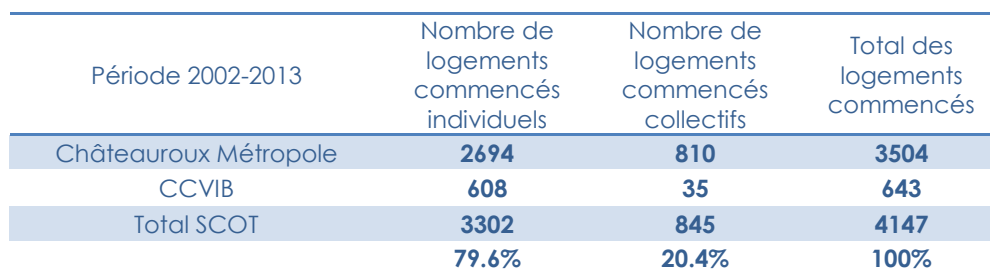
3.2 – Une croissance mesurée du parc de logements

3.2.1 Données générales

L'exploitation des données SITADEL² nous informe sur le rythme annuel de construction et sur la typologie des logements récemment construits.

Le graphique de la page précédente montre une augmentation mesurée du parc de résidences principales entre 2002 et 2013 avec la réalisation d'environ 4147 logements (soit 346 logements par an hors logements en résidence).

² SITADEL (système d'information et de traitement automatisé des données élémentaires des logements et locaux) est une source de données gérée par le MEEDDM qui permet de suivre l'activité de la construction et ses principales caractéristiques. Elle renseigne entre autres sur la construction de logements neufs et recense les autorisations de permis de construire, les déclarations d'ouverture de chantier et les déclarations d'achèvement de travaux. Cette étude utilise les données en « date de logements commencés »

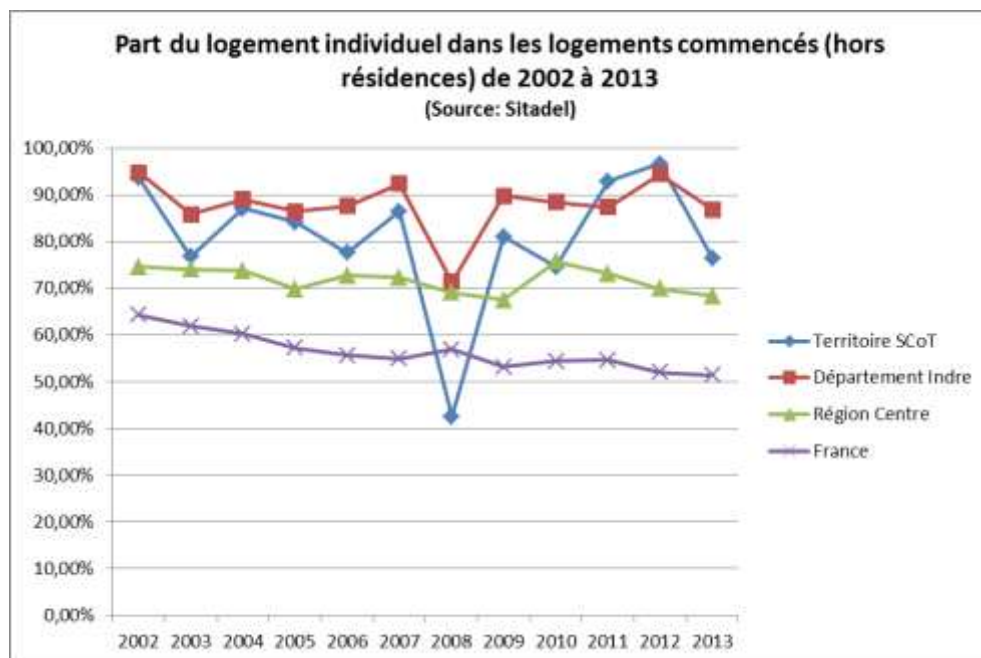


La croissance du parc de logements au sein des communes est hétérogène. Ainsi, la commune de Châteauroux recense la plus forte activité de construction (1600 logements construits soit 38.6% des logements commencés), suivi par la commune du Poinçonnet avec 507 logements soit 12.2%. A l'inverse

des communes comme Sougé ou la Chapelle- Orthemale comptent respectivement 2 et 8 constructions sur la période 2002-2013.

3.2.2 La dominance de l'habitat individuel

Le graphique ci-dessous présente le pourcentage de logements individuels dans la construction (les logements commencés sont ceux dont la construction est effectivement démarrée lors du recensement) ces onze dernières années.



L'activité de construction de logements individuels est relativement constante au fil des années à l'échelle du SCOT, sauf en 2008 où l'activité a chuté (contrastant avec l'importance cette année-là de la production de 241 logements collectifs à Châteauroux.

La représentation des logements individuels constitue la majorité de la production de logements. Si le logement individuel a peu à peu reculé en région Centre et dans l'ensemble du pays, ce n'est pas le cas dans

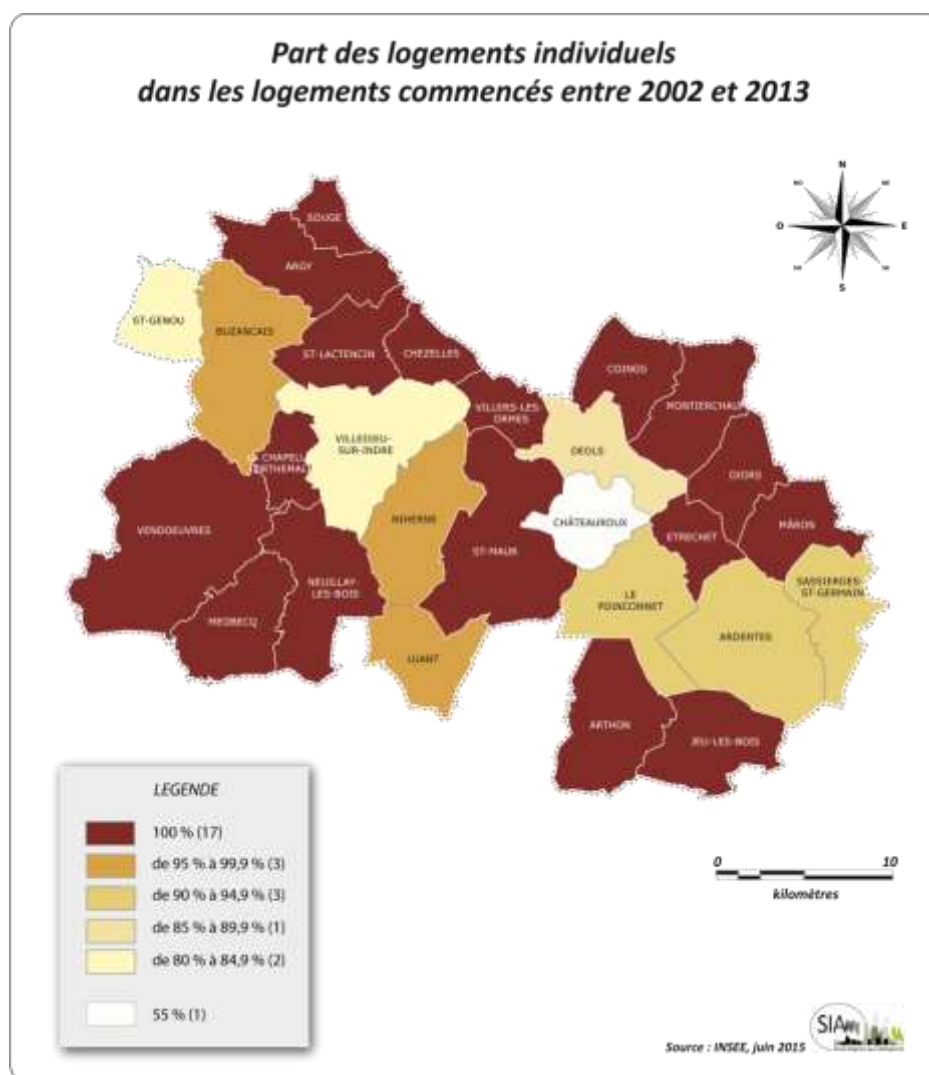
l'Indre, ni sur le territoire du SCOT. Cela peut être lié à un prix du foncier peu élevé et/ou à la forte présence de terres agricoles (qui représentent la majorité des terres converties en lotissements de logements individuels).

Il est constaté que la proportion de logements individuels a tendance à diminuer à l'échelle régionale et nationale, ce qui n'est pas le cas dans l'Indre ou sur le territoire du SCOT.

Territoire	Territoire SCOT	Département (Indre)	Région (Centre)	Pays (France)
Part moyenne du logement individuel dans la construction de 2002 à 2013	79.6%	87.5%	71.8%	56.5%

Le tableau ci-dessus nous indique que la part du logement individuel dans la construction de 2002 à 2013 au sein du territoire SCOT est plus élevée que les moyennes nationales et régionales, mais moins élevées que celle du département. La construction de logements individuels sur le territoire du SCOT représente 40.5% de la construction de logements dans l'Indre. Le territoire du SCOT est donc un élément moteur dans la construction de logements dans l'Indre. Sur Châteauroux et son agglomération, qui forment la zone la plus urbaine du département, se construisent plus de logements collectifs que sur des communes infra-urbaines, qui bénéficient d'un foncier moins coûteux et de plus d'espace.

Si nous pouvons observer une grande importance du logement individuel dans la construction, il nous faut également observer la répartition spatiale des constructions de logements individuels :

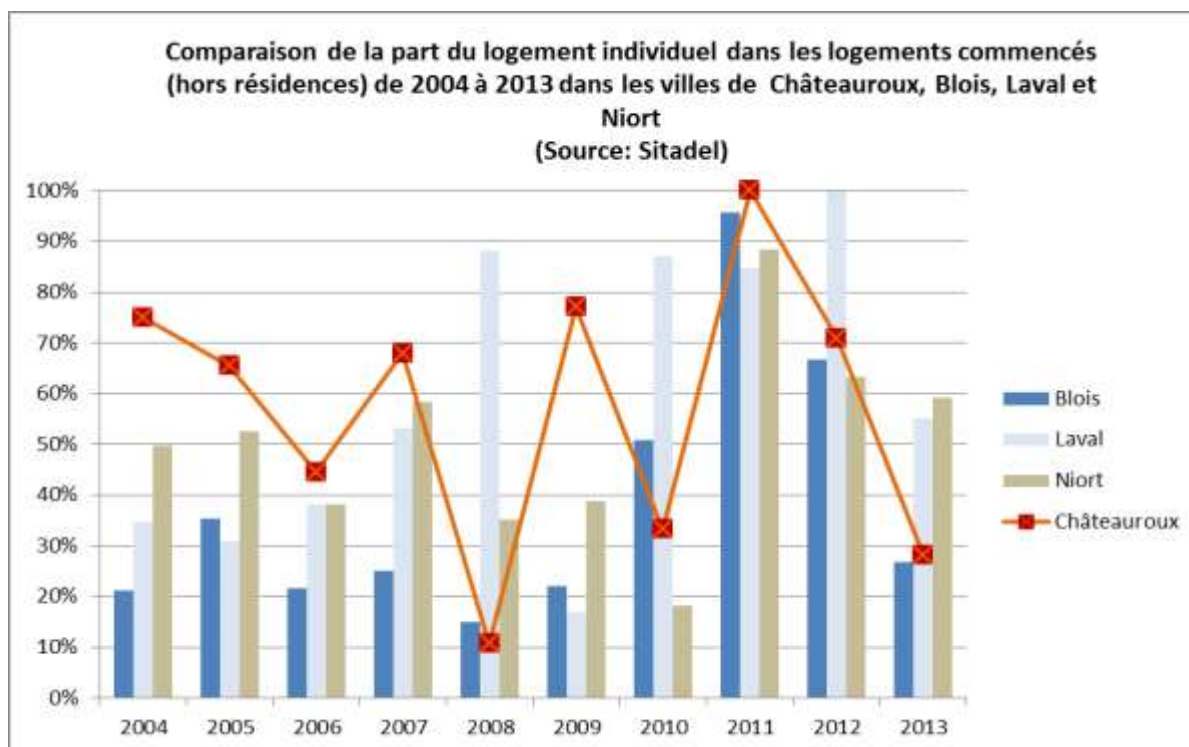


Cette carte montre bien la forte représentation de l'habitat individuel dans la seconde couronne de l'agglomération castelroussine et dans les communes infra-urbaines (ou communes rurales : ces termes désignent des communes ni urbaines, ni périurbaines, avec une forte surface dédiée à l'agriculture, mais le terme « rural » implique que l'agriculture emploie la majorité de la population, ce qui n'a plus cours actuellement).

La commune construisant la plus faible part de logements individuels est la ville-centre Châteauroux avec 54,9% de logements individuels contre 45,1% de logements collectifs sur la période 2002-2013.

La majorité des communes (16 communes sur 27) comptent 100% de logements individuels (hors résidences).

À titre de comparaison, nous avons étudié les dynamiques observées dans des villes de mêmes caractéristiques que la ville de Châteauroux.



Nous pouvons constater que la ville de Châteauroux suit globalement les tendances constatées (croissance/décroissance) dans les villes de Blois, Laval et Niort en matière de construction de logement individuel sur la période 2004 à 2013.

Cependant Châteauroux se distingue par une plus forte représentation de la part du logement individuel dans les logements commencés sur la période étudiée et indique donc que Châteauroux développe son parc pavillonnaire.

	Laval	Niort	Blois	Châteauroux
Part moyenne du logement individuel dans la construction de 2004 à 2013	45,80%	44,00%	30,10%	51,50%

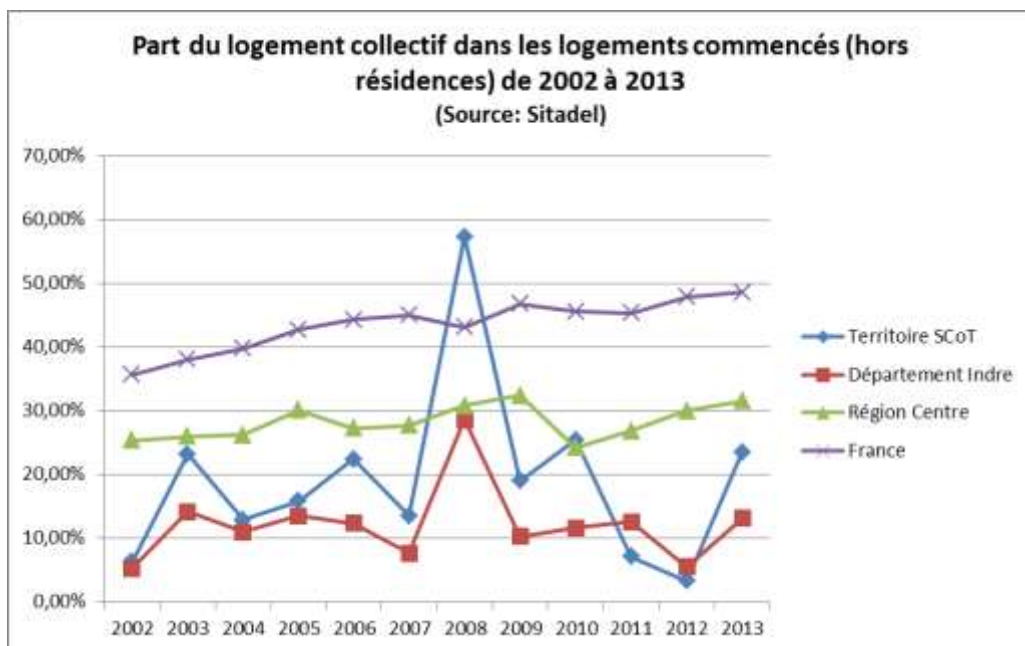
3.2.3 Une minorité de logements collectifs

Le territoire du SCOT, majoritairement rural et disposant d'un foncier abordable, n'est que peu propice au développement du logement collectif.

Le pic de construction de logements collectifs de 2008 provient uniquement de la construction de 241 logements collectifs à Châteauroux. Cette année-là, 100% des logements collectifs construits sur le territoire SCOT l'ont été à Châteauroux.

En dehors de cette année particulière, la part du logement collectif dans les logements commencés reste supérieure à la moyenne départementale, mais inférieure à la moyenne régionale tout en restant très inférieure à la moyenne nationale.

Les courbes ne suivant pas une évolution comparable, on peut en déduire qu'il n'y a pas de grands dispositifs ayant réellement influencés les types de logements construits, que ce soit à un niveau national ou régional.



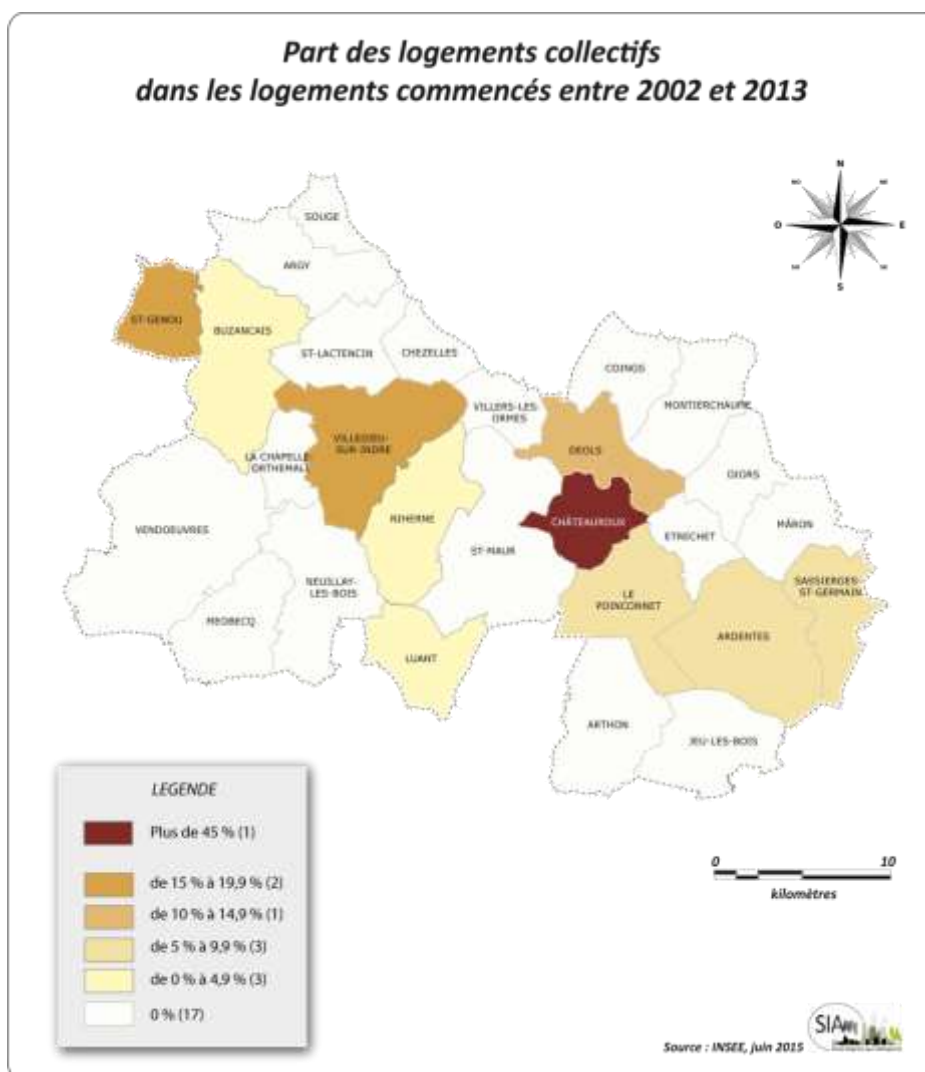
On peut penser que l'augmentation de la part de logements collectifs en France provient de la prise de conscience des problématiques de l'étalement urbain, mais aussi que cette part est largement influencée par les constructions denses dans les grandes agglomérations. Quelle qu'en soit la raison, on assiste à une augmentation progressive de la part du logement collectif dans la construction de logements en France. Cela n'est pas le

cas en Région Centre, dans l'Indre et sur le territoire du SCOT, où cette part reste stable. Cela peut s'expliquer par l'importance de l'agriculture à ces trois échelles, qui permet de fournir du foncier à des prix bas, permettant ainsi la construction de grandes parcelles (parfois au détriment de la production agricole pourtant essentielle à ces territoires).

Territoire	Territoire SCOT	Département (Indre)	Région (Centre)	Pays (France)
Part moyenne du logement collectif de 2002 à 2013	20,4%	12,5%	28,2%	43,5%

Nous pouvons constater que la part de logements collectifs dans la construction suit un gradient d'urbanité : plus un territoire est rural (ou infra-urbain s'il ne propose que peu d'emplois dans le secteur agricole), moins il construit de logements collectifs. En effet, la construction de logements collectifs, comme expliquée précédemment, est souvent le résultat d'une contrainte foncière (coût et disponibilité des parcelles) et d'une pression démographique importante, ce qui n'est pas le cas dans le département ou sur le territoire du SCOT.

Il semble évident que le logement collectif peine à s'imposer sur le territoire, pour des raisons historiques comme pratiques. On peut toutefois observer sa répartition spatiale sur le territoire du SCOT :



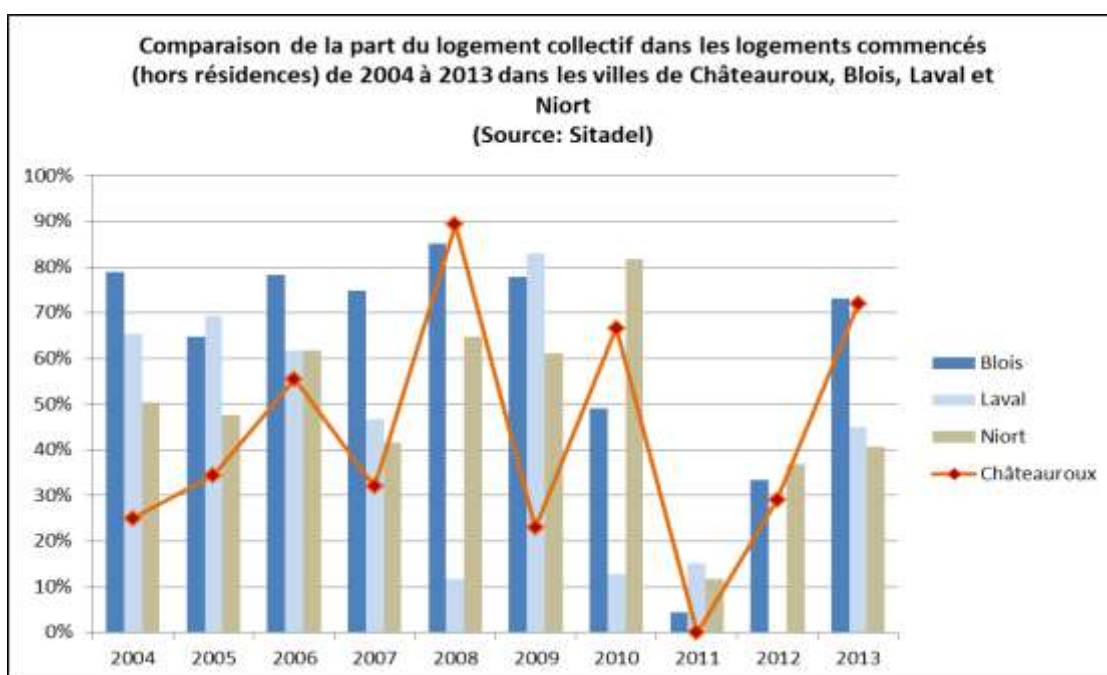
On constate que le logement collectif est principalement situé dans Châteauroux et sa couronne, mais aussi dans les pôles secondaires le long de l'Indre.

Si Châteauroux offre sensiblement le même pourcentage de logements collectifs que la moyenne française (45 % à Châteauroux contre une moyenne nationale de 43,5%), aucune des 26 autres communes n'offre le même pourcentage de logements collectifs que la moyenne régionale (28,2% de logements collectifs dans la construction entre 2002 et 2013).

Le SCOT du Pays Castroussin-val de l'Indre est un espace dans lequel la construction de logements est presque exclusivement constituée de logements individuels. Bien que les contraintes financières et spatiales apparaissent moins importantes dans ce territoire que dans des zones plus urbaines, les enjeux de développement durable ne peuvent être ignorés. L'étalement urbain et son corollaire, la consommation de sols (notamment agricoles), peuvent s'avérer destructeurs entre autres pour l'environnement, la production agricole, la sécurité énergétique et les liens sociaux.

À titre de comparaison, nous avons également étudié les dynamiques observées dans des villes de mêmes caractéristiques que la ville de Châteauroux.

La ville de Châteauroux suit encore une fois les tendances globales constatées sur les villes de Blois, Laval et Niort. Il est également noté que la ville de Châteauroux dispose d'un taux de logements collectifs (dans les logements construits de 2004 à 2013) inférieur à ceux des villes étudiées.



	Laval	Niort	Blois	Châteauroux
Part moyen du logement collectif dans la construction de 2004 à 2013	54,20%	56,00%	69,90%	48,50%

3.3 Les caractéristiques du parc de logements

3.3.1 Un parc de logements caractérisé par une faible part de logements secondaires et une vacance qui progresse

En 2011, le parc de logements sur le territoire du SCOT est majoritairement composé de résidences principales à 87,5%, représentant 40881 logements. Ce taux est supérieur à celui observé à l'échelle du département qui est de 78,4%.

Le nombre de résidences secondaires est en légère baisse depuis 1999 (transformation de résidences secondaires en résidences principales) sur le territoire du SCOT : 1537 résidences secondaires en 1999 contre 1338 en 2011.

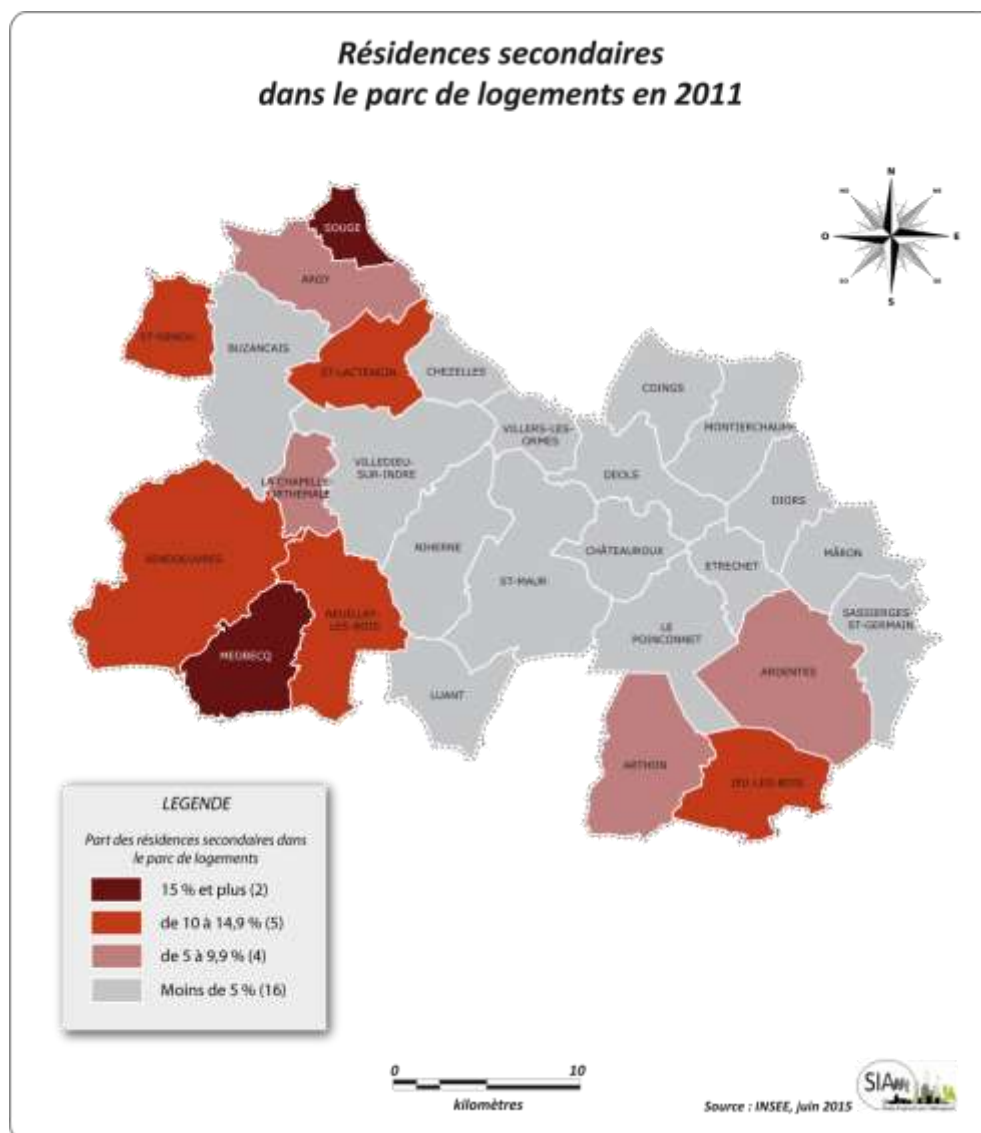
Notons que la part de logements secondaires à l'échelle du SCOT (2,86%) est largement inférieure à la moyenne départementale en 2011 (10,4%).

D'un point de vue géographique, on remarque que les communes situées à l'Ouest du territoire regroupent la majeure partie des résidences secondaires.

La Communauté de communes Val-de-l'Indre Brenne comprend ainsi plus de logements secondaires que Châteauroux Métropole.

Plusieurs communes se distinguent avec des taux de logements secondaires assez élevés par rapport à la moyenne au sein du SCOT qui s'élève à (2,9%): Sougé (23,8%), Argy (9,7%), Saint-Genou (13,1%),

Vendoeuvres (14,5%), Saint-Lactençin (11,1%), Neuillay-les-bois (10,5%), La Chapelle Orthemale (9,2%), Méobecq (16,5%) et Jeu les Bois (13,9%).



Représentation de l'évolution du parc de logement en fonction de leurs types.

Un niveau de vacance en hausse

La vacance est liée à deux phénomènes : une vacance conjoncturelle qui caractérise des locaux se trouvant entre deux périodes d'occupation, et une vacance structurelle de logements liée à l'inconfort. Selon le ministère du développement durable, un logement est considéré comme vacant lorsqu'il est inoccupé et qu'il est concerné par un des cas suivants :

- 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 au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste, etc...)

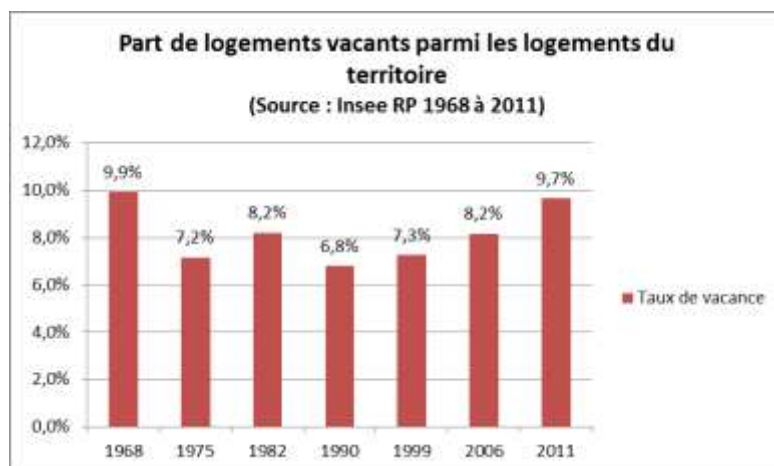
On peut ainsi définir le taux de vacance comme le pourcentage de logements vacants parmi les logements que compte la commune ou le territoire étudié.

Le territoire du SCOT est caractérisé par un taux de logements vacants en hausse entre 1999 et 2011 (7,28%

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	1999	2011	1999	2011	1999	2011
Châteauroux Métropole	33005 (90,6%)	34742 (88,6%)	871 (2,39%)	803 (2,05%)	2543 (6,98%)	3683 (9,39%)
CCVIB	5420 (81,1%)	6139 (81,7%)	666 (9,98%)	535 (7,12%)	593 (8,88%)	843 (11,2%)
SCOT	38425 (89,2%)	40881 (87,5%)	1537 (3,57%)	1338 (2,86%)	3136 (7,28%)	4526 (9,68%)
Département de l'Indre	99491 (79,0%)	106296 (78,4%)	14050 (11,2%)	14153 (10,4%)	12321 (9,79%)	15190 (11,2%)

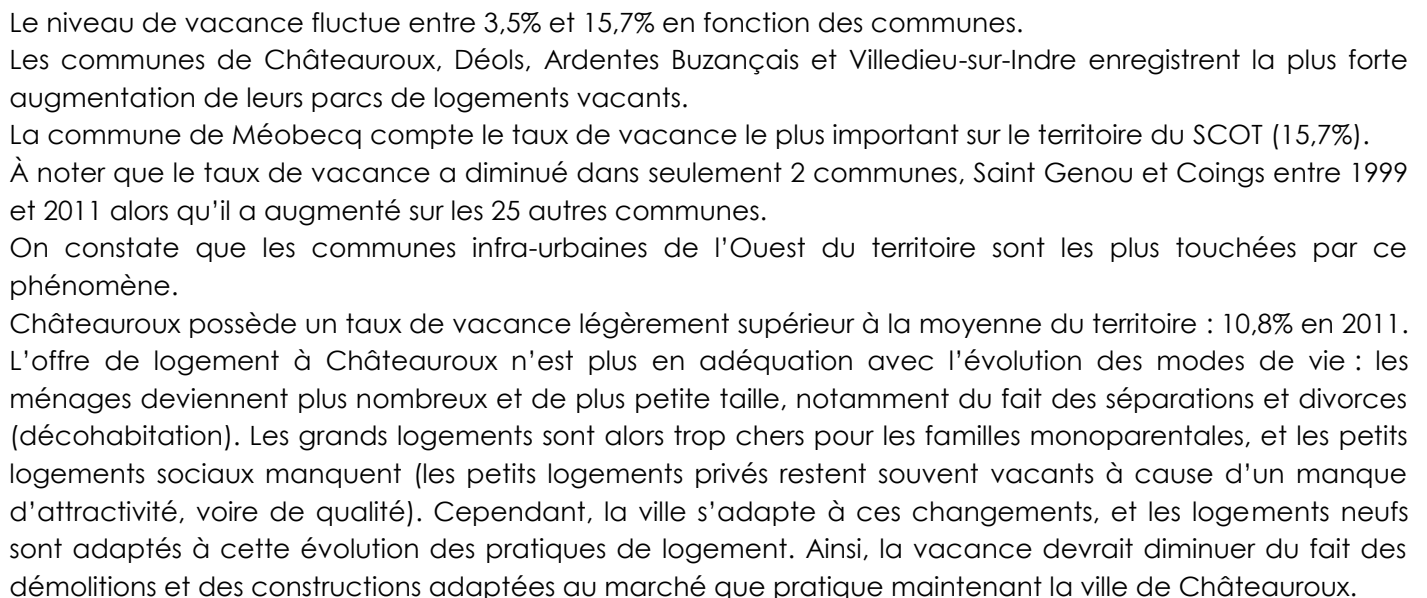
Source : INSEE RP 99 et 11

en 1999 et 9,68% en 2011), taux toutefois inférieur à la moyenne constatée au niveau du département (11,2% en 2011).



On constate que malgré les fluctuations observées, la vacance semble augmenter ces vingt dernières années.

En 2011, le taux moyen de vacance dans le périmètre du SCOT était de 9,7%. Il était, cette même année, de 11,2% dans l'Indre, et de 8,5% en région Centre.



3.3.2 Une offre résidentielle caractéristique des territoires urbains

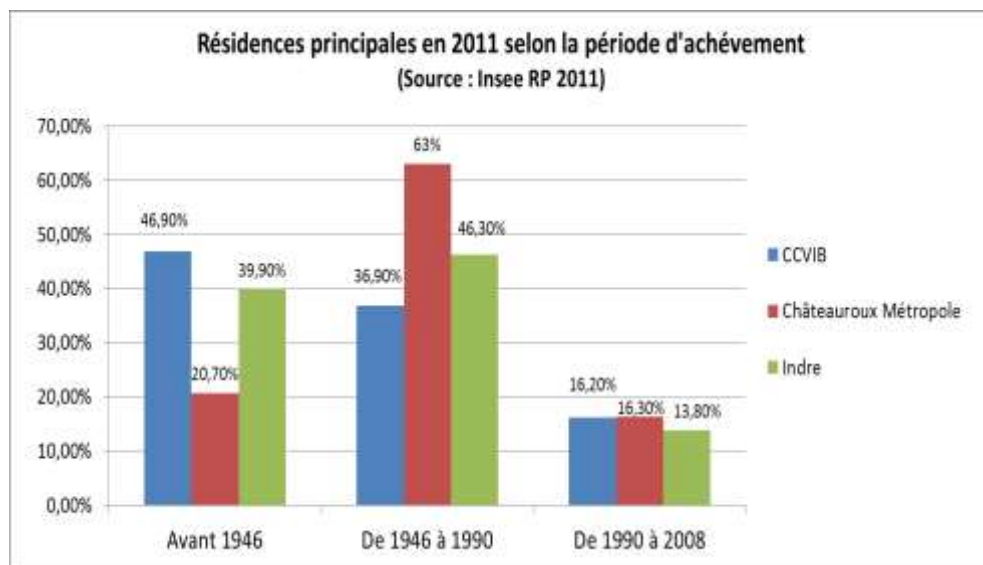
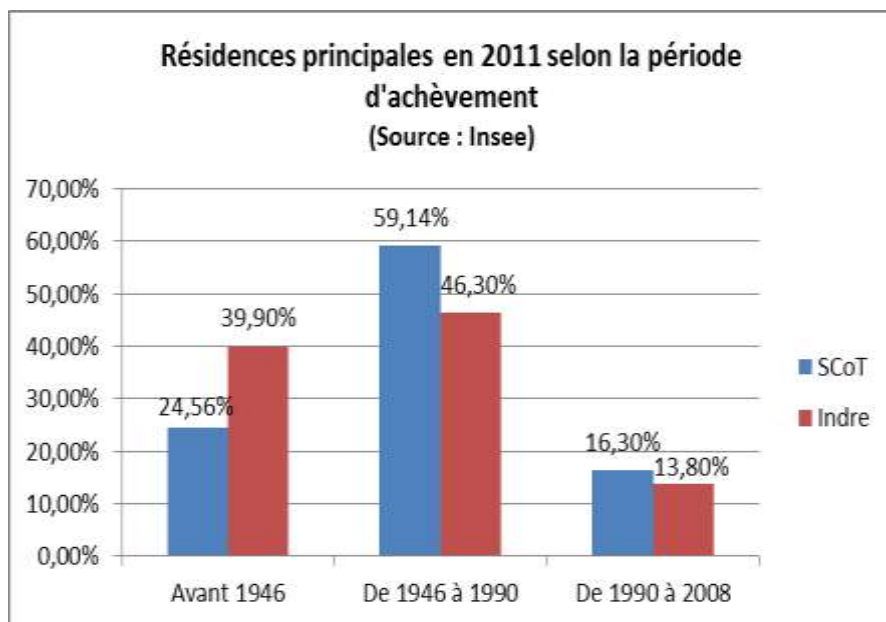
Un parc relativement jeune...

Le territoire du SCOT se différencie par rapport au département par :

- une faible proportion de logements construits avant 1949 : moins de 25% du parc, ce qui constitue une part nettement inférieure aux valeurs départementales (39,9%).

- sur les périodes d'achèvement plus récentes, le niveau de construction du territoire d'étude est supérieur aux rythmes de construction du département (16,3% des logements construits après 1990 contre 13,8% à l'échelle du département).

Pourtant en regardant la répartition des résidences principales selon leurs périodes d'achèvement sur le territoire du SCOT, des écarts importants apparaissent entre le territoire de Châteauroux Métropole et la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne.



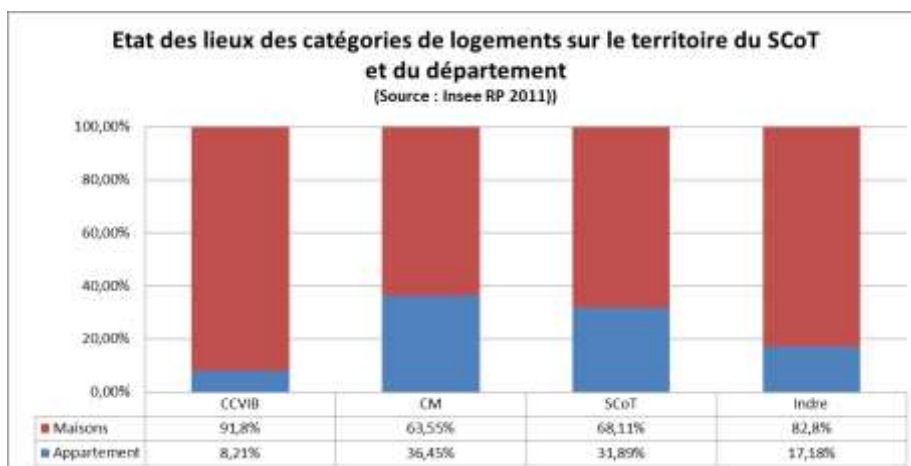
En effet, il est constaté que le territoire de la CCVIB compte un pourcentage important de logements construits avant 1946 (46,9%), valeur supérieure au territoire de Châteauroux Métropole et au département.

Inversement la CCVIB compte peu de logements construits entre 1946 et 1990 (36,9%), valeur inférieure à Châteauroux Métropole et au département.

Cependant, le rythme de construction de logements sur la période 1990 à 2008 au sein de la CCVIB correspond à celui de Châteauroux Métropole et dépasse celui du département.

Une part de logements collectifs importante

Le territoire du SCOT se caractérise par une part de logements collectifs supérieure à la moyenne observée au sein du département (31,9% de logements collectifs en 2011 au sein du SCOT contre 17,18% constaté au sein du département). Cela est principalement dû au territoire de Châteauroux Métropole et particulièrement la ville de Châteauroux qui concentre 13 066 logements collectifs sur les 14 826 logements collectifs présents sur l'ensemble du territoire du SCOT. Ainsi la commune de Châteauroux recense 88,1% des logements collectifs du territoire.

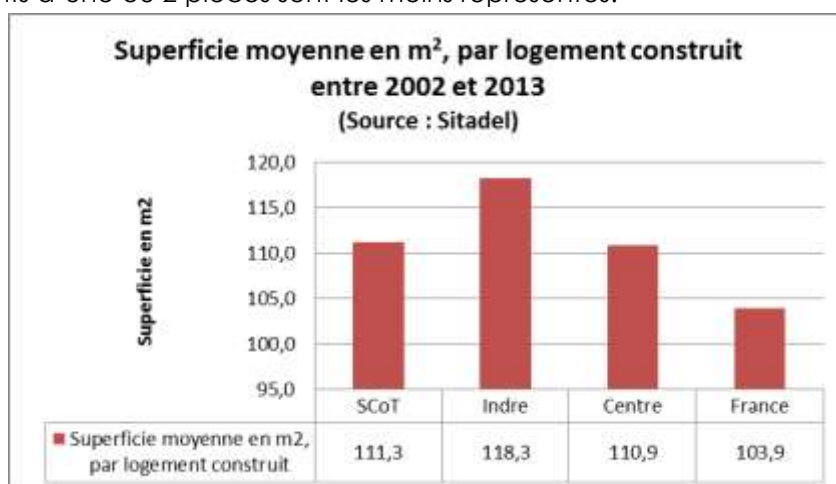


Des logements de grande taille

Les logements de 3 et 4 pièces sont les logements les plus représentés (52,1%) sur le territoire du SCOT, suivi par les logements de 5 pièces et plus (35,1%).

L'évolution du parc de grands logements (5 pièces et plus) est en inadéquation avec les ménages présents sur le territoire. En effet, auparavant nous avons constaté l'augmentation du nombre de ménage d'une personne et de couple sans enfant au détriment des familles nombreuses.

Pourtant, les logements d'une ou 2 pièces sont les moins représentés.



Une taille moyenne des logements importants

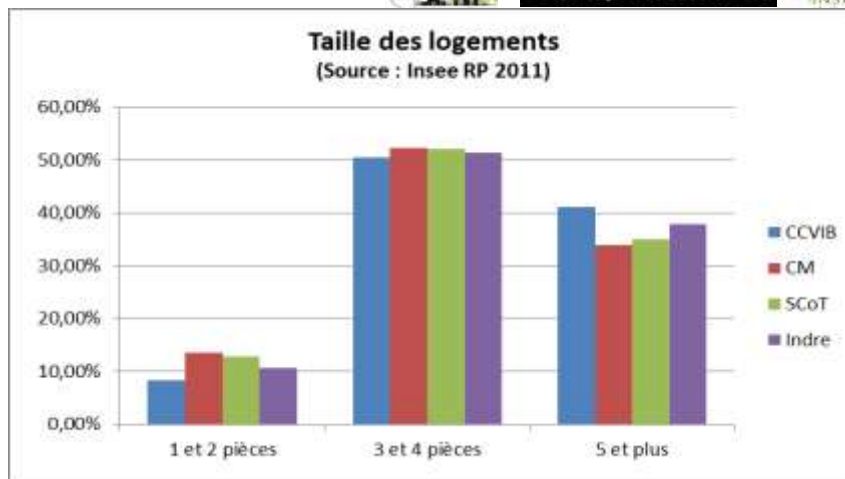
La taille moyenne des logements construits est supérieure à 110 m².

On constate toutefois que les logements sont de plus petite taille que la moyenne départementale (118,3 m²). Ainsi, la taille des logements dans le département s'est accrue de manière plus soutenue que sur le territoire du SCOT.

La taille des logements est sensiblement équivalente à la moyenne en Région Centre (110,9 m²).

À noter que près de la moitié des habitants de ce territoire vit à Châteauroux, où les logements sont de taille plus modeste. Cela peut donc signifier que les logements en périphérie et en zone rurale sont de très grande taille.

Enfin, les logements sont beaucoup plus grands que la moyenne nationale, ce qui est dû au caractère rural du département.



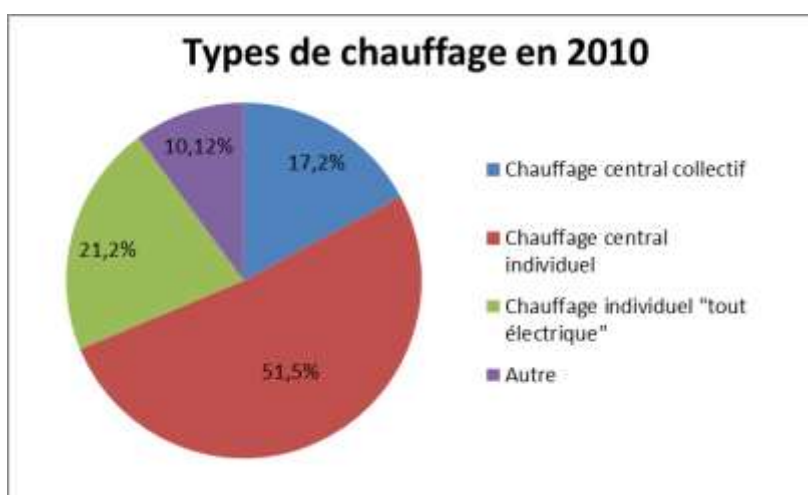
La qualité et le confort des logements s'améliorent

La qualité énergétique des logements progresse au fur et à mesure des normes et réglementations (BBC, RT 2012, ...) encadrant la construction. Cependant, les logements construits avant ces réglementations peuvent être fortement consommateurs d'énergie et émetteurs de gaz à effet de serre.

Un critère important pour mesurer la qualité énergétique d'un logement est le type de chauffage. Les logements peuvent être chauffés de manière plus ou moins efficace, selon le moyen utilisé. L'INSEE distingue :

- **Le chauffage central collectif** : le chauffage est commun à tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles, et peut provenir d'une compagnie de chauffage urbain. Comme son nom l'indique, il équipe les logements collectifs, qui, à surface égale, consomment moins d'énergie que les logements individuels (les déperditions de chaleur sont limitées).
- **Le chauffage central individuel** : le logement bénéficie de sa propre chaudière. L'ensemble est contrôlé par un thermostat. Ce mode de chauffage peut utiliser différents combustibles : le bois, le fioul, le gaz,... Son efficacité énergétique est donc variable.
- **Le chauffage électrique individuel** : l'ensemble du logement est équipé de chauffages électriques (convecteurs), fortement énergivores.
- **Les autres types de chauffage** : poêle, cheminée, cuisinière par exemple.

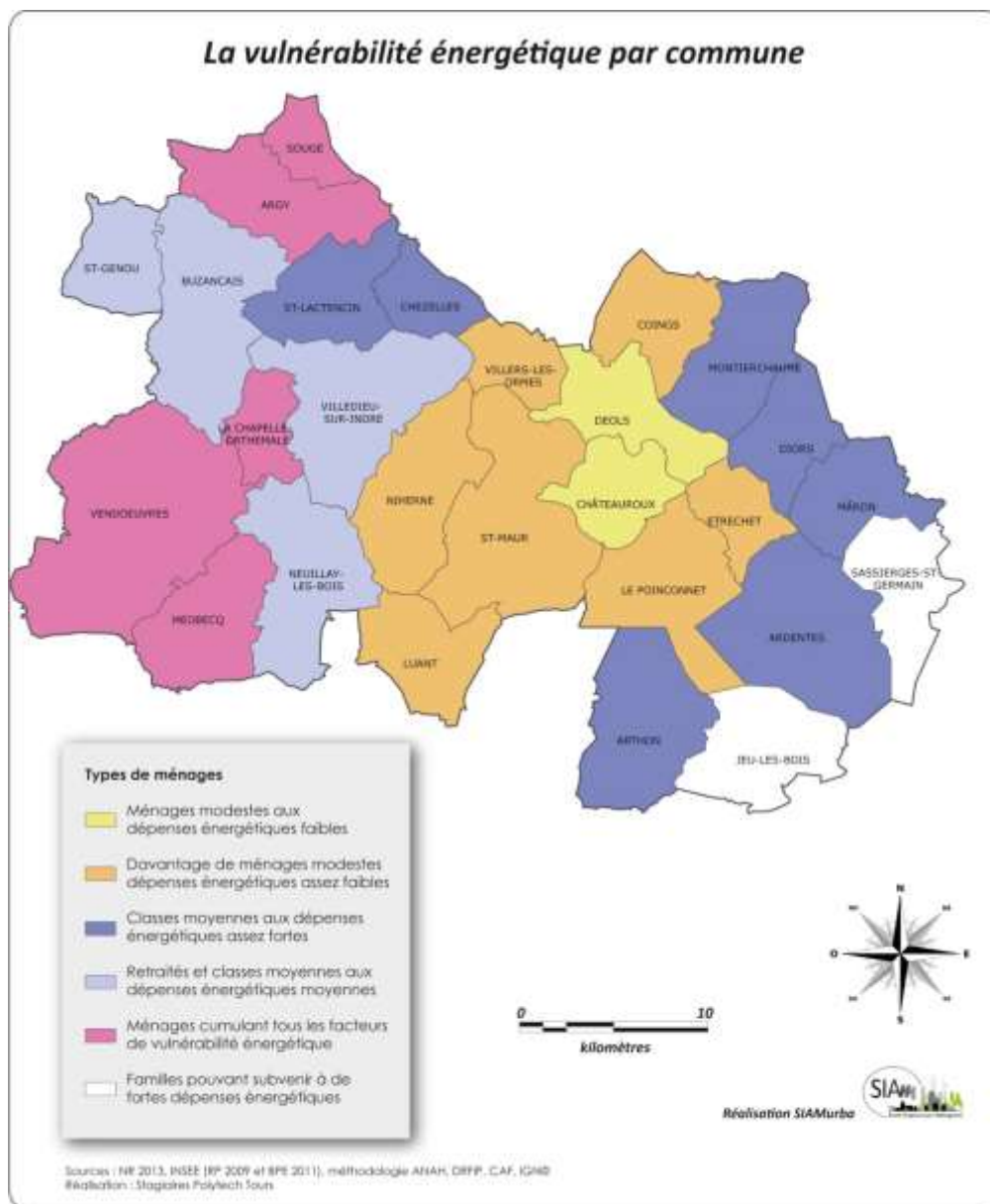
Ci-dessous la répartition des types de chauffage parmi les logements des communes composant le SCOT :



Des logements anciens, de mauvaise qualité et munis de systèmes de chauffage énergivores augmentent les dépenses énergétiques. Cependant, les transports, consommateurs de carburant, utilisent également de l'énergie.

La vulnérabilité énergétique des ménages se calcule donc avec ces deux critères.

Ci-après est présentée la carte de la vulnérabilité énergétique des ménages sur le territoire du SCOT Castelroussin Val de l'Indre.



La vulnérabilité énergétique des ménages

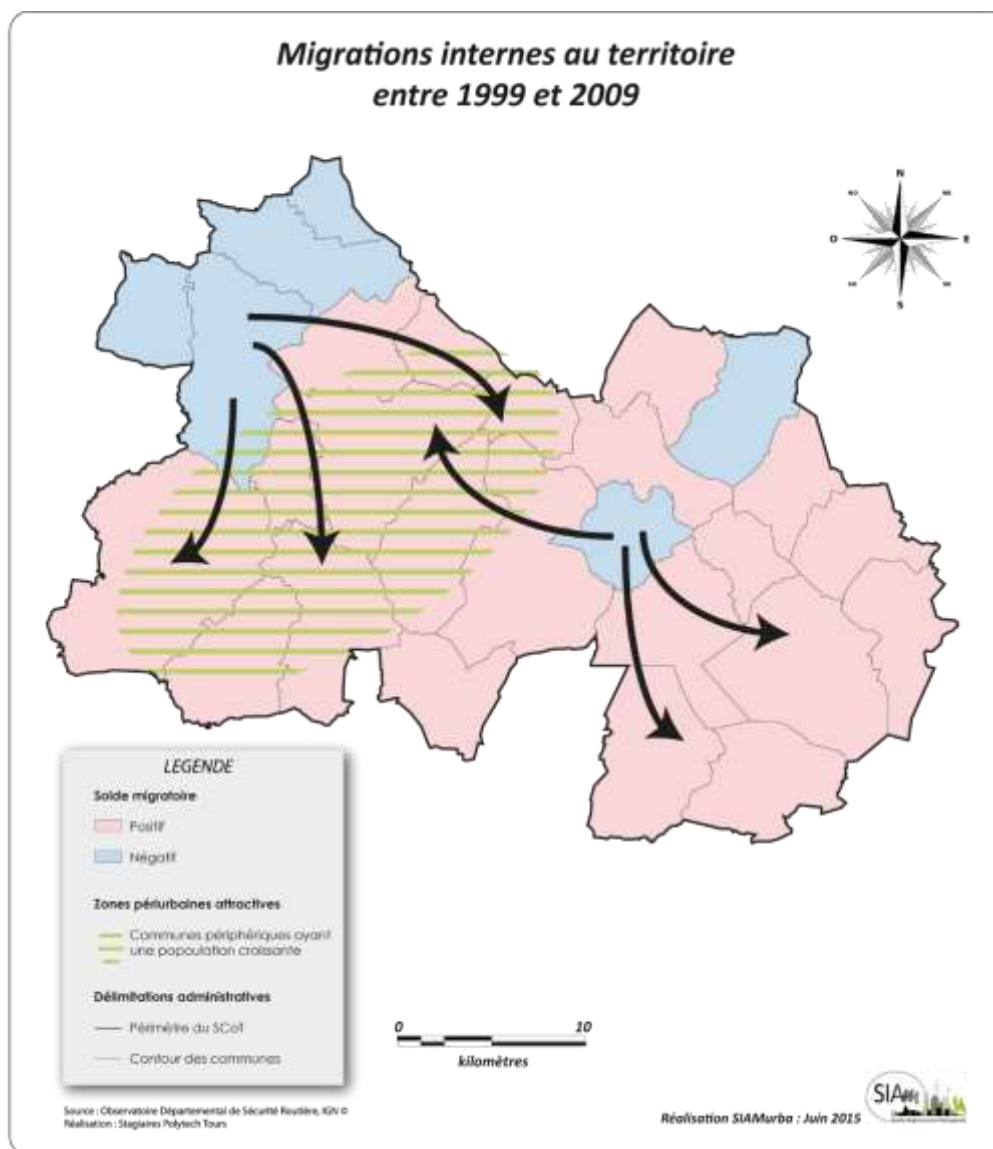
On constate que les dépenses énergétiques les plus élevées se situent dans les communes éloignées de la ville-centre. L'emploi se situant en grande partie dans l'agglomération de Châteauroux, les communes éloignées accueillent des ménages dont la distance domicile travail est élevée. Les communes éloignées disposent également d'une desserte en transports en commun faible ou inexistante. Cela incite (voire oblige) les habitants à utiliser leur voiture, augmentant d'autant plus leur facture énergétique. De plus, les résidences sont plus souvent des maisons (logement individuel pur), de surfaces importantes, qui consomment plus d'énergie que les appartements occupés en ville.

Une désaffection des pôles urbains au profit des communes périphériques

Le territoire du SCOT enregistre une baisse de population depuis 1990, malgré une population en hausse dans la région Centre. Cette baisse est surtout localisée à Châteauroux et dans l'Ouest du territoire.

La ville-centre ainsi que sa périphérie proche perdent des habitants au profit de la grande périphérie. Les habitants y trouvent en effet des logements plus spacieux, du foncier moins coûteux et une qualité de vie certaine.

La conjugaison de ces phénomènes entraîne une perte démographique importante à Châteauroux, dont l'attractivité semble insuffisante pour jouer son rôle de pôle urbain moteur du développement du territoire. Les habitants se déplacent ainsi des pôles urbains vers les communes périphériques selon le schéma suivant



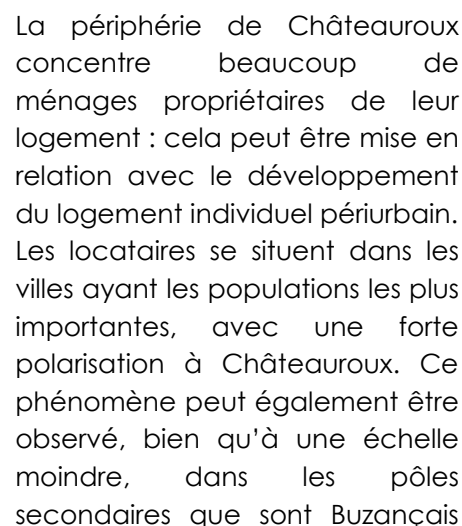
Une part de propriétaires relativement faible

La Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne compte plus de propriétaires sur son territoire en comparaison avec Châteauroux Métropole, contrairement au nombre de locataire qui sont forcément moins nombreux.

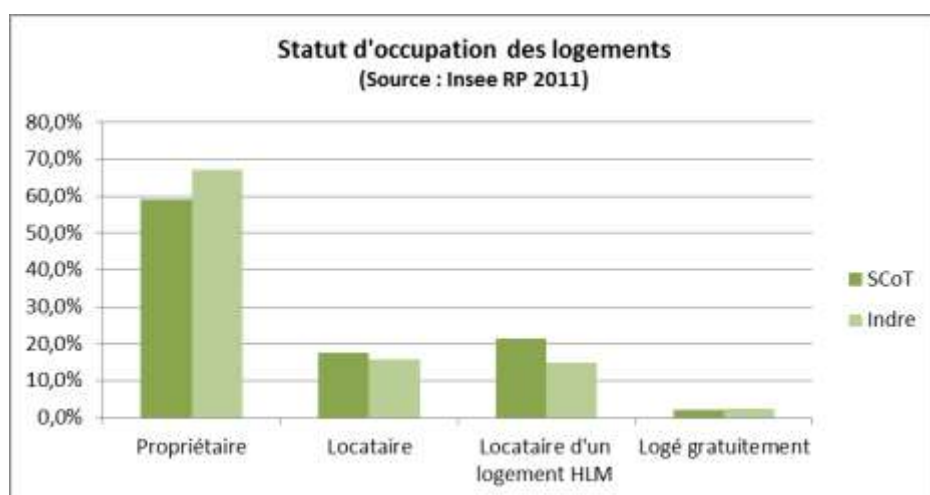
Le nombre de personne locataire d'un logement HLM est environ deux fois plus important au sein de Châteauroux Métropole qu'au sein de la CCVIB. Cela s'explique par la forte présence de logements aidés au sein même de Châteauroux.

En comparaison avec le département, le territoire du SCOT compte moins de propriétaires que le département (59% en 2011 au sein du SCOT contre 67% au sein du département).

La part de locataire est relativement semblable entre le territoire du SCOT et le département (17,5% au sein du SCOT contre 16% au sein du département). Cependant au sein du SCOT, la part de locataire d'un logement aidé est plus importante (21,5% au sein du SCOT contre 15% au sein du département).



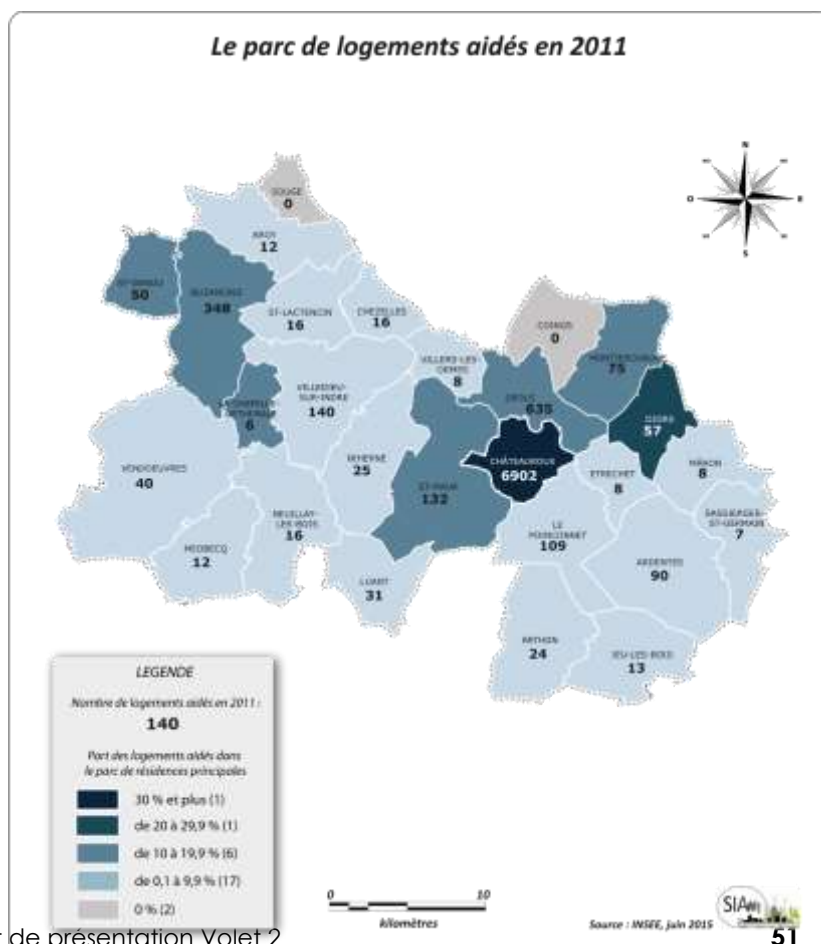
et Villedieu-sur-Indre, et dans la commune périphérique la plus peuplée de Déols.



Le parc social désigne l'ensemble des «logements HLM (habitations à loyer modéré)» recensés par l'INSEE. Sur le territoire du SCOT, les logements sociaux sont principalement proposés par trois bailleurs sociaux : Antin Résidences, l'office public de l'habitat, d'aménagement et de construction de l'Indre (OPHAV 36, également appelé OPAC 36) et Scalis.

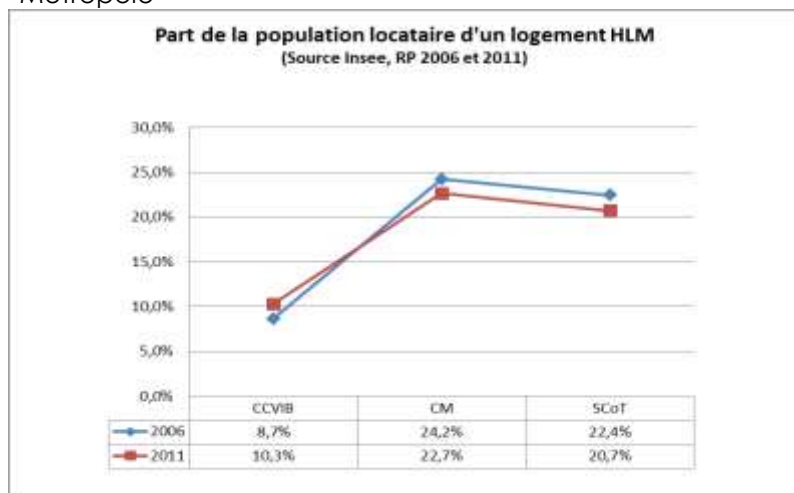
La part de la population locataire d'un logement HLM dans les communes du SCOT a connu une légère diminution entre 2006 et 2011 (22,4% à l'échelle du SCOT en 2006 contre 20,7% en 2011).

Le comportement démographique sur la même période a suivi la même tendance puisque qu'entre 2006 et 2011



le territoire du SCOT a perdu 1978 habitants.

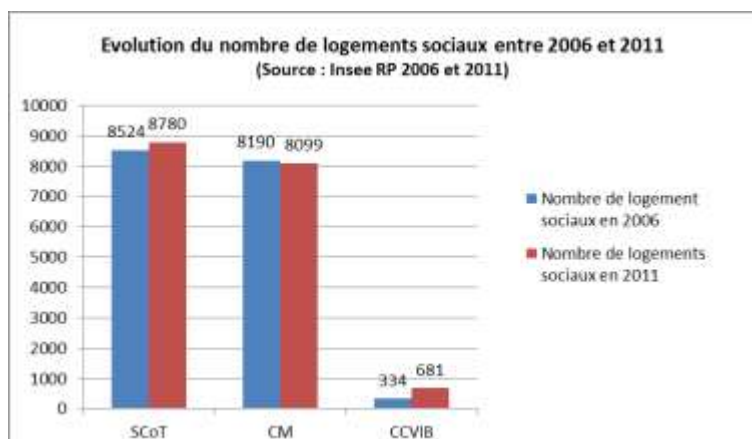
Cependant, nous pouvons remarquer l'augmentation sur la période 2006-2011 du nombre de logements sociaux sur le territoire du SCOT. Le nombre de logement sociaux a diminué au sein de Châteauroux Métropole



(-91 logements, ce qui peut s'expliquer par la destruction de logements collectifs sociaux à Châteauroux).

À l'inverse, le nombre de logements sociaux au sein de la CCVIB a doublé sur la période 2006- 2011 (mais reste dix fois inférieur au nombre de logements sociaux de Châteauroux Métropole).

78,5% des locataires de logements HLM résident à Châteauroux. Cela peut poser problème, notamment pour des ménages à faibles revenus ayant un emploi dans une autre commune. Cependant, le nombre de locataires du parc social dans la ville-centre est en baisse, au profit des villes périphériques.



En 2011, les pourcentages de logements aidés parmi les résidences principales et le parc de logements aidés de chaque commune étaient les suivants :

On constate là encore une forte polarisation à Châteauroux, et une répartition des autres logements sociaux le long de l'Indre.

	Châteauroux	Total SCoT	Total SCoT sans Châteauroux	Part Population locataire d'un logement HLM SCoT	Part Population locataire d'un logement HLM sans Châteauroux
Nbr de personnes locataires d'un logement HLM (2011)	13994	17834	3840	20,70%	4,46%

La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), à prendre en compte dans un futur proche

La loi SRU, datant du 13 décembre 2000, est surtout connue pour son 55^{ème} article. Cet article impose aux communes de plus de 3500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants que leur parc de logements comporte au moins 20% de logements locatifs sociaux. Cependant, un renforcement de cette loi a eût lieu en 2013, passant le pourcentage de 20% à 25% à l'horizon 2025.

Cependant, les communes situées dans une agglomération en décroissance démographique et membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ayant adopté un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant une constructibilité limitée (zone de bruit ou zone SEVESO) sont exemptées de ce dispositif.

La communauté de communes Val de l'Indre Brenne ne compte que 13 700 habitants et n'est donc pas concernée par cet article.

Châteauroux Métropole compte plus de 50 000 habitants et une ville de plus de 15 000 habitants (Châteauroux). Cependant, étant donné que ce territoire subit une décroissance démographique et a rédigé un PLH, les communes appartenant à Châteauroux Métropole et comptant plus de 3500 habitants ne sont pas tenues de respecter les dispositions de cet article.

Cependant, la construction de la zone d'activité d'Ozans à l'Est de Châteauroux) entraîne des prévisions favorables à un retour à la croissance démographique à partir de 2016. Si ces tendances se confirmaient, quatre à cinq communes de Châteauroux Métropole seraient soumises à l'article 55 de la loi SRU : Ardentes, Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et éventuellement Saint-Maur (dont la population de 3105 habitants pourrait augmenter et atteindre le seuil des 3500 habitants d'ici à 2016). Ces communes sont dites « potentiellement SRU ».

Voici les parts respectives de logements sociaux parmi les parcs de logements de ces communes, en 2011 :

Commune :	Ardentes	Châteauroux	Déols	Le Poinçonnet	Saint-Maur
Pourcentage de logements sociaux	5,50%	30,40%	18,50%	4,60%	11,60%

Ces communes « potentiellement SRU » doivent donc se préparer à être soumise à l'article 55 de la loi SRU. Cependant, il arrive que le pourcentage de logements sociaux n'augmente pas, même avec des politiques volontaristes. Cela vient de l'importance de la construction privée, qui augmente le nombre total de logements et diminue de ce fait la part du logement social.

L'accueil des gens du voyage

Châteauroux Métropole dispose d'aires d'accueils intercommunaux localisés sur Châteauroux, Déols et le Poinçonnet, comptant 40 emplacements.

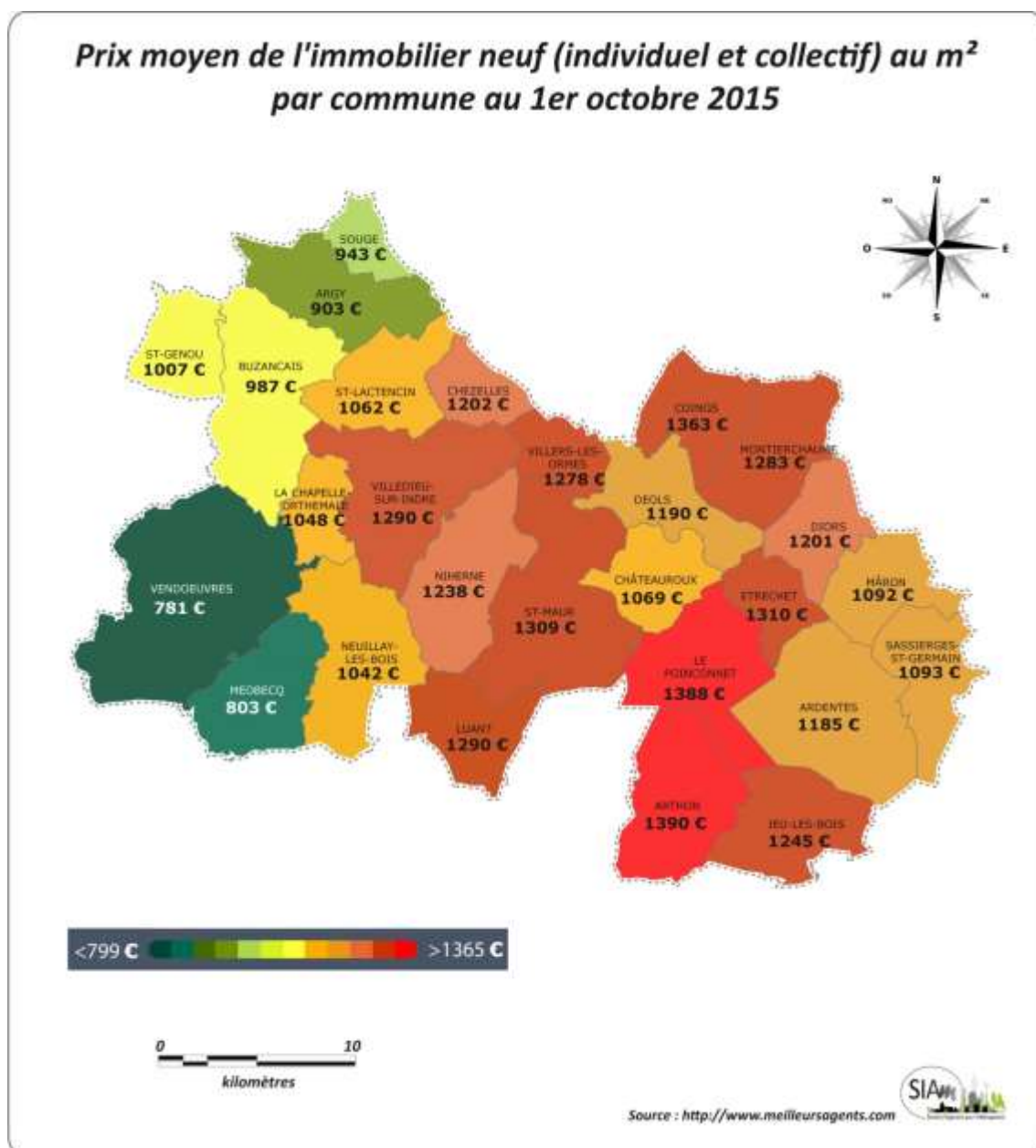
La CCVIB quant à elle ne dispose pas d'espace d'accueil.

L'offre de logements sur le territoire Castelroussin Val de l'Indre

Un prix de l'immobilier et du foncier comparables à celui des agglomérations proches de Bourges et de Vierzon, mais plus abordables que les agglomérations proches de Limoges, de Poitiers et de Tours.

L'est du département concentre les communes où le prix de l'immobilier est le plus faible.

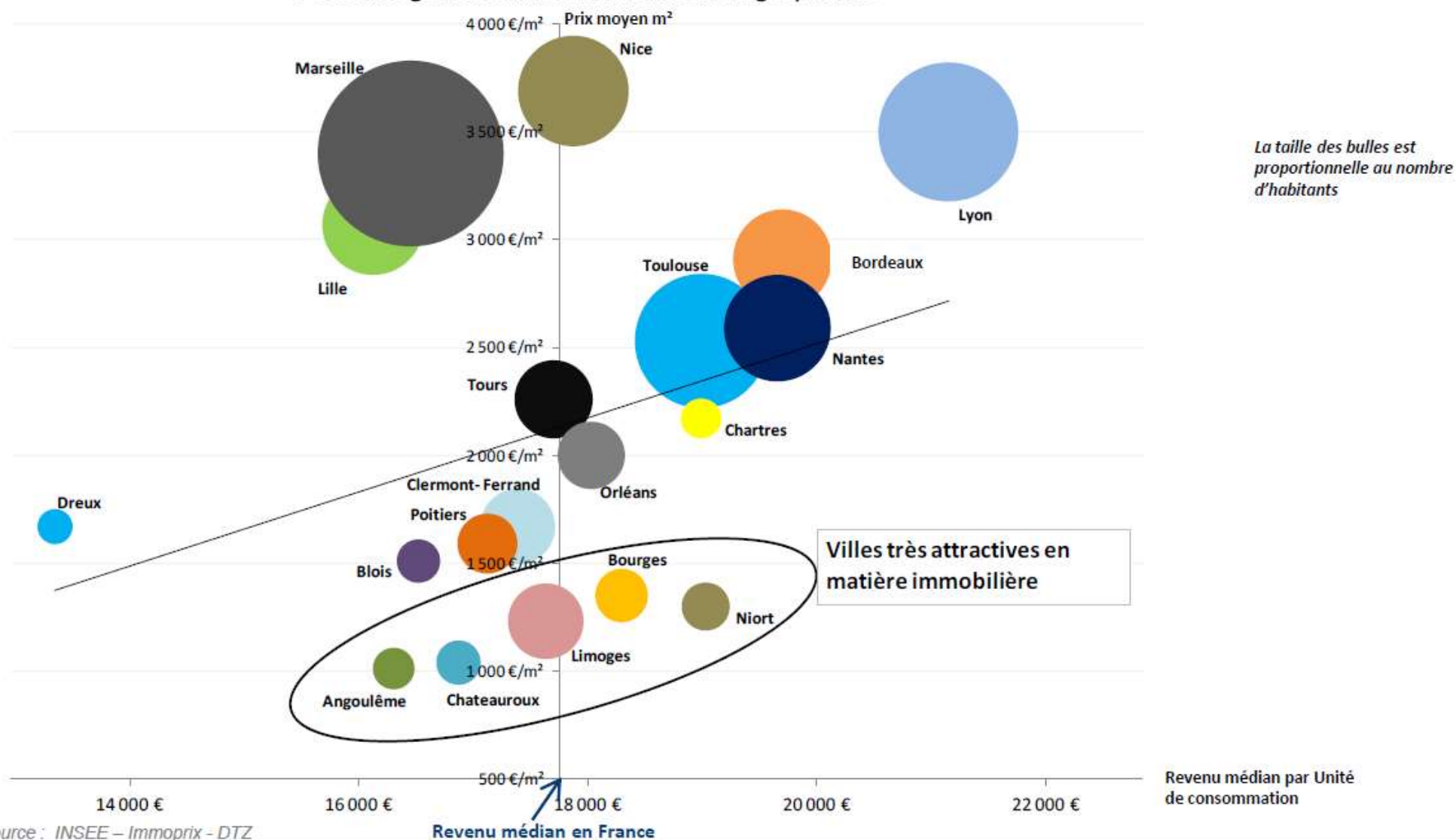
À l'échelle du territoire SCOT des disparités fortes sont observées : le prix moyen des maisons d'habitation varie ainsi de 1388 euros par m² (à Le Poinçonnet par exemple) à 781 euros par m² (à Vendoeuvres par exemple).



En matière de prix du foncier, l'agglomération de Châteauroux se situe également dans la fourchette basse de la région Centre avec un prix moyen de 52€/m² contre 80€ en moyenne sur la Région. Le territoire du SCOT se situe légèrement au-dessus des prix du département de l'Indre (52€/m² contre 41€/m²) (source : terrain-construction.com).

Les agglomérations de Bourges (73€/m²), de Poitiers (82€/m²), de Tours (110€/m²) et de Limoges (140€/m²) connaissent des prix du foncier plus élevés alors que les agglomérations de Châtellerauld (51€/m²) et de Vierzon (37€/m²) connaissent des prix du foncier moins élevés que ceux de Châteauroux (source : terrain-construction.com).

Poids du logements dans le revenu des ménages par ville



Une accession aux logements réalisables

Les revenus médians sur Châteauroux sont inférieurs à ceux constatés dans les villes à proximité (Bourges, Limoges, Poitiers et Tours), mais sont supérieurs à ceux de la ville de Vierzon.

A l'inverse, les prix constatés en matière de logements (appartements ou maisons) sont bien inférieurs à ceux constatés sur l'ensemble des villes étudiées. Seule la ville de Vierzon dispose d'un prix moyen au m² inférieure à Châteauroux.

Comparativement aux villes étudiées, Châteauroux dispose de logements et de fonciers abordables ainsi l'accessibilité aux logements est réalisable et en adéquation avec les revenus médians constatés.

	Prix moyen en € au m ² en 2015			Revenu fiscal médian par UC en 2012
	Appartements	Maisons	Fonciers	
Châteauroux	975 €	1 166 €	52 €	17 546 €
Vierzon	962 €	1 000 €	37 €	16 404 €
Bourges	1 286 €	1 353 €	73 €	19 098 €
Limoges	1 229 €	1 436 €	140 €	18 178 €
Poitiers	1 522 €	1 543 €	82 €	17 866 €
Tours	2 198 €	2 326 €	110 €	18 456 €

Un constat : Des logements de grandes tailles pour des petits ménages

Sur le territoire du SCOT, les logements majoritaires sont ceux comportant 3 et 4 pièces à 52,1%, suivi des logements de 5 pièces et plus à 35,1%.

La superficie moyenne des logements sur le territoire du SCOT est ainsi de 111 m².

En comparaison, la taille des ménages sur le territoire est de 2,1 personnes par ménage en 2011.

Ainsi, il est constaté que les logements sont surdimensionnés par rapport au nombre d'habitants qu'ils accueillent.

De plus, seul 12,8% des logements du territoire ne comporte que 1 ou 2 pièces, ce qui semble le logement le plus approprié à la taille des ménages constatés.

3.3.3 L'avenir du parc de logements et les politiques d'habitat

Les programmes locaux de l'habitat (PLH), outils de mise en œuvre des politiques intercommunales.

Le PLH est un document d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement, actif sur une durée de six ans. Ses objectifs sont une réponse au besoin en logement et en hébergement et à la favorisation du renouvellement urbain et de la mixité sociale.

Les PLH étant des dispositifs traitant du logement au niveau local, ils sont élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Sur le territoire, les EPCI chargés des PLH sont les intercommunalités (Châteauroux Métropole et Communauté de commune Val de l'Indre Brenne). Ainsi, plusieurs PLH, aux objectifs et enjeux variés sont à l'œuvre dans le périmètre du SCOT.

Le PLH de Châteauroux Métropole a pour orientations principales :

- de prendre en compte la situation économique,
- de stopper la baisse de la population de Châteauroux,
- de favoriser un développement mieux équilibré entre les communes,
- de limiter l'évasion en dehors du territoire de Châteauroux Métropole.

Il fixe ainsi des objectifs pour la période 2013-2018 en termes de production de logements en accession, en locatif privé et en locatif social. En voici les orientations ci-après présentées.

Orientation de la production neuve

	Répartition 1999-2005 *	Proposition de répartition 2013-2018	Nombre de logements neufs à réaliser par an
Châteauroux			
Accession	31%	50%	82
Locatif privé	30%	30%	49
Locatif social	39%	20%	33
TOTAL	100%	100%	164
CAC hors Châteauroux			
Accession	69%	66%	102
Locatif privé	15%	10%	16
Locatif social	16%	24%	37
TOTAL	100%	100%	155

Avec une construction de 319 logements neufs à réaliser sur la période 2013-2018, Châteauroux Métropole prévoit ainsi 53 logements par an.

Principaux éléments des scénarios d'évolutions :

- en terme de production de logements neufs,
- sur le parc locatif social.

Conséquence en terme de PRODUCTION NEUVE en nombre de logements par an (source : Sitadél 2, communes)	Nombre approximatif de logements projetés hors diffus (durée du PLH) <small>Source : entretiens en commune</small>
Châteauroux	163
CAC	327
Pôles d'appui Dont :	103
Déols	37
Le Poinçonnet	41
Saint-Maur	6
Ardentes	19
Communes résidentielles Dont :	41
Montierchaume	8
Arthon	6
Diors	1
Etrechet	7
Mâron	0
Sassierges-St-Germain	3
Jeu-les-Bois	6
Coings	4
Luant	3
Villiers-les-Ormes	3

PARC LOCATIF SOCIAL : PRODUCTION (neuf + AA) et DEMOLITION (nombre de logements par an)		Nombre approximatif de logements HLM projetés par an (durée du PLH) Source : entretiens en commune
Châteauroux	Production	38
	Démolition	50
CAC	Production	73
	Démolition	50

Pôles d'appui Production	Pôles d'appui	32
	Dont :	
	Déols	6
	Le Poinçonnet	16
	Saint-Maur	0
Communes résidentielles Production	Ardentes	10
	Communes résidentielles	4
	Dont :	
	Montierchaume	3
	Arthon	0
	Diors	0
	Etrechet	0
	Mâron	0
	Sassierges-St-Germain	0
	Jeu-les-Bois	1
	Coings	0
	Luant	2
	Villers-les-Ormes	1

Le PLH de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne a pour orientations et ambitions :

- d'adapter la production au contexte local,
- de mettre l'accent sur l'amélioration du parc existant,
- d'anticiper les besoins futurs,
- d'animer la politique de l'habitat.

Avec une production de 631 logements sur 6 ans (construction neuve et réhabilitation), la CCVIB prévoit ainsi 105 logements par an.

communes	rythme annuel de constructions 2005-2010	Proposition de répartition des constructions neuves et réhabilitations				TOTAL	rythme annuel de constructions 2012-2017	logements vacants en 2009
		accession à la propriété	logements locatifs HLM	logements locatifs à vocation sociale	logements locatifs privés conventionnés			
Argy	1,6	8				8	1,3	30
Buzançais	16,8	281	15		6	302	50,3	252
La Chapelle-Orthemale	0,5	2				2	0,3	9
Chezelles	5	10				10	1,7	11
Méobecq	2,5	6				6	1,0	32
Neuillay-les-Bois	6	15				15	2,5	34
Niheme	6,2	35	10			42	7,0	26
Saint-Genou	1,6	18				18	3,0	49
Saint-Lactencin	2	11				11	1,8	8
Sougé	0,2	3				3	0,5	14
Vendoeuvres	6,7	0		50		50	8,3	63
Villedieu-sur-Indre	12,7	153	8		3	164	27,3	102
CC	66,0	542	33	50	9	631	105,2	630
		86%	5%	8%	1%	100%		
		objectif DDT 30 sur 6 ans		objectif DDT 10 sur 6 ans		Le SCOT : 75 logements/an		
Villers-les-Ormes	4,3	12	6			18	3,0	8

IV – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de démographie et habitat

4.1 Axes de développement de Châteauroux Métropole

- **Démographie.** Revitaliser la démographie du territoire par un renforcement de l'attractivité de la ville centre en matière d'habitat, d'équipements et de services.
- **Pôle multimodal.** Requalifier le secteur Gare, en créant un quartier mixte dédié à l'habitat, aux commerces, aux loisirs et au tertiaire. Relier les quartiers de la ville par l'investissement dans une passerelle sur les voies.
- **Contrat de ville et PNRU.** Articuler les dispositifs en faveur des quartiers. Veiller à l'intégration des quartiers d'habitat social dans le tissu urbain. Impliquer la population dans la vie locale.
- **Habitat.** Offrir des logements adaptés aux besoins de la population. Favoriser les parcours résidentiels.
- **Gens du voyage.** Assurer la gestion de l'aire de grand passage et du terrain d'accueil des gens du voyage. Identifier les lieux propices à la création de terrains familiaux.

4.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne

Projets transversaux s'inscrivant dans une politique d'aménagement durable du territoire

Habitat :

- Projet d'éco-quartier social intergénérationnel à Vendœuvres (projet qui répond à l'objectif de maintien d'une population âgée et d'accueil de jeunes ménages en cœur de ville),
- Lutte contre les logements vacants,
- Offre de logements aux apprentis et aux jeunes travailleurs
- Offre de logements temporaires pour les salariés en déplacement,
- Offre de logement pour les jeunes travailleurs et les apprentis,
- Lutte contre les logements indignes et les logements vacants,
- Favoriser les parcours résidentiels,
- Favoriser l'autonomie des personnes âgées en matière d'habitat,

Valorisation des espaces publics :

- Poursuite des actions d'embellissement des centres bourg.

Population et habitat – Synthèse et chiffres clés

POPULATION	HABITAT
<ul style="list-style-type: none"> Un développement démographique discontinu et en décroissance depuis 1990, induit principalement par un solde migratoire négatif sur le territoire de Châteauroux Métropole et un solde naturel très faible. 88 228 habitants sur le territoire du SCOT en 2012 représentant 40% de la population du département de l'Indre. Un vieillissement de la population marqué par l'augmentation des classes d'âges des 45-59 ans, 60-74 ans et 70 ans et plus, mais un territoire plus jeune que le département de l'Indre. Une augmentation du nombre et de la part des retraités sur la période 1999 à 2011 passant de 24,9% à 31,2% de la population des plus de 15 ans, soit 4878 retraités supplémentaires. Des communes vieillissantes à enjeux : <ul style="list-style-type: none"> Méobecq, Buzançais, Argy, Saint-Genou, Etrechef et Saint-Maur. Un desserrement continu des ménages passant de 3 à 2,1 personnes par ménage en l'espace de 35 ans. 42% de la population représentée par des couples avec enfants. Des revenus médians qui augmentent pointant à 18 871€ en 2011, chiffre supérieur à celui du département (17 592€). Une légère augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (4,6% en 1999 à 5,3% en 2011), taux supérieur à celui du département (3,9%). Une légère progression des catégories socio-professionnelles intermédiaires (profession intermédiaire et employés). Une part d'inactifs qui diminue passant de 18,8% en 1999 à 13,2% en 2011, soit 4012 personnes inactives en moins. 	<ul style="list-style-type: none"> Une croissance mesurée du parc de logement : 4147 logements commencés sur la période 2002-2013 soit 346 logements par an hors logements en résidence. Un parc de logements composé de 40 881 résidences principales, 1338 résidences secondaires et 4526 logements vacants. Une vacance en forte hausse (7,3% en 1999 contre 9,7% en 2011) représentant une augmentation de 1390 logements vacants sur la période. Le logement individuel est prédominant à 68,1% contre 31,9% de logements collectifs. Ce taux de logements collectifs est presque deux fois supérieur à celui constaté dans le département (17,18% en 2011 dans l'Indre). Châteauroux concentre 13 066 logements collectifs sur les 14 826 présents sur le territoire SCOT en 2011. Des logements de 3 et 4 pièces prédominants (52,1%), suivi par les logements de 5 pièces et plus (35,1%). Une taille moyenne de logement de 110 m². 59% des habitants du territoire SCOT sont propriétaires, pourcentage faible comparativement au département (67%). Une population locataire aidée qui diminue passant de 22,4% en 1999 à 20,7% en 2011 soit 17 837 habitants concernés.

AFOM – Population et Habitat

Atouts - Potentialités	Faiblesses - Contraintes et Problématiques
Logements <ul style="list-style-type: none"> - Un faible coût du foncier, - L'accession à la propriété réalisable, - Une politique de constructions dynamiques. 	Démographie <ul style="list-style-type: none"> - Un solde naturel très faible et qui continu de baisser sur l'ensemble du territoire, et qui est négatif sur 7 communes, - Un solde migratoire négatif sur Châteauroux et sa périphérie induisant une baisse de la population sur l'ensemble du territoire SCOT, - Une population vieillissante et un nombre de retraités qui a fortement augmenté. Logements <ul style="list-style-type: none"> - Faibles diversités des types d'habitat, - Fort taux de vacance dans les communes infra-urbaines, - Faible valeur patrimoniale et/ou architecturale, - Logement social fortement polarisé à Châteauroux. Démographie et logement <ul style="list-style-type: none"> - Le phénomène de desserrement des ménages se poursuit (diminution des couples avec enfants) : nécessité de construire de nouveaux logements pour maintenir le même nombre d'habitants sur le territoire.
Opportunités	Menaces
Démographie <ul style="list-style-type: none"> - Des enjeux à développer pour les communes vieillissantes en matière d'équipements et de services de proximité, - Une nouvelle population arrivante avec la zone d'activités d'Ozans. Logements <ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation de l'habitat social à Châteauroux, - Mise en valeur du patrimoine bâti rural et rénovation thermique des logements, - Amélioration de la vie quotidienne dans les quartiers dits prioritaires. 	Démographie <ul style="list-style-type: none"> - Accentuation du vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire, - Dépeuplement de la ville de Châteauroux au profit de la périphérie, Logements <ul style="list-style-type: none"> - Accélération du drainage de la ville centre au profit de la périphérie, - Vulnérabilité énergétique des ménages liée au coût des transports par l'éloignement des constructions des pôles primaires du territoire, - Risques de prélèvements sur les recettes fiscales de quelques communes si non-respect de l'article 55 de la loi SRU.

Enjeux pour le territoire
<p>Développer une politique et une vision partagée de l'habitat à l'échelle du territoire du SCOT pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rendre plus attractif le parc de logements anciens et préserver le patrimoine bâti ancien de qualité. - Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des habitants. - Développer et améliorer l'offre de logements pour publics spécifiques (personnes âgées en particulier). - Intégrer les principes de développement durable dans l'habitat (réduction de la consommation d'énergie, développer les constructions à énergie positive...).

LES EQUIPEMENTS

Source : BPE 2013

	Nombre total d'équipements	Répartition territoriales des équipements	Service non- marchands*		Service marchands*		Commerce		Enseignements		Santé et action sociale		Sports Loisirs		Tourisme / Transport	
Ardentes	127	3,8%	5	4,3%	47	4,7%**	10	2,1%	4	3,7%	19	3,7%	41	3,8%	1	1,3%
Argy	21	0,6%	1	0,9%	5	0,5%	1	0,2%	0	0,0%	2	0,4%	12	1,1%	0	0,0%
Arthon	43	1,3%	1	0,9%	5	0,5%	2	0,4%	2	1,9%	4	0,8%	29	2,7%	0	0,0%
Buzançais	194	5,7%	8	6,9%	60	6,0%	30	6,2%	5	4,6%	34	6,7%	53	4,9%	4	5,1%
La Chapelle-Orthemale	1	0,0%	0	0,0%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Châteauroux	1679	49,8%	73	62,9%	497	49,7%	251	51,6%	71	65,7%	335	65,9%	410	38,1%	42	53,8%
Chezelles	13	0,4%	0	0,0%	4	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	9	0,8%	0	0,0%
Coings	26	0,8%	0	0,0%	7	0,7%	0	0,0%	1	0,9%	2	0,4%	13	1,2%	3	3,8%
Déols	265	7,9%	8	6,9%	96	9,6%	32	6,6%	7	6,5%	28	5,5%	86	8,0%	8	10,3%
Diors	29	0,9%	0	0,0%	3	0,3%	0	0,0%	1	0,9%	1	0,2%	24	2,2%	0	0,0%
Étrechet	33	1,0%	1	0,9%	5	0,5%	3	0,6%	1	0,9%	4	0,8%	19	1,8%	0	0,0%
Jeu-les-Bois	13	0,4%	0	0,0%	3	0,3%	0	0,0%	1	0,9%	0	0,0%	9	0,8%	0	0,0%
Luant	51	1,5%	2	1,7%	19	1,9%	2	0,4%	1	0,9%	3	0,6%	22	2,0%	2	2,6%
Mâron	17	0,5%	0	0,0%	9	0,9%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,2%	7	0,6%	0	0,0%
Méobecq	15	0,4%	1	0,9%	5	0,5%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	8	0,7%	0	0,0%
Montierchaume	67	2,0%	1	0,9%	15	1,5%	3	0,6%	2	1,9%	3	0,6%	41	3,8%	2	2,6%
Neuilly-les-Bois	25	0,7%	1	0,9%	6	0,6%	2	0,4%	0	0,0%	0	0,0%	15	1,4%	1	1,3%
Niherne	60	1,8%	1	0,9%	19	1,9%	2	0,4%	2	1,9%	4	0,8%	29	2,7%	3	3,8%
Le Poinçonnet	179	5,3%	3	2,6%	57	5,7%	40	8,2%	3	2,8%	21	4,1%	47	4,4%	8	10,3%
Saint-Genou	49	1,5%	1	0,9%	11	1,1%	4	0,8%	1	0,9%	6	1,2%	26	2,4%	0	0,0%
Saint-Lactencin	26	0,8%	0	0,0%	4	0,4%	0	0,0%	2	1,9%	5	1,0%	15	1,4%	0	0,0%
Saint-Maur	237	7,0%	5	4,3%	60	6,0%	85	17,5%	0	0,0%	18	3,5%	66	6,1%	3	3,8%
Sassierges-Saint-Germain	14	0,4%	0	0,0%	4	0,4%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	9	0,8%	0	0,0%
Sougé	7	0,2%	0	0,0%	2	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,2%	4	0,4%	0	0,0%
Vendoeuvres	64	1,9%	1	0,9%	14	1,4%	6	1,2%	1	0,9%	8	1,6%	34	3,2%	0	0,0%
Villedieu-sur-Indre	105	3,1%	3	2,6%	40	4,0%	10	2,1%	3	2,8%	9	1,8%	39	3,6%	1	1,3%
Villers-les-Ormes	14	0,4%	0	0,0%	3	0,3%	1	0,2%	0	0,0%	0	0,0%	10	0,9%	0	0,0%
Total	3374	100,0%	116	100,0%	1001	100,0%	486	100,0%	108	100,0%	508	100,0%	1077	100,0%	78	100,0%

* police, trésorerie, pôle emploi, gendarmerie, banque et poste

** réparation automobile et de matériel agricole, contrôle technique automobile, location auto utilitaires légers, école de conduite, maçon, plâtrier, peintre, menuisier, charpentier, serrurier, plombier, couvreur, chauffagiste, électricien, entreprise générale du bâtiment, coiffure, vétérinaire, agence de travail, restaurant, agence immobilière, blanchisserie teinturerie, taxi, soins de beauté.

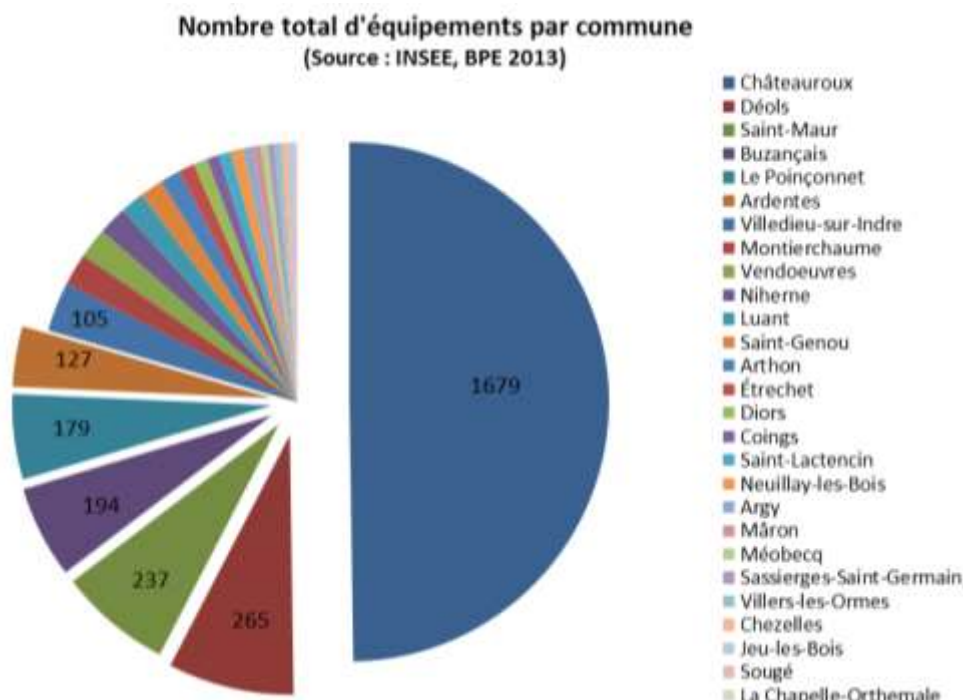
I - Une offre en équipements et services cohérentes

Les données sur le niveau d'équipements des communes du territoire du SCOT sont issues de la Base Permanente des Équipements (BPE) de l'année 2013 qui a pour objectif de proposer annuellement une base d'équipements et de services finement localisés construite à partir de sources administratives diverses :

- Adeli : Automatisation Des Listes des médecins, chirurgiens-dentistes, pharmaciens et auxiliaires médicaux du ministère chargé de la santé,
- Finess : Fichier National des Établissements Sanitaires et Sociaux du ministère chargé de la santé et de la protection sociale,
- Ramses : Répertoire Académique et Ministériel Sur les Établissements du Système Éducatif du ministère chargé de l'éducation,
- Sirene : Système Informatisé du Répertoire des Entreprises et des Établissements géré par l'INSEE,
- RES : Recensement des Équipements Sportifs du ministère de la santé et des sports.

Auxquels ont été rajoutés les services de la Gendarmerie nationale ouverts au public.

La base mise à jour annuellement comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population, repérés de façon homogène sur des définitions précises. Le champ présenté recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement, du tourisme, du sport et des loisirs.



Analyse générale de l'offre :

La ville de Châteauroux, ville-centre du territoire SCOT, polarise la majeure partie des équipements du territoire avec environ 50% des équipements et services présents sur son territoire.

Les communes de Déols, Saint-Maur, Buzançais, Le Poinçonnet, Ardenes et Villedieu-sur-Indre se distinguent également par un bon niveau d'équipement.

Aucune commune du territoire ne possède aucun équipement, mais la commune de La Chapelle-Orthemale ne dispose cependant que d'un équipement.

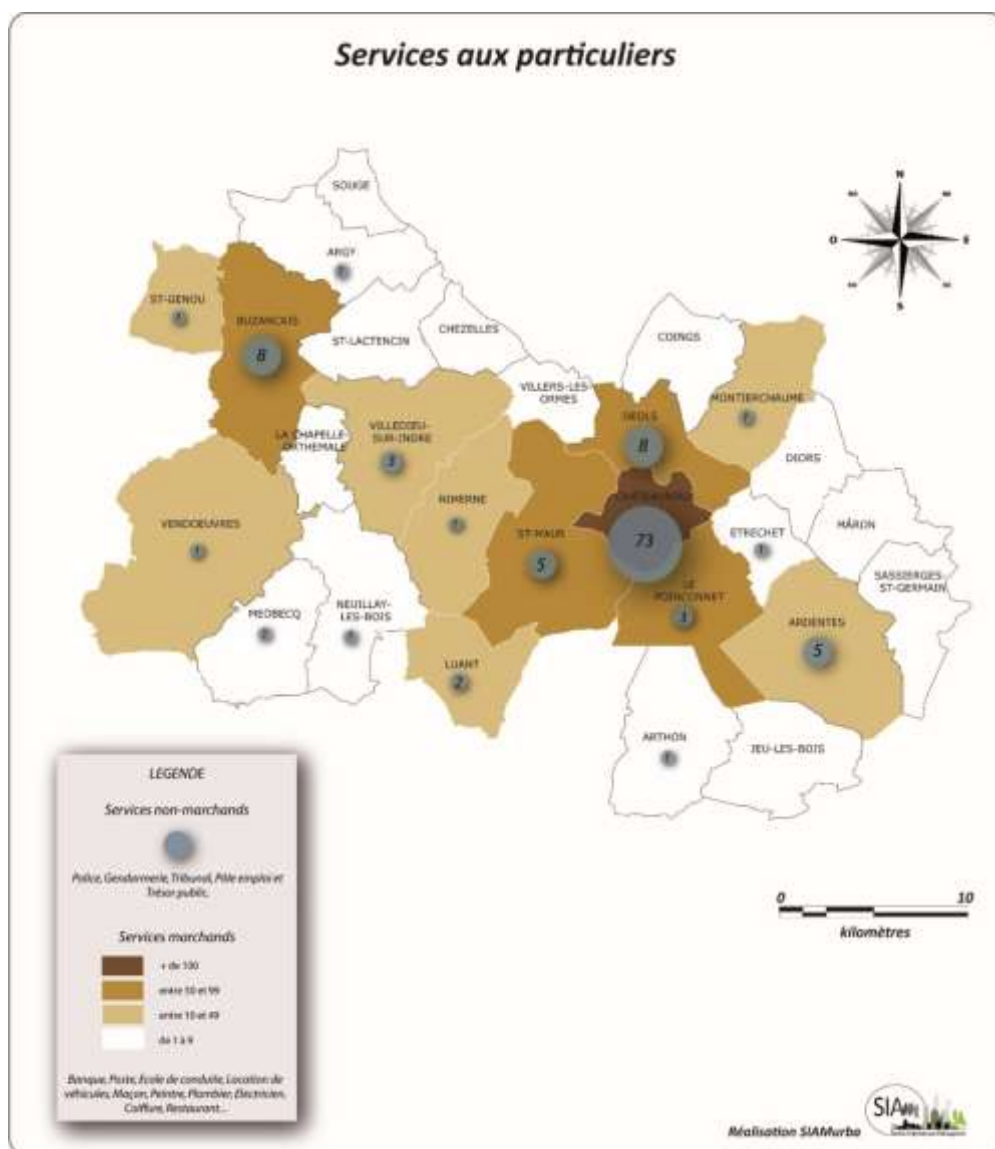
II - Les services marchands et non marchands

Les services marchands et non marchands sont majoritairement implantés dans la commune de Châteauroux qui constitue la polarité principale du territoire.

Les communes d'Ardente, Buzançais, Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur et Villedieu sur Indre constituent les pôles secondaires. Elles regroupent des équipements en nombre moins importants mais possèdent cependant la majorité des services de proximité.

Les communes de Luant, Montierchaume, Nihérne, Saint-genou et Vendoeuvres constituent quant à elles des pôles tertiaires, de moindre importance du fait du nombre d'équipements moins importants.

Au vue de la faible densité de population constatée à l'échelle du territoire Castelroussin Val de l'Indre en dehors de Châteauroux, l'offre en services marchands et non-marchand apparaît comme cohérente et répartie de manière homogène entre les différents secteurs géographiques du territoire.



* Les services marchands incluent : réparation automobile et de matériel agricole, contrôle technique automobile, location auto utilitaires légers, école de conduite, maçon, plâtrier peintre, menuisier charpentier serrurier, Plombier couvreur chauffagiste, électricien, entreprise générale du bâtiment, coiffure, vétérinaire, agence de travail temporaire, restaurant, agence immobilière, blanchisserie teinturerie, taxi, soins de beauté.

III. L'offre d'éducation et de formation

3.1 Une formation scolaire satisfaisante à maintenir et à étoffer

3.1.1 L'offre scolaire dans le premier degré

En 2012, le territoire du SCOT compte au total 39 écoles maternelles* (dont 15 primaires*) pour 3 146 élèves. En ce qui concerne les écoles élémentaires (du CP au CM2), celles-ci sont au nombre de 48 dont 15 écoles primaires pour un effectif de 5204 élèves.

Le territoire présente trois regroupements pédagogiques intercommunaux dispersés sur son territoire, à savoir :

- Argy/Sougé/Chezelles/Saint-Lactencin
- Neuillay-les-Bois/Méobecq
- Mâron/Sassierges-Saint-Germain

Enfin les communes de la Chapelle-Orthemale et de Villers-les-Ormes restent sans écoles.

3.1.2 L'offre scolaire dans le second degré

Le territoire du SCOT compte 11 collèges dont 2 privés pour un effectif de 3971 élèves en 2012.

Enfin, on peut constater que les collèges sont concentrés dans la ville-centre ainsi que dans les pôles secondaires.

L'ensemble des structures d'enseignement pour les lycéens est concentré dans la ville de Châteauroux. Ainsi, 5 lycées, offrant une formation générale, sont disponibles pour l'ensemble des élèves du territoire du SCOT.

* Élémentaire : une école élémentaire comprend les classes du CP au CM2.

* Primaire : une école primaire regroupe des classes maternelles et élémentaires.

3.1.3 Les formations en lycée professionnel

Le territoire propose 4 lycées professionnels (lycée polyvalent Blaise Pascal, lycée professionnel Les Charmilles, Lycée polyvalent agricole et lycée privé polyvalent et Saint Solange.

En 2012, 806 élèves suivent une formation professionnelle publique courte débouchant sur un CAP, un BAC Pro, ou sur d'autres compétences.

3.1.4 Les formations pour les jeunes en situation de handicap

Le territoire dispose d'un établissement régional d'enseignement adapté (EREA) destiné aux jeunes enfants de 12 à 18 ans. Les enseignements s'étendent de la 6ème au CAP. Ce centre permet une formation suivie des élèves en difficulté et délivre à terme un CAP dans les domaines de l'industrie, du bâtiment et des services.

3.2. Une offre de formation supérieure à structurer

3.2.1 Des nouvelles formations post-bac longues sur le territoire

La ville de Châteauroux abrite sur son territoire l'Éco-campus de Châteauroux qui regroupe 6 écoles proposant un panel de formations de BAC+2 à BAC+5. Depuis peu, la ville propose des formations longues et délivrant le titre d'ingénieur pour certaines. Parmi ces formations, on peut compter :

- L'ingénieur généraliste HEI.
- L'ingénieur intelligence du bâtiment.
- Le manager de système d'information.
- Le master MEEF (Métiers de l'Enseignement, de l'Éducation et de la Formation).

3.2.2 Les formations post-bac courtes : la force du territoire

La ville de Châteauroux accueille de nombreuses formations de bac+2 à bac+3. Parmi les structures présentes sur le territoire, il existe l'IUT de l'Indre. Cet institut propose une panoplie de formations, en apprentissage ou en continue, axées sur les domaines de la gestion, du droit, du management des organisations, du commerce et de la logistique ainsi que de l'électrotechnique, de l'informatique industrielle et des réseaux.

La ville de Châteauroux propose d'autres formations débouchant sur une licence au centre d'études supérieures notamment dans les sections suivantes :

- Une formation dans le droit, l'économie et la gestion (droit général, droit européen, économie-gestion)
- Une formation dans les langues et les sciences humaines (langues étrangères appliquées notamment anglais, espagnol, allemand et chinois, histoire)

Châteauroux est riche de formations professionnelles débouchant sur un brevet de technicien supérieur. Celles-ci s'étendent sur deux années en formation continue ou en apprentissage. Voici à titre d'exemples les sections présentes sur la ville (section comptabilité, section commerciale, section industrielle,...).



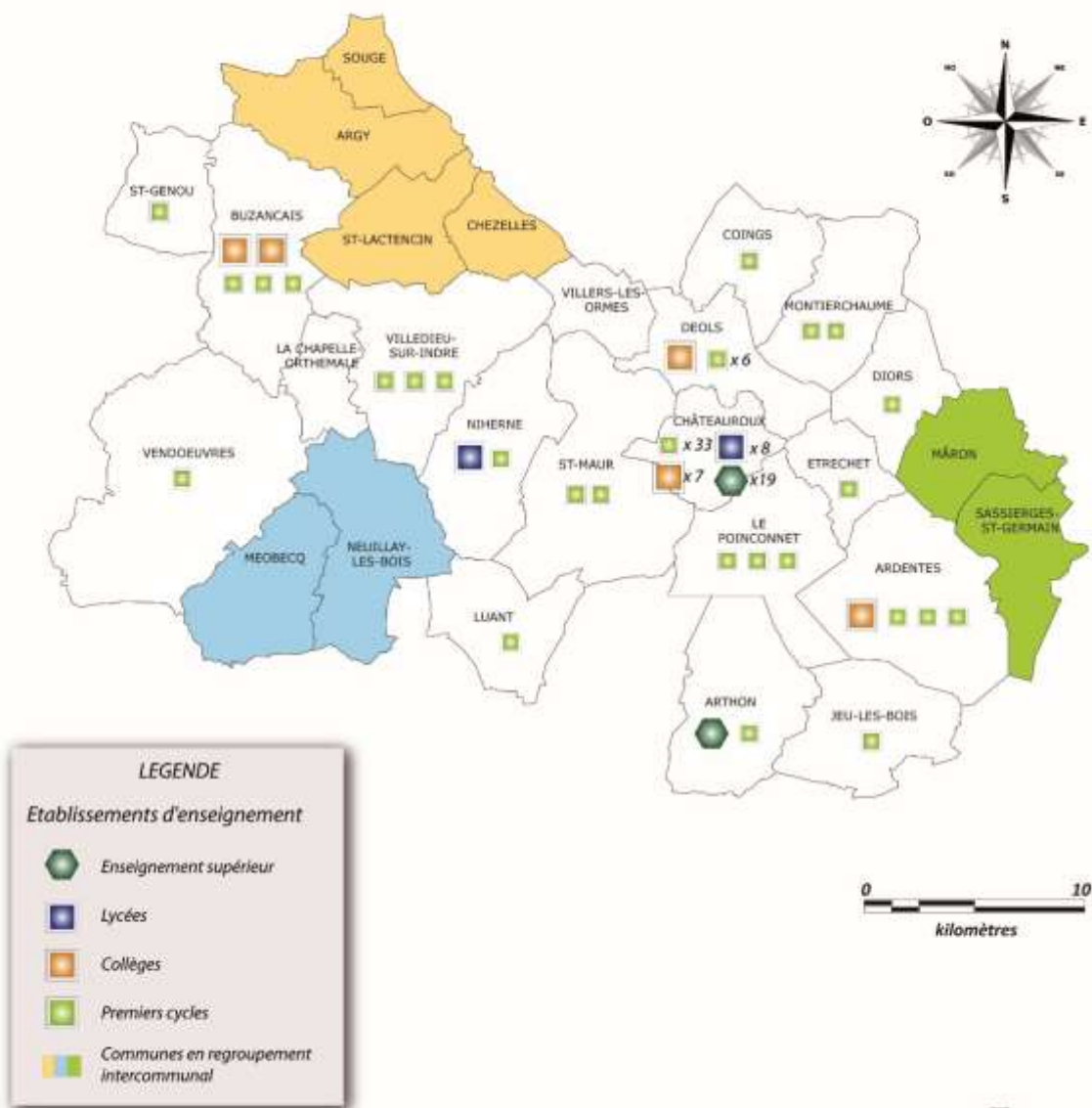
On peut constater une forte dominance des formations post-bac courtes sur le territoire. Cette offre diversifiée et développée autour de l'apprentissage constitue un atout qui vient en complément des formations plus longues.

3.2.3 Une formation continue riche pour les actifs

Les formations continues pour les actifs sont riches sur le territoire. Il existe plusieurs centres spécialisés, associations, centres de formation, etc. qui proposent diverses formations spécialisées plus ou moins longues, en apprentissage ou en continue. Parmi ces centres de formations, certaines sont orientées dans le domaine de la santé et de l'aide à la personne, dans le domaine de l'agriculture ainsi que sur l'ensemble de formations utiles aux actifs (formations des pompiers, formations des apprentis du bâtiment, ...)

La formation continue sur le territoire du SCOT est un élément avantageux. Elle permet de développer les qualifications et les compétences des actifs dans le secteur d'activité voulu. Dans un territoire où la main d'œuvre est parfois jugée peu qualifiée par les acteurs économiques, ces formations continues constituent un socle d'appui pouvant permettre d'adapter les compétences des actifs.

Etablissements d'enseignement



Réalisation SIAMurba



IV. L'offre médicale

4.1. Une offre de soin complète

4.1.1 Des soins hospitaliers regroupés sur les pôles

Les établissements de santé du territoire du SCOT sont localisés sur les communes de Buzançais, Châteauroux et Saint-Maur.

On trouve 3 hôpitaux et 1 clinique sur le territoire du SCOT : un hôpital local de moyen séjour à Buzançais, un centre hospitalier Châteauroux-Le Blanc (possédant un centre de psychiatrie adulte de 124 places), et une clinique de court séjour à Châteauroux et une unité de soin longue durée à Saint-Maur, qui prend en charge des personnes sur moyen et long séjour. La commune de Saint-Maur accueille également un établissement psychiatrique pour adultes. Quant aux hôpitaux de Châteauroux, ils abritent 3 centres psychiatriques.

Le centre hospitalier de Châteauroux possède également une maternité.

Le territoire comptabilise 778 lits dont 108 de soins de suite et de réadaptation (SSR). Le centre hospitalier de Châteauroux possède la capacité d'accueil la plus élevée du territoire avec 595 lits (dont 128 lits PSY et 60 lits SSR).

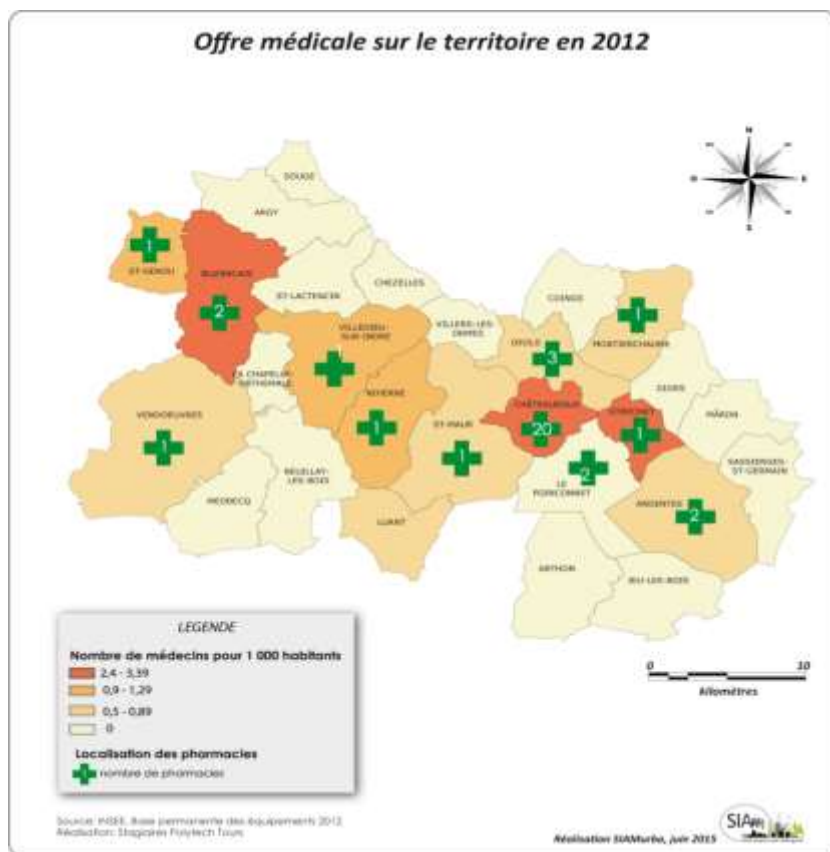
4.1.2 Une offre de premier recours efficace

Les habitants de la région Centre ont potentiellement accès à une offre de soins à moins de 15 minutes de leur domicile.

On trouve également 36 pharmacies sur le territoire du SCOT dont 20 à Châteauroux, ce qui permet à la population d'avoir accès à une dispensation de médicaments relativement proche de leur domicile ou d'un cabinet médical.

4.2 Des professionnels de santé en nombre insuffisant

4.2.1 Une densité médicale faible



Le territoire du SCOT possède une densité médicale de 1,9 médecins pour 1 000 habitants, ce qui apparaît faible par rapport à la moyenne française qui est de 3,1 médecins pour 1000 habitants. À titre indicatif, le département de l'Indre compte 2,1 médecins pour 1000 habitants, et le département compte 2,4 médecins pour 1000 habitants.

La densité médicale sur le territoire du SCOT est plus élevée sur les communes de Buzançais, Châteauroux et Etretchet. Par ailleurs, plus de la moitié des communes n'ont pas de médecins sur leur territoire et 20 communes ont moins d'un médecin pour 1 000 habitants.

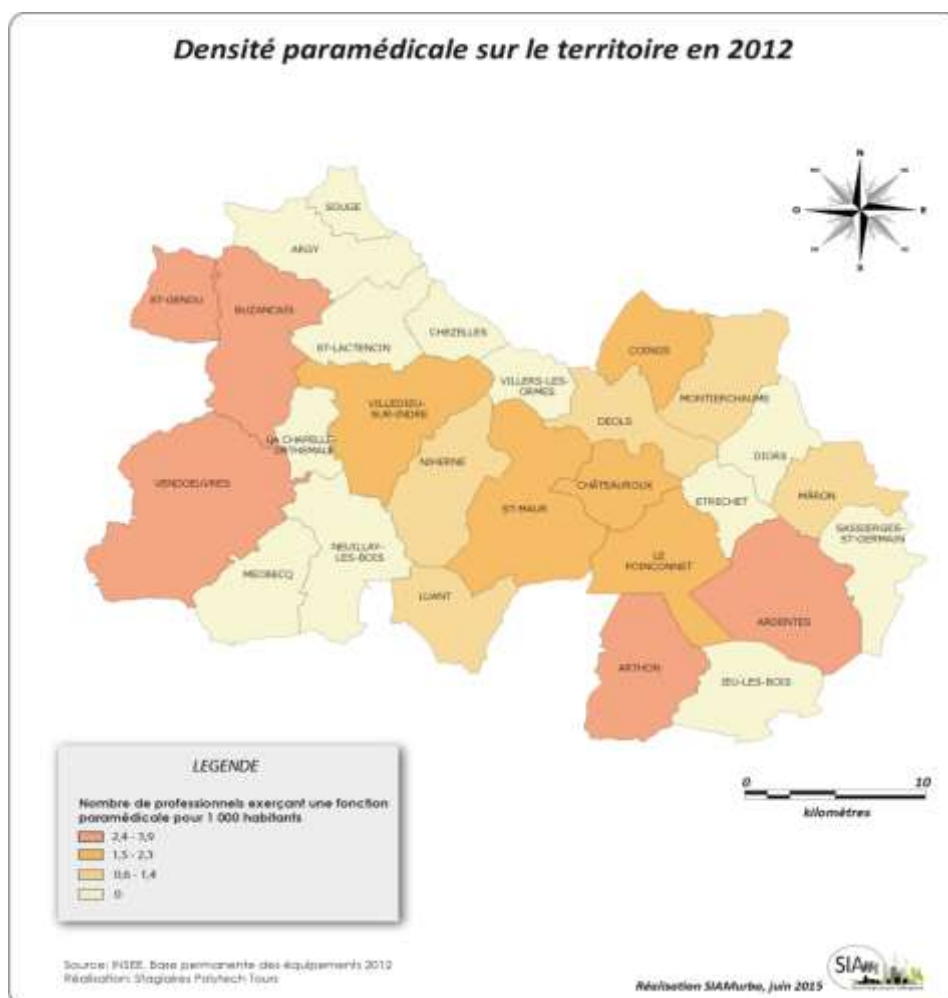
4.2.2. Une densité paramédicale établie

Au niveau paramédical, 10 communes possèdent plus de 1,5 professionnels de santé pour 1 000 habitants. Ces professionnels de santé se trouvent être à 58% des infirmiers et à 21% des masseurs-kinésithérapeutes.



	Infirmier	Masseur kinésithérapeute	Orthophoniste	Orthoptiste	Pédiatre- podologue	Audio prothésiste	Psychomotricien
Nombre	107	40	12	2	22	2	1
Représentation en %	57,5%	21,5%	6,5%	1,1%	11,8%	1,1%	0,5%

On remarque que l'offre paramédicale est bien répartie sur le territoire, puisque l'agglomération Castelloussine est bien desservie ainsi que le secteur Ouest avec Buzançais, Vendœuvres et Saint- Genou et le secteur Sud- Est avec Ardenes et Arthon.



4.3. La prise en charge des personnes âgées : un défi pour demain

4.3.1 Des établissements pour séniors en quantité

On trouve 15 établissements d'hébergement pour personnes âgées sur le territoire du SCOT proposant un total de 909 places.

Communes	Nombre d'établissements	Capacités (places)
Ardentes	1	19
Buzançais	1	131
Châteauroux	8	456
Déols	1	50
Etrechet	1	50
Saint-Maur	2	178
Villedieu-sur-Indre	1	25

Source : INSEE, base permanente des équipements 2012

Réalisation : Stagiaires Polytech Tours

Tableau 24: Nombre et capacité des établissements d'hébergement pour personnes âgées en 2012

Ces établissements sont en majorité des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), mais on trouve également des logements foyers ou des résidences d'hébergement temporaire.

Par ailleurs, on trouve une maison d'accueil rurale pour les personnes âgées (MARPA) sur Ardentes, créée à l'initiative de 5 communes du territoire (Ardentes, Buxières-d'Aillac, Jeu-les-Bois, Diors et Mâron). Elle s'apparente à un foyer logement pour des personnes âgées autonomes ou en perte légère d'autonomie et permet aux résidents de conserver leurs activités et leur vie sociale antérieure.

Au niveau régional, on remarque que la clientèle de ces centres est majoritairement féminine (75%) et d'un âge relativement avancé puisque les personnes résidant en institutions sont, en moyenne, âgées de 84 ans.

4.3.2 Des services de soins sur les grands pôles

En milieu rural, une forte proportion de personnes âgées de plus de 80 ans a tendance à rester à domicile. Pour les aider quotidiennement, des services de soins à domicile ou des services d'aide pour le ménage ou les achats sont disponibles.

Sur le territoire du SCOT se trouvent des services de soins à domicile sur Buzançais et Châteauroux et un service d'aide sur Châteauroux. Un service de livraison de repas à domicile est également au service de la population sur la commune de Châteauroux.

4.3.3 Dépendance des personnes âgées : un enjeu en termes de prise en charge et d'emplois

L'évolution démographique du territoire nous montre une forte croissance des personnes âgées de plus de 75 ans (+28% entre 1990 et 2010). Cette évolution laisse à penser que dans les prochaines années, le territoire va accueillir des personnes âgées potentiellement dépendantes en grand nombre.

La dépendance des personnes âgées est une problématique qui soulève des questions de prise en charge, d'organisation de l'offre de soin et d'accompagnement. En effet, face à ce phénomène, des besoins vont se faire ressentir au niveau des structures d'accueil et du personnel médical.

V. L'offre culturelle, de sports et de loisirs

5.1. Les activités culturelles et de loisirs

Cinémas, théâtres, salles de spectacles et de concerts

La différence est très marquée entre Châteauroux et les autres communes : la préfecture de l'Indre compte en effet 7 théâtres, salles de spectacles et de concerts. De même, elle est la seule commune du territoire du SCOT à offrir des salles de cinéma : elle compte deux cinémas.

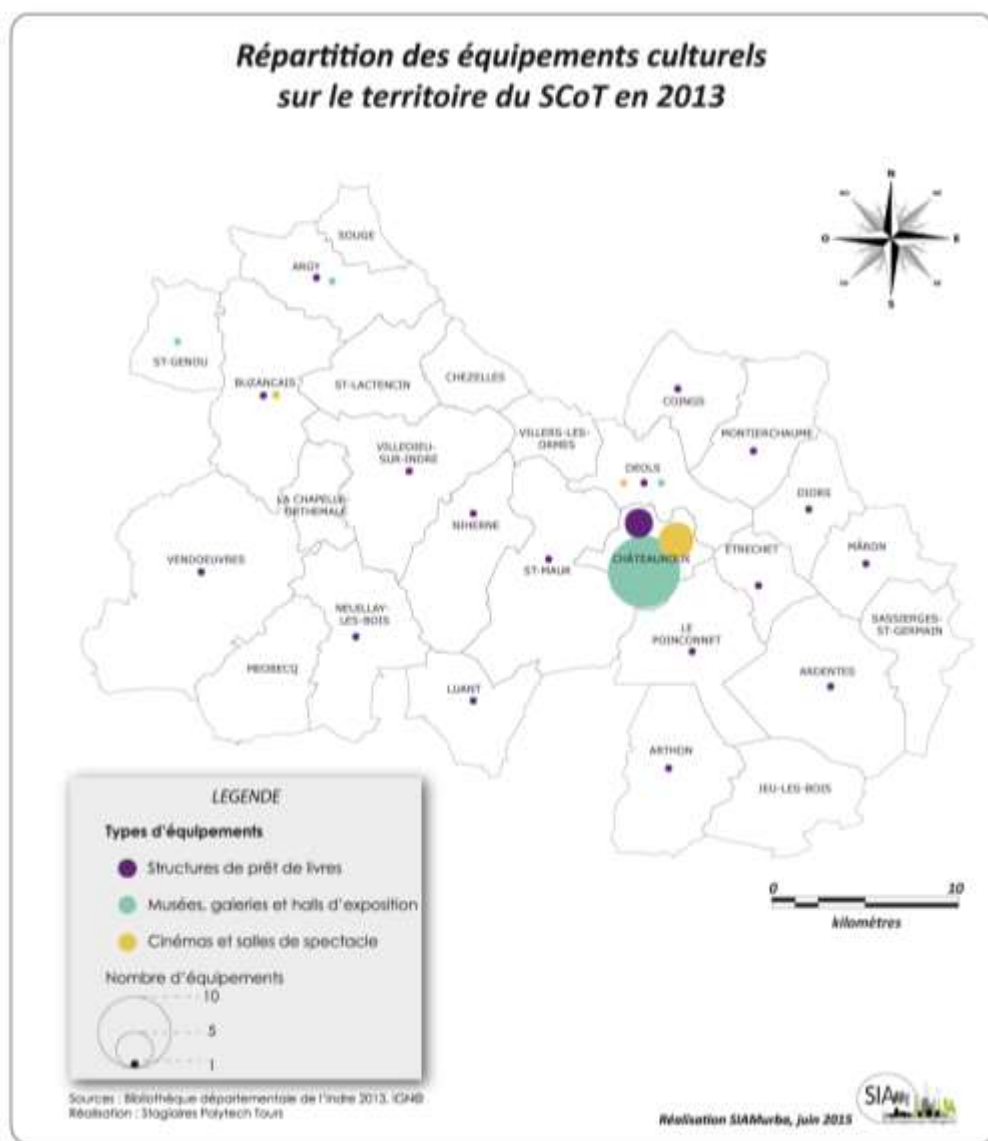
Bibliothèques et librairies

Châteauroux est la seule commune appartenant au territoire du SCOT ayant plusieurs bibliothèques (la médiathèque Équinoxe et trois bibliothèques de quartier).

Le reste des communes est en grande partie équipé, ne fût-ce que de petites structures ; en effet, seules 9 communes (sur 27 au total) ne disposent d'aucune structure de prêt de livres. On peut observer la répartition des structures de prêt de livres selon leurs types sur le territoire du SCOT :

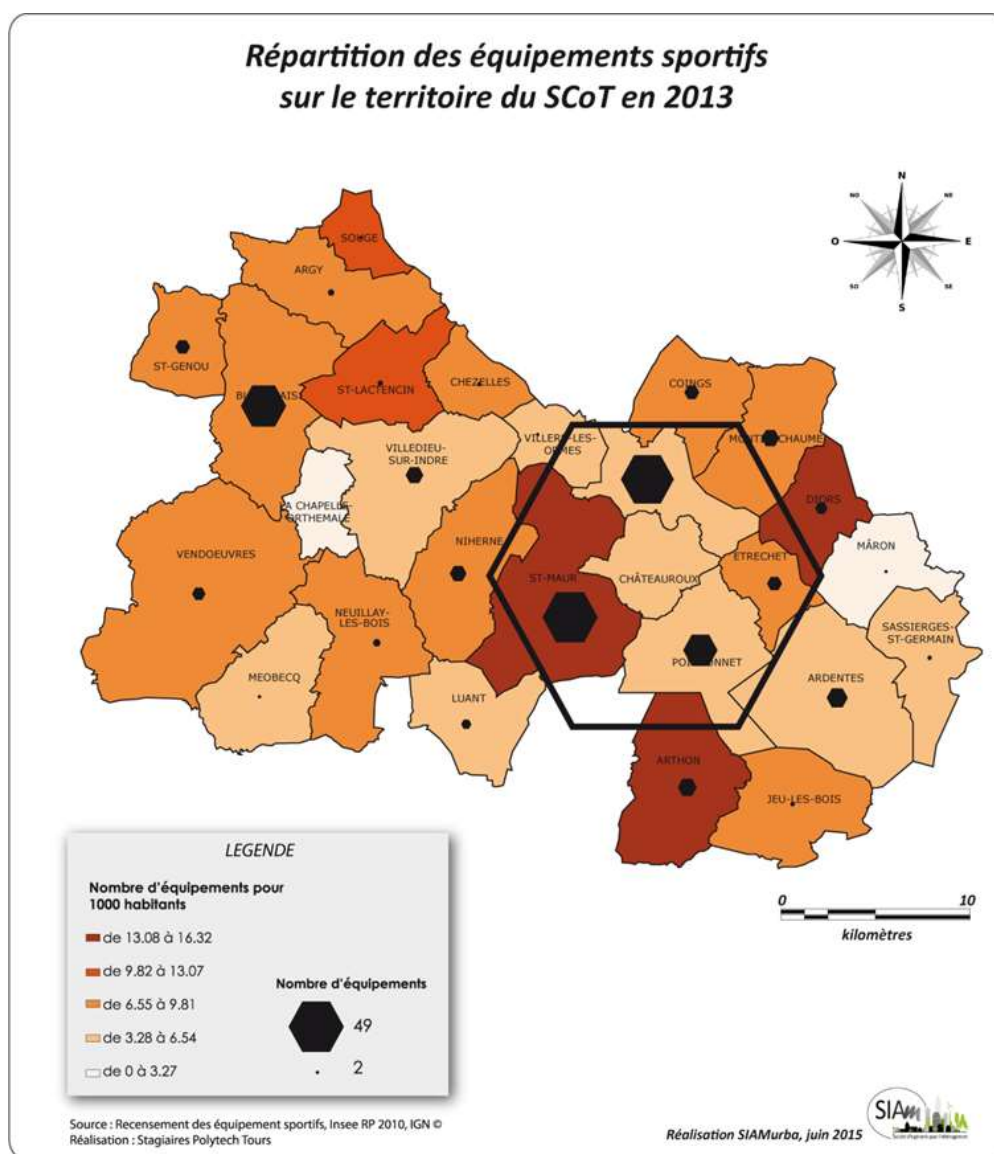
Musées, galeries, expositions

Les visites de monuments et œuvres artistiques sont un peu moins concentrées à Châteauroux que les autres loisirs culturels. Châteauroux offre en effet deux musées, deux galeries et un couvent à visiter, mais d'autres lieux de la culture sont présents dans d'autres villes : le Château d'Argy, l'abbaye Notre-Dame à Déols, et le musée de la porcelaine Charles Robin à Saint-Genou.



5.2. Les équipements sportifs

Le territoire du SCOT est, dans l'ensemble, bien équipé en structures sportives. Si l'on compare la quantité d'équipements pour 1 000 habitants, on s'aperçoit que l'offre moyenne sur le territoire est supérieure aux moyennes régionale et nationale.



	Pays Castelroussin Val de l'Indre	Département de l'Indre	Région Centre	France
Total Équipements/1000 habitants	8,0	10,3	6,4	5,0

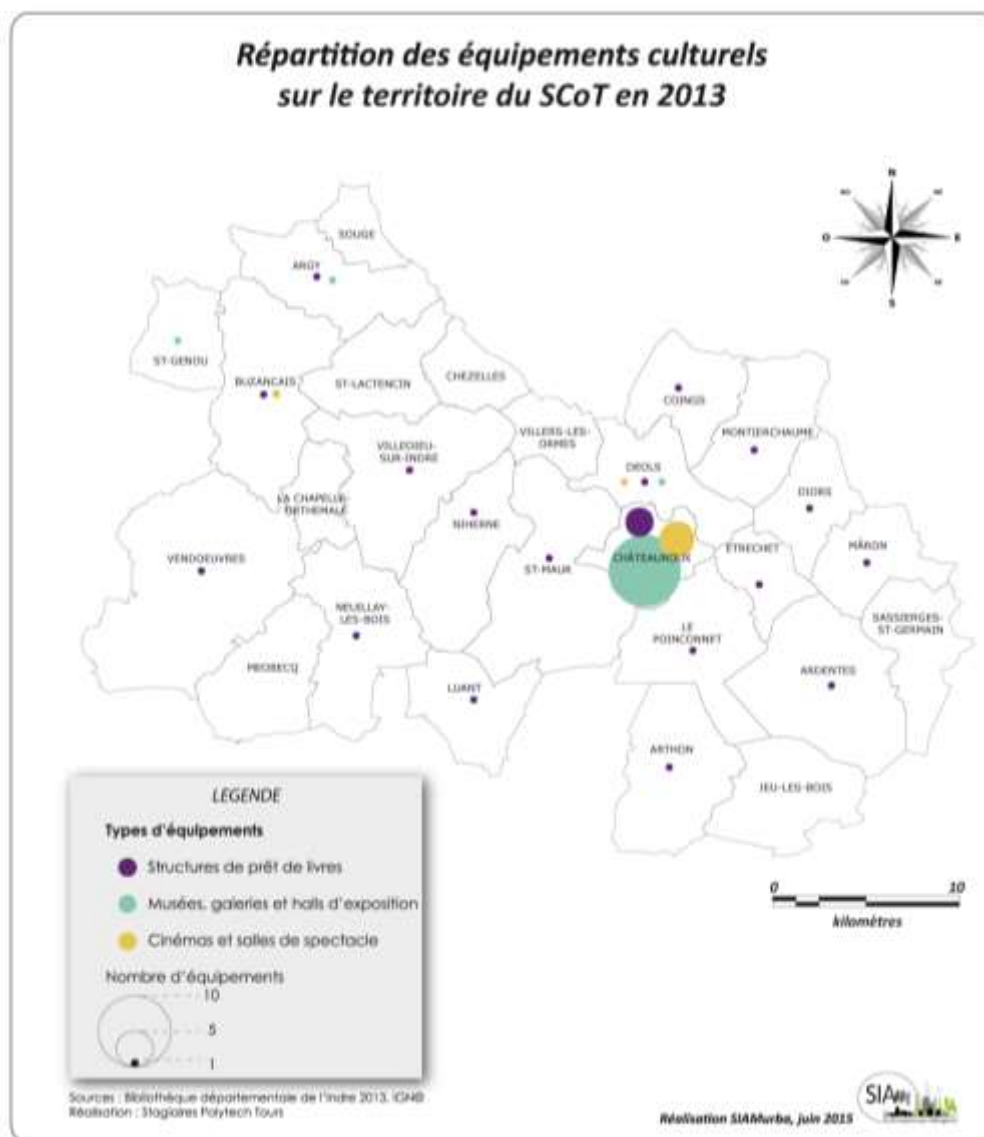
Source : Recensement des équipements sportifs, Atlas des équipements sportifs (2013)

Le territoire est notamment bien équipé en courts de tennis, en terrains de grands jeux, en salles de pratiques collectives et en équipements extérieurs. Néanmoins, les bassins aquatiques sont en nombre assez faible.

Les équipements sportifs sont nombreux sur le territoire mais inégalement répartis. En effet, 79,4% des équipements sont présents au sein de Châteauroux Métropole contre 20,6% au sein de la CCVIB.

Plus de 700 structures composent le paysage sportif du SCOT et celles-ci sont principalement situées sur les communes suivantes :

- Châteauroux avec 43,6 % des équipements
- Saint Maur avec 6,9 %
- Déols avec 7,5 %
- Buzançais avec 6,2 %
- Le Poinçonnet avec 4,5%



VI. Les équipements liés à la communication :

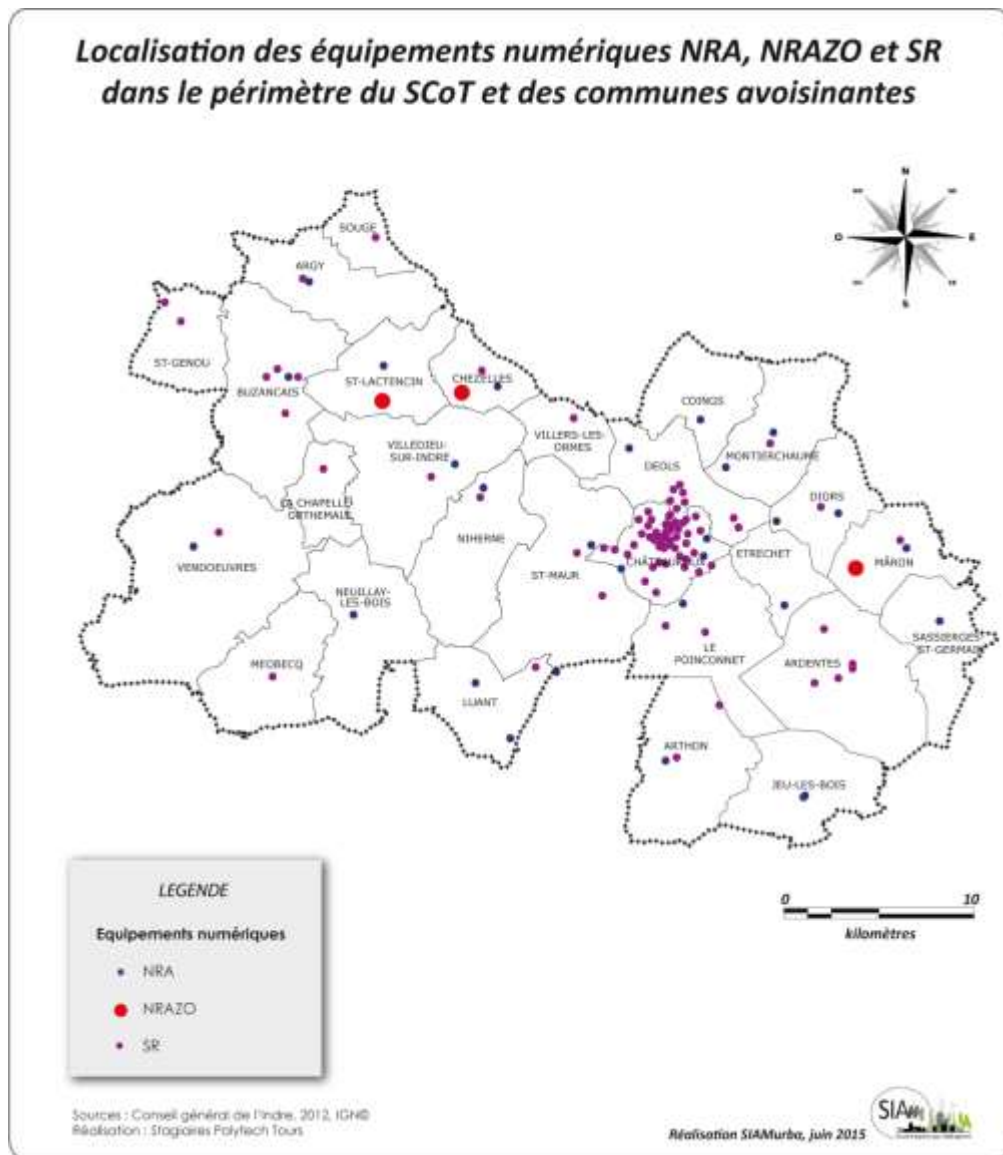
Les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)

Le FTTH (Fiber To The Home – Fibre jusqu'à l'abonné)

Le FTTH correspond au déploiement de la fibre optique jusque dans les logements ou locaux à usages professionnels. Il s'agit de la solution la plus pérenne pour proposer des services de communication électronique à très haut débit en situation fixe. Le FTTH permet de bénéficier d'un débit de l'ordre de 100Mbit/s et donc d'un accès ultra-rapide à internet, de la télévision HD, et d'applications nouvelles en usages simultanés.

NRA, NRAZO et SR

Le NRA, NRA-ZO et le SR forment un ensemble de réseau filaire. Le nœud de raccordement abonné (NRA) également appelé répartiteur téléphonique est un local dans lequel sont raccordés les sous-répartiteurs, dit SR. Les sous-répartiteurs forment un réseau en étoile dont les abonnés sont les extrémités de leur rayon. Le NRA-ZO est un équipement intégré au sous-répartiteur créé pour améliorer l'éligibilité au haut débit dans les zones d'ombre.



6.1. Des infrastructures à fructifier et à développer

6.1.1 Des infrastructures existantes développées par l'initiative des collectivités

L'installation des NRA-ZO faisaient l'objet d'un ancien projet mise en œuvre par le département, en collaboration avec France Telecom. Ce projet visait à résorber les zones d'ombre existantes sur le territoire afin d'étendre la couverture ADSL.

La ville de Châteauroux et son agglomération ont déployé la fibre optique sur leur territoire.

- Des infrastructures filaires de réseau téléphoniques existent sur le département : on recense au total 119 146 lignes, dont 36 590 sur le territoire du SCOT (dans les communes de Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet, Buzançais, Ardentes et Saint-Maur). De plus, Châteauroux Métropole possède 415 kms de réseau de câbles pour 17 000 prises.
- Des pylônes de téléphonie mobile pour les opérateurs ont été construits dans le département.

6.1.2 Plusieurs fourreaux de communication disponibles

Des fourreaux pouvant être utilisés pour le déploiement des réseaux filaires ont été placés le long des routes. Les routes concernées sont les suivantes :

Routes concernées	Longueur	Communes concernées
A20		Châteauroux à la limite Indre-et-Loire
D67	5847	Niherne et Villedieu sur Indre
D925	43850	Châteauroux
D943	2800	Saint-Maur et Niherne

Depuis 2002, des fourreaux de communication ont automatiquement été installés dans les zones d'activités et voirie communautaires par Châteauroux Métropole. Ces installations représentent 80 kms de voirie équipée, donc au minimum 150 kms d'infrastructures.

6.2. Projets de déploiement des réseaux : une initiative publique et privée

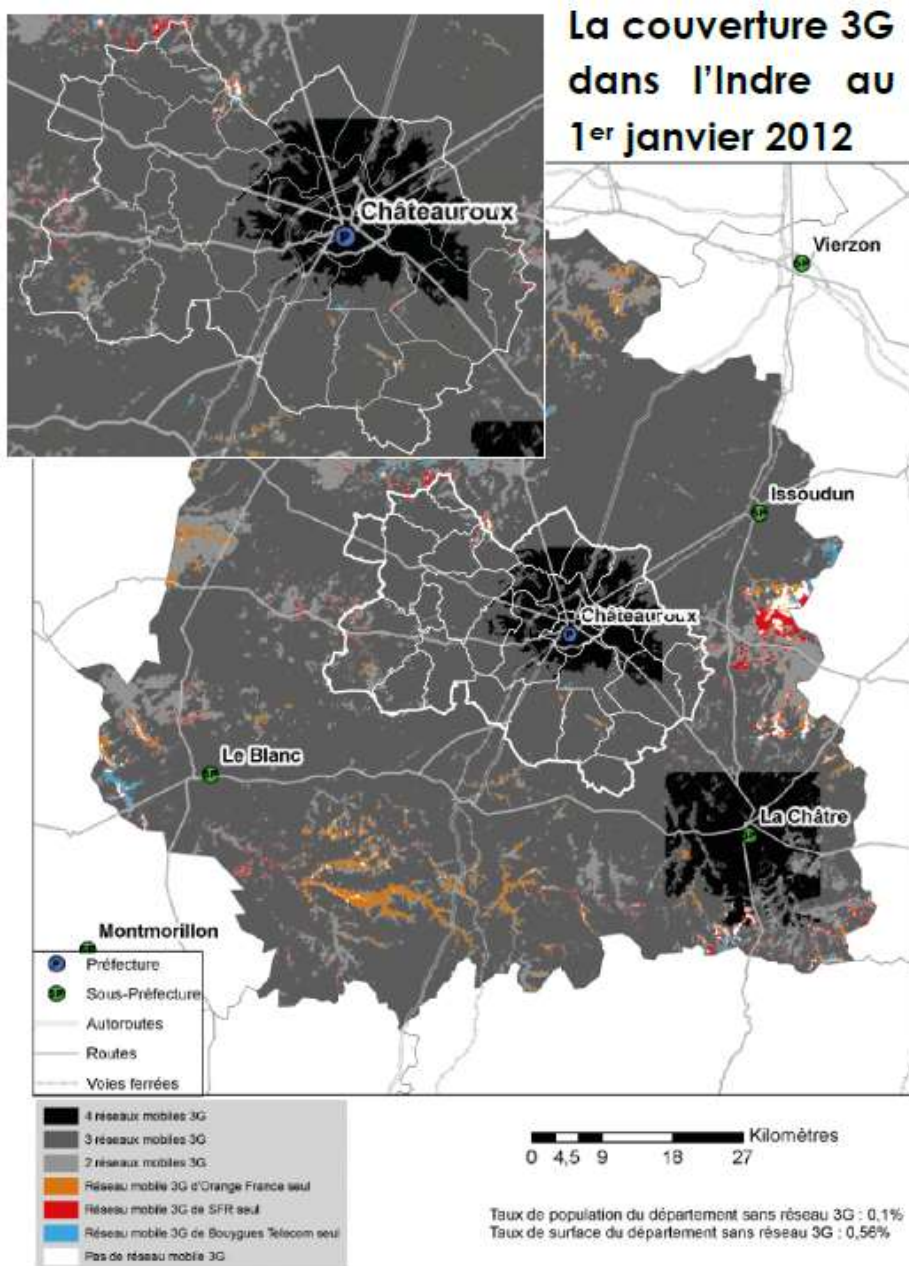
6.2.1 Une déclaration d'intention des opérateurs privés défavorable pour le territoire

Pour le moment, aucun opérateur privé n'a proposé un accès généralisé à la fibre pour les particuliers sur le département. Les entreprises pourraient bénéficier d'un raccordement à la fibre, mais cette procédure ne s'accomplira qu'au cas par cas. Seuls Orange et SFR prévoient de déployer respectivement le FTTH et la fibre optique, mais uniquement sur Châteauroux et son agglomération.

	Taux de couverture surfacique	Taux de couverture en population
Orange	96,8	97,95
SFR	94,77	98,05
Bouygues télécom	89,25	93,21
Free mobile	95,27	97,5

Toutefois, la pratique ne serait pas conforme à la théorie. Certains maires de communes ont déploré la qualité de la couverture GSM sur leur territoire. Suite à ce constat, le département a déployé une stratégie de développement du très haut débit afin d'améliorer la qualité des réseaux.

La carte de la couverture 3G ci-après, diffusée par l'autorité de régulation des communications électroniques et des postes (ARCEP), montre que le territoire est intégralement couvert en 3G par au moins un réseau mobile :



© Autorité de régulation des communications électroniques et des postes

6.2.2 La stratégie de développement du très haut débit préconisée par le SDTAN

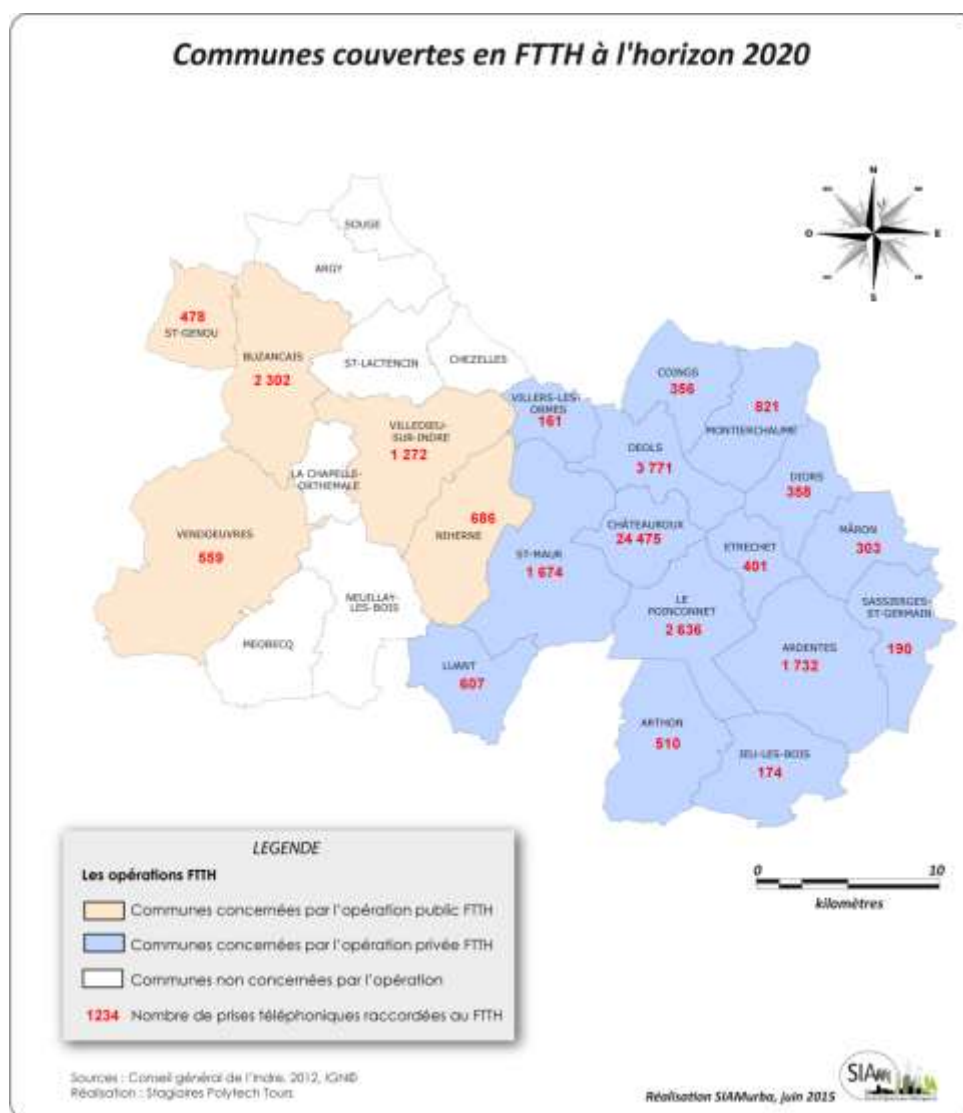
Adopté le 14 janvier 2012, le SDTAN affiche des ambitions raisonnables et réalistes quant au déploiement de la couverture en THD ; l'objectif étant bien évidemment la couverture totale du territoire. Ainsi, le SDTAN a réparti son action en 3 périodes :

- Période 2012-2015 : cette phase cible les territoires qui ne connaîtront ni le développement du FTTH par les opérateurs privés, ni le dégroupage par les opérateurs. Elle vise à équiper ces territoires en THD en envisageant l'utilisation de l'offre point de raccordement, dite PRM, autorisée par l'ARCEP et proposée par France Télécom.

De plus, le déploiement des opérateurs privés est prévu dans la zone d'activités d'Ozans, dans le but de l'équiper en 4G.

- Période 2015-2020 : selon les opérateurs, il est prévu d'ici à 2020 un recouvrement total en FTTH de la communauté d'agglomération castelroussine. Concernant les opérations publiques : les initiatives se déploieront de manière à ce qu'à l'horizon 2020, toutes les communes de plus de 1000 habitants, les communes disposant d'une zone d'activités représentant plus de 100 emplois ainsi que les communes les plus peuplées des cantons qui n'ont pas de commune de plus de 1000 habitants soient couvertes en FTTH.

- Période 2020 et au-delà : l'objectif est la poursuite et l'achèvement du déploiement des réseaux par les opérateurs et par les initiatives publiques.



VII- Les projets d'avenir

7.1 La construction d'une piscine sur Châteauroux Métropole

C'est un équipement qui paraît indispensable sur le territoire. En effet, le parc d'établissements aquatiques est aujourd'hui obsolète et inadapté. De plus, on trouve une forte demande de tous les acteurs : associations, collectivités et établissements scolaires.

Le choix de l'implantation de la future piscine intercommunale a été décidé fin 2015, et sera donc construite sur le site Balsan à Châteauroux à l'horizon 2019.

Le centre aquatique Balsan'éo, tirant son nom de Balsan et de Balnéo sera situé dans un quartier anciennement industriel, peu dense et en bordure de la vallée de l'Indre face à un paysage verdoyant et arboré. Les travaux commencés en 2017, se termineront au plus tard à l'été 2019.

Bâtiment bioclimatique, chauffé au bois, Balsanéo propose des solutions techniques performantes en matière de récupération d'eau. La halle sportive comprendra un bassin d'apprentissage et un bassin de dix lignes de vingt-cinq mètres sur vingt-cinq. La halle ludique sera constituée d'un bassin de loisirs, d'une pataugeoire, d'un toboggan, de douches massantes, de spas et d'un solarium intérieur. À l'extérieur un autre bassin chauffé est prévu.

7.2 La construction d'un complexe omnisports sur la CCVIB

Tout d'abord, il n'existe pas de complexe omnisport permettant de recevoir des compétitions sportives fédérales (faute d'homologation) et il n'existe qu'un seul gymnase sur la communauté de commune Val de l'Indre Brenne qui est vieillissant et inadapté. Par ailleurs, ce complexe existant ne permet pas de répondre aux attentes des différents utilisateurs car, hormis le collège de Buzançais qui utilise ce gymnase, il est difficile pour les autres établissements scolaires de disposer d'un site couvert afin de proposer des activités sportives aux élèves.

Ont été retenus fin 2015, la construction d'un complexe omnisport à Buzançais ainsi qu'un gymnase de proximité sur Villedieu-sur-Indre.

7.3 La construction d'un gymnase « quartier Saint Jean » à Châteauroux

Cette opération consiste à reconstruire l'ancien gymnase du collège Rosa Parks, le gymnase A. Mondon qui a été incendié en 2008. Depuis cet accident, les collégiens et les élèves des écoles Michelet/Buffon/Frontenac ne disposent d'aucun gymnase et il devient compliqué d'organiser des activités sportives couvertes. De plus, l'absence de ce gymnase est un réel besoin car il manque dans ce quartier une infrastructure permettant des manifestations de sports en salle. C'est également un projet qui est souhaité par les associations, la collectivité et les établissements scolaires.

Le projet est orienté vers la création d'un gymnase d'envergure communautaire qui aurait la plus grande capacité d'accueil sur le territoire, qui doit être homologué pour la réception de compétitions sportives.

L'objectif est également de mutualiser l'équipement avec en journée une utilisation scolaire et en soirée ainsi que les week-ends, une utilisation par les clubs.

7.4 La restructuration de la base militaire de la Martinerie

Ancienne base militaire située sur les communes de Déols et de Montierchaume, cette zone de près de 300 hectares a pour objectif de réaliser un espace vivant et attractif pour les entreprises.

Un collège, un lycée d'enseignement général et un lycée professionnel privés, des sociétés de maintenance automobile et aéronautique, ainsi que la Fédération française de tir ont déjà investi les lieux. Ce lieu a également l'ambition d'accueillir les disciplines olympiques de tir en cas de succès de la candidature de Paris pour les Jeux Olympiques de 2024.

7.5 Pôle gare

De juin 2016 à mars 2017, Châteauroux Métropole a réalisé une étude urbaine pour la requalification du quartier de la gare et la création d'un pôle d'échanges multimodal (PEM). Cette étude avait plusieurs objectifs :

- repenser les usages et les fonctions de ce secteur (déplacements, mobilité, stationnement, économie, tourisme...),
- imaginer une couture entre le côté nord et le côté sud des voies ferrées,
- travailler la liaison « gare » et « centre-ville »,
- concevoir un pôle d'échanges multimodal,
- améliorer l'attractivité de ce secteur de la ville, en créant notamment un parvis de la gare ouvert, moderne et accueillant,
- offrir une offre de loisirs en centre-ville, non satisfaite actuellement.

Ce travail s'est inscrit dans une démarche de concertation avec tous les partenaires (Etat, SNCF, Conseil Régional Centre - Val de Loire, Conseil départemental de l'Indre, DDT, taxis, EFFIA, commerçants, etc.) grâce à des ateliers et par la mise en place d'un comité de pilotage élargi.

Au terme de plusieurs mois de réflexion, un schéma d'aménagement a été adopté en mars 2017. Ce dernier permet de définir les grandes lignes directrices du renouvellement urbain du secteur. La mutation urbaine dont il est question porte sur les 15 ans à venir, et s'inscrit étape par étape :

- à court terme, les aménagements extérieurs du parvis de la gare, et les liaisons entre la gare routière, la gare ferroviaire et le pôle de bus urbains seront retravaillés au profit des modes de déplacements doux. Ces travaux auront lieu de septembre 2018 à septembre 2019.
- L'étude de la création, en parallèle, d'une maison de la mobilité au niveau de la gare ferroviaire. Elle permettra de réunir les différents services et billetteries. L'actuel bâtiment de la gare routière sera démoli.
- Une passerelle (2021-2022) reliera directement le centre-ville avec le quartier Saint-Jean, et au-delà, avec les quartiers sud.
- L'actuel îlot Sernam, friche ferroviaire située au sud des voies, sera réaménagé pour offrir aux usagers un pôle d'activités et de loisirs, et une offre de stationnement en ouvrage (à compter de 2021).
- La future esplanade piétonne depuis l'intersection Cluis/Charles de Gaulle vers la passerelle deviendra un axe majeur, longeant le centre commercial Carrefour (horizon 2025).
- La définition d'un cheminement commercial du centre-ville élargi : quartiers sud, axe majeur, passerelle, rue Bourdillon, parvis de la gare, rue de la Gare et centre-ville (horizon 2030).

7.6 Site Balsan

Dans le cadre de sa compétence développement économique, Châteauroux Métropole souhaite réhabiliter l'un des bâtiments de l'ancienne manufacture Balsan, dénommé bâtiment de l'Horloge, en une Cité du Numérique, tournée vers le numérique et dédiée à l'accompagnement des start-up et des entreprises.

Le bâtiment actuel est situé sur le site de l'Ecocampus, au niveau de l'ancienne Manufacture Balsan. La superficie totale disponible est de 2500 m², sur 3 niveaux : sous-sol, rez-de-chaussée et étage.

Les bâtiments situés à l'Ouest du bâtiment de l'Horloge ont été rénovés à compter de 2010. Ils accueillent l'école d'ingénieurs HEI, le CESI, la CCI Campus Centre et le FabLab. Les autres bâtiments du site font l'objet de projets de réhabilitation : Maison intelligente, Institut de Formation en Soins Infirmiers et à plus long terme, l'Ecole Supérieure du Professorat et de l'Education. Par ailleurs, la Cité du Numérique s'inscrit dans la dynamique du Hub36, pôle numérique recouvrant un programme opérationnel d'animations destiné à accompagner les entreprises dans leur transition numérique.

La future Cité du Numérique comprendra :

- le Village by CA, partenaire privé (1 450 m²) : il nous apportera son expérience, son expertise et son réseau.
- un TechLab (150 m²), géré par la CCI, qui pourra poursuivre et accentuer le développement des synergies entre les créateurs, les start-up et les entreprises, par le biais de projets concrets.
- un auditorium de 400 places (900 m²), équipement communautaire qui nous permettra d'organiser des événements de business, scientifiques ou culturels, dans un lieu de haut standing. Ce lieu dédié au tourisme d'affaire sera également vecteur d'attractivité.

Le projet consiste à réhabiliter le bâtiment de l'Horloge de manière exemplaire. Un soin particulier est accordé à la performance énergétique du bâtiment : nous visons l'obtention du label Effienergie rénovation (équivalent BBC). Châteauroux Métropole axe ainsi ce projet structurant vers la transition énergétique en renforçant l'autonomie énergétique de ce bâtiment publique et en cherchant à diminuer sa consommation.

7.7 Réhabilitation de l'ancienne usine « 100 000 chemises »

Ancienne usine de Châteauroux aujourd'hui devenue une friche industrielle, le site des « 100 000 chemises » est actuellement concerné par un projet de réhabilitation. Débuté fin 2017, les travaux devraient se poursuivre jusqu'en 2021. A terme, le secteur se verra doté de logements, d'un bâtiment pour la Mutualité Française, d'une maison de santé pluridisciplinaire et d'un plateau commercial.

VIII- Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de services et d'équipements

8.1 Axes de développement au sein de Châteauroux Métropole

- **Complexe aquatique.** Créer un complexe aquatique répondant aux besoins ludiques et sportifs du territoire ; en faire un élément d'attractivité pour Châteauroux et son agglomération. Privilégier une démarche HQE et des choix techniques respectueux de l'environnement (chauffage, traitement de l'air, traitement de l'eau).
- **Pôle multimodal.** Requalifier le secteur Gare, en créant un quartier mixte dédié à l'habitat, aux commerces, aux loisirs et au tertiaire. Relier les quartiers de la ville par l'investissement dans une passerelle sur les voies.
- **Écoles.** Mettre en place un partage d'expériences et d'idées en matière de gestion des écoles et de TAP (Temps d'Activités Périscolaires).
- **Restauration collective.** Favoriser les circuits courts et les produits biologiques.
- **Accueils de loisirs.** Favoriser la création de liens entre les communes et la constitution d'un réseau de partage de données. Analyser ensemble les voies d'harmonisation à l'échelle du territoire communautaire. Mettre en place un système d'inscription dématérialisé à l'échelle de l'agglomération.
- **Petite enfance.** Adapter les plages horaires d'accueil en crèche aux parents travaillant à des horaires atypiques (avant 7H le matin et après 19H le soir).
- **Santé.** Favoriser la création de Maisons de santé (2 Maisons de santé actuellement, respectivement à Saint-Maur et à Déols) et l'organisation des professions de santé en pôles pluridisciplinaires. Adapter les services à la personne aux besoins des populations (analyse du besoin du territoire en spécialistes par une cartographie du corps médical). Soutenir l'extension du périmètre d'action d'Urgence Médicale 36.
- **Pôle culturel.** Aménager un pôle culturel à rayonnement intercommunal, voire départemental, sur le site de l'ancien centre culturel Racine.

8.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne

- **Santé :** Lutter contre l'isolement avec un développement de services et d'actions sociales ; projet d'éco-quartier à Vendoeuvres (création d'une solution innovante et alternative au maintien à domicile et à l'accueil en EPHAD, maison de retraite. Mise en place d'un Plan Local de Santé.
 - **Équipements culturels et de loisirs :** le Scén' Art, le plan d'eau de Saint-Genou, abbaye de Méobecq.
 - **Incitation à la pratique d'un sport**
 - **Projets transversaux s'inscrivant dans une politique d'aménagement durable du territoire :** équipements structurants, vie culturelle, aménagements des espaces publics.

De manière générale, la CCVIB anime en outre :

- Une saison culturelle itinérante sur son territoire,
- L'animation d'activités de formation, prévention et d'apprentissage à destination des adolescents,
- Accueil péri et extrascolaire sur le territoire,

Équipements – Synthèse et chiffres clés

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre d'équipements polarisée en grande partie sur la commune de Châteauroux avec 1679 équipements sur les 3374 présents sur le territoire, soit près de 50%. ▪ Un maillage en pôles secondaires (Déols, Saint-Maur, Buzançais, Ardentes, Villedieu sur Indre et Le Poinçonnet) qui complète l'offre de la ville-centre de Châteauroux. ▪ Des services de proximité répartis sur l'ensemble du territoire. ▪ Une offre de santé plutôt bien répartie géographiquement avec : <ul style="list-style-type: none"> • une offre de soins de premier recours à moins de 15 minutes de chaque communes, • 38 pharmacies dont 20 à Châteauroux. ▪ Des soins hospitaliers regroupés sur les pôles (Châteauroux, Buzançais et Saint-Maur) avec : <ul style="list-style-type: none"> • 3 hôpitaux, • 1 clinique, • 3 centres psychiatriques. ▪ Le tout comptabilisant 1 081 lits en établissement de santé. ▪ Une offre en maisons de retraite bien développée avec 15 établissements d'hébergement pour un total de 909 places. ▪ Un nombre de professionnels de santé insuffisant, avec 1,9 médecins pour 1000 habitants contre 2,1 pour le département, 2,4 pour la région et 3,1 à l'échelle nationale. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une formation scolaire satisfaisante et à renforcer, avec des établissements en nombre suffisant et avec une bonne répartition : <ul style="list-style-type: none"> • 39 écoles maternelles dont 15 primaires, • 48 écoles élémentaires dont 15 primaires, • 11 collèges, • 4 lycées général et technologique, • 4 lycées professionnels • 1 établissement régional d'enseignement pour les jeunes en situation de handicap. ▪ Une offre de formation supérieure courte en quantité qui fait la force du territoire. ▪ Une offre de formation supérieur longue relativement faible en développement et à structurer. ▪ Une offre d'équipements sportifs supérieurs à la Région Centre (8,0 équipements pour 1000 habitants contre 6,4 pour la région Centre), qui est plutôt bien répartie sur le territoire. ▪ Une offre de services culturels et de loisirs concentrés sur Châteauroux avec : <ul style="list-style-type: none"> • 7 théâtres, salles de spectacles et de concerts, • 2 cinémas, • plusieurs bibliothèques, musées, galeries,... ▪ Des infrastructures de communication numérique existantes et en projet de développement afin de couvrir la majorité des communes en très haut débit. |
|---|---|

AFOM – Équipements

FORCES - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<p>Offre de formation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre de formation courte durée diversifiée, et une offre de formation continue développée, <p>Offre médicale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre de premiers recours efficace et des soins hospitaliers regroupés sur les pôles <p>Offre culturelle et de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une diversité et de nombreux équipements, - Un tissu associatif conséquent, - Une accessibilité économique et géographique des équipements. <p>Communication électronique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un fort taux de couverture, et un programme de déploiement du très haut débit valorisant pour le territoire. 	<p>Offre de formation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un niveau de formation peu qualifiant, - Des filières longues durées sous développées, - Un manque d'adéquation entre la formation et les métiers des entreprises présentes. <p>Offre médicale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un nombre de médecins insuffisant. <p>Offre culturelle et de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une inégale répartition géographique des équipements, - Des communes non équipées. <p>Communication électronique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une population insuffisante pour attirer les opérateurs privés (CCVIB). - Des problèmes d'accès au haut-débit sur quelques communes du territoire.
OPPORTUNITES	MENACES
<p>Offre de formation</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrivée de nouvelles formations bac +5 - Le rôle de l'éco-campus de Châteauroux. <p>Offre médicale</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prise en charge des personnes âgées créatrices d'emplois et de formations spécialisées. <p>Offre culturelle et de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des projets initiés par les collectivités, - Un potentiel de mutualisation des équipements. <p>Aménagement numérique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des infrastructures existantes et fonctionnelles 	<p>Offre de formation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le pôle de formation d'Orléans-Tours, - La perte d'effectifs dans l'ensemble des strates d'enseignements. <p>Offre médicale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Désertification médicale. <p>Offre culturelle et de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> - La concurrence des collectivités sur les projets, - La vétusté de certains équipements <p>Communication électronique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque de fracture numérique, - Absence d'intention de déploiement du réseau numérique par les opérateurs privés (CCVIB). - Couverture en haut débit dépendante de l'opérateur privé (Orange) pour Châteauroux Métropole.

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

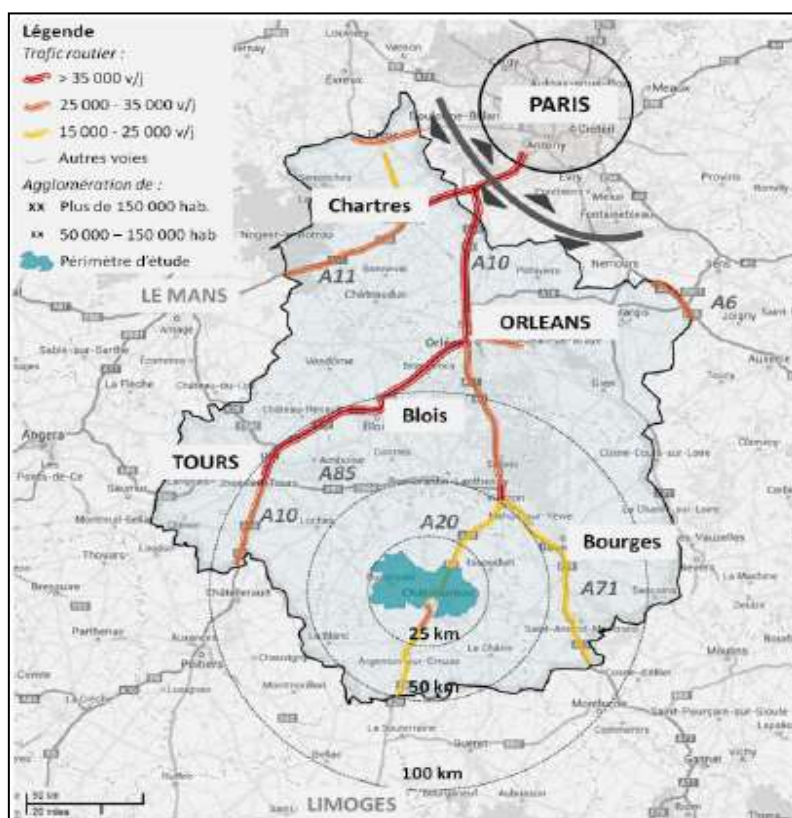
- Anticiper les besoins en équipements en fonction des prévisions de développement du territoire.
- Maintenir une offre de santé de qualité et répartie sur l'ensemble du territoire.
- Définir les équipements structurants à développer sur le territoire.
- Accueillir dans la mesure du possible la population à proximité des secteurs où les équipements sont déjà existants afin d'optimiser leurs utilisations et éviter des coûts, qui dans le contexte financier actuel, ne permet pas financièrement de construire et d'entretenir de nouveaux équipements.

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

I. Les infrastructures de transport

1.1. Un réseau dynamique

1.1.1 Un territoire situé au cœur du nœud routier de l'Indre mais éloigné du cœur économique francilien et des grandes agglomérations régionales



Carte d'ensemble du réseau routier à l'échelle de la Région Centre
 (Source : Étude DTZ – Étude de stratégie économique du territoire Castelroussin Val de l'Indre)

Le réseau routier à l'échelle de la Région Centre

Le territoire du Pays Castelroussin Val de l'Indre souffre d'une situation de relatif isolement, il se trouve en effet en marge des principaux corridors de circulation et de développement économique de la région Centre, à savoir :

- L'axe ligérien Orléans- Blois- Tours, cœur économique et touristique de la région,
- Les axes Chartres- Paris et Orléans- Paris, marqueurs des fortes dynamiques d'échange entre Ile-de-France et Centre.

Dans ce contexte, le territoire du SCOT pâtit de son éloignement relatif à l'Ile de France et de son isolement à l'échelle de la région et du territoire nationale. Bourges mis à part, le territoire du SCOT se trouve en effet à plus de 100 km de toute agglomération à rayonnement régionale (125 km de Tours, 125 km de Limoges, 145 km d'Orléans...etc.).

Le réseau routier à l'échelle du Pays Castelroussin Val de l'Indre

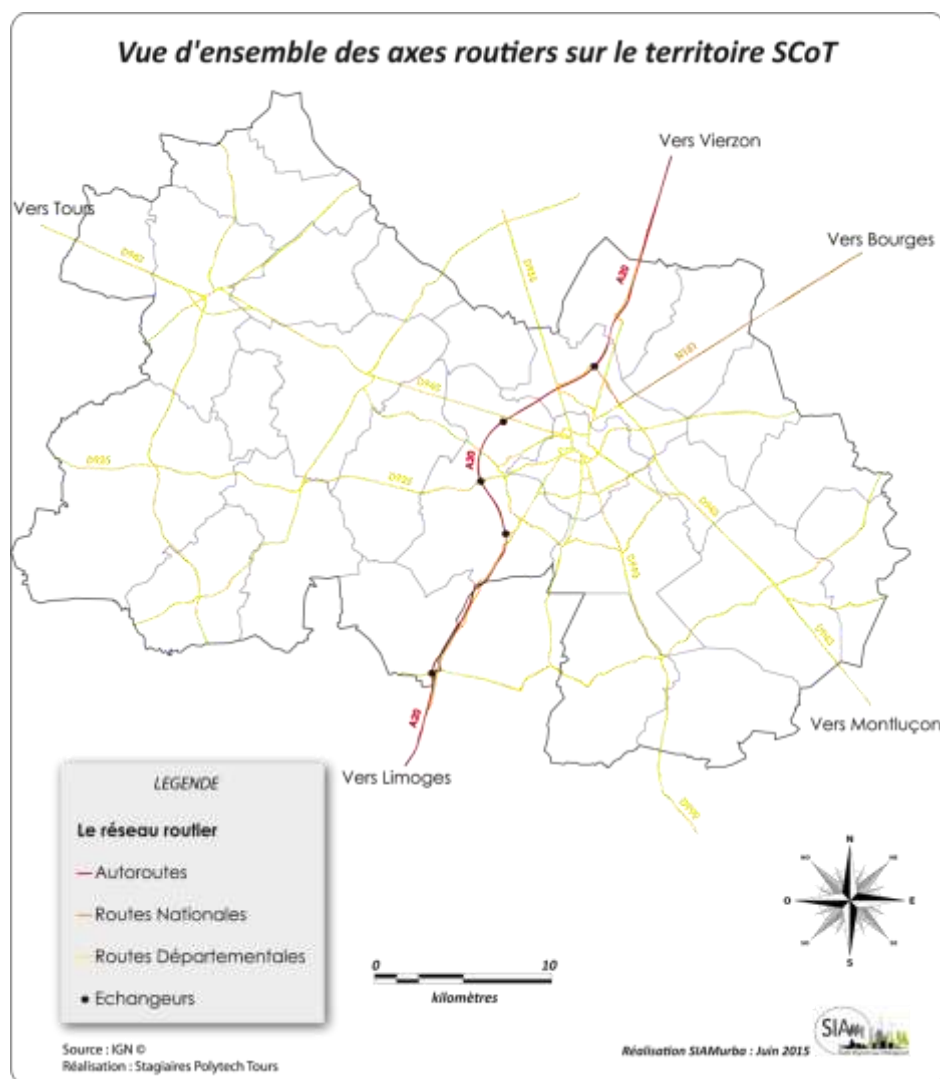
Le réseau routier du SCOT est dense, notamment autour de Châteauroux. En effet, la ville est au centre du Pays Castelroussin-Val de l'Indre mais aussi du département de l'Indre. De ce fait, tous les axes majeurs coïncident vers ce lieu.

On y recense trois axes primaires :

- l'autoroute A 20, reliant Châteauroux à Vierzon et Brive-la-Gaillarde,
- la route nationale N 151, reliant Châteauroux à Bourges et Auxerre,
- la route départementale D 943 circulant entre Tours, Châteauroux, Montluçon et Riom.

Ainsi que trois axes secondaires :

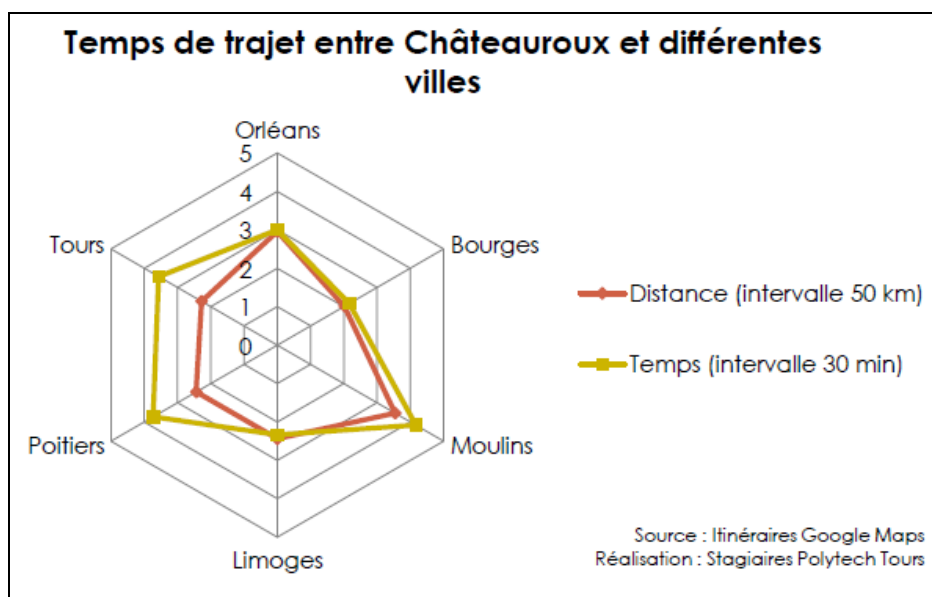
- la route départementale D 925 de Châtellerault à Châteauroux, et de Châteauroux à la jonction de l'A71 permettant l'accès à Clermont-Ferrand,
- la route départementale D 956 de Châteauroux à Blois,
- la route départementale D 990 qui relie Châteauroux au Sud du département.



1.1.2 L'autoroute A20 : colonne vertébrale du territoire

L'autoroute A20, ou l'Occitane, est un axe majeur traversant trois régions et sept départements. Elle a la particularité d'être gratuite entre Vierzon et Brive-la Gaillarde. Il s'agit d'un axe structurant le territoire du SCOT selon un axe Nord/Sud, qui diminue les distances – temps de transport.

L'étude des temps de trajet est révélatrice de l'efficacité de cet axe routier en matière de gain de temps : Poitiers, Limoges et Tours sont toutes les trois situées à une distance équivalente de Châteauroux (environ 110 kms à vol d'oiseau), comme le montre le graphique ci-dessous. On constate cependant que le temps de trajet entre Châteauroux et Limoges est nettement inférieur au temps de trajet entre Châteauroux et Tours ou Poitiers. Cette variation des temps de transport est liée à l'utilisation de l'autoroute A20.



1.1.3 L'arc Est Castelroussin

Le contournement de Châteauroux à l'Est

L'Arc Est Castelroussin est aujourd'hui l'axe routier le plus fréquenté du département de l'Indre, avec une moyenne de 16 000 véhicules par jour dont 1 500 poids lourds. C'est un axe majeur, indispensable aux activités économiques. Les travaux de la zone d'activités d'Ozans devraient renforcer l'attractivité de cette zone de l'agglomération, en multipliant les activités et en améliorant les infrastructures de ce secteur.



(Une partie de l'Arc Est : Source : www.newspress.fr)

1.2 Un réseau ferroviaire à développer

Les réseaux ferrés de voyageurs et de fret en région Centre



Lignes voyageurs et fret

- 2 ou plusieurs voies électrifiées
- 2 ou plusieurs voies non-électrifiées
- Voie unique non électrifiée
- Voie métrique unique non électrique

Ligne de fret

- 2 ou plusieurs voies électrifiées
- Voie unique électrifiée
- Voie unique non électrifiée

Autres voies

- Réseau privé
- Ligne non-exploitée

Délimitation administrative

- Contour de la région
- Contours des départements
- Périmètre du SCoT

Gares ferroviaires

- Gares
- Blois Préfectures de département
- Dreux Sous-Préfectures de département

Source : Région Centre, Réseau Ferré de France, ©IGN
Réalisation : Stagiaires Polytech Tours

1.2.1 L'axe Nord/Sud, seule voie ferrée assurant le transport de voyageurs



Tracé de la ligne POLT
Source : RFF

Les déplacements en train sont structurés par l'axe Nord/Sud et la ligne POLT (Paris-Orléans-Limoges-Toulouse).

Ce tracé, né au XIX^{ème} siècle et long de 713 kms, est la seule voie ferrée (dans le périmètre du SCOT) transportant des voyageurs. Offrant un transport à vitesse élevée (jusqu'à 160 km/h entre Vierzon et Limoges), cette ligne permet aux castelroussins de rejoindre Orléans en 1h30 et Paris en 2h00.

Cette ligne accueille également un trafic moyen de 7 trains de fret par jour. La plupart de ces échanges de marchandises se font avec l'Île-de-France. Cet axe est donc un atout majeur pour les entreprises qui souhaiteraient s'installer sur le territoire et constitue l'axe structurant sur le périmètre du SCOT et le département de l'Indre. La pérennisation et l'amélioration de cette ligne est un enjeu essentiel.

Cependant, l'avenir de cette ligne est fréquemment remis en question. Les élus et acteurs des régions concernées se mobilisent pour la modernisation de cette ligne, notamment pour que le train à grande vitesse (TGV) y circule. A ce titre, d'importants programmes de travaux sont à venir pour améliorer cet axe. D'ici 2020, de nouvelles rames devraient remplacer le parc actuel. Par la suite des travaux porteront sur l'entretien des caténaires, des rails, du ballast, des aiguillages et de la signalisation en priorité sur le tronçon Châteauroux-Vierzon. Au printemps 2018, un point sera fait sur le schéma directeur de la ligne POLT avec la ministre en charge des transports, où 1,5 milliards d'euros sont engagés pour la réalisation de ces travaux jusqu'en 2025.

Par ailleurs, Châteauroux Métropole travaille à la réorganisation du pôle gare pour améliorer l'intermodalité et l'accès à la gare, améliorer l'attractivité de ce secteur de la ville etc...

Gare de Châteauroux
Source : services.indre.fr



1.2.2 L'accessibilité au rail des communes du SCOT

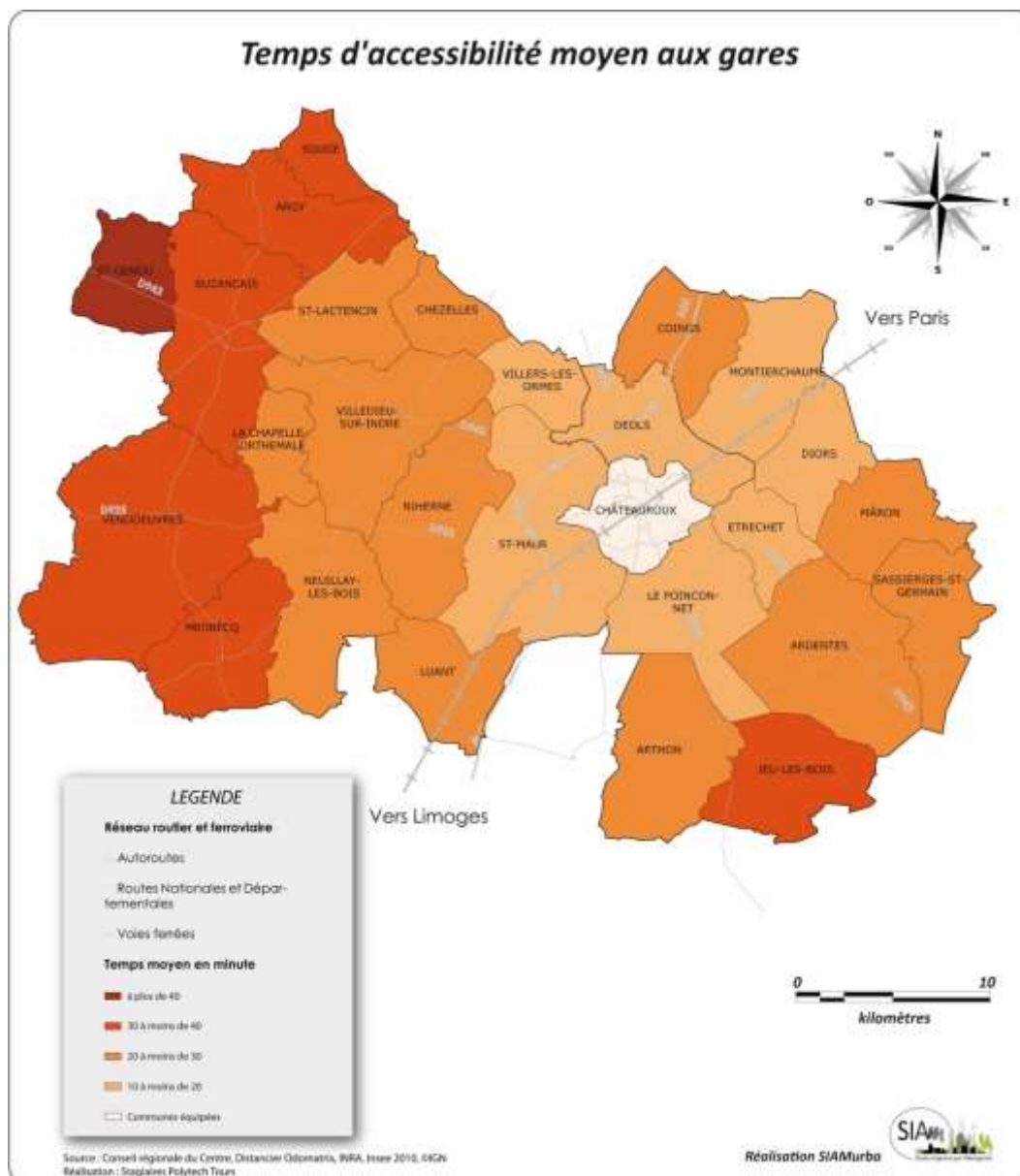
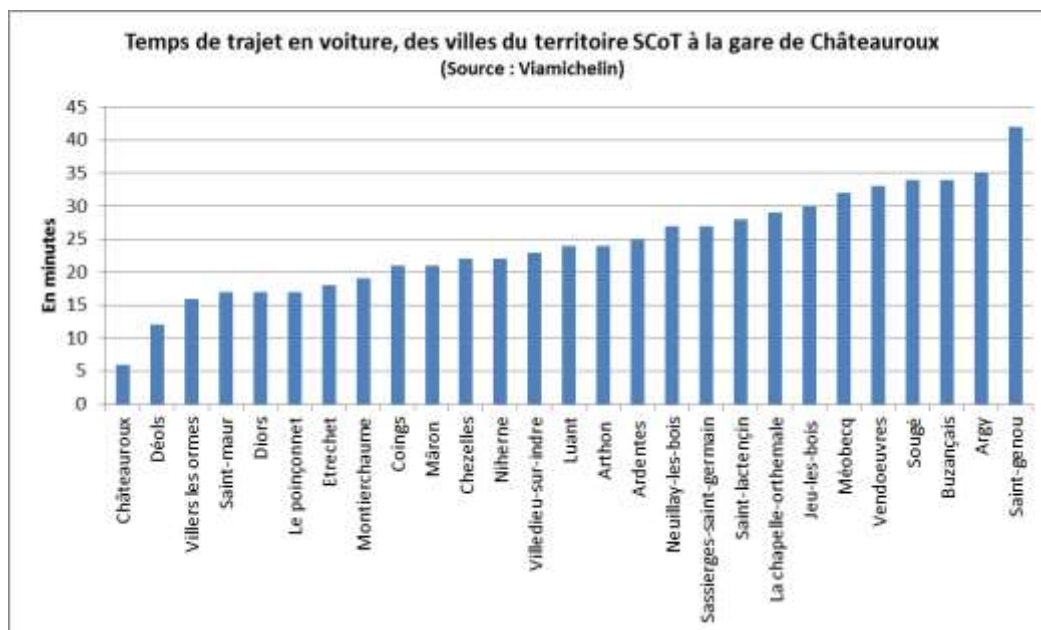
La gare centrale du territoire se situe à Châteauroux. La durée d'accessibilité à cette gare est inférieure à quarante-cinq minutes pour toutes les communes du territoire. Ce temps relativement faible provient de la facilité de la circulation automobile, du fait de la taille modeste de l'agglomération.

Une autre gare de moindre importance se situe sur la commune de Luant. Cette commune ne dispose que d'un arrêt et n'est donc pas équipée au sens propre d'une gare.

Arrêt de Luant – Source : site SNCF

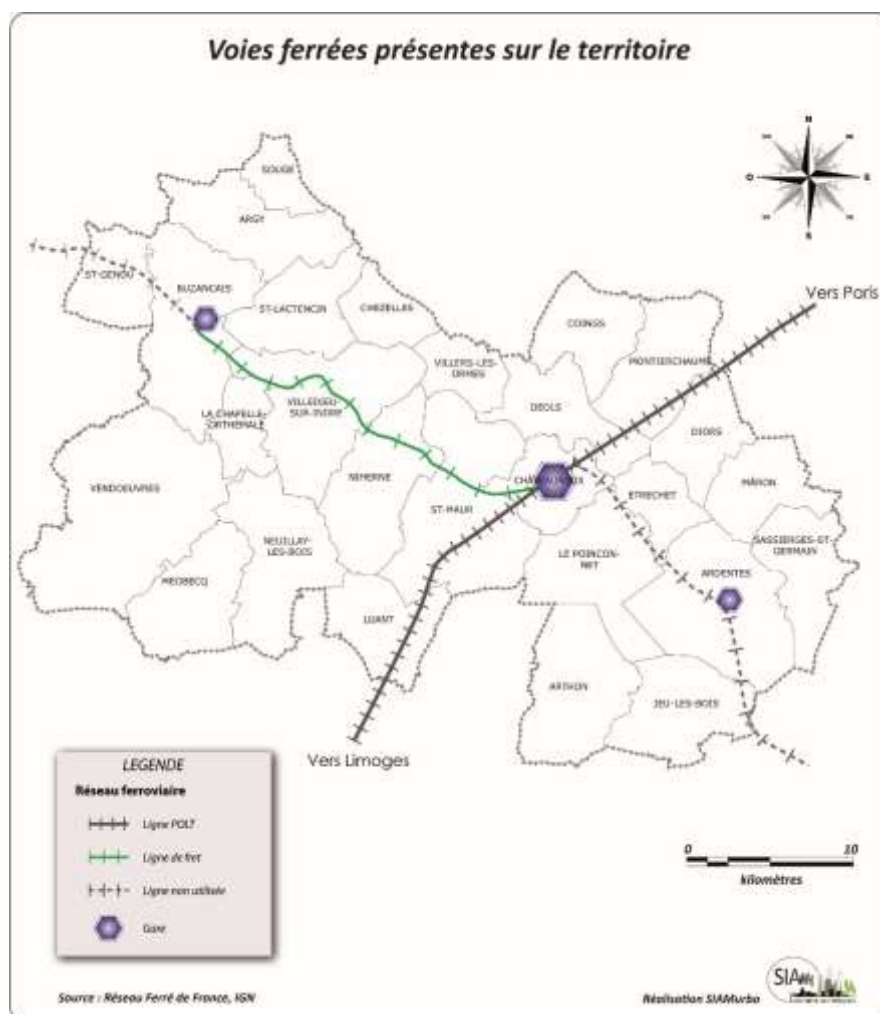


Voici les temps d'accès de chaque commune à la gare de Châteauroux :



1.2.3 La traversée ferroviaire Est -ouest limitée par des lignes fermées

Si les voyageurs peuvent prendre le train en direction du nord ou du sud du territoire, il n'en est pas de même pour l'est et l'ouest. La ligne Châteauroux-Ardenes est en effet fermée, tandis que la ligne Châteauroux-Loches ne fonctionne que sur le tronçon Châteauroux-Buzançais, et ce uniquement pour le fret.



Châteauroux – Ardenes

La ligne ferroviaire reliant Châteauroux à La Châtre, dont le tronçon Châteauroux-Ardenes était un réel atout pour le territoire du SCOT, a été fermée le 6 juin 2004.

Les élus ont vainement œuvré pour maintenir et rouvrir cette voie. En effet, cette voie a été fermée une première fois en 1993, mais les élus ont constitué un syndicat intercommunal quelques années plus tard afin de la rouvrir en 2001. Celle-ci servait au transport de bois, une filière qui emploie près de 300 personnes sur la commune d'Ardenes. L'un des buts de cette desserte était de réduire la circulation des camions sur les routes. Pour ce faire, plus de 500 000 € ont été débloqués par l'agglomération, la région, l'Etat et l'Europe afin de remettre les voies en état et de réaliser des travaux d'aménagement.

Cependant, les efforts des acteurs locaux n'ont pas suffi : la SNCF a

fermé cette ligne pour des raisons budgétaires. Le trafic allait en effet en décroissant (7 000 tonnes en 2001, 3 000 tonnes en 2002, 2 000 tonnes en 2003).

Buzançais – Loches

La ligne reliant Châteauroux à Tours, qui apparaît comme capitale à la bonne desserte du territoire, ne transporte actuellement ni voyageurs ni marchandises (du moins pas sur la totalité de son parcours). Le tronçon Buzançais-Loches est en effet fermé au trafic depuis 2011. L'association du transport fer Val de l'Indre milite pour la réouverture de cette ligne car depuis sa fermeture, le transport de marchandises par camion a explosé et l'axe routier Châteauroux-Tours (la route départementale 943) est aujourd'hui saturé. Le tronçon Châteauroux-Buzançais continue cependant à assurer le fret.

1.3. Un héritage aéronautique à valoriser

Un aérodrome est un terrain pourvu d'installations et d'équipements nécessaires pour le décollage et l'atterrissage des avions. Un aéroport est l'ensemble des bâtiments et équipements nécessaires au trafic aérien, ce qui en fait un aérodrome.

On dénombre, dans le département de l'Indre, pas moins de quatre aérodromes et un aéroport dont l'aérodrome de Châteauroux – Villers-les-Ormes et l'aéroport Marcel Dassault de Châteauroux – Déols.

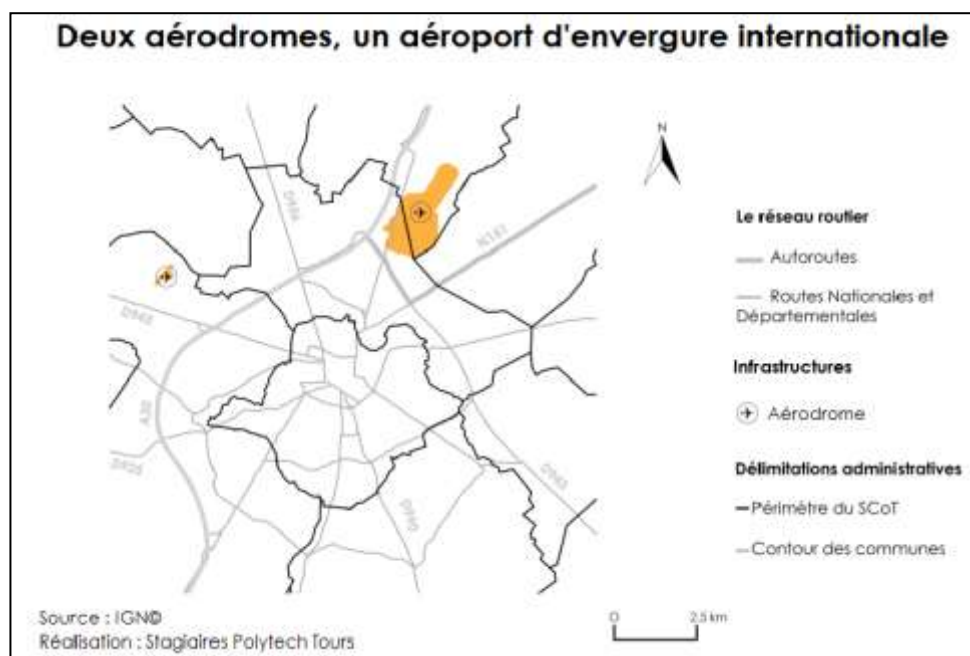
L'aérodrome de Châteauroux – Villers est situé sur la commune de Saint Maur, à 6 kms de la ville-centre. Son parc est composé de trois avions, qui servent à la formation de nouveaux pilotes, à la réalisation de vols pour les pilotes confirmés ainsi qu'à des manifestations diverses comme la coupe de France de voltige, qui a eu lieu en août 2013. L'aérodrome dispose d'une piste enherbée longue de 800m et il est animé par l'aéroclub de Châteauroux depuis le 20 juin 1956. Ce club vit le jour en 1925 sous le nom d'aéroclub de l'Indre. Il était installé sur la partie nord-est du terrain militaire de la Martinerie, mais fut délocalisé à l'arrivée des américains sur la base de l'OTAN.

Les militaires de la base de l'OTAN sont également à l'origine de la construction de l'aéroport Marcel Dassault Châteauroux-Déols. Suite à la seconde guerre mondiale, l'OTAN cherchait une base logistique centrale en France. Pour des raisons de localisation et de météorologie notamment, les américains ont décidé de s'implanter à la place de l'usine Marcel Dassault et de son champ d'aviation. Ils y construisirent une piste, des parkings et des bretelles d'accès. Puis, au départ des militaires américains, l'aéroport fut successivement cédé à la France en 1967 et à la région Centre en mars 2007. Cet aéroport est doté d'une piste de 3 500 m de long, elle peut accueillir tous les avions existants, comme l'Antonov An 225 (jusqu'à 640 tonnes au décollage) et l'Airbus A380 (560 tonnes). Toutefois, cet équipement structurant est sous-utilisé : en dépit de la taille considérable de sa piste, le transport de passagers reste sporadique.

Trois sortes d'activités sont menées au sein de cet aéroport :

- La formation des pilotes ainsi que des pompiers de l'aéroport
- Le transport de fret
- L'entretien et la maintenance des avions

Cet aéroport est une véritable valeur ajoutée pour le territoire. Il permettrait, s'il était utilisé de façon optimale, de créer une importante activité sur le territoire, contribuant ainsi fortement à son rayonnement au niveau national, voire international. Cet équipement structurant peut- être valorisé par les différents acteurs économiques du territoire, bien que les décisions dans ce domaine ne relèvent pas uniquement de leur fait.

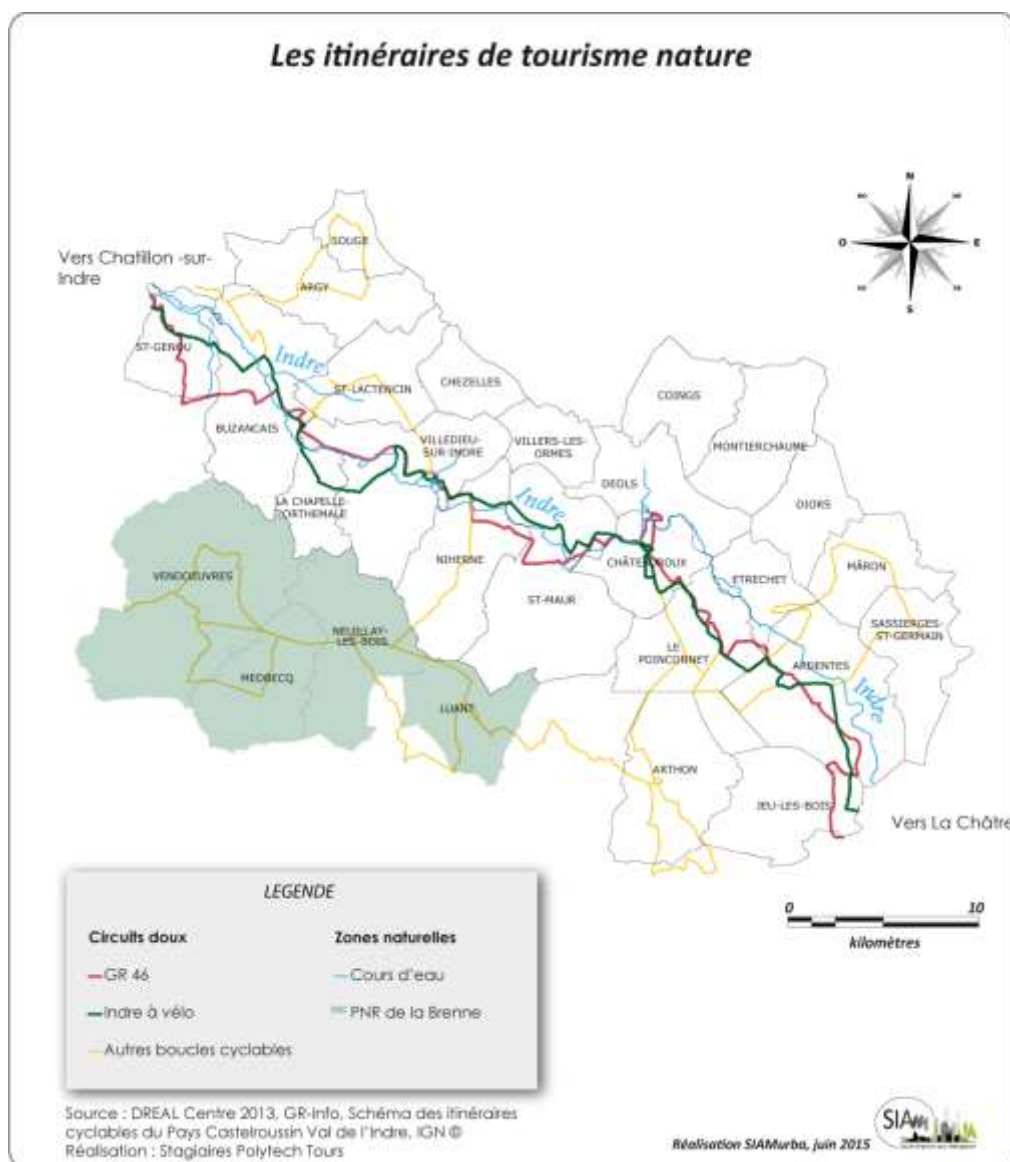


1.4. Circulations douces

L'utilisation du vélo, comme mode de transport journalier, est une pratique très peu répandue sur le territoire. Les conditions de circulations sont pourtant favorables (climat doux, relief peu important) mais le réseau cyclable manque de continuité. Cette discontinuité diminue la sécurité des cyclistes, et incite d'autant moins les habitants à utiliser leur vélo.

Néanmoins, des efforts sont consentis, surtout en direction de l'offre touristique. Le territoire compte plusieurs boucles cyclables, notamment le circuit de l'Indre à vélo, qui est actuellement à l'état de projet.

De plus, est en projet également un Schéma Directeur des déplacements cyclables.



II – Les déplacements

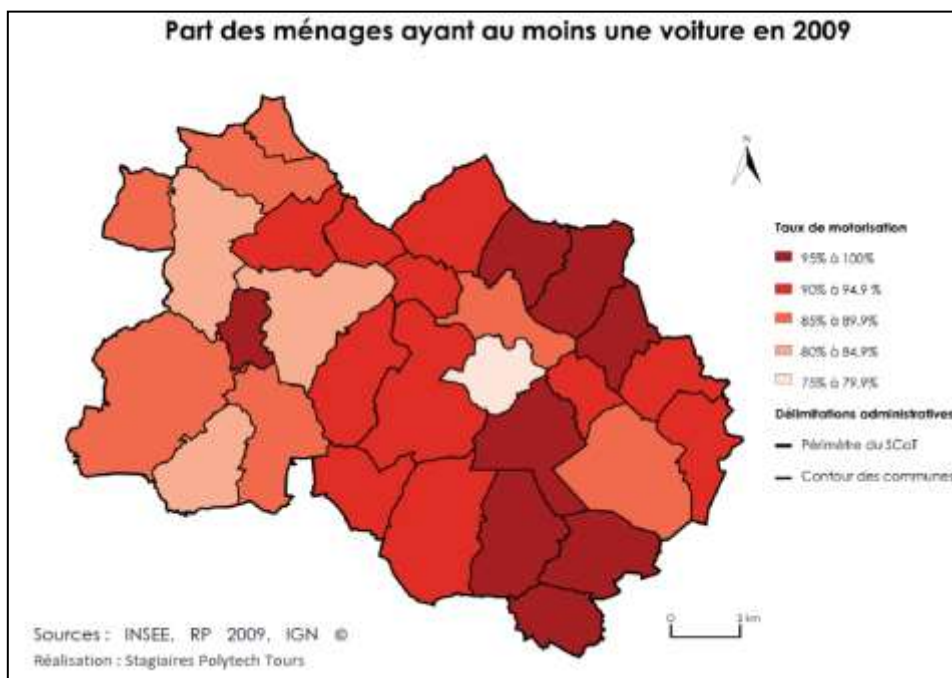
2.1 La motorisation des ménages

Le taux de motorisation des ménages mesure le pourcentage des ménages possédant une ou plusieurs voitures. Cette donnée est intrinsèquement liée au revenu des ménages, à la catégorie socioprofessionnelle, aux zones d'habitation mais également au nombre de personnes par ménage.

Pour le SCOT, le taux de motorisation des ménages est en moyenne de 83,7 %, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale (82 %). De plus, ce taux a augmenté de 1,3% entre 1999 et 2009, et le nombre de ménages multimotorisés s'est également accru (de 2,6%) sur la même période.

La carte montre la répartition spatiale du taux de motorisation. Châteauroux est la commune la moins motorisée (78,3 % des ménages). En tant que ville-centre, elle offre de nombreux services de proximité à ses habitants, ainsi qu'un réseau de transports en commun dense et gratuit. A contrario, la Chapelle Orthemale est la commune la plus motorisée avec un taux de 100 %. En effet, cette petite commune rurale (48 ménages) n'est desservie par aucun transport collectif, faisant de la voiture l'unique mode de déplacement possible. Par ailleurs, les communes où l'on observe les plus fortes hausses du taux de motorisation entre 1999 et 2009 sont des communes rurales : Méobecq (+ 7,3 %), Jeu-les-Bois (+ 7,7 %) et Saint Genou (+ 8,9 %).

Concernant la multimotorisation, seuls 24,5 % des ménages de Châteauroux possèdent deux voitures ou plus. Ce taux est maximal à Villers-les-Ormes, où 66,3 % des ménages sont multimotorisés. Cette augmentation du nombre de voitures est plus visible dans les communes d'Argy, de Vendoeuvres et Neuillay-les-Bois, avec des taux de multimotorisation augmentant respectivement de 10, 12 et 13.2 points sur la période de 1999 à 2009.



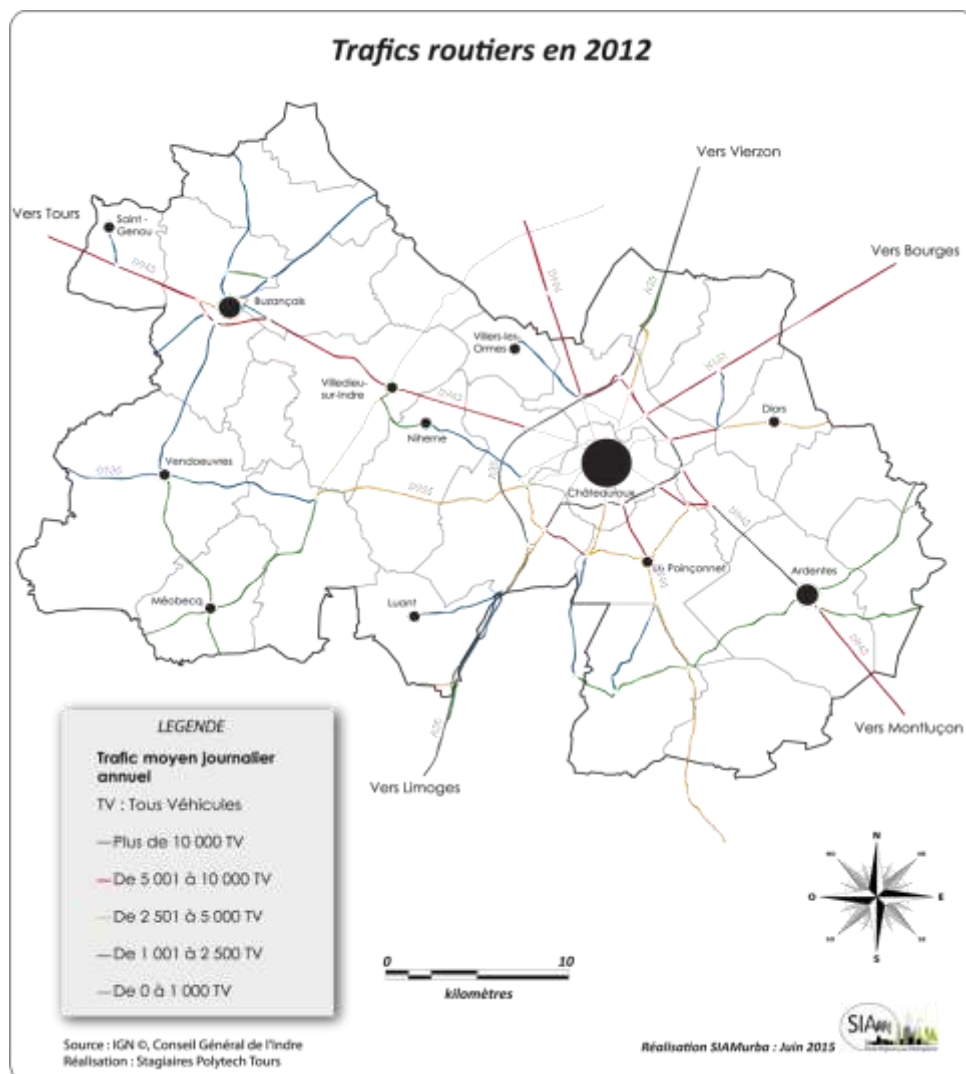
2.2. Les flux routiers sur le territoire

2.2.1 Châteauroux : plaque tournante des déplacements dans l'Indre

Comme expliqué précédemment, la ville de Châteauroux est un lieu de passage incontournable pour les usagers de la route.

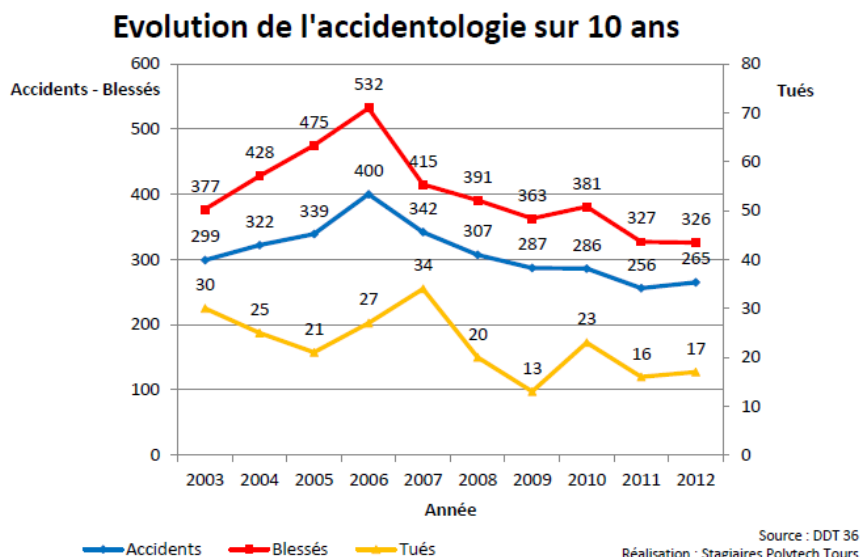
Les axes les plus fréquentés sont l'autoroute A20, la rocade de Châteauroux ainsi que la liaison entre Châteauroux et Ardentes, qui comptabilise plus de 11 500 véhicules par jour - dont 750 camions.

En deuxième temps, ce sont les axes reliant Châteauroux à Buzançais, Levroux et Issoudun qui sont le plus fréquentés, avec plus de 5 000 véhicules par jour. La liaison entre Ardentes et La Châtre (sortie Est du territoire) est également empruntée par près de 5 200 véhicules, dont 680 camions, dans la continuité de la liaison avec Châteauroux.



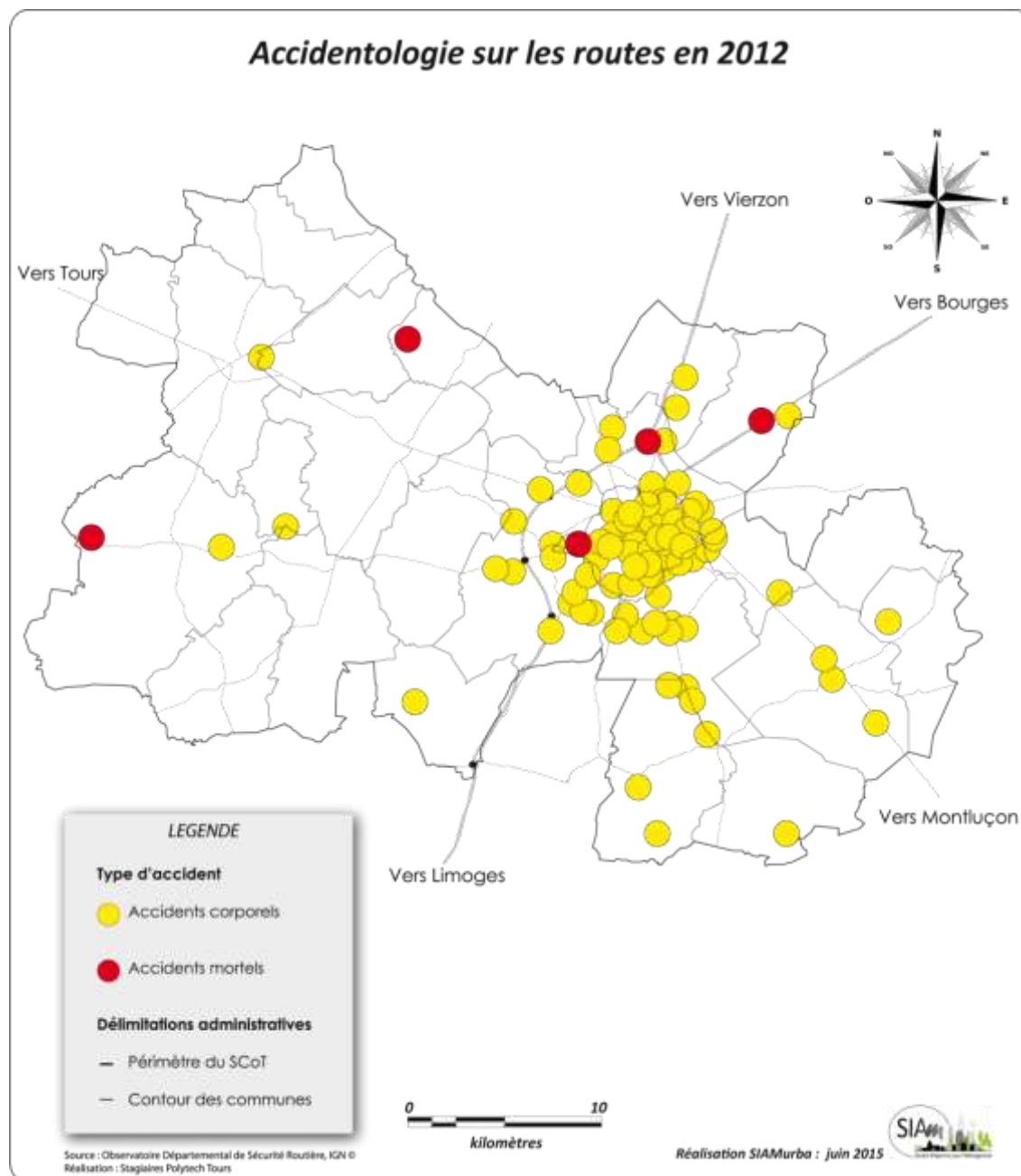
2.2.2 L'accidentologie en baisse

Les routes du département ont connu un pic en termes d'accidents en 2006. L'accidentologie dans l'Indre est depuis en nette décroissance.



Les accidents ont surtout lieu dans les agglomérations : 47 % d'entre eux sont situés dans les communes de plus de 5 000 habitants. Le mode de déplacement le plus impliqué dans les accidents est la voiture et les utilitaires (66,82 % des accidents). Ensuite viennent les cyclomoteurs et scooters (9,84 %), les piétons (6,86 %) et les poids lourds (2,75 %).

Les classes d'âge les plus touchées par les accidents mortels sont les 25-44 ans (qui représentent 35 % des accidents) et les 45-64 ans (29 % des accidents).



2.3. Les déplacements domicile / travail

Châteauroux est un pôle d'attractivité au sein du territoire.

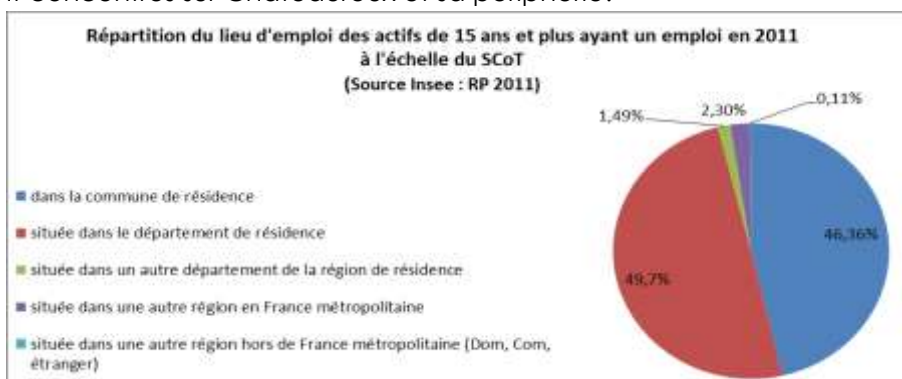
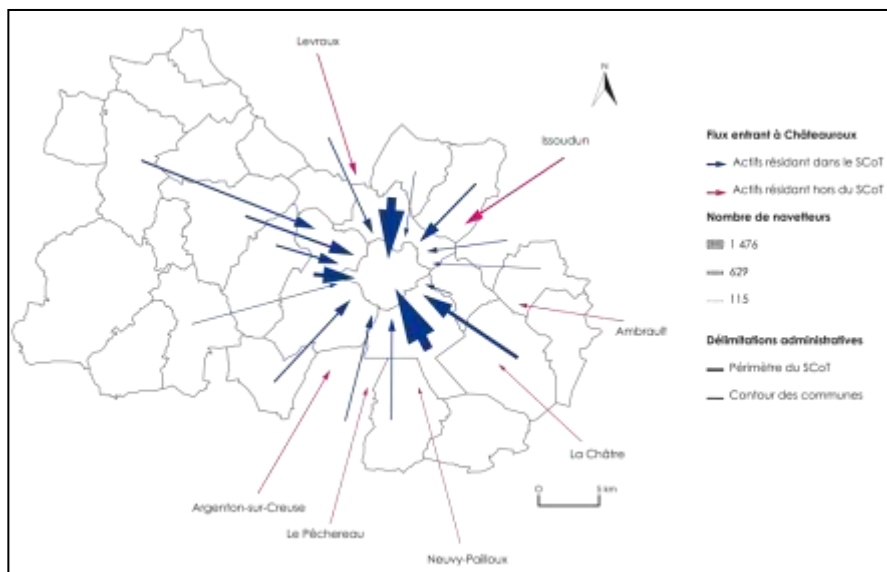
En effet, 33,4% des actifs du territoire travaillent dans cette commune.

Chiffre plus marquant, 68,6% des actifs résidants à Châteauroux travaillent au sein même de Châteauroux.

Ainsi, un tiers des actifs résidant à Châteauroux travaillent dans une autre commune.

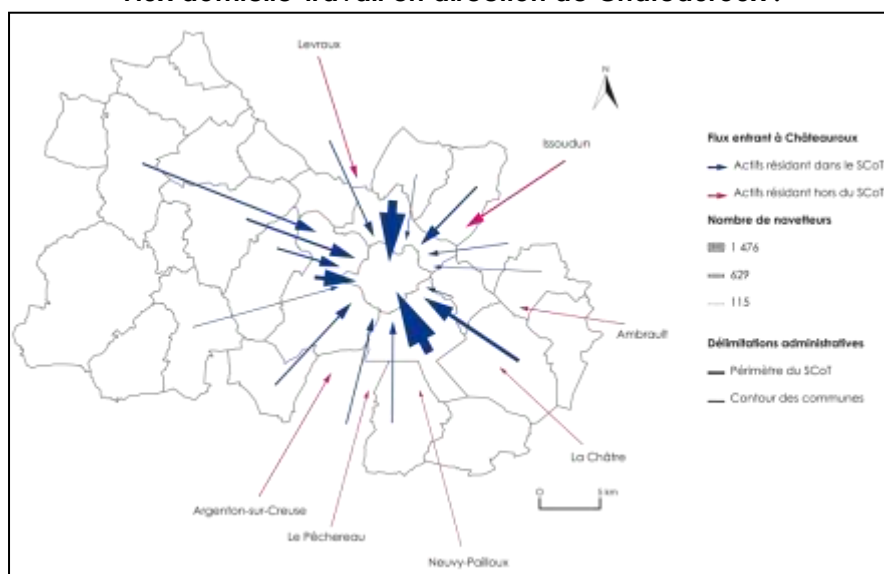
La majeure partie d'entre eux travaille à Déols ou Saint Maur. Certains vont également travailler en dehors du territoire du SCOT, notamment à Issoudun ou Argenton-sur-Creuse.

Globalement, les déplacements domicile-travail sont concentrés sur Châteauroux et sa périphérie.

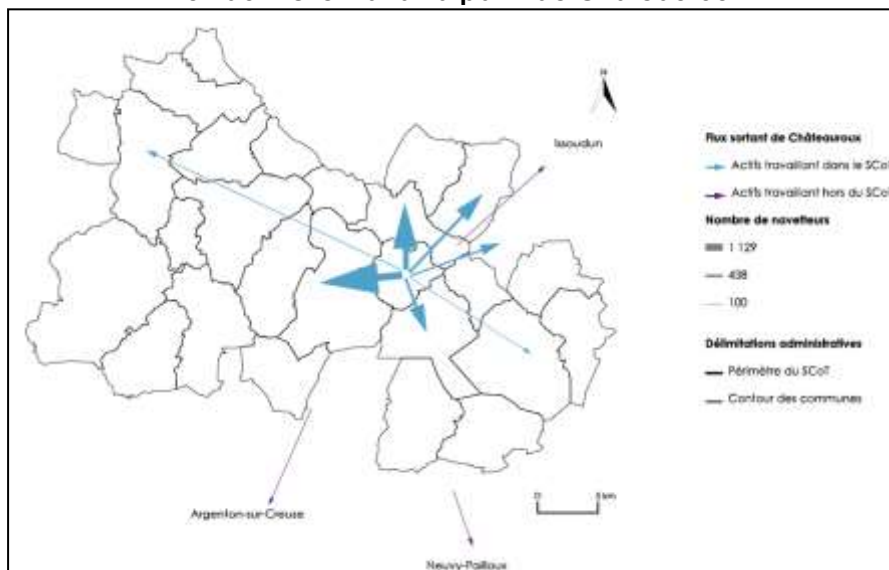


Les cartes suivantes présentent les flux entrants et sortants en termes de déplacement domicile-travail à Châteauroux :

Flux domicile-travail en direction de Châteauroux :



Flux domicile-travail à partir de Châteauroux



2.4. Les modes de déplacement

La thématique des modes de déplacement peut être étudiée à partir des données départementales, le territoire du SCOT étant assez représentatif du département (ville-centre et zones rurales). Cependant, ces données ne sauraient constituer une extrapolation à toute échelle autre que celle du département.

Le mode de déplacement le plus utilisé par les actifs de l'Indre est la voiture avec un taux moyen de 77,67 %. Quand l'emploi est regroupé dans la commune de résidence, la voiture et les deux roues sont les modes de déplacement le plus utilisés, même si la marche à pied et les transports en commun représentent un quart des déplacements. En revanche, lorsque l'emploi est situé hors de la commune de résidence, l'utilisation de la voiture est prédominante.

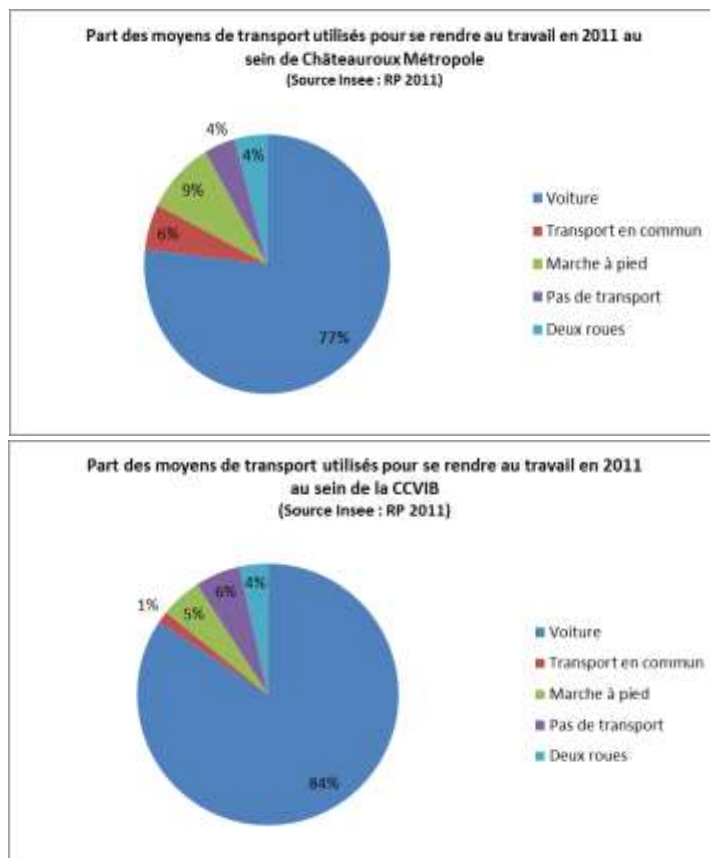
Si l'on étudie la part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail sur le territoire de

	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre-et-Loire	Loir-et-Cher	Loiret	Centre	Province
Quand l'emploi se situe dans la commune de résidence (%)								
Pas de transport	12.2	16.6	15.1	12.0	14.5	12.4	13.4	11.6
Marche à pied	17.3	22.4	17.7	17.4	16.5	19.3	18.5	18.8
Deux roues	5.9	5.6	5.8	7.6	6.8	6.4	6.5	5.7
Voiture	60.4	51.6	58.9	54.5	59.9	54.3	56.1	56.3
Transports en commun	4.2	3.8	2.5	8.5	2.3	7.6	5.5	7.6
Quand l'emploi se situe hors de la commune de résidence (%)								
Pas de transport	0.4	0.3	0.4	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3
Marche à pied	0.7	1.0	0.8	0.9	0.6	0.7	0.8	0.8
Deux roues	2.4	2.6	2.5	3.6	5.9	3.1	3.0	2.9
Voiture	92.7	83.8	92.8	87.0	91.8	86.9	88.0	89.0
Transports en commun	3.8	12.3	3.5	8.2	4.4	9.0	7.9	7.0

Châteauroux Métropole et de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne, l'on constate majoritairement l'utilisation de la voiture.

Le territoire de la CCVIB a plus recours à la voiture (84% contre 77% pour Châteauroux Métropole), à défaut d'avoir de transport en commun sur son territoire. Seul 1% des actifs utilise les transports en commun contre 6% au sein de Châteauroux Métropole.

De même, la marche est plus prédominante au sein de Châteauroux Métropole qu'au sein de la CCVIB (9% contre 5%).



III. Les transports en commun

3.1. Les effets potentiels de l'arrivée du train à grande vitesse (TGV) à Châteauroux

Un levier d'attraction pour la ville

L'aire urbaine de Châteauroux aurait, avec l'arrivée du TGV, la possibilité d'offrir davantage de services à sa population, en améliorant la liaison avec le bassin parisien.

De plus, la ville et son aire urbaine renforceraient leur attractivité auprès des entreprises qui souhaitent s'implanter dans une ville moyenne accessible. Ainsi, la ligne TGV pourrait indirectement créer de l'emploi pour la population du territoire.

Un levier pour valoriser le centre-ville et rééquilibrer le fonctionnement de l'aire urbaine.

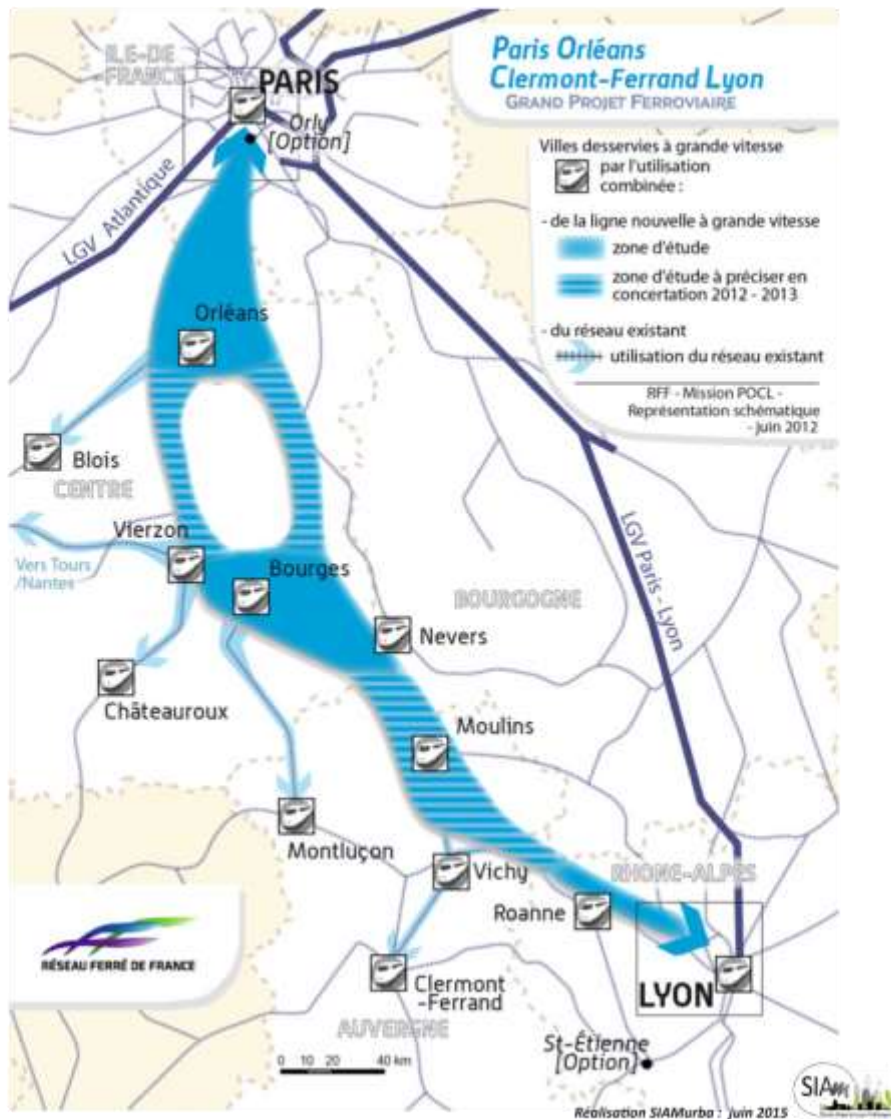
Ce projet de ligne TGV aurait pour effet immédiat de dynamiser les quartiers proches de la gare de Châteauroux. Il pourrait, notamment, renforcer l'attractivité du centre Colbert (pôle à vocation tertiaire), et plus généralement donner un nouvel élan à la ville-centre.

D'autre part, ce projet pourrait contribuer à ranimer la centralité du cœur urbain. En augmentant l'attractivité et le dynamisme du centre-ville, ce projet pourrait diminuer la fuite des habitants et des commerces vers la périphérie.

Un levier pour développer la coopération avec l'aire urbaine de Bourges.

En facilitant les échanges entre les deux aires urbaines, ce projet permettrait de développer les échanges économiques, humains et culturels entre les deux capitales du Berry.

Projet de LGV en Région Centre



3.2. Les transports en bus ou autocar, à l'échelle régionale et départementale

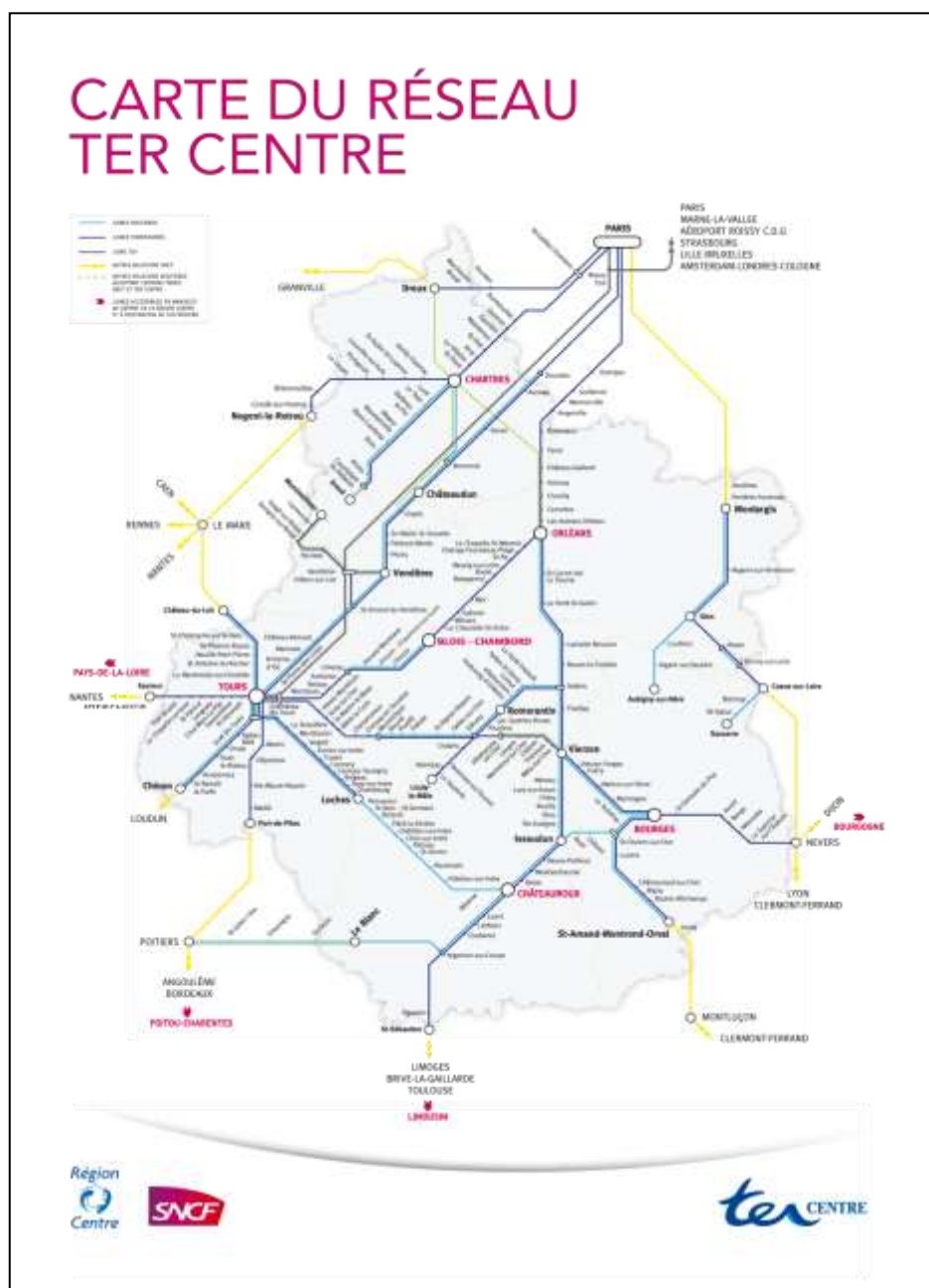
Le territoire du SCOT est desservi par les transports en commun régionaux et départementaux, qui relient les préfectures des départements limitrophes ainsi que d'autres aires urbaines du département comme Le Blanc, ou Levroux. Ces liaisons sont principalement effectuées en autobus, du fait du réseau ferroviaire limité.

Le point fort du territoire est la convergence de ces moyens de transports vers la ville de Châteauroux. Cependant, les communes de la CCVIB souffrent de l'effet inverse : elles disposent en effet d'un faible nombre d'arrêts d'autocar de transport express régional, ou TER, qui remplacent la ligne ferroviaire Châteauroux-Tours.

Le réseau de bus départemental est en forme d'étoile, centré sur Châteauroux, et surtout composé de lignes à la demande.

3.3. Les transports en commun dans le périmètre du SCOT

Sur le territoire du SCOT, seul Châteauroux Métropole dispose d'un réseau de transports en commun, le réseau Horizon. Ce dernier est réputé pour sa gratuité, en vigueur depuis la fin de l'année 2001.



La mise en place d'un réseau de bus gratuit



Le territoire de Châteauroux Métropole est peu favorable à l'usage des transports en commun : le centre-ville est facile d'accès, les axes routiers sont très peu engorgés. L'usage de la voiture comme unique mode de déplacement est donc très répandu.

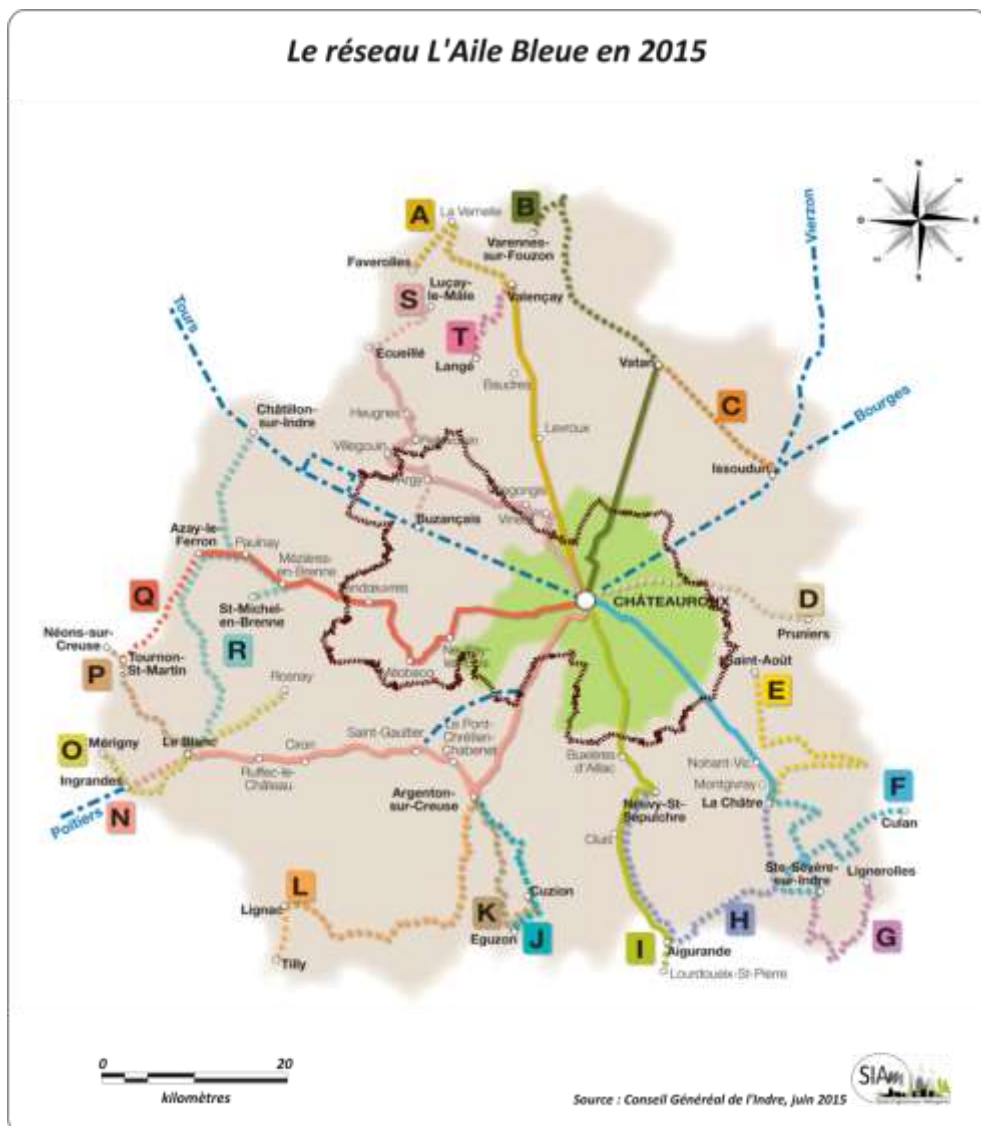
Avant la mise en place de la gratuité, la fréquentation des transports en commun étaient très faible. De plus, en 2001, près de 47 % des usagers voyageaient gratuitement. La vente de titres de transports ne couvrait alors que 14 % des dépenses annuelles, suffisamment peu pour repenser le mode de fonctionnement et de tarification du réseau. La gratuité des transports publics a été mise en place pour tous les habitants afin de redynamiser le centre-ville et d'améliorer la mobilité pour tous. Cette décision n'a pas engendré d'augmentation des impôts locaux : ce sont les entreprises qui financent la gratuité, à travers la taxe du « versement transport ».

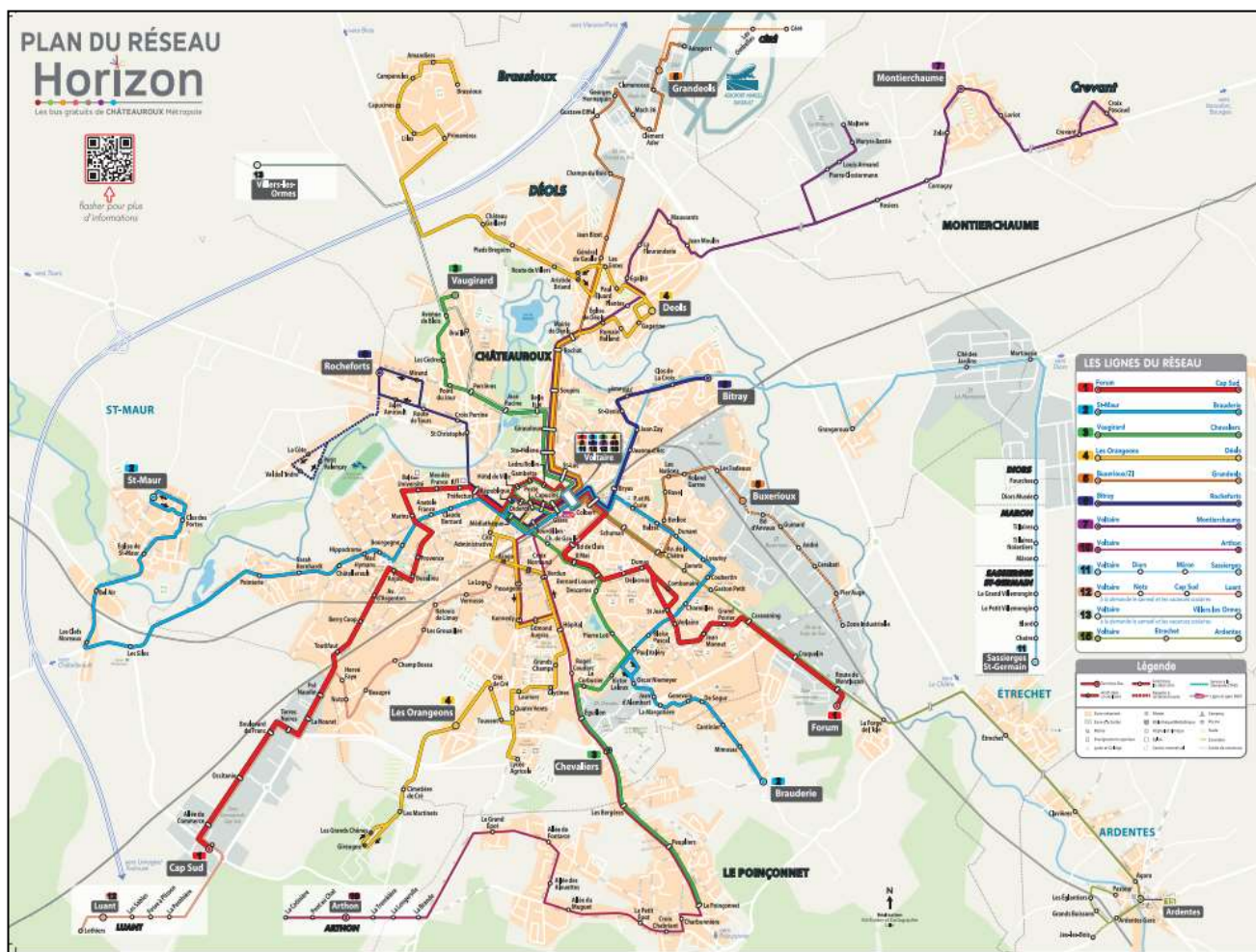
Un bilan de la gratuité très positif

Le bilan de cette opération est positif : le nombre de voyages par an et par habitant a doublé, et la fréquentation des bus a augmenté de 174 %. Cette hausse de la fréquentation est liée à la fois à la gratuité du titre de transport et aux réaménagements effectués sur le réseau. Cette hausse de la fréquentation des transports en commun peut être mise en relation avec la diminution de l'utilisation de la voiture. Cette mesure de gratuité a donc permis de réduire l'impact environnemental de la voiture dans l'agglomération castelroussine.

Les bus gratuits sont un succès incontesté qui permet de répondre à quatre objectifs :

- faciliter les trajets domicile / travail en diminuant les frais de transports par habitant,
- faire bouger le cœur de l'agglomération et renforcer son dynamisme,
- fluidifier la circulation et préserver la qualité de l'air,
- et rendre aux personnes isolées la possibilité de sortir de chez eux et de rencontrer d'autres personnes.





Un nouveau contrat vient d'être engagé avec Keolis pour une durée de six ans (2015-2021), qui permettra au réseau Horizon de connaître quelques améliorations. Dont, une fréquence de desserte vers les zones commerciales plus importantes et notamment le samedi, ainsi qu'une offre supplémentaire sur les lignes les plus empruntées entre 12h et 14h.

Le réseau poursuit également ses activités de desserte scolaire et maintient le service « Flexo » qui propose des trajets modulables en soirée au départ de la place Voltaire.

Jusqu'à présent, 4,5 millions de voyages ont été comptabilisés par an. L'objectif à l'horizon 2010, est d'atteindre 5,3 millions de voyages par an.

IV. Le fret (transport de marchandises), un enjeu essentiel au développement économique du territoire

4.1. Le fret aérien : saisir les opportunités grâce à l'aéroport de Châteauroux-Déols

Comme vu précédemment, le territoire du SCOT dispose d'un aéroport pouvant proposer un rayonnement national et international de par sa taille. Son utilisation pour le transport de marchandises est pourtant faible, de l'ordre de 6 700 tonnes par an. Ainsi, le potentiel de cette infrastructure n'est que très partiellement exploité, c'est pourquoi l'aéroport se doit d'être intégré à un plan de réflexion globale du transport de fret.

4.2. Ferroviaire : développement de la ligne Châteauroux – Tours

Les fermetures des lignes ferroviaires Buzançais-Loches et Châteauroux-Ardenes ont eu des conséquences très négatives sur le fret ferroviaire. Le transport de marchandises n'est donc pas optimisé en termes de temps et de distances : on peut citer l'exemple des produits de l'établissement Villemont (situé à Argy), qui passent par Châteauroux, Vierzon puis Tours avant de se diriger vers les ports de l'océan Atlantique. La faible densité du réseau ferroviaire en fonctionnement nuit donc réellement au développement du transport de marchandises. On note cependant une forte volonté politique sur le territoire : les élus cherchent en effet à encourager le fret ferroviaire, notamment pour désengorger le trafic routier dans les petites communes.

4.3. Routier : possibilité de plate-forme multimodale ?

Le fret routier est très utilisé grâce à sa flexibilité, notamment grâce aux horaires et trajets variables et à la taille réduite des infrastructures nécessaires.

Le fret aérien, ferroviaire et routier se concurrencent au lieu de créer un véritable réseau multimodal de transport de marchandises. Ce réseau pourrait être articulé à différentes échelles : le transport international par voie aérienne, le transport national et régional par voie ferrée, le transport départemental et intercommunal par voie routière. Une plateforme multimodale serait alors nécessaire, afin de coordonner ces différents modes de transport de marchandises.

L'emplacement idéal de cette plateforme multimodale serait à proximité de l'aéroport. En effet, cette structure importante dispose des moyens pour apporter un véritable rayonnement à l'agglomération, et se situe de plus aux abords de l'autoroute A20.

V- Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de transports et de déplacements

5.1 Axes de développement au sein de Châteauroux Métropole

- **Desserte ferroviaire.** Soutenir et développer la fréquence de desserte de Châteauroux sur la ligne POLT. Promouvoir les connexions entre Châteauroux et les grandes agglomérations. Organiser une étoile ferroviaire autour du pôle multimodal de Châteauroux.
- **Transports collectifs.** Favoriser l'accès de tous au transport collectif et améliorer la mobilité à destination du centre-ville. Adapter la desserte des zones d'habitation et des zones d'activités aux flux.
- **Multi modalité.** Favoriser la cohérence multimodale, au travers d'un Plan de déplacement urbain. Analyser l'opportunité de la mise en place de parkings relais sur les voies structurantes.
- **Réseau de voiries.** Développer les connexions entre centre et périphérie, entre l'urbain et le rural, entre le centre-ville et les zones d'activités.
 - Valoriser les axes pénétrant en cœur d'agglomération.
 - Améliorer la desserte du centre-ville.
 - Renforcer la vocation de support de trafic de transit des boulevards de la ville centre, par la mise en place d'une onde verte.

- Améliorer la desserte des Zones d'Activités : cohérence des liaisons, maillage entre les zones.
 - Développer les modes de transport doux, notamment en milieu urbain, en favorisant la continuité des itinéraires cyclables à vocation professionnelle ou touristique (Indre à vélo). Adopter un schéma directeur des voies cyclables, intégrant l'implantation de parkings à vélos.
 - Favoriser en matière de voirie, la mutualisation des services entre les communes : entretien des voiries, viabilité hivernale.
- **Aéroport** : Développer l'activité aéroportuaire dans un contexte de fort développement de l'aéronautique et valoriser l'aéroport comme un atout majeur du territoire. Créer des partenariats entre l'aéroport et les métropoles régionales et interrégionales. Favoriser le lancement de nouvelles lignes de passagers, nationales (Châteauroux-Lyon...) et internationales.

5.2 Axes de développement au sein de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne

- Approche intercommunautaire des projets, développement de partenariat avec les collectivités voisines :
 - Développement du fret Ferroviaire.
 - Projet de création d'une plateforme multimodale à Buzançais.
 - Entretien et gestion de la voirie communautaire,
 - ...

Transports et déplacements – Synthèse et chiffres clés

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Un territoire traversé par une ligne ferroviaire de 713 km permettant de relier Paris à Toulouse. - Un accès à la gare de Châteauroux en moins de 45 minutes pour l'ensemble des communes du territoire SCOT. - Des axes routiers fortement fréquentés : <ul style="list-style-type: none"> • L'arc Est Castelroussin, l'axe routier le plus fréquenté du département de l'Indre avec 16 000 véhicules par jour dont 1 500 poids lourds en 2012, • L'axe entre Châteauroux et Ardentes qui comptabilise plus de 11 500 véhicules par jour dont 750 camions en 2012, • Une accidentologie en baisse qui touche les voitures à 66,8% suivi des cyclomoteurs et scooters à 9,8%. - La classe d'âges des 25-44 ans est la plus touchée par les accidents mortels avec un taux de 35%. - Une motorisation des ménages s'élevant à 83,7% (82% au niveau national). - 33,4% des actifs du territoire travaillent au sein de leur commune de résidence. Pour Châteauroux ce chiffre s'élève à 68,6%. - Les actifs de Châteauroux Métropole utilisent à 77% leurs voitures pour se rendre sur leur lieu de travail contre 84% au sein de la CCVIB. | <ul style="list-style-type: none"> - Des transports en bus ou autocar à l'échelle régionale et départementale convergent vers la ville de Châteauroux. - Un réseau de bus gratuit au sein de Châteauroux Métropole gratuit depuis 2001. |
|---|---|

AFOM – Transports et déplacements

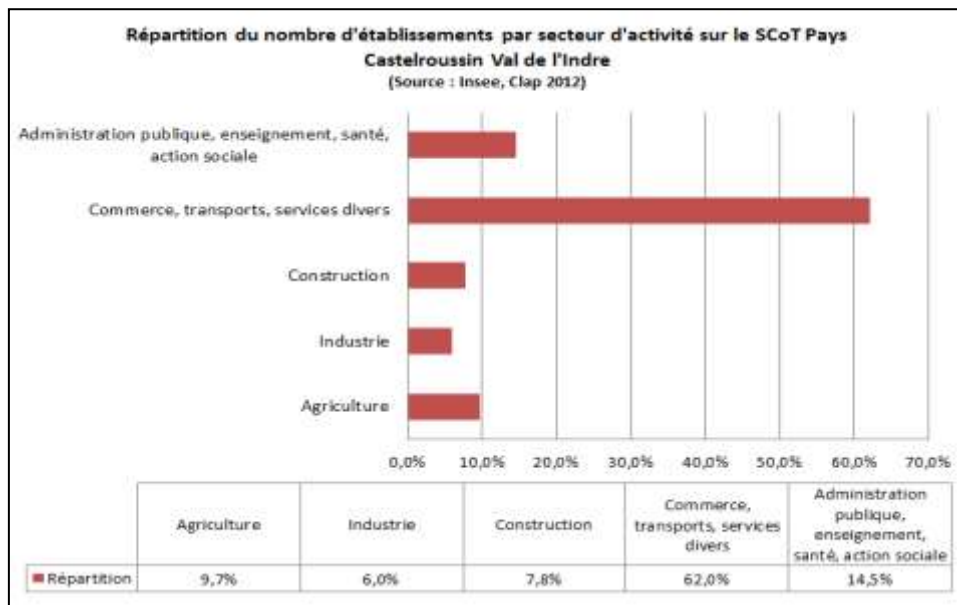
Atouts - Potentialités	Faiblesses - Contraintes et problématiques
<ul style="list-style-type: none"> Un territoire dont la desserte routière est satisfaisante. Un accès rapide aux principales zones d'activités du territoire depuis l'autoroute A 20. Des axes routiers secondaires à l'échelle du territoire bien structurés favorisant l'accessibilité de l'ensemble des communes. Une offre en transports en commun urbain cohérente mais limitée à Châteauroux. Des transports de bus gratuit à l'échelle de Châteauroux Métropole. Des transports en commun départementaux et régionaux permettant l'accès aux aires urbaines du département. Une offre ferroviaire de qualité permettant l'accès aux pôles structurants extérieurs au territoire (Paris, Toulouse,...) mais à renforcer. Des aéroports et un aéroport de qualité et de taille importante pouvant atteindre une dimension internationale. 	<ul style="list-style-type: none"> Une offre interurbaine en transport en commun très limitée en termes d'arrêts sur les communes du territoire sauf pour Châteauroux qui concentre l'ensemble des départs et arrivées des transports. Une offre ferroviaire Est-Ouest inexistante pour le transport de personnes. Des liaisons douces peu développées à l'échelle du territoire, limitées aux loisirs. Un territoire SCOT fortement motorisé et dépendant de la voiture pour l'ensemble des déplacements.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> Un projet de ligne à grande vitesse à proximité de Châteauroux qui permettrait l'attrait du territoire et augmenterait son accessibilité. Potentiel de fret important à développer. Le fret ferroviaire à maintenir et à renforcer au sein du territoire. Potentiel de développement de ligne de transports passagers grâce à l'aéroport. Importance du renforcement de la ligne POLT. 	<ul style="list-style-type: none"> Enfermement du territoire sur lui-même en l'absence de transports l'ouvrant sur l'extérieur. Aéroport pouvant tomber en déshérence, Ligne TGV qui tarde à venir.

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- Améliorer la continuité des voies cyclables,
- Développer l'intermodalité : parkings à vélos, aires dédiées au covoiturage, articulation entre réseaux de bus, routier et ferroviaire,
- Réouverture de la ligne de fret entre Buzançais et Loches et le tronçon Ardentes-Châteauroux,
- Optimiser l'exploitation des capacités de l'aéroport,
- Affirmer et développer les transports en commun à l'ensemble du territoire SCOT et créer des liens extraterritoriaux.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

I – Activités du territoire



Le territoire du SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre dénombre environ 7300 établissements actifs répertoriés en 2012, toutes activités confondues. Territoire aujourd'hui marqué par le poids de l'activité tertiaire, à hauteur de 76% en 2012, le territoire du SCOT affiche une part plus importante qu'à l'échelle du département (60,5%) et de la région (69,5%).

Répartition du nombre d'établissements par secteurs d'activité entre le Département et la Région
(Source : Insee, Clap 2012)

Plusieurs secteurs émergent, mais l'on ne distingue aucune véritable spécialisation du territoire.

	Indre		Centre	
	23929	100%	228967	100%
Agriculture	6121	25,60%	34052	14,90%
Industrie	1470	6,10%	13390	5,80%
Construction	1847	7,70%	22484	9,80%
Commerce, transports, services divers	11903	49,70%	130746	57,10%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2588	10,80%	28295	12,40%

Répartition du nombre d'établissements par secteurs d'activité entre le Département et la Région
(Source : Insee, Clap 2012)

En parallèle, d'autres secteurs se sont développés ces dernières années. On peut notamment citer l'industrie automobile, la logistique et les transports, l'industrie agroalimentaire, les services aux entreprises et la sous-traitance industrielle. Toutefois, aucun de ces secteurs ne se démarque des autres. L'absence de « véritable choix politique » a fait de l'économie du territoire une économie « neutre ».

Au sein de ce secteur tertiaire, 62% des activités sont issues des secteurs du commerce, des transports et des services divers, et 14% des secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

À l'échelle des établissements de coopération intercommunale l'on distingue une forte proportion de l'activité dans le secteur de l'agriculture au sein de la CCVIB (27,7%) comparativement à Châteauroux Métropole (5,8%). A l'inverse, les activités tertiaires sont plus représentées au sein de Châteauroux Métropole (80,9%) qu'au sein de la CCVIB (57,1%). Ceci s'explique par la forte présence d'emplois administratifs au sein de Châteauroux.

	Châteauroux Métropole		CCVIB	
	6019	100%	1326	100%
Agriculture	347	5,80%	367	27,70%
Industrie	343	5,70%	95	7,20%
Construction	463	7,70%	107	8,10%
Commerce, transports, services divers	3930	65,30%	627	47,30%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	936	15,60%	130	9,80%

Répartition du nombre d'établissements par secteurs d'activité entre Châteauroux Métropole et la CCVIB
(Source : Insee, Clap 2012)

1.1 Part de l'économie présentielle

Le poids de l'activité tertiaire s'explique par le poids de l'activité présentielle de l'économie du territoire. En effet, 60,7% des établissements économiques et 65,4% des effectifs salariés du territoire relèvent de la sphère présentielle, c'est-à-dire qu'ils produisent des biens ou des services pour satisfaire les besoins de la population résidente. Comparativement au niveau moyen départemental (47,9% d'établissements ayant une activité présentielle) et régional (54,9%), ces chiffres s'avèrent d'autant plus importants.

L'activité du territoire SCOT est ainsi tournée vers une économie endogène, basée sur la satisfaction des besoins de la population résidente.

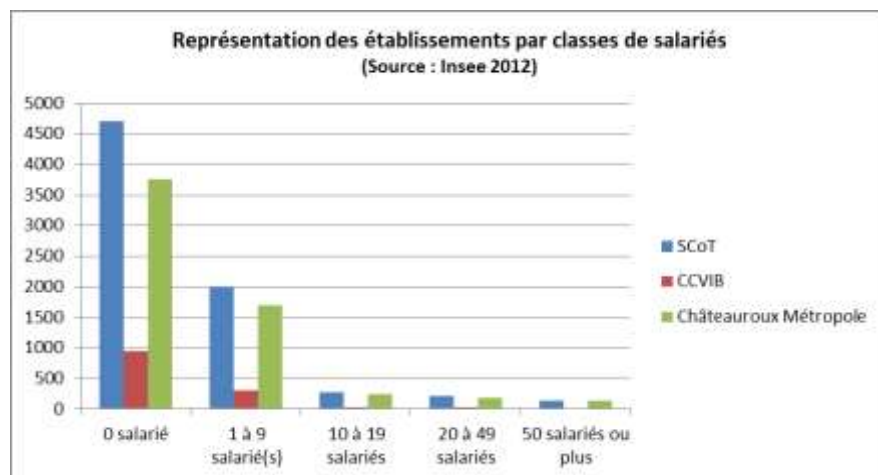
L'**économie présentielle** regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touriste (source : Insee).

Répartition des établissements par sphère économique	CCVIB	Châteauroux Métropole	SCOT	Indre	Centre
Économie présentielle	44,1	64,0%	60,7%	47,9%	54,9 %
Économie non présentielle	55,9%	36%	39,3%	52,1%	45,1 %

Répartition des effectifs par sphère économique	CCVIB	Châteauroux Métropole	SCOT	Indre	Centre
Economie présentielle	51,2%	66,6%	65,4 %	64,1 %	64,2 %
Economie non présentielle	48,8%	33,4%	34,6%	35,9 %	35,8 %

1.2 Les micro-entreprises dominent le paysage entrepreneurial

Le territoire du SCOT est riche de la présence de petits établissements. En effet, parmi les 7348 entreprises du territoire en 2012, 6715 sont des micro-entreprises (dont 4709 n'emploient aucun salarié). Au total, ces micro-entreprises représentent 91,4% des entreprises du territoire.

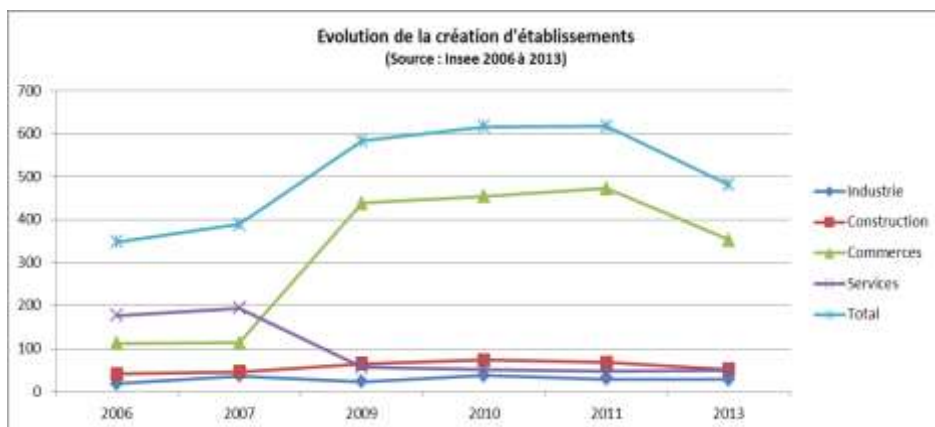


Le territoire de Châteauroux Métropole concentre le plus grand nombre d'entreprises intermédiaires et grandes.

La CCVIB possède quelques filiales jouissant d'une renommée importante (telle que les usines Beirens), mais se repose principalement sur son tissu de TPE et PME. L'économie de la CCVIB est donc d'avantage tournée vers une économie de proximité (caractéristique souvent attribuée aux

TPE et PME), liée à l'artisanat et aux services.

Les entreprises au niveau de la région Centre ont un taux de survie plus élevé qu'au niveau national. En effet, 91,6% des entreprises créées en 2006 sont encore en activités 1 an après contre 91,4% au niveau national, et 54,1% sont encore existante 5 ans après leurs créations contre 51,5% au niveau national. Cependant, on note tout de même un faible taux de survie puisque 44,9% des entreprises disparaissent après seulement 5 ans de création. Ce chiffre touche plus particulièrement les micro-entreprises qui disparaissent majoritairement dans les 2-3 ans après leurs créations.



1.3 La création d'entreprise est tournée vers le secteur du commerce

Le nombre de création d'entreprises a quasiment doublé entre 2006 et 2011. Ce phénomène est principalement dû à la croissance importante du nombre de création d'entreprises liées au commerce. Le développement des zones d'activités commerciales Cap Sud et Grandéols a fortement contribué à cette croissance.

Depuis 2011, les créations d'établissements ont tendance à diminuer (même si celle-ci restent importantes). La diminution de création se fait principalement ressentir au niveau commercial.

Dans le secteur des services, on observe que la création d'établissements a été divisé par deux entre 2007 et 2009, et s'est depuis stabilisé à un rythme modeste (une cinquantaine de création d'entreprises de services par an).

Dans le domaine de l'industrie et de la construction, la création d'entreprises se maintient mais, là encore, à un rythme peu soutenu. Le nombre de créations d'entreprises sur ce secteur par an est resté quasi constant depuis 2006.

On constate qu'en dehors du secteur commercial, la dynamique de création d'établissements sur le territoire du SCOT est faible.

II – Les filières à fortes potentialités

2.1 La filière aéronautique

Le secteur de l'aéronautique est un héritage datant de la première guerre mondiale. L'arrivée des usines Bloch et le développement d'industries de l'aéronautique sur le site de la Martinerie offrirent une place de choix à Châteauroux dans l'industrie aéronautique. Cette position fût renforcée par la construction de l'aéroport de Châteauroux Déols.

Actuellement, l'aéroport de Châteauroux-Déols n'est pas incontournable dans le paysage de l'aviation française. Le transport de voyageurs est épisodique du fait de la concurrence des aéroports de la région parisienne. Le tonnage du fret est quant à lui faible. Néanmoins, cet aéroport a la

particularité d'exporter uniquement vers l'étranger, ce qui montre son potentiel en termes de commerce international. De plus, l'aéroport dispose d'infrastructures considérables, la plus longue piste d'Europe, un parking important, les plus grandes cabines de peinture d'Europe (dans lesquelles 150 à 200 avions sont repeints chaque année) et du foncier encore disponible à proximité.

La logistique et le transport dans la région et le département	
Centre	Indre
1 600 entreprises	140 entreprises
40 800 salariés	2 680 salariés
9 ^{ème} région française en termes d'effectifs	
119 000 m ² d'entrepôts mis en chantier en 2012	17 900 m ² d'entrepôts mis en chantier en 2012
Nombreuses filières génératrices de besoins logistiques (agroalimentaire, pharmacie, automobile,...)	Plates-formes nationales avec des grands groupes (Vivarte, Spicers, Alliance Healthcare, Locapharm...)
Sources : CCI Indre, 2013 Réalisation : Stagiaire Polytech Tours	

Il est à noter également la disponibilité de 40 ha de foncier embranchés sur la piste de l'aéroport. Associée à la nouvelle tour de contrôle, ainsi qu'à la construction d'un nouvel hangar, cette disponibilité ouvre de larges perspectives de développement des activités de maintenance aéronautique et de logistique aéroportuaire.



L'aéroport de Châteauroux

2.2 La logistique

Le territoire du SCOT constitue le bassin industriel du département. Il concentre la quasi-totalité des entreprises de logistique et de l'emploi, avec 166 établissements dédiés à l'entreposage et au transport. Cette concentration d'activité logistique sur le territoire est justifiée par les atouts du territoire :

Un positionnement géographique avantageux

L'implantation sur le territoire castelroussin offre un avantage géographique considérable aux entreprises de logistique et de fret. Le territoire occupe en effet une position centrale en France. Cet atout est loin d'être négligeable, car la proximité avec de nombreuses villes (et notamment avec la région parisienne) favorise les échanges et diminue les coûts de transport.

Des infrastructures de transports disponibles

La proximité avec les pôles économiques va de pair avec les infrastructures nécessaires à l'exploitation de cette proximité. La présence de ces infrastructures est l'un des principaux atouts de la filière logistique et transports sur le territoire. Châteauroux se positionne ainsi comme plateforme multimodale du département. Le transport routier restant le premier mode de transport de marchandises, la présence de l'A20 est un atout considérable sur le territoire, d'autant plus qu'elle est gratuite de Vierzon jusqu'à Brive-la-Gaillarde (sur 270 kms). L'A20 fait la jonction entre l'A71 (Paris-Orléans-Clermont), l'A62 (pour atteindre Toulouse), l'A85 (Vierzon-Angers) et l'A89 (Lyon-Bordeaux). Une grande partie du territoire français est très facilement accessible grâce à ce réseau routier.

L'aéroport international de Châteauroux-Déols accueille le fret aérien. Le développement de la logistique et du fret ne peut être qu'encouragé, car l'aéroport a des capacités importantes, actuellement sous-exploitées.

Disposant d'une grande piste d'atterrissage et d'un grand parking de stationnement avionique, l'aéroport de Châteauroux est un atout indéniable pour le développement de la filière logistique et transport.

Des lignes de fret ferroviaire sont disponibles grâce à la liaison SNCF Paris-Toulouse ainsi qu'une ligne uniquement dédiée au fret entre Argy, Buzançais et Châteauroux.

Un foncier disponible pour accueillir des entreprises

Les entreprises de logistique se sont principalement développées dans la ZIAP et la Malterie, deux zones d'activités à proximité de l'aéroport. L'avantage de ces zones d'activités est qu'elles sont directement desservies par le fret ferroviaire ainsi que le fret aérien et se trouvent à proximité de l'A20. Ainsi, les entreprises de logistique trouvent un large avantage à s'implanter dans ces zones devenues pôles logistiques. En parallèle se développe la zone d'activité d'Ozans qui proposera des terrains disponibles et adaptés aux activités logistiques.

Le territoire dispose ainsi de toutes les infrastructures nécessaires au développement de la filière logistique. Cependant, ces infrastructures sont pour la plupart sous-exploitées. Cela provient en partie de stratégies économiques à plus grande échelle, qui bloquent parfois l'exploitation régulière de ces infrastructures.

2.3 La filière agroalimentaire

La filière agroalimentaire, un secteur à conforter

L'industrie agroalimentaire est l'ensemble des activités industrielles qui transforment des matières premières (issues de l'agriculture, de l'élevage ou de la pêche) en produits alimentaires destinés essentiellement à la consommation humaine.

Les industries alimentaires sont bien implantées en région Centre, du fait de la proximité avec les sites de production agricole. Ainsi, on trouve 450 entreprises agroalimentaires dans la région, employant 14 100 salariés. Le département de l'Indre est le troisième département de la région en termes d'emplois dans la filière agroalimentaire, avec 2 100 salariés. Regroupant 13,6% des entreprises de la région, l'Indre se spécialise dans la collecte et la transformation des céréales et la laiterie/fromagerie.

L'agroalimentaire en région Centre et dans le département de l'Indre en 2011

Région Centre

450 entreprises

14 100 salariés

1^{ère} région européenne pour les céréales

2^{ème} région pour la production de fromages de chèvre

Indre

61 entreprises

2 100 salariés

Secteurs dominants :

- Collecte et transformation des céréales
- Laiterie et fromagerie

Source : CCI Indre, 2013

Réalisation : Stagiaires Polytech Tours

Riche de ses productions agricoles diversifiées et de qualité, le département de l'Indre s'appuie sur l'approvisionnement de proximité. Il est ainsi intéressant de mettre la filière agroalimentaire en relation avec les exploitants agricoles en amont et avec la grande distribution en aval. Cette dernière est en effet le principal client des industries agroalimentaires.

Sur le territoire du SCOT (et en particulier dans la ville de Châteauroux), on trouve des industries de transformation, comme Harry's pour la collecte et la transformation de céréales (qui génère 680 emplois) et les laboratoires Fenioux pour les spécialités alimentaires (qui emploient 160 personnes). Cependant, une grande partie des productions agricoles quitte le territoire pour leur transformation, notamment les produits d'élevage.

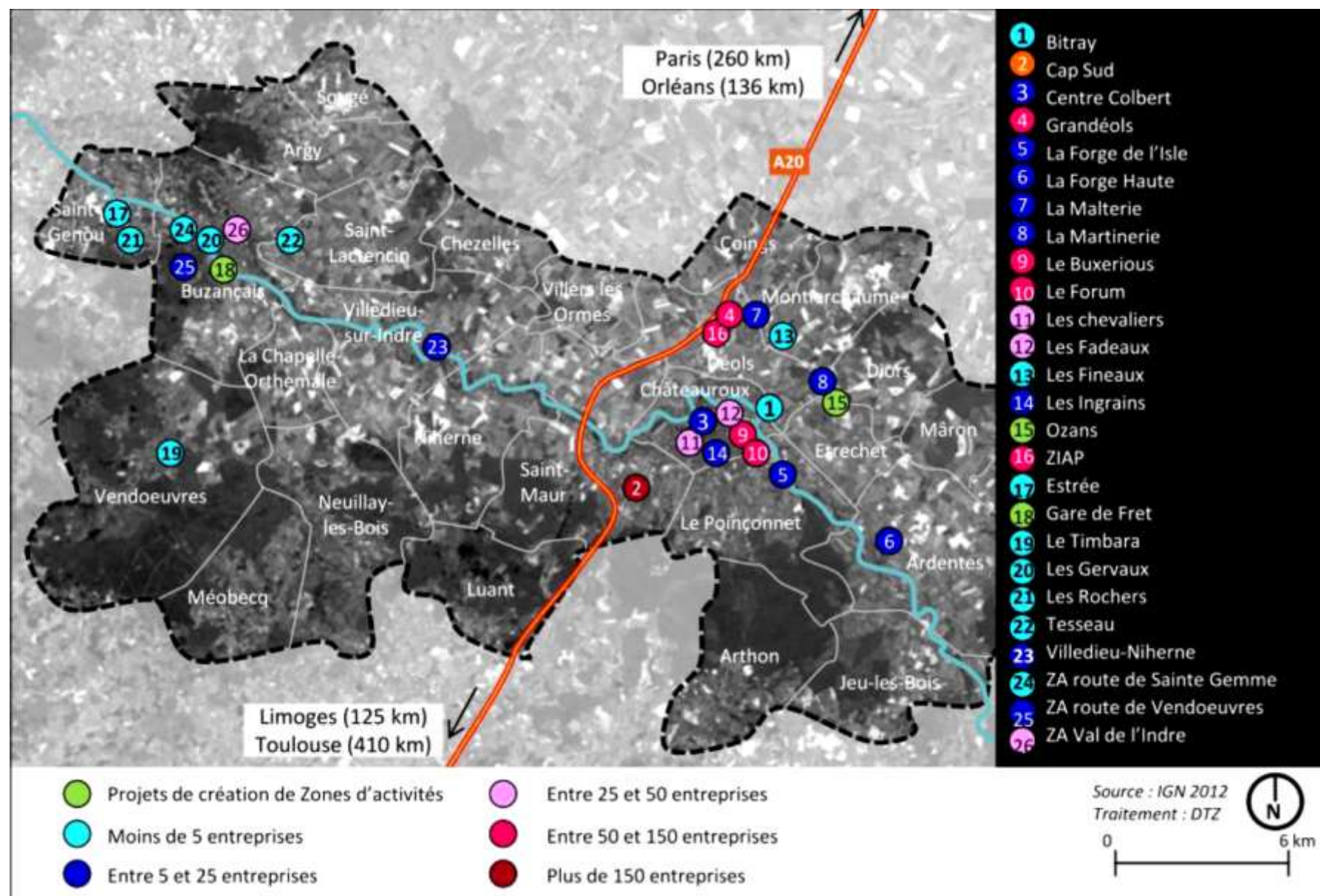
La distribution de produits alimentaires est fortement liée à la grande distribution et soulève ainsi des problématiques de logistique et de transport. La création d'entrepôts logistiques et/ou de stockage pour l'industrie agroalimentaire ne pourrait qu'être profitable au développement de l'industrie agroalimentaire sur le territoire du SCOT.

2.4 Les autres filières

D'autres filières structurantes pour le marché de l'emploi méritent d'être citées :

- La filière agro-alimentaire et les activités connexes qui en dépendent (le packaging, la machinerie, ...)
- La filière automobile,
- La *Silver* économie,
- ...

III – Les espaces économiques



3.1 Des grands espaces économiques concentrés dans l'agglomération de Châteauroux

Le territoire du SCOT accueille 24 zones d'activités. Leur importance en termes de surfaces et de nombre d'entreprises accueillies est très variable. Globalement, les plus grandes zones d'activités se trouvent sur le territoire de Châteauroux Métropole.

Le dynamisme des zones d'activités de cet EPCI s'explique notamment par l'influence qu'exerce Châteauroux sur le reste de l'agglomération. Avec plus de 850 ha de zones d'activités, Châteauroux Métropole s'affirme en tant que pôle principal d'activités économiques. Cette concentration d'entreprises va de pair avec l'emploi ; les zones d'activités de Châteauroux Métropole concentrent une grande partie de l'emploi du bassin de vie de Châteauroux.

En dehors de Châteauroux Métropole, Buzançais joue un rôle prépondérant dans l'activité économique de la CCVIB. Avec ses 108 hectares de zones industrielles, Buzançais offre plus de 2 000 emplois. Le rôle de Buzançais n'est donc pas négligeable dans l'activité économique du territoire. Toutefois, son poids reste faible face à l'importance de Châteauroux. La zone d'activités de Villedieu-sur-Indre joue également un rôle capital dans l'économie de la CCVIB.

La CCVIB cherche à favoriser le développement des zones d'activités, en proposant des solutions innovantes pour aider les entreprises à s'installer sur leur territoire. Les ateliers relais sont un dispositif mis en place dans le cadre d'une politique d'incitation à l'implantation. Ceux-ci sont des locaux disponibles à la location, qui permettent l'accueil temporaire d'activités des nouvelles entreprises.

3.2 Des zones d'activités peu spécialisées et un développement peu maîtrisé

Les zones d'activités présentes dans le périmètre du SCOT sont peu spécialisées et présentent plusieurs vocations : les entreprises présentes au sein d'une même zone d'activités appartiennent à différents secteurs. Ce type de structuration des zones d'activités entraîne notamment un manque d'optimisation des réseaux inter-entreprises.

	Nombre de ZA	Nombre d'entreprises en 2011
Châteauroux Métropole	16	5438
CCVIB	9	1057

En termes de foncier économique, les zones d'activités (et surtout la zone de la Martinerie) sont confrontées à la présence de friches industrielles. Châteauroux Métropole se heurte à une problématique d'acquisition des friches, une procédure juridiquement complexe qui n'apporte pour l'instant que peu de solutions économiquement rentables. En plus de ce problème, les zones d'activités du territoire présentent de manière générale une faible densité. En effet, le taux de remplissage des zones d'activités dont les données sont disponibles n'est pas optimal pour une grande partie d'entre elles, laissant plusieurs hectares des surfaces viabilisées libres. Ainsi, il serait pertinent d'étudier l'offre foncière existante avant de réaliser des extensions de zones.

En termes de qualité paysagère, les zones d'activités du territoire nécessitent une requalification des espaces. Cela est valable notamment pour les plus anciennes zones qui ont tendance à se dégrader au fil des années, devenant ainsi peu accueillantes et moins attractives. L'image du territoire nécessitant d'être revalorisée, un travail sur la qualité paysagère des zones d'activités pourrait contribuer à améliorer cette image.

La CCI et Châteauroux Métropole ont d'ores et déjà pris des initiatives concernant l'animation économique afin de développer les réseaux inter-entreprises et ainsi créer une dynamique économique. Des actions comme celles-ci doivent être encouragées et développées.

Liste des Zones d'Activités sur le territoire SCOT (Source : Etude économique du territoire – rapport DTZ):

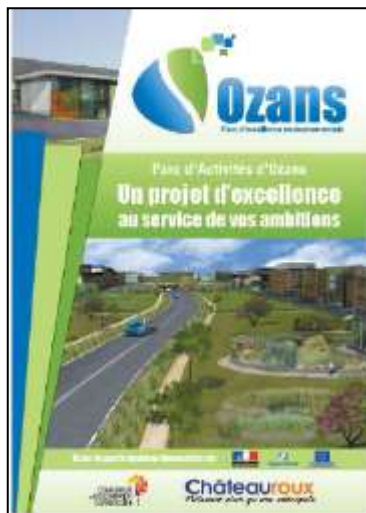
EPCI	Commune	Zones d'activités	Secteurs d'activité						Surfaces totales (ha)	Surfaces disponibles (ha)
			Artisanat	Industrie	Services	Logistique	Commerce	Tertiaire		
CAC	Ardentes	La Forge Haute	X		X				4,5	2
	Châteauroux	Centre Colbert						X	3,3	0,1
		Le Buxerieux		X		X			130	0
		Les Fadeaux	X	X						0
		Les chevaliers	X		X					0
		Les Ingrains	X		X					0
	Déols	Grandéols	X	X	X	X	X		133	33
		ZIAP	X	X	X	X			40	3
	Diors-Etrechet	La Martinerie		X		X			75	0
	Montierchaume	Les Fineaux	X			X				1,5
		La Malterie		X		X			225	20
	Le Poinçonnet	Le Forum					X			0
		La Forge de l'Isle	X	X	X	X	X			0
	Saint-Maur	Cap Sud	X		X		X		170	9
Total									1000	68,6
CCVIB	Buzançais	Les Hervaux	X	X					108	13
		ZA route de Sainte Gemme	X							
		ZA route de Vendoeuvres		X	X					
		ZA Val de l'Indre		X		X				
	Saint Genou	Les rochers		X					9	6
		Estrée		X					2	0,5
	Saint-Lactencin	Tesseau	X	X					4	2,5
	Vendoeuvres	Le Timbara		X					3,5	2,8
	Villedieu-Niherne	Villedieu-Niherne	X						22	0
Total									148,5	24,8
TOTAL									1149	93

3.3 Plusieurs projets de développement de zones d'activités

Ozans et l'Arc Est : un projet très ambitieux pour Châteauroux et son agglomération

Pour rappel la création de la zone d'activité d'Ozans est un projet de longue date puisque déjà inscrite dans le précédent SCOT.

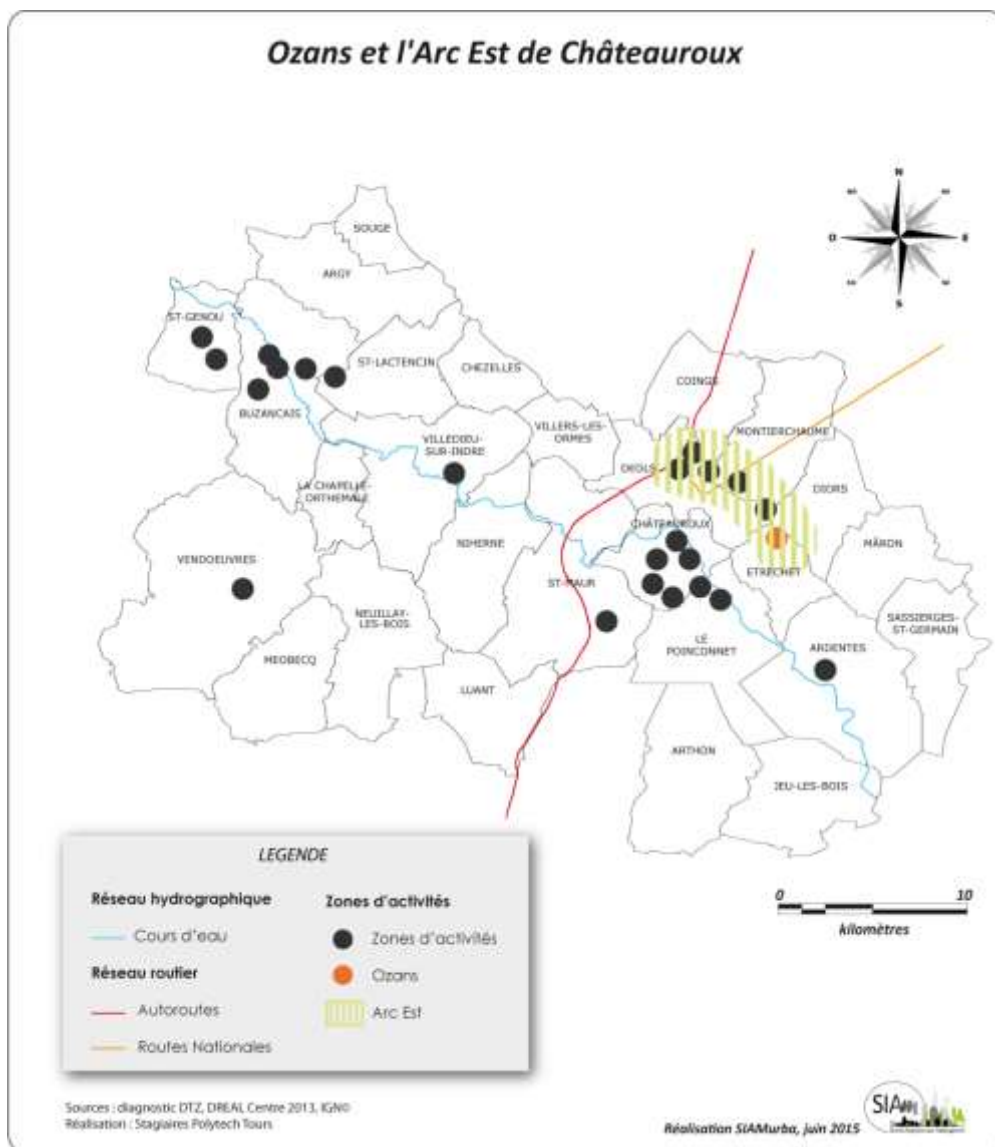
Châteauroux Métropole a récemment lancé les travaux de construction



d'une nouvelle zone d'activités : Ozans.

Il s'agit là d'un projet de grande envergure visant à relancer l'économie du territoire en créant de nouveaux emplois grâce à l'implantation de nouvelles entreprises de diverses filières. Cette nouvelle zone d'activités s'inscrit dans la continuité des zones de la Malterie et de la Martinerie, créant ainsi un grand espace économique à l'Est de Châteauroux, nommé l'Arc Est.

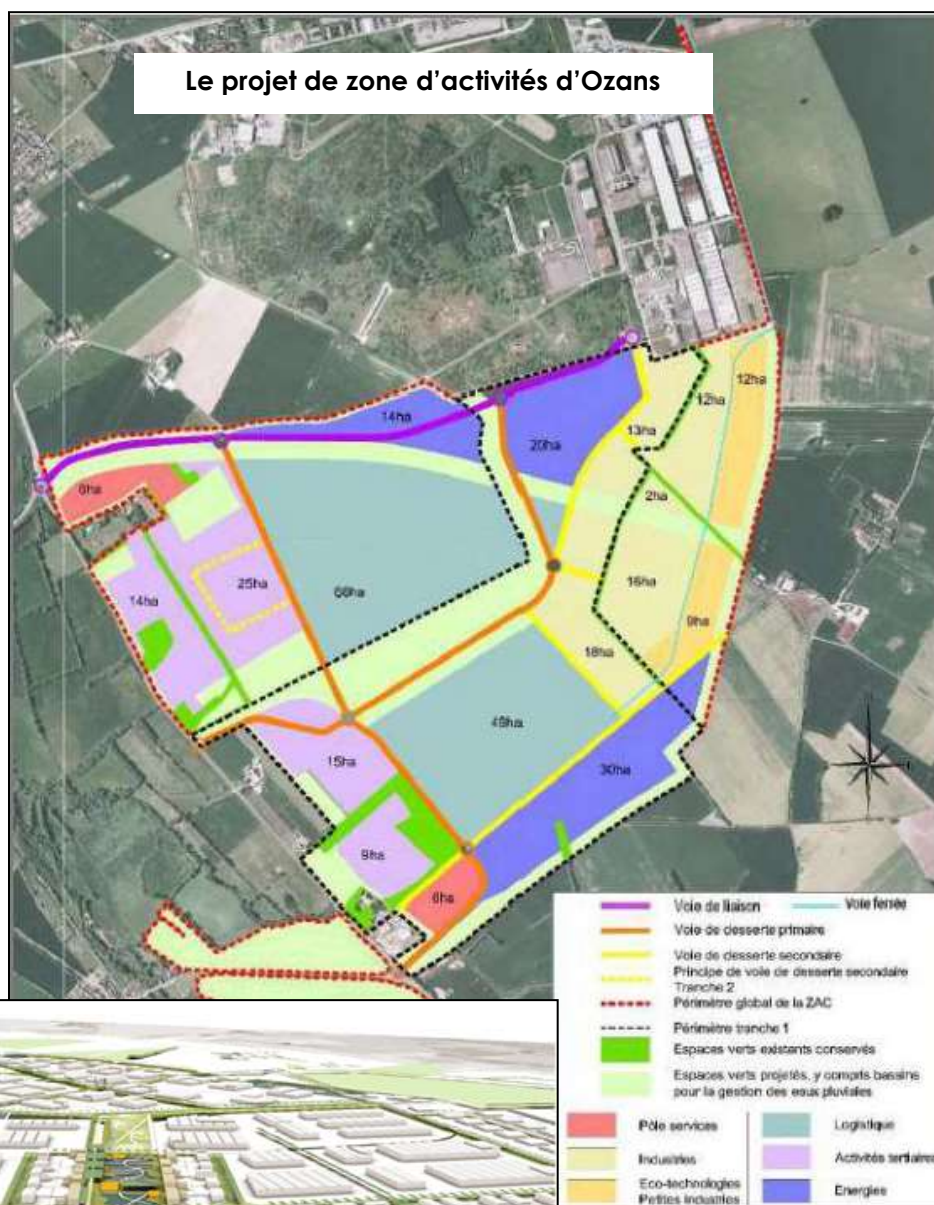
Ce projet est très ambitieux et se veut « exemplaire en matière de développement économique ». L'ambition assumée est de transformer le tissu industriel local, en développant des industries innovantes, à forte valeur ajoutée : éco-technologies, high-tech, technologies de l'information et de la communication... Les décideurs visent la création de « plusieurs milliers d'emplois ».



Le projet du « Parc d'activités d'Ozans » s'étend sur un périmètre de 508,6 hectares et s'inscrit dans la logique de développement des activités de l'Arc Est Castelroussin. Les 300 hectares rendus cessibles sur cette nouvelle zone d'activités permettront d'accueillir des entreprises souhaitant s'implanter ou s'agrandir sur le territoire. Le projet se segmente en trois secteurs d'activité :

- Un campus universitaire,
- Un parc logistique,
- Un parc industriel et commercial.

**Source : Dossier d'enquête
préalable à la déclaration
d'utilité publique et parcellaire
partielle du projet d'Ozans –
Mai 2011**



**Source : ADEINDRE
(Agence de
Développement
Économique de
l'Indre)**

Faisant partie d'une des premières zones d'activités pensée selon les normes HQE (Haute Qualité Environnementale), elle donne une image dynamique et qualitative du territoire. L'accent est porté sur l'intégration paysagère des activités et sur la qualité des espaces publics. L'implantation d'une diversité d'offre de services participera au bon fonctionnement de la zone. De même, la diversité des secteurs d'activités (logistique, tertiaire, industrie, université, services) permettra la création d'une réelle synergie entre acteurs économiques. Une grande partie des terrains a déjà été commercialisée à des acteurs économiques français et étrangers. En effet, cette future zone d'activités est destinée à s'ouvrir à l'international, notamment à la Chine dans le cadre de la Zone de Coopération Économique et Commerciale Sino-Française (SFECZ).

En effet, l'implication de l'opérateur immobilier Beijing Capital Land et de la China Développement Bank donne au projet castelroussin une envergure internationale. La présence de tels investisseurs, d'étudiants internationaux, ainsi que d'entreprises internationales contribuera à tisser un réseau économique fort.



Zone d'activités de Buzançais – Source : CCVIB

Des projets d'extensions de zones industrielles dans la CCVIB

En parallèle au projet d'Ozans, des extensions de zones d'activités sont prévues. Les plans d'extension des zones d'activités de Buzançais et de Villedieu-sur-Indre/Niherne ont déjà été réalisés. Ces hectares supplémentaires sont principalement destinés à accueillir des entreprises industrielles, en lien avec le rôle prépondérant de Buzançais dans l'activité industrielle de la CCVIB.

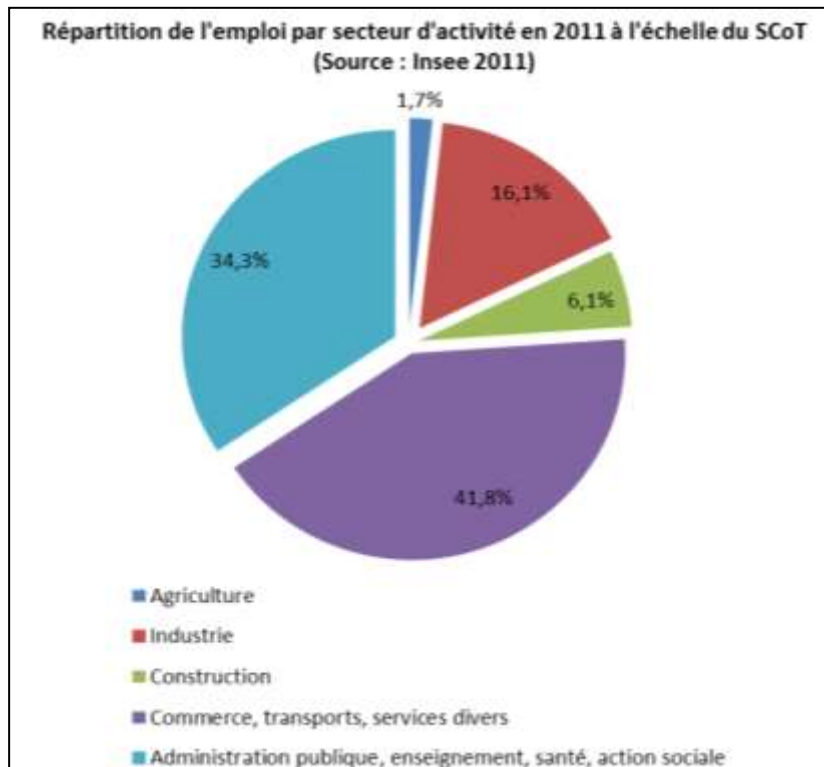


**Zone d'activités de Villedieu-sur-Indre / Niherne–
Source : CCVIB**

IV – L'emploi et la population active

4.1 L'emploi par secteurs d'activités

On dénombre en 2011, environ 42 400 emplois sur le territoire du SCOT (38634 emplois au sein de Châteauroux Métropole et 3754 au sein de la CCVIB).



Au sein du département, on dénombre environ 88 600 emplois. Le territoire du SCOT représente ainsi près de 48% des emplois du département.

En lien avec la forte tertiarisation du Pays Castelloussin Val de l'Indre, les emplois du territoire sont très majoritairement regroupés dans les secteurs d'activité du commerce, transports, services et de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale. Ces deux secteurs concentrent en effet 76,1% des emplois du territoire.

Le territoire du SCOT a un profil quasi similaire à celui du département et de la région, cependant l'on peut constater une représentation plus faible de la construction et l'agriculture sur le territoire du SCOT.

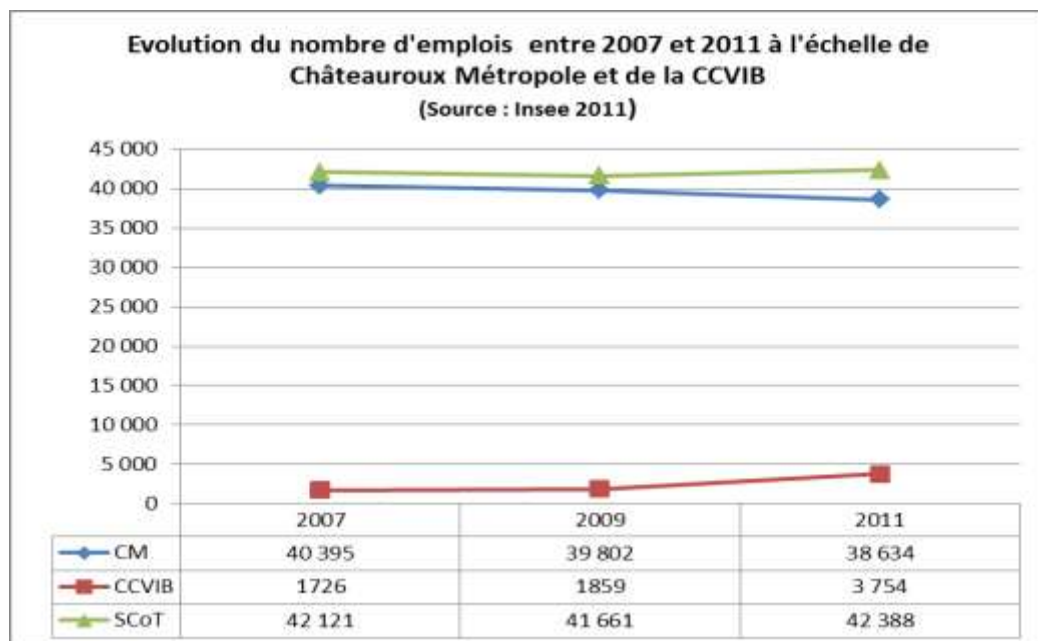
Répartition du nombre d'emplois par secteur d'activité en 2011 à différentes échelles (Source : Insee 2011)

	Châteauroux Métropole		CCVIB	
Nombre d'emplois	38634	100%	3754	100%
Agriculture	378	1,0%	356	9,5%
Industrie	6072	15,7%	759	20,2%
Construction	2316	6,0%	249	6,6%
Commerce, transports, services divers	16345	42,3%	1362	36,3%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	13523	35,0%	1028	27,4%

	SCoT		Indre		Centre	
Nombre d'emplois	42388	100%	88574	100%	997274	100%
Agriculture	734	1,7%	5417	6,1%	37238	3,7%
Industrie	6831	16,1%	15183	17,1%	165678	16,6%
Construction	2565	6,1%	6407	7,2%	74248	7,4%
Commerce, transports, services divers	17707	41,8%	32739	37,0%	406410	40,8%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	14551	34,3%	28828	32,5%	313700	31,5%

L'évolution du nombre d'emplois entre 2007 et 2011 sur le territoire du SCOT est intéressante puisqu'elle indique que le nombre d'emplois sur la période est resté relativement stable pointant ainsi en 2011 aux alentours de 42 000 emplois.

Néanmoins en analysant les évolutions à l'échelle des EPCI, nous pouvons constater de grandes disparités, puisqu'en effet à l'échelle de



Châteauroux Métropole le nombre d'emplois n'a cessé de diminuer sur la période 2007-2011, passant de 40 395 emplois à 38 634, alors que sur le territoire de la CCVIB ce nombre n'a cessé d'augmenter enregistrant en 2011, 3 754 emplois contre 1 726 en 2007.

Même si Châteauroux Métropole reste le pôle majoritaire en termes de concentration d'emploi, celui-ci perd de l'importance à l'inverse de la CCVIB.

Si l'on concentre notre analyse sur l'évolution par secteurs d'activités il est intéressant de constater que le nombre d'emploi dans l'agriculture a augmenté et représente une part plus conséquente sur le territoire. Ceci est également le cas pour le secteur de la construction et des secteurs du commerce et des transports.

A l'inverse, le secteur de l'industrie a fortement régressé puisqu'il représente en 2011, 16,1% de la part des emplois sur le territoire SCOT, contre 18,7% en 2007. Cette régression représente une diminution d'environ 1 000 emplois en l'espace de 5 ans.

Le secteur de l'enseignement et de la santé est le seul secteur qui s'est stabilisé sur la période étudiée.

Évolution de la répartition du nombre d'emplois par secteur d'activité en 2011 à l'échelle du SCOT
(Source : Insee 2011)

	SCoT					
	2 007		2 009		2 011	
Ensemble	42 121		41 661		42 388	
Agriculture	595	1,4%	705,00	1,7%	734	1,7%
Industrie	7 889	18,7%	6 880	16,5%	6 831	16,1%
Construction	2 201	5,2%	2 264	5,4%	2 565	6,1%
Commerce, transports, services divers	16 929	40,2%	17 298	41,5%	17 707	41,8%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	14 506	34,4%	14 514	34,8%	14 551	34,3%

Évolution de la population active ayant un emploi en 2011 à l'échelle du SCOT

CSP	Agriculteurs	Artisans, Commerçants, Chefs entreprise	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Total
2006	457	1670	3612	8405	11584	9505	35233
2011	430	1798	3715	9031	11768	9175	35917
Evolution	-6%	+8%	+3%	+8 %	+2 %	-4%	Stable

4.2 Évolution de la population active

Source : INSEE 2006/2011

À l'échelle du SCOT, la population active est globalement stable depuis ces cinq dernières années : on enregistre même une légère augmentation de 684 actifs ayant un emploi entre 2006 et 2011.

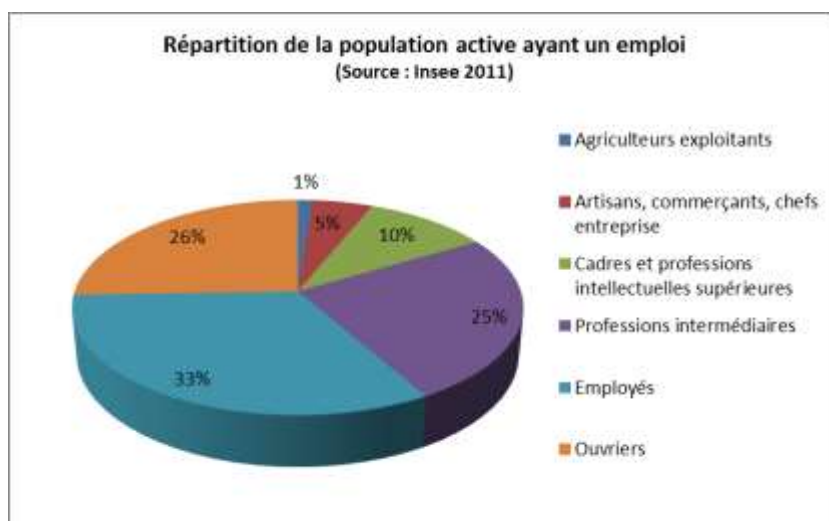
Sur la période 2006-2011, on observe un accroissement des artisans, commerçants et chefs d'entreprise dont le nombre a augmenté de 8%. On constate également l'augmentation des professions intermédiaires de 8% également sur la même période.

Evolution du nombre d'actifs par catégories socio-professionnelles entre 2006 et 2011 à l'échelle des EPCI
(Source : Insee 2011)

	CM		CCVIB	
	2006	2011	2006	2011
Agriculteurs exploitants	249	234	208	196
Artisans, commerçants, chefs entreprise	1393	1422	277	376
Cadres et professions intellectuelles supérieures	3358	3423	254	292
Professions intermédiaires	7529	7866	876	1165
Employés	10443	9993	1141	1775
Ouvriers	8279	7408	1226	1767
Total actifs ayant un emploi	31251	30346	3982	5571

Ces augmentations sont contrebalancées par la perte d'actifs ayant des emplois d'agriculteurs ou d'ouvriers. Ces deux catégories réunies observent en effet une baisse globale de 4%, mais sur une base de nombres d'emplois important : le territoire enregistre une perte de plus 350 actifs dans ces catégories socioprofessionnelles.

À l'échelle des EPCI, l'on constate que Châteauroux

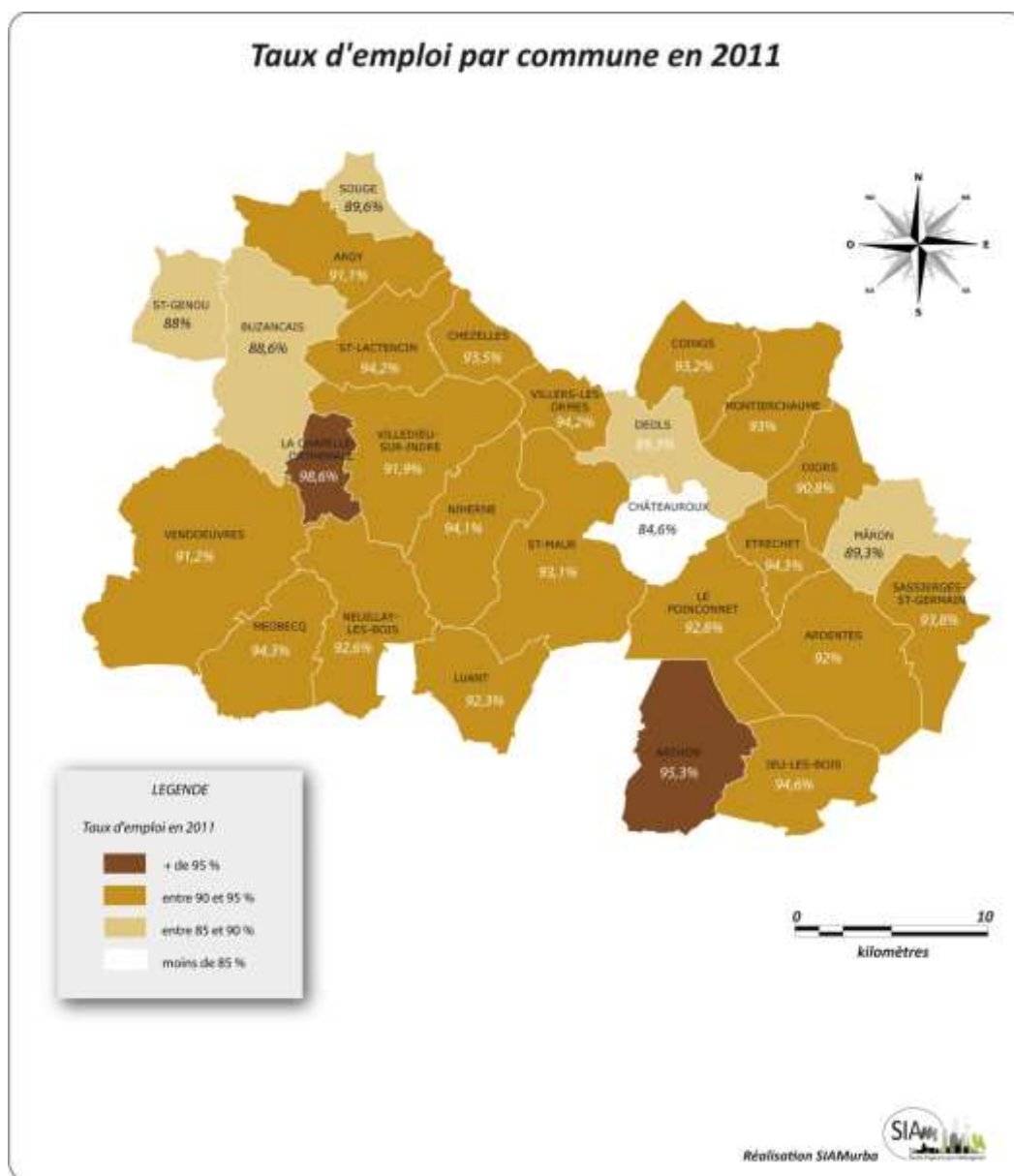


Métropole a perdu environ 900 actifs ayant un emploi, contrairement à la CCVIB qui a gagné environ 1600 actifs sur la période 2006-2011.

Les études réalisées sur la démographie, le volet habitat et la population active montre que Châteauroux Métropole a perdu de la population et principalement des actifs peu qualifiés à savoir des employés et des ouvriers.

Alors que sur la CCVIB, la population a légèrement augmenté sur la même période, et s'est enrichie de ces mêmes actifs (employés et ouvriers).

Ce constat n'indique pas simplement une question d'emplois créés ou perdus mais le reflet du phénomène d'étalement urbain avec des populations à faible revenus qui quittent le cœur d'agglomération pour se loger plus loin.



Le taux d'emploi

Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'actifs ayant un emploi au nombre total d'actifs sur la zone.

Celui-ci a été étudié par commune à l'échelle du SCOT et permet de constater que l'ensemble des communes disposent d'un taux d'emploi supérieur à 80%.

À l'échelle du SCOT, ce taux s'élève à 88,1% ce qui est nettement supérieur au taux constaté à l'échelle du département (65,5%).

La commune de Châteauroux dispose du taux le plus faible avec tout de même 84,6% d'actifs ayant un emploi.

Les communes de La chapelle-Orthemale et d'Arthon disposent quant à elles des taux les plus élevés avec respectivement 98,6% et 95,3%.

4.3 Le rapport emplois/actifs

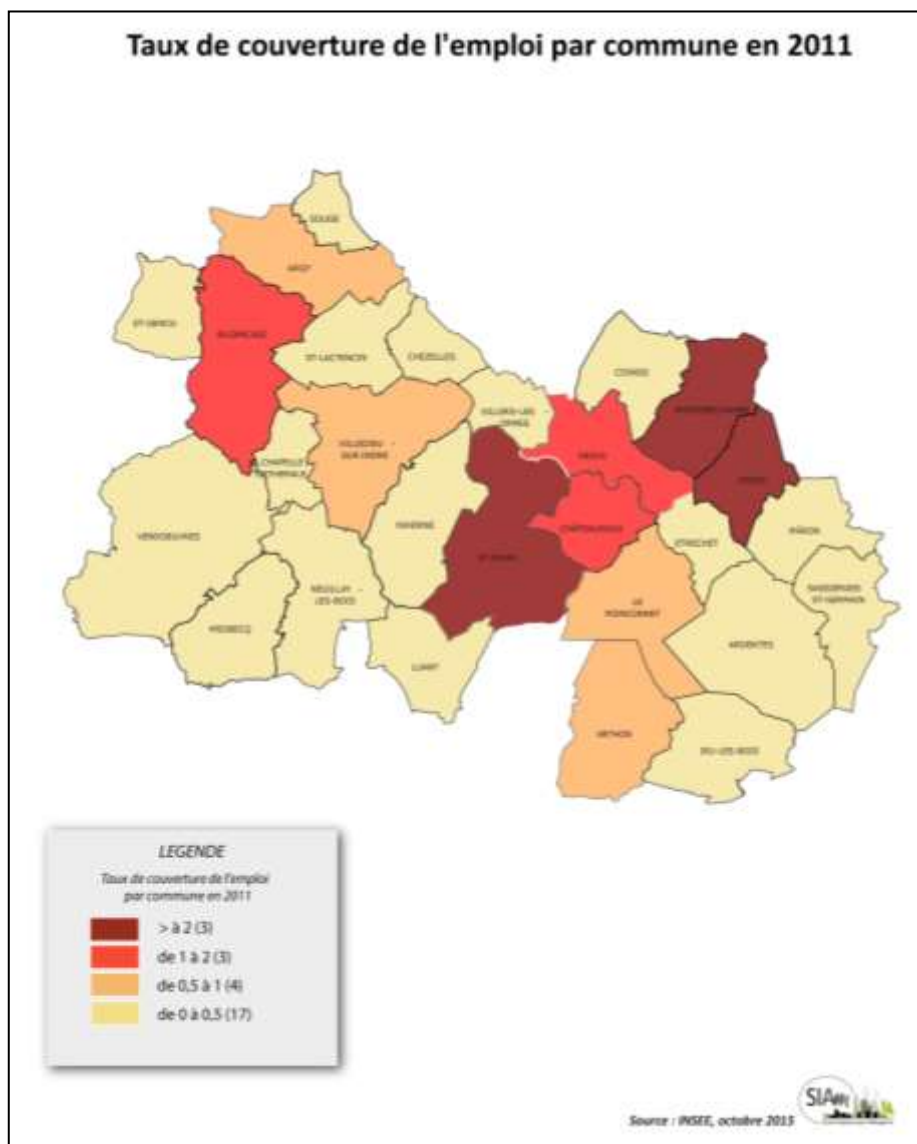
Le territoire du SCOT a un rapport emplois/actifs déséquilibré. En effet, on comptabilise sur le SCOT un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs (42466 emplois pour 36249 actifs).

De ce fait, le taux de couverture de l'emploi est de 1,17 en 2011 à l'échelle du SCOT.

Sur la période 2006-2011, le nombre d'emplois est resté constant à l'échelle du SCOT (42466 en 2011 contre 42448 en 2006) contrairement au nombre d'actifs qui a augmenté (36249 en 2011 contre 35436 en 2006).

L'emploi est principalement concentré sur Châteauroux et ses communes limitrophes ainsi qu'à Buzançais. La structuration du territoire est lisible à partir de la carte. On retrouve Châteauroux en tant que pôle principal d'emploi. Buzançais, pôle secondaire du territoire, se positionne au même rang que les communes limitrophes de Châteauroux en termes d'accueil de l'emploi. Ceci s'explique notamment par la présence de grandes zones d'activités génératrices d'emplois.

Source : Insee 2006/2011

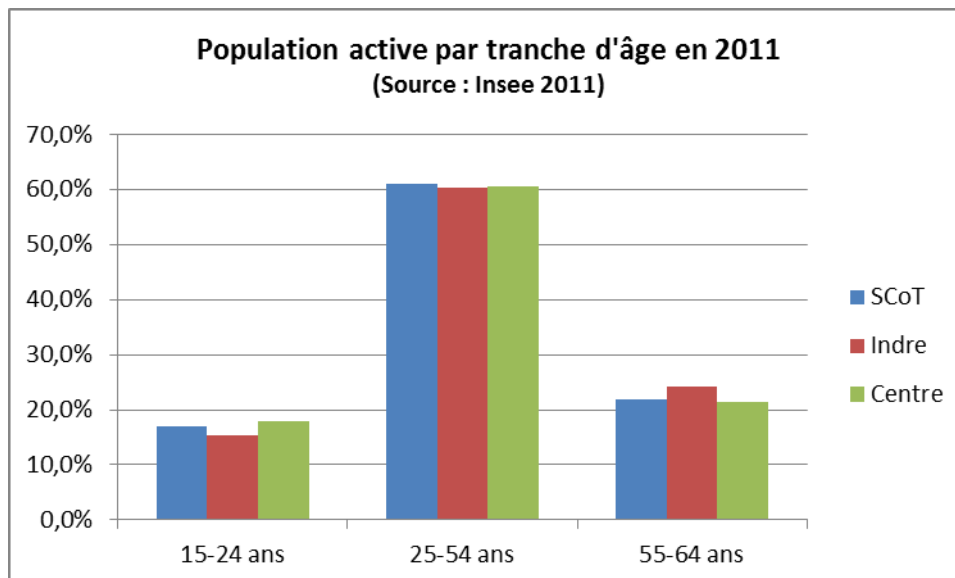


	Taux de couverture en emploi 2011	Taux de couverture en emploi 2006
Châteauroux Métropole	1,26	1,29
CCVIB	0,68	0,45
SCoT	1,17	1,20
Indre	0,99	1,00
Région Centre	0,95	0,95

	Nbr emplois dans la zone		Nbr actifs ayant un emploi	
	2011	2006	2011	2006
Châteauroux Métropole	38631	40619	30602	31389
CCVIB	3835	1829	5647	4047
SCoT	42466	42448	36249	35436
Indre	88812	92350	89707	92514
Région Centre	995900	1005219	1050770	1055272

4.4 Les tranches d'âge de la population active

Le graphique ci-contre est révélateur : la population active du territoire du SCOT se caractérise par une classe d'âge de 25 à 54 ans. En dessous ou au-delà, les actifs ne représentent qu'une petite partie de la population totale.



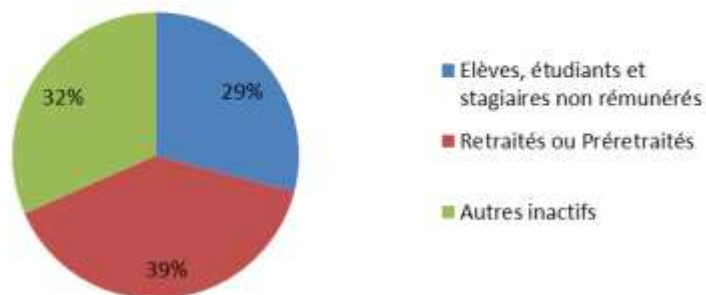
4.5 Les inactifs

Lorsque l'on étudie la répartition des inactifs, on constate que les retraités et les préretraités prédominent tandis que les élèves et les étudiants ne représentent que 29% au sein de Châteauroux Métropole et 26% au sein de la CCVIB.

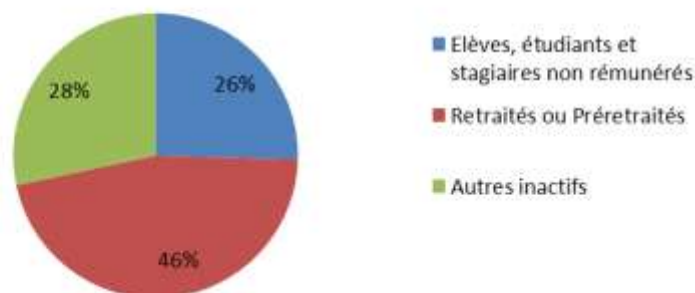
On remarque que le taux de retraités ou préretraités est élevé au sein du SCOT et plus particulièrement au sein de la CCVIB avec 46% des inactifs contre 39% au sein de Châteauroux Métropole.

Par rapport aux chiffres régionaux et nationaux, le taux d'étudiants, élèves et stagiaires non rémunérés est faible sur le territoire du SCOT tandis que le taux de retraités est plus élevé. Ces chiffres confortent l'idée que la population vieillit et que la présence de jeunes/élèves est faible sur le territoire.

Répartition des inactifs de 15 à 64 ans sur le territoire de Châteauroux Métropole en 2011
(Source : Insee 2011)



Répartition des inactifs de 15 à 64 ans sur le territoire de la CCVIB en 2011
(Source : Insee 2011)



	Indre	Centre
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	24,90%	33,50%
Retraités ou Préretraités	45,10%	38,70%
Autres inactifs	30,30%	28,20%

V – Le chômage

Taux de chômage des 15-64 ans

	2011	2006	Variation 2006-2011
Châteauroux Métropole	13,2%	10,7%	+2,5 points
CCVIB	9,6%	7,8%	+1,8 points
Indre	11,4%	9,7%	+1,7 points
Région Centre	11,5%	10%	+1,5 points

Source Insee 2011

Le taux de chômage sur le territoire du SCOT est de 13,2% au sein de Châteauroux Métropole et de 9,6% au sein de la CCVIB.

Le taux de chômage au sein du territoire de Châteauroux métropole est supérieur aux taux moyens constatés au sein du département et de la région.

De plus, on observe de grandes disparités infra communautaire et infra communale concernant le taux de chômage notamment au sein de la ville de Châteauroux.

Les évolutions observées entre 2006 et 2011 font également état d'une augmentation significative du taux de chômage sur le territoire du SCOT proportionnellement aux moyennes observées dans l'Indre et dans la région Centre.

VI – La formation et le niveau de qualification des actifs

Niveau de formation des actifs du territoire

Comparaison du niveau de formation en 2011, à différentes échelles

	SCoT	Indre	Région Centre
<i>Population non scolarisée de 15 ans ou plus</i>	67860	180541	1896881
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	18,5	19,3	17,6
du certificat d'études primaires	12,6	16,2	12,9
du BEPC, brevet des collèges	6,7	6,3	5,9
d'un CAP ou d'un BEP	28,9	28,9	27,2
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	15,3	14,3	15,5
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	10,1	8,8	11,4
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	7,8	6,2	9,5

Les actifs du Pays Castellois Val de l'Indre ont un niveau de formation relativement élevé comparativement au département mais légèrement moins élevé par rapport à celui de la région.

En effet, ils sont 7,8% à posséder un diplôme de l'enseignement supérieur long, contre 6,2% à l'échelle de l'Indre mais 9,5% à l'échelle du Centre.

Le taux d'actifs sans diplôme est légèrement inférieur à celui de l'Indre (18,5% contre 19,3% au sein de l'Indre), et légèrement supérieur à celui de la région (18,5% contre 17,6%).

Si l'on regarde par EPCI, on constate que globalement le taux d'actifs possédant un diplôme de l'enseignement long est plus élevé au sein de Châteauroux Métropole qu'au sein de la CCVIB (8,3% sur Châteauroux Métropole contre 5,2% sur la CCVIB).

Le nombre d'actifs sans diplôme est légèrement plus important au sein de la CCVIB (20,4% contre 18,2% au sein de Châteauroux Métropole).

Comparaison du niveau de formation en 2011 au sein des EPCI :

	CA Castelroussine		CC val de l'indre Brenne	
Population non scolarisée de 15 ans ou plus		57 189		10 671
Part des titulaires en %				
d'aucun diplôme	18,2	10408	20,4	2177
du certificat d'études primaires	12	6863	15,9	1697
du BEPC, brevet des collèges	6,8	3889	6,1	651
d'un CAP ou d'un BEP	28,6	16356	30,5	3255
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	15,6	8921	13,6	1451
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	10,4	5948	8,2	875
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	8,3	4747	5,2	555

Évolution du niveau de formation sur la période 2006-2011

Les tableaux ci-après présentent l'évolution du niveau de formation et de qualification des actifs entre 2006 et 2011.

À l'échelle du SCOT, les tendances générales constatées sont :

- la diminution de la part des actifs sans diplôme (20,3% en 2006 contre 18,5% en 2011),
- la diminution de la part des actifs ayant un certificat d'études primaires (14,6% en 2006, 12,6% en 2011),
- l'augmentation de la part d'actifs titulaires d'un baccalauréat, d'un brevet professionnel et d'un diplôme de l'enseignement supérieur court
- la stabilisation du nombre d'actifs titulaires du brevet des collèges et d'un diplôme de l'enseignement supérieur long.

SCoT	2006	2009	2011
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	63 318	63 648	67 860
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	20,3	18,9	18,5
du certificat d'études primaires	14,6	13,3	12,6
du BEPC, brevet des collèges	7,1	6,7	6,7
d'un CAP ou d'un BEP	28,0	28,7	28,9
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	13,5	14,9	15,3
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	9,0	9,7	10,1
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	7,6	8,0	7,8

Les évolutions indiquent donc que l'ensemble de la population à tendance à poursuivre les études et à augmenter par conséquent leurs niveaux de qualification.

Le territoire du SCOT se caractérise majoritairement par

la poursuite d'étude courte et en particulier les CAP ou BEP.

Ces tendances sont en adéquation avec les équipements de formation présents sur le territoire, puisque pour rappel le territoire est relativement bien développé en termes de diplômes de l'enseignement supérieur court. L'offre de diplôme de l'enseignement supérieur long est quant à lui à maintenir et à étoffer, même si sur ces dernières années l'offre s'est renforcée.

Comparativement à la situation française sur la période 2006 à 2011, il est constaté les mêmes tendances que sur le territoire SCOT, à la seule exception prêt où la part d'actifs titulaires d'un diplôme de

l'enseignement supérieur est en constante augmentation contrairement au territoire SCOT où la part stagne.

France	2006	2009	2011
<i>Population non scolarisée de 15 ans ou plus</i>	45 522 212	46 542 572	47 104 204
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	20,2	18,9	18,2
du certificat d'études primaires	12,3	10,9	10,1
du BEPC, brevet des collèges	6,5	6,3	6,1
d'un CAP ou d'un BEP	23,8	23,8	23,8
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	15	15,8	16,3
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	10,7	11,7	12,2
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	11,5	12,6	13,3

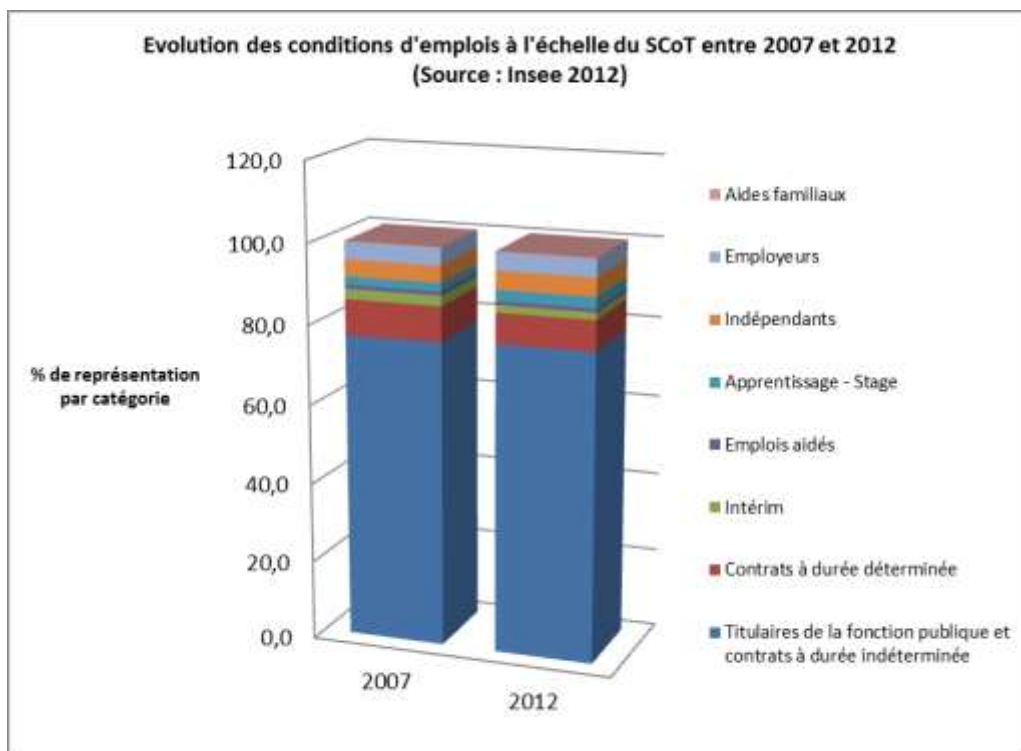
Les taux d'évolutions entre le territoire SCOT et le niveau national sont de même globalement identiques et indiquent donc le bon positionnement du territoire en termes d'équipements scolaire et en termes de qualité des formations proposées.

Les conditions d'emplois sur le territoire SCOT

L'analyse de l'évolution de la représentation par types de contrats ou statut à l'échelle du territoire SCOT, nous permet de comprendre les conditions d'emplois sur le territoire.

En regardant le graphique nous pouvons constater qu'il n'y a pas d'évolution majeure entre 2007 et 2012. Nous pouvons toutefois remarquer que le nombre de titulaires de la fonction publique et de contrats à durée indéterminée représentent la majorité des conditions d'emplois.

Ce taux a même eût tendance à augmenter (76,8% en 2007 contre 77,7% en 2012 représentant ainsi 27 831 actifs dans cette catégorie soit près de 800 actifs supplémentaires).

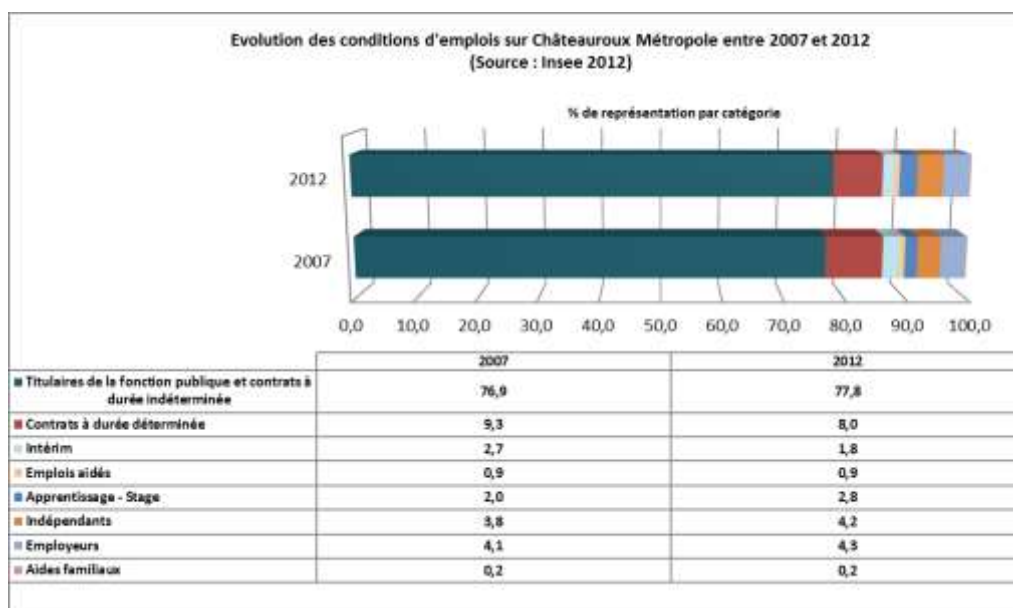


Les contrats à durée déterminée ont quant à eux diminués sur la période passant de 8,9% à 7,6% et enregistrant ainsi une diminution de 424 actifs dans cette catégorie.

Les contrats d'intérim ont également subi une baisse de 0,8%, passant de 2,6% à 1,6% (-256 actifs dans cette catégorie).

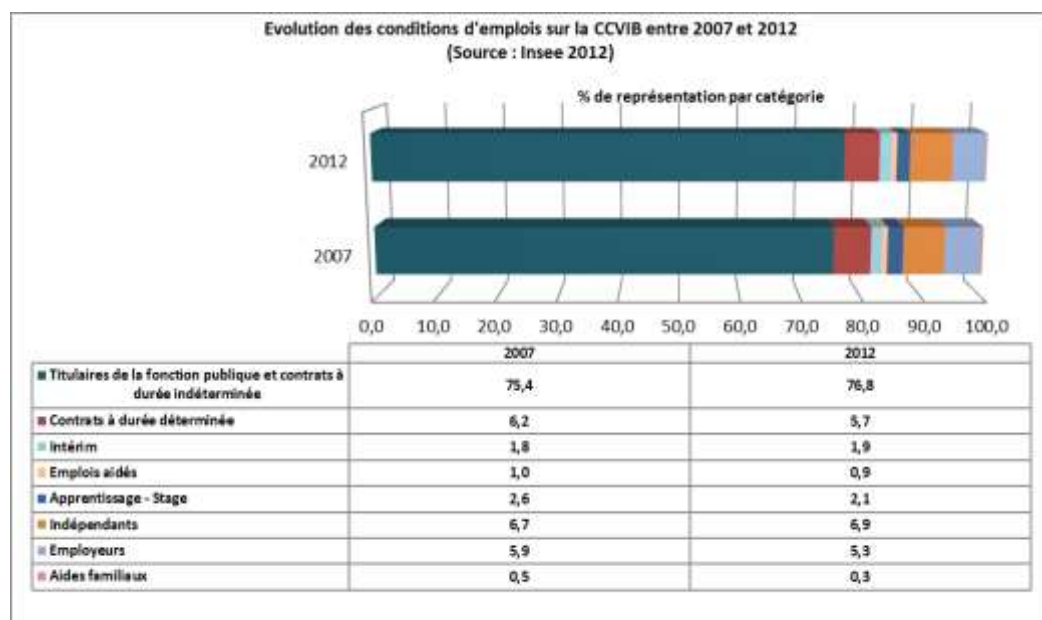
Le nombre d'indépendants a augmenté de 0,5% passant de 4,1% à 4,6% soit une augmentation de près de 200 actifs dans cette catégorie.

Les autres catégories ont enregistré des variations très sensibles et on a ainsi tendance à stagner dans le temps.



Si nous nous intéressons maintenant à l'évolution au sein des EPCI, nous pouvons constater globalement les mêmes tendances qu'à l'échelle du SCOT.

Châteauroux Métropole concentre une part plus importante de titulaires de la fonction publique et de contrats à durée indéterminée mais également d'apprentis et de stagiaire.



À l'inverse, la CCVIB concentre une part plus importante d'indépendants, d'employeurs, d'emplois aidés et d'aides familiaux sur son territoire.

De manière générale et comparativement aux valeurs nationales le territoire du SCOT enregistre globalement les mêmes variations et mêmes tendances.

Cependant, à l'échelle du SCOT :

- Une part plus importante de titulaires de la fonction publique et de contrats à durée indéterminée est constatée (77,7% à l'échelle SCOT contre 74,1% à l'échelle nationale),
- Le nombre de contrats à durée déterminée est plus faible à l'échelle du SCOT (7,6%) qu'à l'échelle nationale (8,5%),
- De même pour les indépendants qui représentent 4,6% à l'échelle du SCOT contre 7,1% à l'échelle nationale.

VII – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de développement économique

7.1 Axes de développement de Châteauroux Métropole

- **Numérique.** Favoriser le Très Haut Débit et l'économie numérique comme axes de développement pour l'économie. Créer un pôle numérique à Balsan, en partenariat avec la CCI et HEI : réhabilitation du bâtiment de l'horloge de l'ancienne manufacture, création d'un écosystème propice au développement du numérique sur le territoire (pépinière d'entreprises, FabLab...).
- **Services aux entreprises, innovation et emploi.** Réhabiliter la clinique Montaigne en pépinière d'entreprises, en lien avec le développement des quartiers dans le cadre de la politique de la ville. Créer une structure d'accueil des cadres et de leurs conjoints. Renforcer les stratégies partenariales avec l'ADEI, Initiative Indre et les chambres consulaires. Développer des ateliers relais dans le but d'accueillir de nouvelles activités économiques.
- **Enseignement supérieur.** Constituer un pôle d'enseignement supérieur à Balsan, sous la forme d'un campus universitaire offrant tous les services à l'étudiant au cœur de l'agglomération. Promouvoir le regroupement des établissements d'enseignement du territoire autour d'infrastructures communes (relocalisation de l'IFSI...), et favoriser la création de nouveaux établissements en cohérence avec les besoins de l'économie locale (formation aux métiers de la fibre optique, formation aux métiers de l'industrie aéronautique...).
- **Eurocity.** Promouvoir la zone d'activités d'Eurocity, incluant Ozans et la Martinerie, comme gisement d'emplois pour le territoire.
- **Aéroport.** Développer l'activité aéroportuaire dans un contexte de fort développement de l'aéronautique et valoriser l'aéroport comme un atout majeur du territoire. Créer des partenariats entre l'aéroport et les métropoles régionales et interrégionales. Favoriser le lancement de nouvelles lignes de passagers, nationales (Châteauroux-Lyon...) et internationales.
- **Commerce.** Redynamiser le commerce, en particulier de centre-ville, et développer des synergies entre les zones commerciales. Favoriser l'implantation d'enseignes attractives au cœur de la ville centre. Reconvertir les vitrines commerciales vacantes, comme support de valorisation des potentialités du territoire.

7.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne

- Réhabilitation de friches industrielles (Exemple : Europalu à Buzançais),
- Développement des zones d'activités (divers projets d'extension),
- Le soutien au commerce et à l'artisanat (OCMACS),
- ...

L'activité économique– Synthèse et chiffres clés

- Un territoire composé de 7348 établissements actifs en 2012, marqué principalement par l'activité tertiaire à 76% contre 60% au sein du département.
- Forte proportion d'établissements tournés vers l'activité agricole au sein des établissements de la CCVIB puisque 27,7% sont tournés vers cette activité. Cependant, en termes d'emplois la représentation est faible.
- 60,7% des établissements économiques relèvent de la sphère présentielle (contre 47,9% au sein du département et 54,9% au sein de la région), ce qui représente 65,4% des effectifs salariés du territoire SCOT.
- Les micro-entreprises dominent le paysage entrepreneurial, puisqu'elles représentent 91,4% des établissements du territoire SCOT soit 6715 entreprises en 2012.
- Le territoire SCOT dispose de filières à forte potentialité avec :
 - la logistique,
 - l'agroalimentaire,
 - l'aéroportuaire
- Un territoire marqué par la présence de 25 zones d'activités (16 sur Châteauroux Métropole et 9 sur la CCVIB), qui comptent 6 495 entreprises en 2011.
- Un territoire attractif en termes d'emplois, caractérisé par :
 - près de la moitié des emplois du département regroupés sur le territoire du SCOT (42 400 au sein du SCOT contre 88 600 au sein du département en 2011).
 - un taux de couverture important, supérieur à celui du département et de la région (1,17 pour le SCOT contre 0,99 dans l'Indre et 0,95 pour la Région),
 - des flux domicile-travail des intercommunalités voisines (notamment à l'Est du territoire).
- Des inactifs représentés par environ, 30% des élèves et étudiants, 40% par des retraités et 30% par d'autres inactifs.
- Un taux de chômage important :
 - Supérieur au département de l'Indre et à la Région, et en augmentation (13,2% au sein de Châteauroux Métropole et 9,6% au sein de la CCVIB, contre 11,4% dans l'Indre et 11,5% dans la Région).
 - Des actifs inoccupés pour lesquels un retour sur le marché de l'emploi semble difficile.
 - Une problématique de formation/reconversion est identifiée pour adapter le niveau de qualification de la population active à l'offre d'emploi actuelle.
- La population a tendance à poursuivre les études :
 - diminution du nombre de personnes titulaires d'aucun diplôme (20,3% en 2007 contre 18,5% en 2012),
 - augmentation des titulaires de diplôme de l'enseignement court, des BEP, CAP et des titulaires de baccalauréat général ou professionnel.
- Les conditions d'emplois sur le territoire SCOT s'améliorent entre 2007 et 2012 avec :
 - une augmentation des titulaires de la fonction publique et des contrats à durée indéterminée (76,8% en 2007 contre 77,7% en 2012 soit 27 831 actifs concernés,
 - une diminution des contrats à durée déterminée (8,9% en 2007 contre 7,6% en 2012),
 - Augmentation du nombre d'indépendants (4,1% en 2007 contre 4,6% en 2012).

AFOM – L'Activité Économique

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> - Un positionnement géographique au centre de la France et des infrastructures de transport structurantes et performantes, - Une population active qui constitue une forte réserve de main d'œuvre disponible, - Un poids des zones d'activités conséquent au sein du département de l'Indre, - Un tissu économique caractérisé par un réseau important d'Entreprises de Tailles Intermédiaires et un réseau de TPE-PME relativement dynamique dans des filières porteuses (logistique, aéronautique, ...) - Un tissu industriel relativement diversifié. - Une économie fortement présentielle, peu soumise aux évolutions économiques d'envergure internationale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Un manque de dynamisme démographique et économique renvoyant une image du territoire peu valorisante et peu attractive, - Des infrastructures de transports sous-exploitées, - Un manque de spécialisation du territoire et donc une identité peu marquée, - Un tissu économique relativement peu dynamique, - Un secteur tertiaire essentiellement organisé autour des fonctions tertiaires de base et lié à l'économie résidentiel (administration, enseignement, commerce, transport). - Un taux de chômage important, - Des zones d'activités peu spécialisées, avec aucune vocation définies, un déficit d'image et un modèle d'organisation ancien.
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - La zone d'activité d'Ozans qui doit permettre une relance de l'économie et de l'image locale, - Les qualités de l'aéroport qui permettrait à la filière industrielle aéronautique de se renforcer, - Des infrastructures préexistantes dont les capacités sont encore à exploiter, - Des filières à fort potentiel qui peuvent rehausser l'économie du bassin de vie de Châteauroux (logistique et fret, aéronautique et agroalimentaire). 	<ul style="list-style-type: none"> - Un secteur de l'industrie menacée par la désindustrialisation, - Le poids économique d'autres pôles présents à proximité, - Des risques d'isolement / d'enclavements liés au projet de LGV Poitiers – Limoges, - La crise économique et la poursuite du cycle de productivité destructrice d'emplois industriels.

LE COMMERCE

I – L'organisation de l'offre commerciale

1.1 Organisation générale

L'analyse de la structure commerciale du territoire s'effectue à partir de plusieurs critères. Il ne suffit pas de regarder si l'équipement commercial de proximité existe, il faut mettre en perspective l'équipement commercial en commerces traditionnels et en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) des communes à leur population ou zone d'influence.

Ainsi plusieurs indicateurs vont permettre de dresser un bilan de l'offre commerciale sur le territoire :

- La répartition de l'offre commerciale traditionnelle par secteur d'activité,
- La spatialisation de cette offre sur le territoire,
- Les densités en commerces traditionnels (rapport entre le nombre de commerces par secteur d'activité et la population) et leurs comparaisons aux moyennes des territoires comparables qui permettent de situer le niveau d'équipement du territoire,
- Le niveau de desserte des communes en commerces de base et la complémentarité avec les circuits de vente directe et les marchés,
- L'appréciation plus urbaine de la « périphérisation » des activités traditionnelles (déplacement de commerces traditionnels de proximité des centralités vers des lieux de flux),
- Le niveau d'équipement en Grandes et Moyennes Surfaces (plancher commercial, évolution, densités et attraction des pôles environnants),
- Le bilan d'enseignes.
- Dans la perspective de la définition d'une stratégie d'aménagement commercial, il s'agit aussi de prendre conscience de l'importance des commerces traditionnels dans la dynamique des centralités, et de leur préservation possible parallèlement au DAAC par des prescriptions intégrables aux PLU.

Localisation des commerces traditionnels¹ sur le territoire SCOT

Constats :

963

Le nombre de commerces et services du circuit traditionnel¹ (hors secteur automobile) présents sur le territoire.

87,4%

La part de l'offre traditionnelle présente sur la Communauté d'Agglomération de Châteauroux. Plus de 7 commerces sur 10 de Châteauroux Métropole sont implantés à Châteauroux.

12,6%

La part de l'offre traditionnelle sur la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne. Buzançais regroupe près de 44% de l'offre de la CCVIB.

2

Le nombre de communes sans activité commerciale : Sougé (CCVIB) et Sassièrges-Saint-Germain (Châteauroux Métropole).

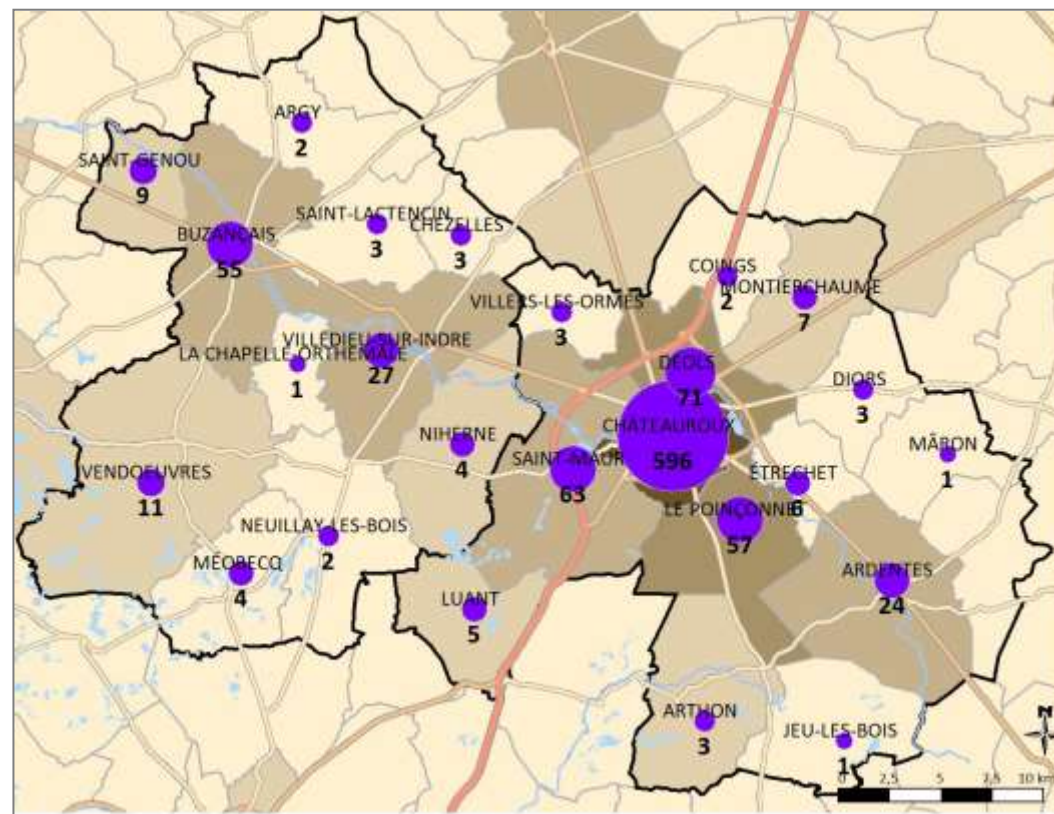
11,3/1000

La densité commerciale sur Châteauroux Métropole (11,3/1000) est supérieure à celle de la CCVIB. Elle s'explique par une concentration de l'offre sur les communes du cœur d'agglomération.



Enjeux :

- Conserver un maillage plutôt fin de l'offre commerciale sur le territoire SCOT.



Secteur	Population 2012	Nb commerces traditionnels (hors automobile)	Part de l'offre	Densité commerciale (nb commerces /1000 hab)
Châteauroux Métropole	74 493	842	87,4%	11,3
CC VIB	13 735	121	12,6%	8,8
Total général	88 228	963	100,0%	10,9



¹ Offre traditionnelle : surface de vente inférieure à 300 m²

Source : fichier CCI / CMA – Novembre 2015

➔ Constats :

+4%

Sur territoire comparable (Pays Castelroussin hors Châteauroux), l'offre traditionnelle hors automobile et services s'est accrue de +4% depuis 2011, s'expliquant principalement par le développement de l'offre en équipement de la personne à St Maur.

-14%

Néanmoins, cette offre s'est réduite de 14% sur les 12 communes de la CC VIB depuis l'étude 2011.

15%

Une part plutôt moyenne de l'offre alimentaire sur le territoire SCOT, de 3 pts inférieure aux moyennes habituellement observées. Cette part s'élève à 24% sur la CCVIB.

44%

Une part élevée de l'offre non alimentaire, 7 pts supérieure à celle observée sur d'autres territoires. Ce taux s'explique par le rayonnement de l'agglomération de Châteauroux.

23%

Le bon taux de diversité commerciale traditionnelle² sur l'agglomération, qui s'élève à 27,8% à Châteauroux, et 38,3% à St Maur.

➔ Enjeux :

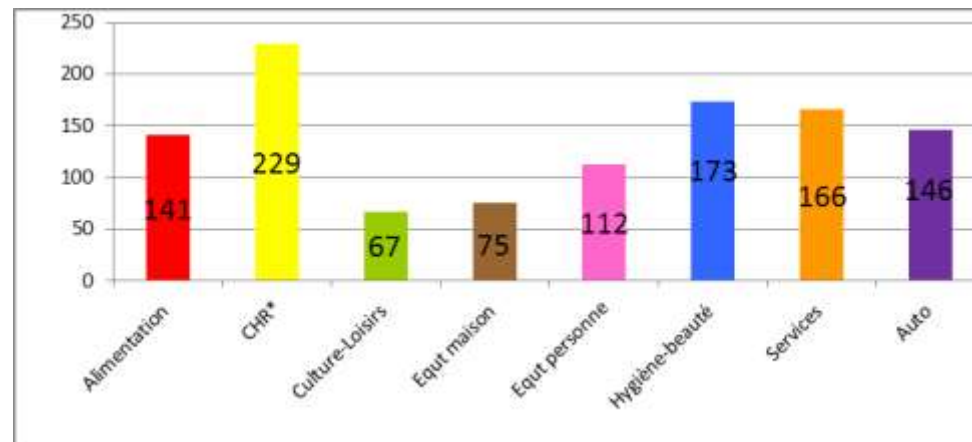
- Une diversité commerciale traditionnelle élevée qui contribue au rayonnement de l'agglomération de Châteauroux, mais qui pose dès à présent la question de l'équilibre de l'offre entre la périphérie (St Maur) et le cœur de ville de Châteauroux.

* CHR : Cafés, hôtels, restaurants hors campings, résidences de tourisme, gîtes et meublés

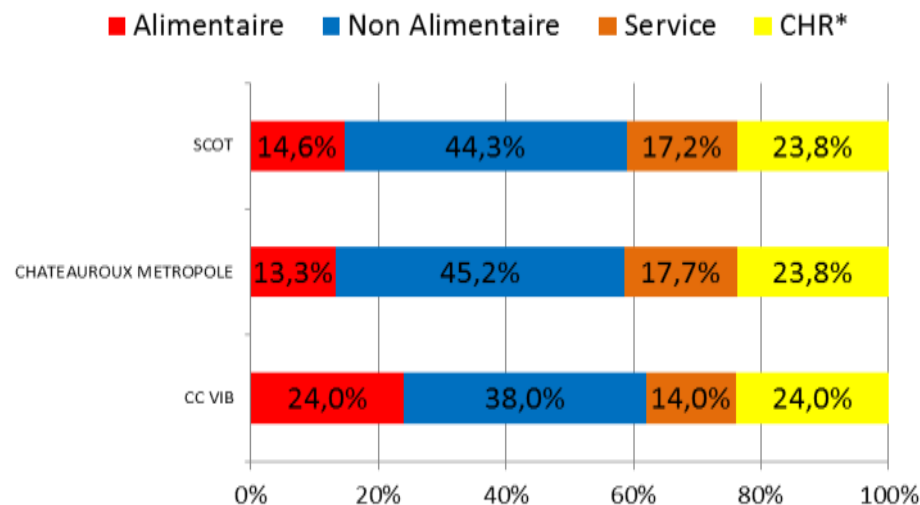
¹ Offre traditionnelle : surface de vente inférieure à 300 m²

² Tx de diversité commerciale traditionnelle : Nb de commerces traditionnels en équipement de la personne et de la maison sur l'ensemble des commerces traditionnels (hors services, automobile et nautisme)

Répartition de l'offre traditionnelle par secteur d'activité¹



Répartition de l'offre commerciale traditionnelle (963 commerces et services – hors secteur automobile)



Source : fichier CCI / CMA - Novembre 2015

1.2 Le tissu commercial de première nécessité

État du tissu commercial de 1^{ère} nécessité



Constats :

8

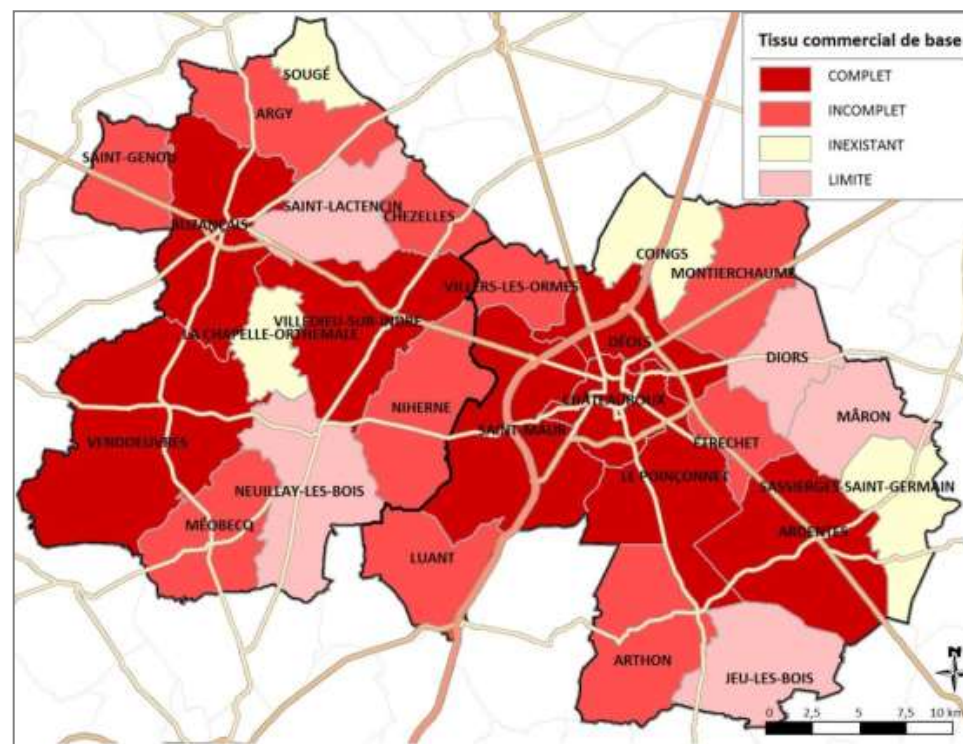
Le nombre de communes au tissu commercial de base complet représentant 84% de la population 2012.

1

1 seule commune a vu son offre de base évoluer depuis l'étude OCM réalisée en 2011 : Jeu-les-Bois est désormais en tissu commercial limité. Par ailleurs la boulangerie de Luant s'est récemment déplacée et une boulangerie a ouvert à Arthon dans un local communal.

29%

Sur la CC VIB, 29% de la population habite une commune au tissu commercial de base incomplet (contre 10,5% en moyenne).



Répartition de la population en fonction du tissu commercial de 1^{ère} nécessité



Enjeux :

- Le maintien du tissu commercial de base en cohérence avec la répartition de la population, notamment sur la CC VIB.

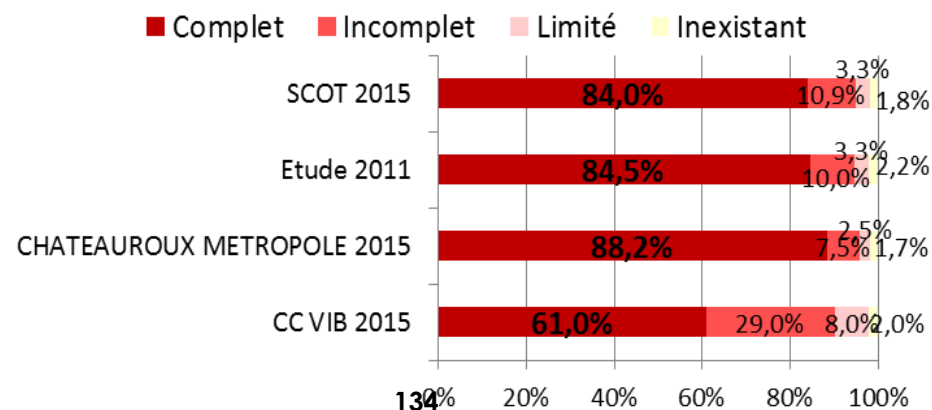
***Tissu commercial de première nécessité complet** = présence d'un supermarché ou des 3 commerces de base = alimentation générale, boulangerie-pâtisserie et boucherie-charcuterie

Incomplet = présence d'uniquement un ou deux des commerces de base

Limité = absence de commerce de base mais présence d'au-moins un café-restaurant ou multiservice

Inexistant = absence de commerce de base et de café-restaurant

Scot Pays Castelroussin Val de l'Indre – Rapport de présentation Volet 2



1.3 Les circuits alternatifs à l'offre traditionnelle



Constats :

12

Le nombre de communes disposant d'un marché régulier, qui participent à l'animation des centralités et complètent l'offre sédentaire.

+2

L'offre de marché s'est développée sur la CC VIB (Vendoeuvres et Niherne).

12

La ville de Châteauroux compte une douzaine de marchés, auxquels s'ajoutent la présence des halles alimentaires (ouvertes 5 jours par semaine mais fonctionnant surtout le samedi matin).

21

On recense des tournées alimentaires sur 21 communes. 50 professionnels desservent ces 21 communes et totalisent une centaine de jours de tournée. Ces tournées constituent un circuit de distribution alternatif qui vient apporter une offre de service sur des communes peu équipées. Leur maintien apparaît indispensable pour assurer le lien avec la population locale la moins mobile.

30

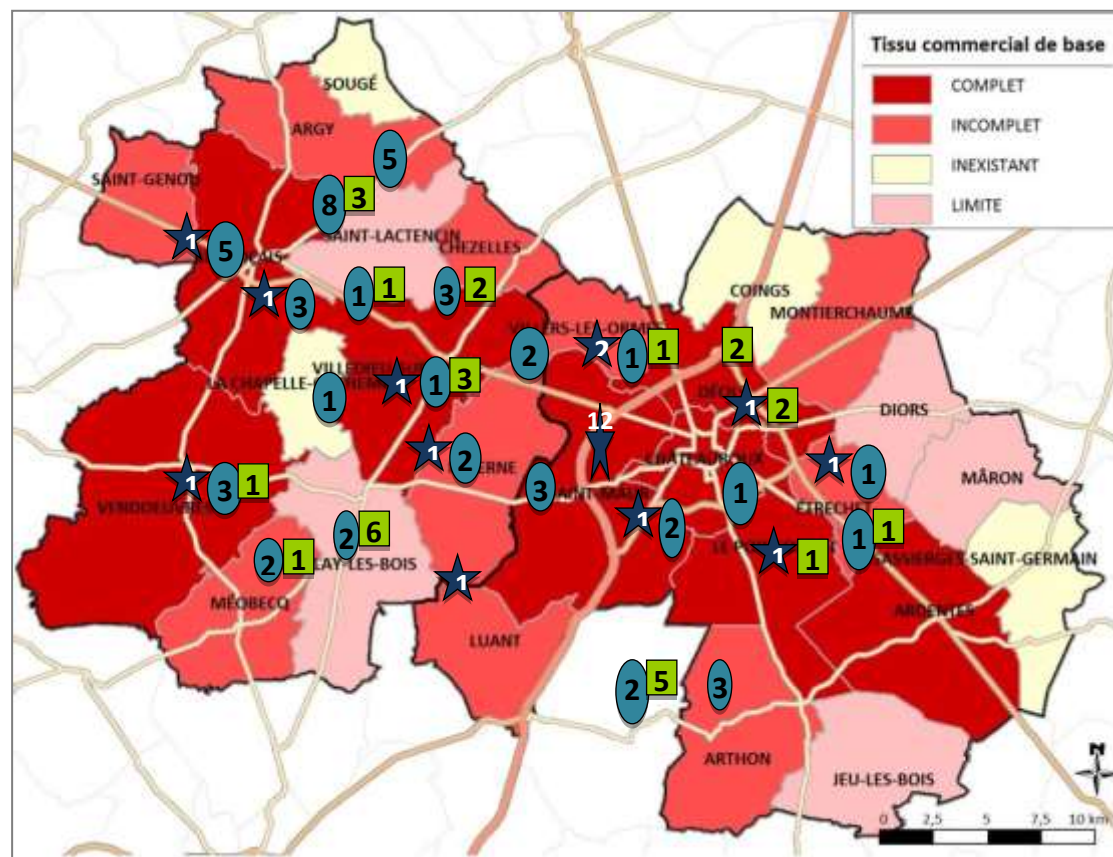
Le nombre d'exploitants agricoles effectuant de la vente directe, sur 13 communes du territoire. Ce circuit constitue une source supplémentaire de débouchés pour les agriculteurs mais peut aussi constituer une passerelle à développer avec les commerces traditionnels locaux.



Enjeux :

- Le maintien des tournées alimentaires.
- Le développement des ventes directes par la structuration de l'offre (l'implantation d'une structure de vente directe sur le territoire, soit par l'organisation d'un réseau en lien avec les commerces locaux, ou encore par la mise en place d'un système de commande/livraison des produits locaux).

La desserte alimentaire hors magasin



Source : Réponse questionnaire Mairie : 23 retours sur 27 (Novembre 2015)

Desserte alimentaire hors magasin*

- ★ Marché (nb/semaine)
- Tournée alimentaire (nb professionnels)
- Ventes directes (nb exploitants)

1.4 Les densités en commerces traditionnels

→ Constats :

1,60

C'est le nombre de commerces alimentaires traditionnels pour 1000 habitants pour l'ensemble du territoire SCOT, soit une densité plutôt faible par rapport à notre référentiel d'étude (1,98) et qui s'explique par des sous-densités en boucherie-charcuterie et boulangerie-pâtisserie.

2,11

La densité alimentaire sur la CC VIB est supérieure à celle de Châteauroux Métropole (1,50). L'offre en grandes surfaces alimentaires (GSA) est aussi plus développée sur Châteauroux Métropole.

27%

Des densités élevées en hygiène-santé et en équipement de la personne, de 27% supérieures aux moyennes habituellement observées, signe d'une influence élargie au-delà du territoire SCOT.

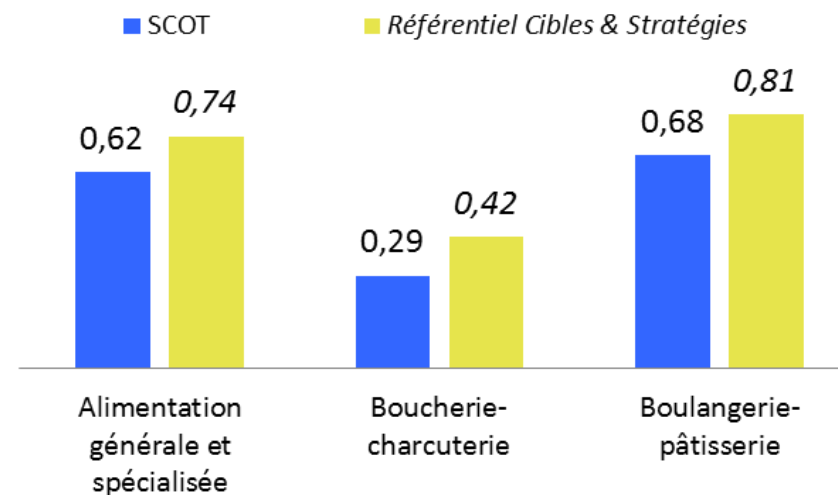
0,76/1000

Les densités sont plus réduites en culture-loisirs tant sur Châteauroux Métropole que sur la CC VIB, pouvant souligner une carence de l'offre sur ce segment, néanmoins complété par l'offre en grandes surfaces spécialisées.

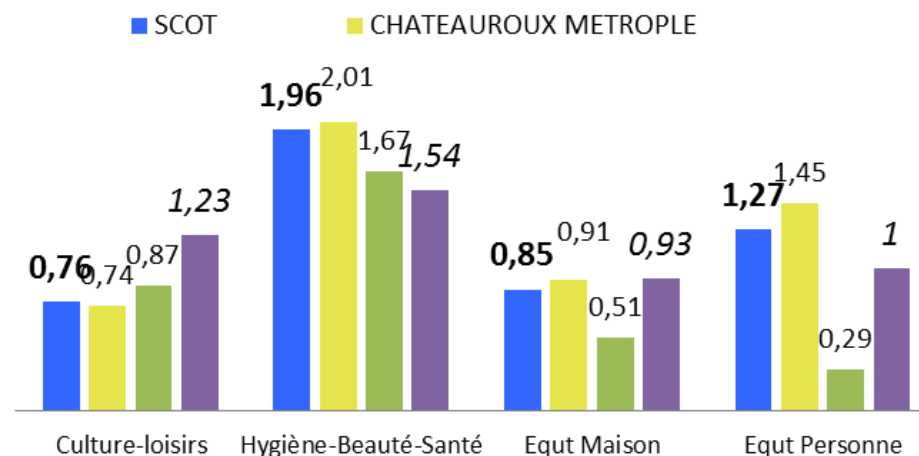
-45% et

Bien que Buzançais soit situé à plus de 20 mn de trajet voiture de Châteauroux, la diversité commerciale traditionnelle y est très faible (6%). Les densités en équit. de la maison et de la personne sont respectivement inférieures de 45% et 70% aux moyennes observées.

Densité commerciale alimentaire par secteur d'activité (nombre de commerces pour 1000 habitants)



Densités de l'offre commerciale traditionnelle non alimentaire



1.5 Les cellules vacantes en centralité

Les cellules commerciales vacantes en centralité*

11

11 des 27 communes du territoire recensent des cellules vacantes en centralité.

15

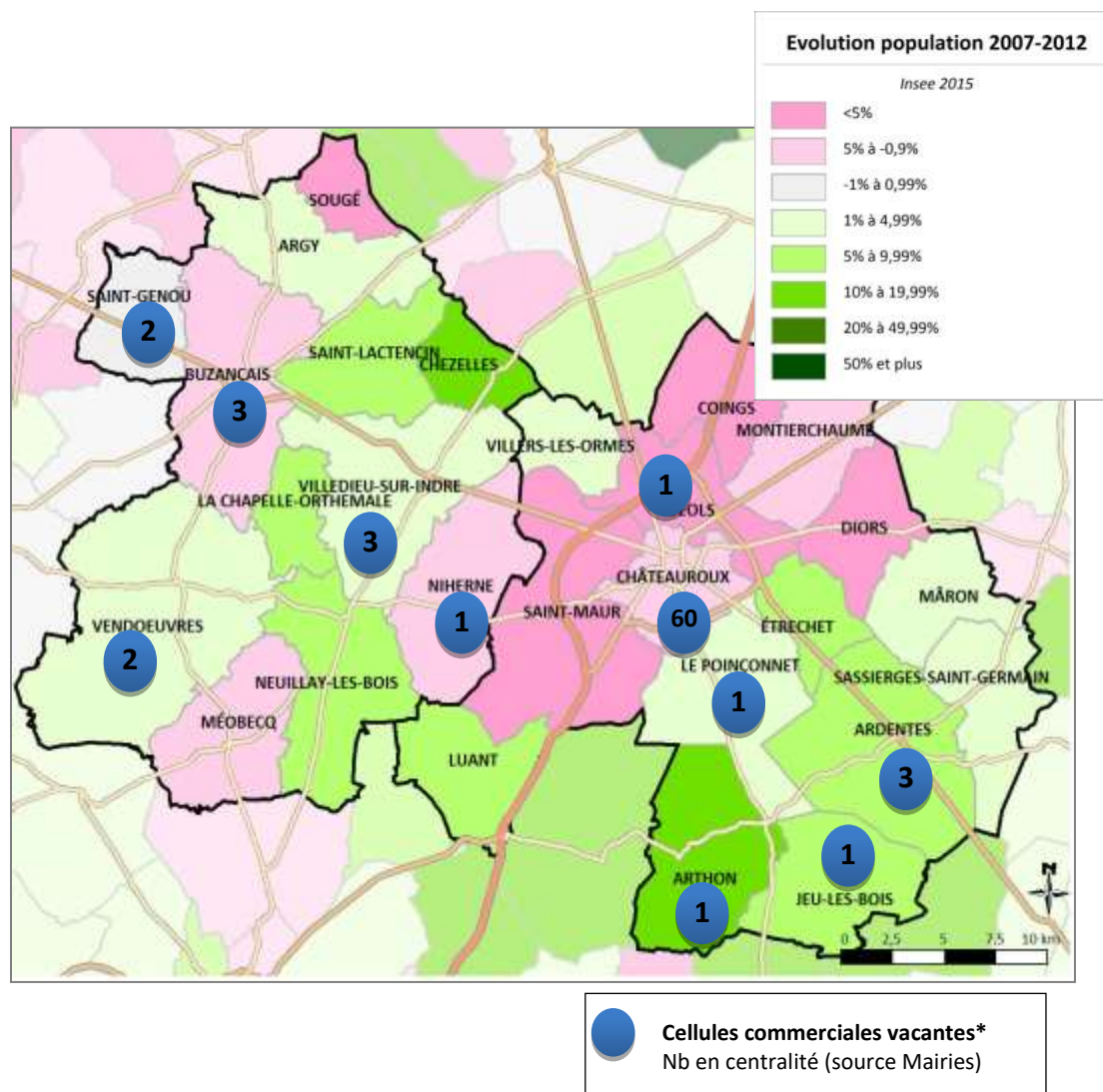
Avec une quinzaine de locaux commerciaux disponibles (hors Châteauroux) la vacance commerciale est plutôt contenue.

60

Le centre-ville de Châteauroux reste marqué par une vacance commerciale importante avec 60 cellules vides soit un taux de mitage de 12,5% contre 11% en 2010.

➔ Enjeu :

- La réduction de la vacance commerciale au centre-ville de Châteauroux pour réduire les ruptures urbaines au sein du parcours marchand.
- Malgré la présence de cellules vides en centre-ville, les communes manquent de locaux commerciaux adaptés aux attentes des investisseurs.



Source : Réponse questionnaire Mairie : 23 retours sur 27 (Novembre 2015)

1.6 Le maillage en grande et moyennes surfaces

➔ Constats :

189 033 m² Le plancher commercial en m² des grandes et moyennes surfaces (>300 m²) représente près de 190000 m².

+2,2% Un plancher commercial qui n'a augmenté que de 2,2% depuis 2011, soit 4087 m².

23 572 m² Les nouvelles surfaces installées sur le territoire depuis 2011, dont 18 268 m² avec autorisation CDAC.

- 19 485 m² Les fermetures de GMS sur le territoire, dont plus de 1800 m² sur la zone du Forum au Poinçonnet et plus de 9300 m² dans la zone Cap Sud à Saint Maur.

48,4% 48,4% du plancher des GMS se situe sur la commune de Saint Maur. C'est d'ailleurs le 1^{er} pôle du département devant Châteauroux (39160 m²) et Le Poinçonnet (35952 m²), puis Issoudun hors territoire (plus de 34000 m²).

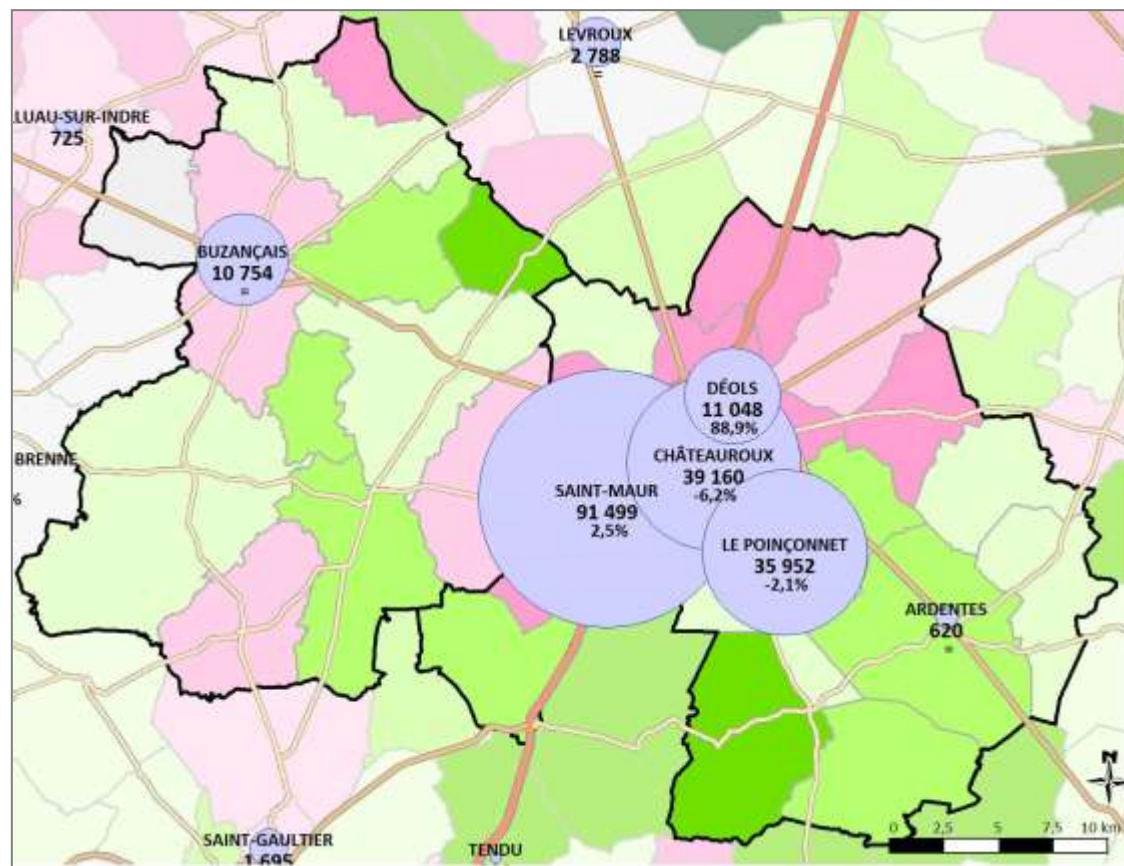
10 754 m² Sur la CC VIB, seule la commune de Buzançais accueille des GMS. Son plancher commercial n'a pas évolué depuis 2011 (10754 m²).

32,1% Un taux de diversité élevé en GMS, qui s'est réduit depuis 2011 (38,5%)

➔ Enjeu :

- La gestion des friches commerciales
- La maîtrise des implantations commerciales.

Le plancher commercial en GMS sur le territoire (>300 m²)



Source : fichier DGCCRF mise à jours avec LSA Expert et décision CDAC (Novembre 2015)

1.7 La zone d'influence du Pays Castelroussin

➔ Constats :

267 Le nombre de communes appartenant à la zone d'influence du Pays Castelroussin, un pôle d'influence départementale qui s'élargit au sud aux communes des départements limitrophes.

234 622 La population 2012 de la zone d'influence.

X 5,2 La population de la zone d'influence est 5,2 fois plus importante que la population de la ville pôle. Ce ratio représente un seuil d'équilibre entre la ville pôle et sa zone d'influence.

-1,79% La baisse démographique sur la zone d'influence entre 2007 et 2012, soit -0,36%/an.

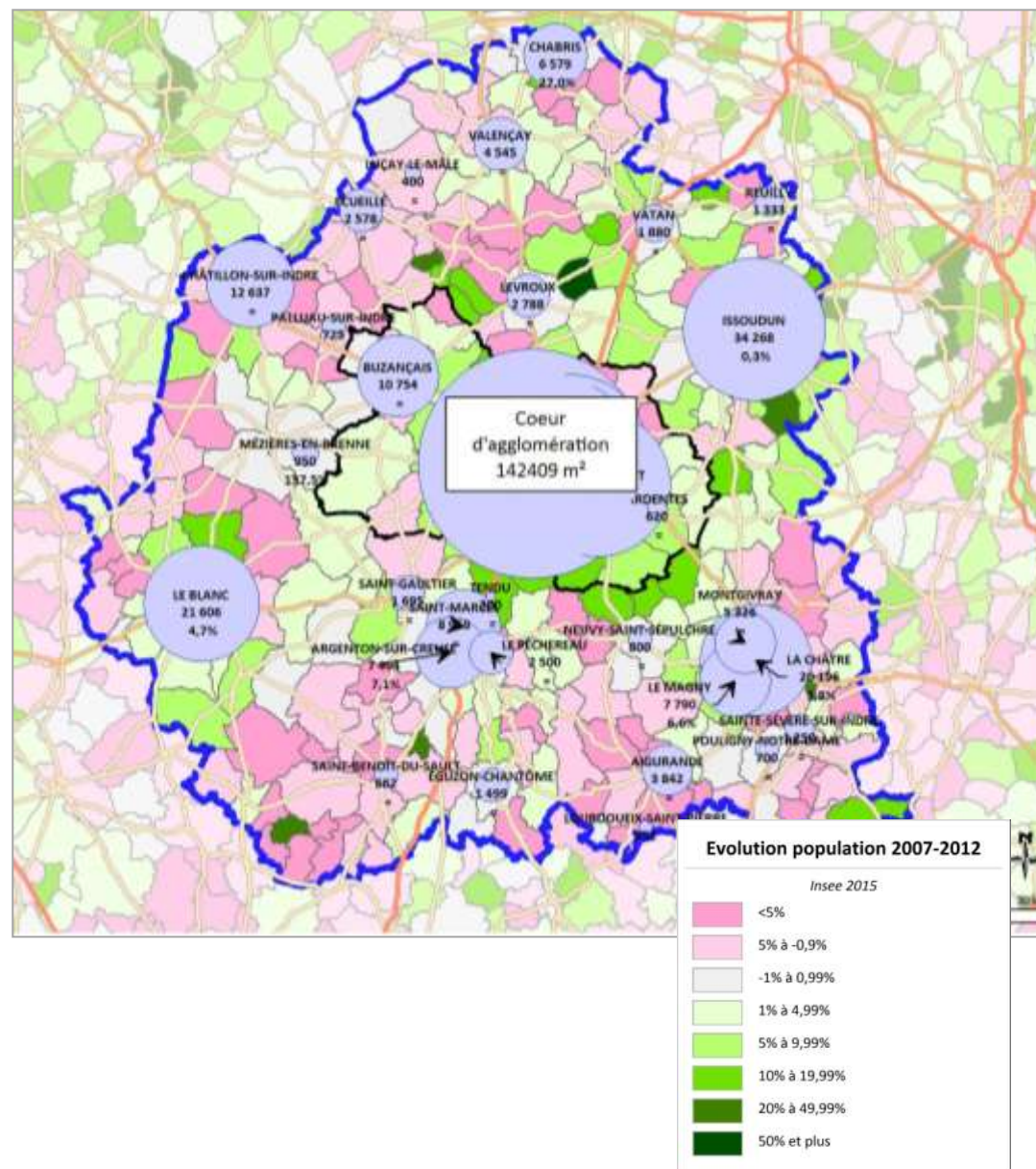
342 687 m² Le plancher commercial total des GMS sur la zone d'influence, qui lui a progressé de 3% depuis 2011, soit +0,7%/an en 4 ans, alors que la population se réduit.

1%/an L'évolution annuelle du plancher est plus forte sur le reste de la zone d'influence (1%/an) que sur le Pays (0,6%/an).

➔ Enjeu :

- Le maintien des flux commerciaux, notamment non alimentaires, vers l'agglomération castelroussine, dans un contexte de baisse démographique et de développement de l'offre sur les polarités de la zone d'influence hors Pays Castelroussin.
- Le maintien du rayonnement de Châteauroux sur sa zone d'influence.

Cartographie de la zone d'influence et plancher commercial (>300 m²)



Les principales polarités commerciales hors la zone d'influence, plancher commercial et évolution

Département	Pôle	Plancher Commercial Initial	Date plancher commercial initial	Surfaces autorisées CDAC-CNAC depuis date plancher commercial initial	Plancher total fin 2015 avec autorisation	Taux d'évolution annuel	Distance de Châteauroux
dept 18	Vierzon	51 791	sept-08	36 599	88 390	10,1%	42 mn
dept 18	Bourges/St Doulchard	171 117	sept-08	38 800	209 917	3,2%	1h07
dept 18	St Amand Montrond	27 041	sept-08	8 575	35 616	4,5%	1h
dept 41	Romorantin-Lanthenay	45 102	mars-09	17 201	62 303	6,4%	1h
dept 36	Agglo Tours +	455 538	sept-11	57 447	512 985	3,2%	1h40
dept 86	Chatellerault	85 751	juin-11	1 083	86 834	0,3%	1h22
dept 86	Chauvigny	10 155	juin-11	3 300	13 455	8,1%	1h24
dept 86	Poitiers/Buxerolles / St Benoit	166 027	juin-11	5 054	171 081	0,8%	1h50
dept 03	Montluçon / Domérat	100 023	sept-08	49 742	149 765	7,1%	1h35
dept 23	Guéret	nc	fin 2008	16 653			1h18
dept 87	Limoges	191 810	fin 2008	50 253	242 063	3,7%	1h22
Somme pôles environnants (hors Guéret)		1 304 355		268 054	1 572 409	4,7%	

Source : LSA Expert et décisions CDAC (Novembre 2015)

Constats :

55% 55% du plancher commercial des GMS de la zone d'influence est situé sur le Pays Castelloussin.

4 Le nombre de polarités de la zone d'influence (hors Pays Castelloussin) disposant d'un niveau d'offre en GMS (Châtillon sur Indre, Issoudun, Le Blanc, La Châtre) permettant de répondre aux besoins de la population de proximité.

11 Le nombre de polarités hors de la zone d'influence susceptibles d'attirer une partie des ménages de la zone d'influence, de par leur localisation et également par la diversité de leur offre.

4,7%/an

Les polarités commerciales extérieures à la zone d'influence du Pays Castelloussin enregistrent un taux de croissance annuel moyen de 4,7%/an.

Enjeu :

- Le maintien de l'attractivité de l'offre du Pays Castelloussin face au développement des pôles extérieurs à la zone d'influence.

1.8 Les densités en GMS



Constats

551,8
m²/1000

La densité en grande surface alimentaire sur le territoire SCOT est 1,5 fois supérieure à la moyenne nationale. Elle se réduit lorsque l'on prend en compte l'ensemble de la population (et l'offre) sur la zone d'influence.

473,5m²/1000

Une très forte densité en bricolage-jardinage sur la zone d'influence (473,5/1000 vs 255/1000 en moyenne en France), signe d'un bon niveau d'équipement.

15,4
m²/1000

Une faible densité en électroménager sur la zone d'influence (15,4 /1000 vs 45 en moyenne en France), néanmoins cette offre est également présente dans les grandes surfaces alimentaires du territoire.

134,2
m²/1000

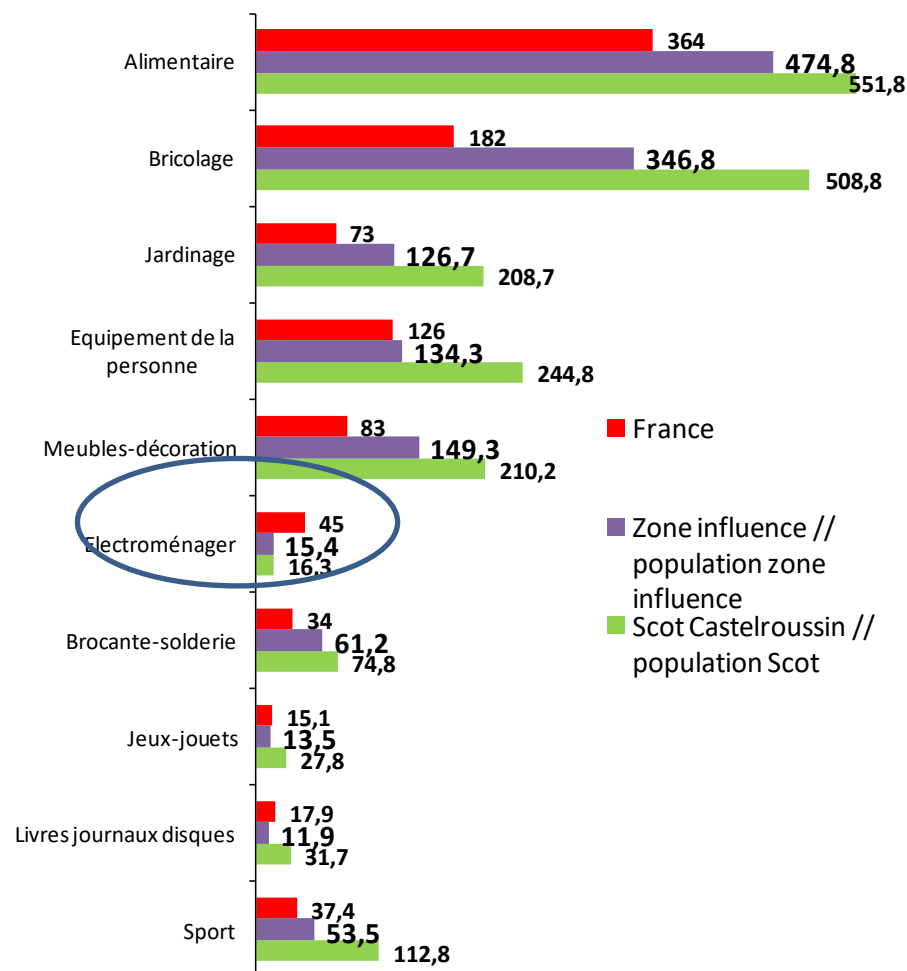
Une densité en équipement de la personne qui se situe dans la moyenne nationale.



Enjeu :

- La maîtrise de la croissance de l'offre des grandes surfaces alimentaires, bricolage-jardinage,
- Le maintien des densités non alimentaires spécialisées pour la préservation de l'offre traditionnelle.

Densités des GMS par secteur d'activité



1.9 La consommation foncière



Constats :

~32

C'est le nombre d'hectares consommés en zone d'activité pour la création de nouveaux commerces depuis 2004.

43%

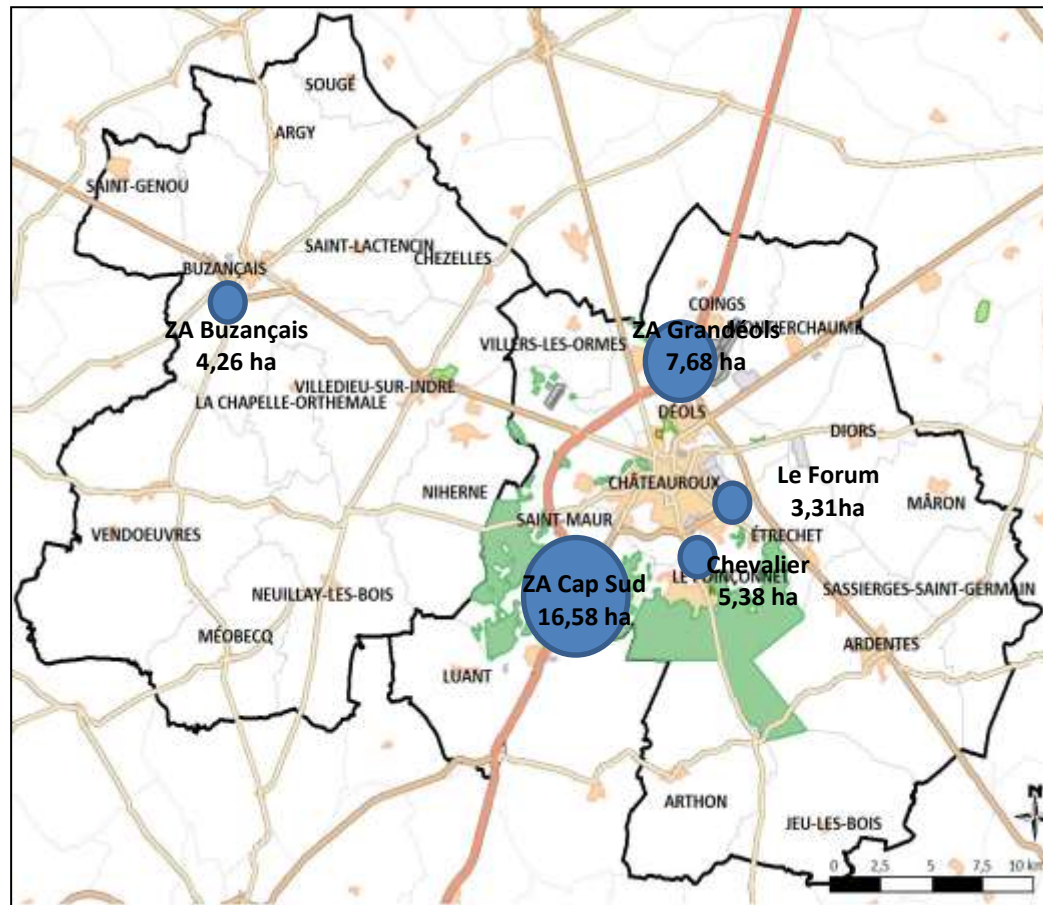
Près de la moitié de cette consommation foncière se concentre sur la zone d'activité Cap Sud (43%) avec notamment l'installation de l'enseigne Leclerc. On notera que plusieurs projets concernent des transferts de commerçants qui souhaitent devenir propriétaires en construisant leur propre local et en laissant des espaces commerciaux vides.



Enjeux :

- Une consommation foncière à vocation commerciale en totale déconnexion avec l'évolution de la demande potentielle.
- Une disponibilité foncière à vocation commerciale qui reste importante.

Consommation foncière à vocation commerciale depuis 2004



Source : Pays Castelroussin (Novembre 2015)



Constats :

+25%

L'évolution du plancher commercial en GMS depuis 2009 soit une croissance soutenue de +4,2%/an.

-1,4%/an

L'emploi dans le secteur commerce s'est réduit de 1,4%/an en moyenne entre 2009 et 2014 : 404 emplois ont été supprimés.

-0,5%/an

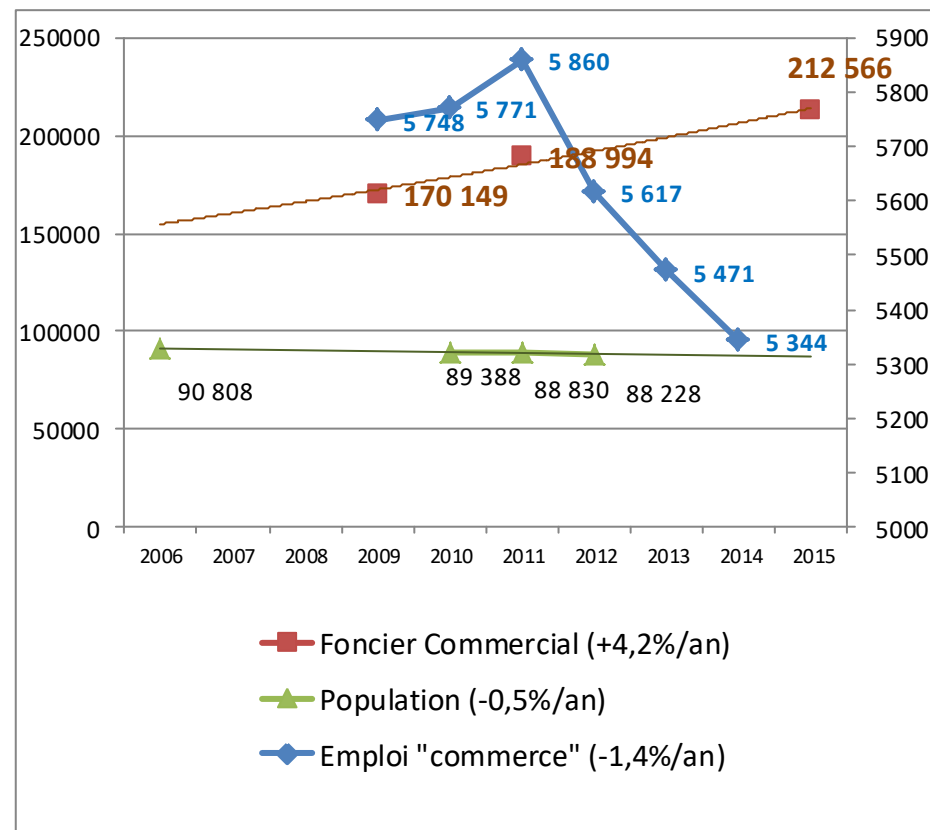
La baisse démographique sur le territoire depuis 2006.



Enjeux

- Une déconnexion de la croissance des m² commerciaux et de l'emploi dans la distribution commerciale soulignant une certaine inefficacité des nouvelles constructions commerciales sur l'emploi.

Évolutions comparées du plancher commercial, de la population et de l'emploi dans le



Source : ARCOSS emploi, Insee

AFOM – Équipement commercial

ATOUTS	FAIBLESSE
<ul style="list-style-type: none"> - Une concentration forte de l'activité commerciale traditionnelle sur Châteauroux avec près de 600 commerces soit 62% de l'offre du territoire SCOT. - Une bonne densité de commerces alimentaire traditionnels sur la CCVIB (2,1 commerces alimentaires pour 1000 habitants). - Un maillage commercial cohérent avec uniquement 2 communes sans commerce et 93% des habitants disposant d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune. - Une forte présence des marchés (12 communes en disposent) et notamment sur Châteauroux (12 marchés). - Une diversité commerciale importante pour justifier de l'influence d'un pôle départemental de plus de 230 000 habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une baisse de l'offre commerciale de 14% sur la CCVIB depuis 2011. - Une offre alimentaire traditionnelle modeste avec une densité de seulement de 1,6 commerces alimentaires pour 1000 habitants. - Une consommation foncière à vocation commerciale importante depuis 2004 (38 ha) dans un contexte de stabilité démographique. - Plus de 19 000 m² de surfaces de GMS ont fermé.
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Une offre alternative (tournées alimentaires et ventes directes) intéressante pour maintenir un service de proximité en zone rurale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une perte nette de l'emploi dans la distribution malgré la croissance du plancher commercial. - Un développement des friches commerciales tant en centralité que dans les zones d'activités avec des conséquences sur l'image et l'attractivité des espaces commerçants.

II – Hiérarchisation et analyse des pôles marchands

2.1 Hiérarchisation des pôles marchands

pôle	Zone d'influence		Polarités commerciales	Équipement commercial
Majeur 	Large	Plus de 100.000 habitants	Saint Maur – Cap Sud Châteauroux – Centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> Trois super/hypermarchés maximum Offre non alimentaire large et diversifié Plus de 300 commerces traditionnels Surface commerciale supérieure à 50 000 m²
Structurant 	Large	De 40.000 à 100.000 habitants	Le Poinçonnet – Le Forum Châteauroux – Rue Pierre Gaultier Déols – Grandéols	<ul style="list-style-type: none"> Deux super/hypermarchés maximum Offre non alimentaire de proximité (Bricolage/jardinage) et premier niveau d'offre non alimentaire diversifiée (personne, maison...) Entre 100 et 300 commerces traditionnels Surface commerciale comprise entre 10 et 50 000 m².
Intermédiaire 	Communauté de communes	De 5.000 à 40.000 habitants	Châteauroux – Les Chevaliers Châteauroux – Beaulieu Saint Maur – Route de Tours Buzançais	<ul style="list-style-type: none"> Un à deux super/hypermarchés maximum Offre non alimentaire de proximité Entre 30 et 100 commerces traditionnels Surface commerciale comprise en 3 et 10 000 m².
Proximité 	Commune et communes limitrophes	De 2.500 à 5.000 habitants	Villedieu-sur-Indre Ardente Châteauroux – Marins Déols – centre-ville Le Poinçonnet – centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> Tissu commercial complet avec superette ou petit supermarché en centralité et offre de proximité non alimentaire. Entre 10 et 40 commerces traditionnels Surface commerciale inférieure à 3 000 m².
Hyper-proximité 	Commune	De 1.000 à 2.500 habitants	Châteauroux – Grand Champs, Saint Jean, Saint Jacques, Saint Denis-Strasbourg, Saint Christophe Vendoeuvres Saint Maur – Centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> Tissu commercial de base complet en centralité et premier niveau de service non alimentaire (coiffure...) Moins de 10 commerces
Service rural 	Commune	Moins de 1.000 habitants	Argy, Arthon, Chezelles, Saint Genoux, Nihérne, Villers-les-Ormes, Etrechet, Montierchaume	<ul style="list-style-type: none"> Tissu commercial de base complet ou incomplet

➔ Constats :

2

Le territoire SCOT s'organise autour de 2 pôles majeurs : le centre-ville de Châteauroux et ses 400 commerces et la zone Cap Sud et ses 90 000 m² de grandes et moyennes surfaces

3

Trois pôles structurants complètent cette organisation : le pôle commercial Carrefour en continuité du centre-ville de Châteauroux, le Forum autour des enseignes Auchan, Leroy Merlin, Brico Dépôt, Grand Frais et Grandéols (Carrefour Market et Viladerdé).

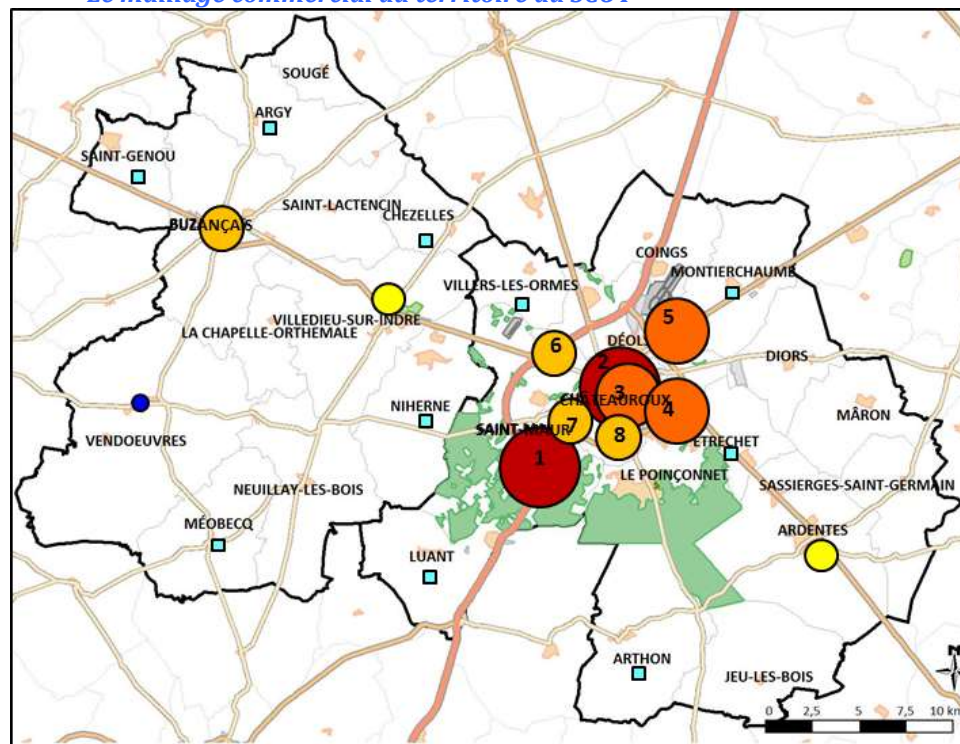
4

4 pôles intermédiaires d'agglomération se répartissent autour d'un supermarché complété par une offre de bricolage et de jardinage : Les Chevaliers (Intermarché) et la rue de Verdun, La route de Tours (Leclerc) et le quartier Beaulieu (Carrefour Market). Buzançais à l'Ouest du territoire est le seul pôle intermédiaire du SCOT en dehors de l'agglomération.

2

Le territoire rural est maillé avec 2 pôles de proximité (Villedieu-sur-Indre et Ardentes), 1 pôle d'hyperproximité (Vendoeuvres) et 9 services ruraux.

Le maillage commercial du territoire du SCOT



Pôle majeur



Pôle structurant



Pôle intermédiaire



Pôle de proximité

Pôle d'hyperproximité

Service rural

1. Saint Maur – Cap Sud
2. Châteauroux – centre-ville
3. Châteauroux – rue Pierre Gaultier
4. Le Poinçonnet – Le Forum
5. Déols – Grandéols
6. Saint Maur – Route de Tours
7. Châteauroux – Beaulieu
8. Châteauroux – Les Chevaliers

➔ Constats :

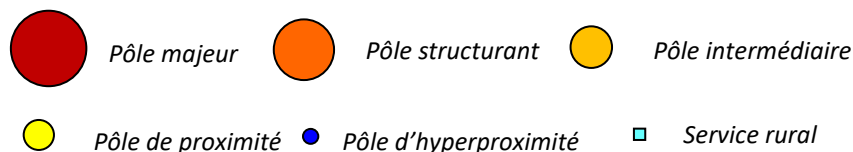
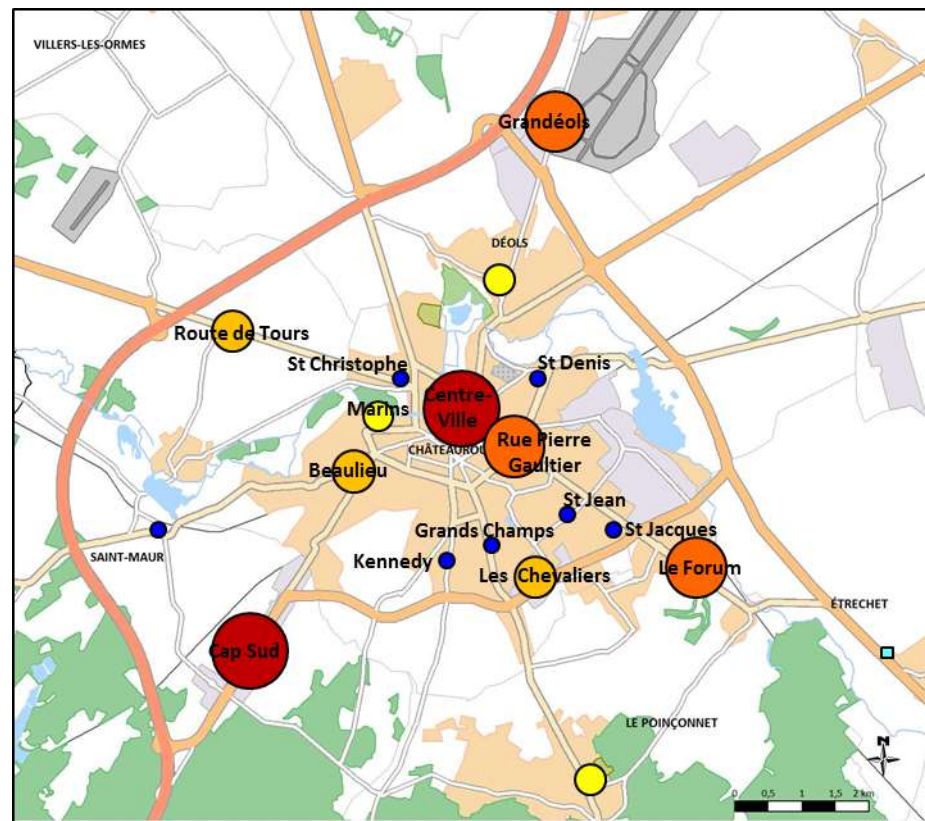
11 Châteauroux comptabilise 11 pôles commerciaux dont 9 pôles de quartiers.

2 Les 2 pôles intermédiaires sont situés sur des axes de flux en entrée de ville. Le pôle Les Chevaliers est très récent et attractif, au contraire du pôle Beaulieu banal, à la visibilité moins marquée.

1 Le seul pôle de proximité sur Châteauroux est celui des Marins qui est composé d'une GMS alimentaire (U Express) complétée par des commerces de proximité.

6 Châteauroux compte 6 pôles d'hyperproximité aux caractéristiques variées. Saint-Jean et Saint-Jacques sont des quartiers d'habitat denses dont l'offre commerciale est fortement dégradée. Grand Champs Kennedy et Saint-Denis sont plutôt des polarités de flux, même si Grand Champs dispose d'une offre plus concentrée. Saint-Christophe quant à lui est semblable à un centre-bourg, il constitue la polarité d'hyperproximité la plus qualitative de la commune.

Le maillage commercial sur l'agglomération de Châteauroux



2.2 Analyse des pôles marchands

Les critères d'analyse des pôles périphériques

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Position de l'espace commerçant dans l'armature urbaine	Positionnement de la zone par rapport aux zones d'habitat et à son extension, aux flux routiers, aux pôles de vie (activités tertiaires, industriels...).	<div> <div>Intégré</div> </div> <div> <div>Lié</div> </div> <div> <div>Déconnecté</div> </div>
Implantation	Organisation de l'espace : facilité d'accès, sécurisation des entrées et sorties, visibilité depuis les axes structurants.	<div> <div>Logique de zone globale</div> <div>Visibilité Accessibilité Sécurité</div> </div> <div> <div>Logique de zone partielle</div> <div>Visibilité partielle Accessibilité Sécurité</div> </div> <div> <div>Logique à la parcelle</div> <div>Visibilité</div> </div>

Les critères d'analyse des pôles périphériques (suite)

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Attractivité	Intégration et cohérence architecturale du bâti : matériaux, couleurs, enseignes, alignement, gabarits. Qualité de l'environnement urbain et paysager (espaces verts, fleurissement, traitement des abords...). Ambiance et confort d'achat.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vieillissante, banale ou classique ▪ En renouvellement ▪ Nouvelle génération
Connexion	Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fonction routière ▪ Présence d'accès modes doux
Potentiel de développement	Potentiel de développement de l'espace par requalification (optimisation des espaces, réhabilitation de locaux vacants) ou par extension.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absent : site contraint ou saturé ▪ Léger : vacance, optimisation stationnement ▪ Réel : extension cohérente ou renouvellement

Les critères d'analyse des pôles de centralité

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Position de l'espace commerçant dans l'armature urbaine	Positionnement de la zone par rapport aux zones d'habitat et à son extension, aux flux routiers, aux pôles de vie (activités tertiaires, industriels...).	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégré ▪ Lié ▪ Déconnecté
Implantation	Organisation spatiale des commerces : continuité commerciale, concentration et effet de masse, lisibilité de la polarité commerciale, facilité du parcours marchand.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concentrée ▪ Emiettée
Attractivité	<p>Attractivité commerciale : qualité et intégration architecturale de la façade commerciale, qualité, visibilité et mise en scène de la vitrine commerciale, qualité de l'enseigne.</p> <p>Environnement urbain et paysager : ambiance d'achat, identité urbaine, qualité urbaine (mobilier urbain), qualité paysagère (fleurissement, espaces publics), confort d'achat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualitatif ▪ Vieillissant / Banal ▪ Dégradé
Connexion	Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Présent ▪ Absent
Vacance	Potentiel de requalification, locaux commerciaux vacants	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Absent ▪ Léger ▪ Réel

2.2.1 Les pôles de centralités

Commune	Nom	Intégration dans l'armature urbaine	Implantation dans le tissu urbain existant	Attractivité	Connexion	Vacance
Châteauroux	Centre-ville	Intégré	Concentré	Banal	Présent	Réel
Châteauroux	Kennedy	Intégré	Concentré	Banal	Présent	Absent
Châteauroux	Saint-Jean	Intégré	Concentré	Dégradé	Présent	Réel
Châteauroux	Saint-Denis	Intégré	Emietté	Banal	Présent	Absent
Châteauroux	Saint-Jacques	Intégré	Concentré	Dégradé	Présent	Réel
Châteauroux	Saint-Christophe	Intégré	Concentré	Qualitatif	Présent	Léger
Châteauroux	Rue Pierre Gaultier	Intégré	Concentré	Banal	Présent	Léger
Châteauroux	Marins	Intégré	Concentré	Banal	Présent	Absent
Châteauroux	Grands Champs	Intégré	Concentré	Banal	Présent	Absent
Châteauroux	Beaulieu	Intégré	Concentré	Banal	Présent	Absent

Commune	Nom	Intégration dans l'armature urbaine	Implantation dans le tissu urbain existant	Attractivité	Connexion	Vacance
Buzançais	Centre-ville	Intégré	Emietté	Banal	Présent	Léger
Villedieu-sur-Indre	Centre-ville	Intégré	Concentré	Qualitatif	Présent	Léger
Ardentes	Centre-ville	Intégré	Concentré	Qualitatif	Présent	Léger
Vendoeuvres	Centre-ville	Intégré	Emietté	Banal	Présent	Absent

2.2.2 Les pôles périphériques

Commune	Nom	Position dans l'armature urbaine	Implantation dans le tissu urbain existant	Attractivité	Connexion	Potentiel de développement
Châteauroux	Les Chevaliers	Lié	Partielle	Qualitatif	Fonction routière	Réel
Déols	Grands Déols	Déconnecté	Partielle	Banal	Fonction routière	Réel
Buzançais	Route de Tours	Déconnecté	Partielle	Banal	Fonction routière	Réel
Saint-Maur	Cap Sud	Déconnecté	Partielle	Qualitatif	Fonction routière	Réel
Le Poinçonnet	Forum	Lié	Partielle	Vieillissant	Fonction routière	Réel

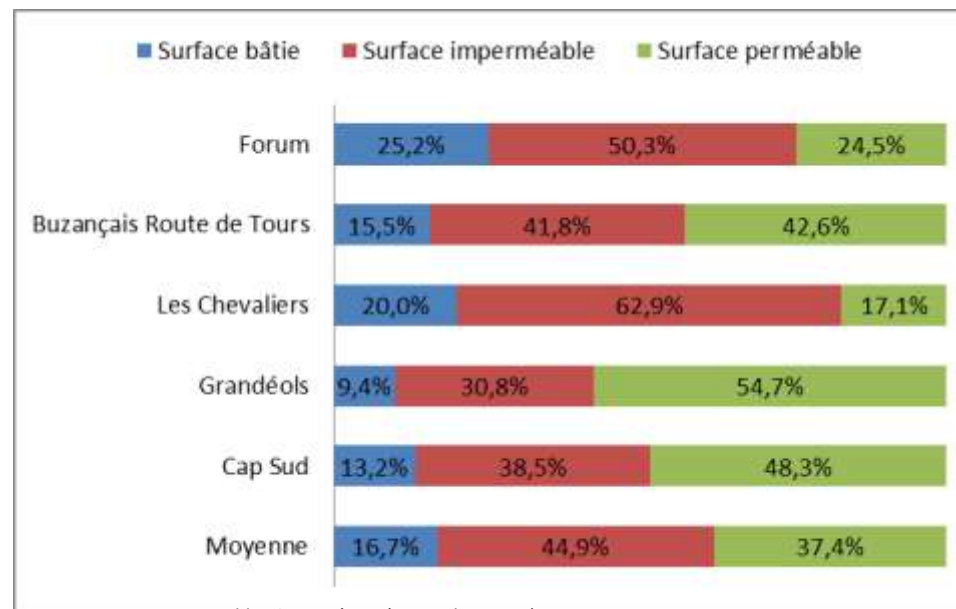
➔ Constats :

I Des principes d'aménagement de zone différents

Les zones commerciales du pays castelroussin peuvent être réparties en deux groupes. D'une part les zones relativement concentrées, suivant une logique de zone globale. C'est le cas des zones du Forum au Poinçonnet (Auchan), de la route de Tours à Buzançais et des Chevaliers à Châteauroux. D'autre part, les zones fortement étendues, très peu denses, par exemple les zones Grandéols à Déols et Cap Sud à Saint-Maur.

Pour autant toutes ces zones, même les plus concentrées, présentent une forte proportion de surfaces non bâties, en moyenne 84% de la superficie totale des zones. Pour les formes concentrées, ces surfaces seront majoritairement imperméables (parkings et routes), elles représentent environ 50% de la surface de chaque zone. Les formes les plus lâches présentent une plus grande proportion de surfaces perméables. Synonyme non pas d'un travail paysager mais plutôt d'un manque de réflexion globale à l'échelle de la zone. Celle-ci est scindée en plusieurs espaces centrés sur eux-mêmes et communiquant assez peu les uns avec les autres. Cet aménagement aboutit à des zones très étendues ou les espaces tampons entre chaque espaces sont restés vierges. En ce qui concerne la zone Grandéols, celle-ci garde une faible densité de bâti (9%), en raison de la forte présence d'espaces de stationnement.

Occupation du sol des surfaces exploitées des zones commerciales



Source : estimation Cibles & Stratégies (Novembre 2015)

2.2.3 Analyses des pôles majeurs



Constats :

I Une articulation linéaire

Le parc d'activités Cap Sud est l'unique pôle majeur de périphérie du pays castelroussin. Les activités se sont implantées le long de la D920 sur une distance de 1,8 km, donnant à la zone une forme linéaire et très peu dense.

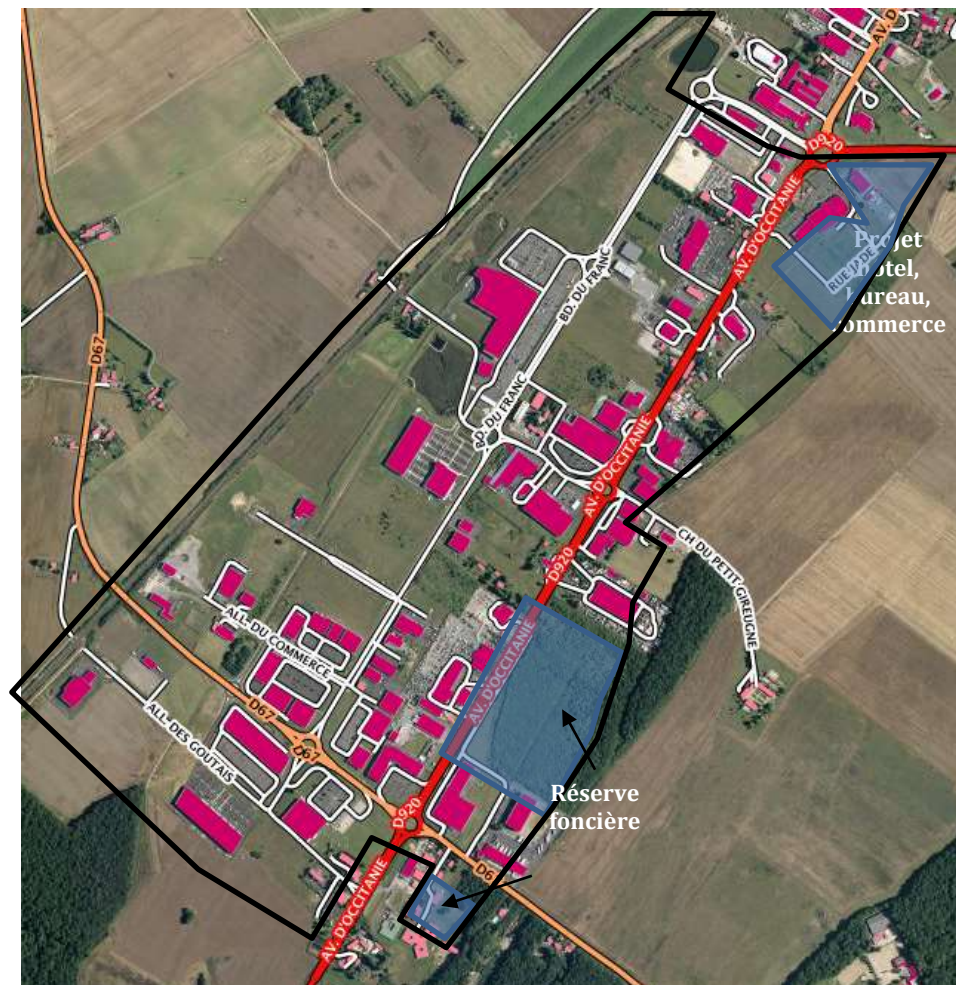
La zone est relativement qualitative, néanmoins son aménagement n'a pas été réfléchi globalement. Cela conduit à une succession de retails tournés sur eux mêmes, dont l'offre est peu visible depuis les axes routiers. De plus, la zone a été pensée pour la voiture, sans inclure le piéton. L'étendue de la zone rend la pratique piétonne difficile et l'utilisation de la voiture pour se rendre d'un espace à un autre, systématique.

Sur les presque 200 hectares de la zone, plus d'un quart est encore disponible. Ces parcelles permettront de développer la zone sur ses extrémités Est et Ouest et d'amplifier l'effet de masse assez peu marqué actuellement.

Surface totale de la zone (ha)	Surface exploitée (ha)	Surface disponible (ha)
185	127,3	57,7 24,35 de maîtrise publique 33,35 de maîtrise privée



Cap Sud – Saint Maur





Constats :

I Un cœur commerçant éclaté

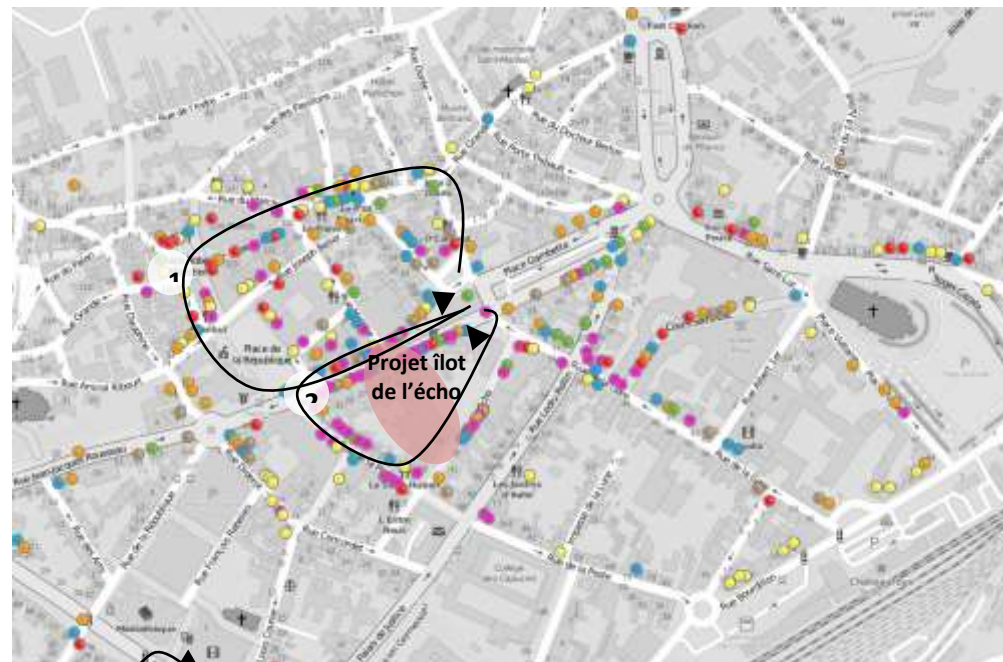
Le cœur commerçant de Châteauroux est relativement qualitatif et agréable malgré quelques locaux vacants (Franprix, Espace culturel Leclerc, etc.) qui peuvent nuire à son image.

Le quartier de la gare concentre plutôt des commerces de types CHR liés aux motifs de fréquentation (avec de la vacance), tandis que le cœur commerçant (rue Victor Hugo, rue de la Poste) est composé d'une offre en équipement de la personne, hygiène-beauté-santé, culture-loisirs tout en proposant des commerces de convivialité.

Globalement le centre-ville est facilement identifiable depuis les entrées de ville lors d'un parcours motorisé. Les espaces de stationnement sont bien indiqués et leur capacité semble suffisante, néanmoins leur indication manque d'interaction avec le client (nombre de places disponibles, proximité au centre-ville, etc.).

En ce qui concerne le parcours piéton, la visibilité et la lisibilité de l'hypercentre sont plus difficiles. En cause, un manque de signalétique adaptée et des boucles marchandes peu lisibles et incomplètes qui dégradent le parcours marchand.

Le projet de l'îlot de la rue de l'Echo (commerces, bureaux, logements) va conforter la partie Sud du centre-ville en cumulant l'arrivée de nouveaux habitants, la création d'espace de vie et la présence d'enseignes locomotives.



Boucle marchande

1



Place Robert Monestier

2



Rue Victor Hugo

2.2.4 Les pôles structurants

➔ Constats :

I Le Forum : une zone vieillissante à potentiel foncier

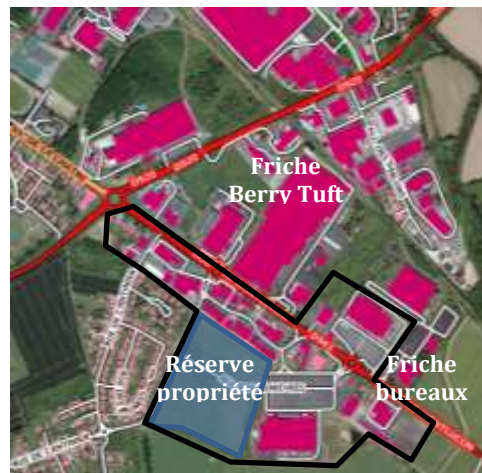
La zone commerciale Forum est l'espace commercial le plus ancien du territoire mais il reste néanmoins attractif. Son organisation concentrée le rend cohérent, lisible et bien proportionné. La réserve foncière, propriété de la foncière Immochan, peuvent permettre de renouveler la zone et d'accroître son attractivité. D'un point de vue géographique, la zone commerciale est située à proximité du tissu résidentiel, tout en bénéficiant d'une très bonne accessibilité grâce aux départementales qui la traversent.

Surface totale de la zone (ha)	Surface exploitée (ha)	Surface disponible (ha)
32,9	26,9	6

I Rue Pierre Gaultier : une zone faiblement connectée au centre-ville

Le centre commercial Carrefour et ses commerces attenants forment une zone globale. La gare ferroviaire constitue une rupture urbaine entre le Nord et le Sud de Châteauroux. La zone commerciale est ainsi tournée vers le Sud, d'autant que l'enseigne de l'hypermarché est très peu visible depuis la rue Pierre Gaultier. Le centre commercial reste néanmoins attractif et bien inséré dans le tissu urbain existant, le rendant accessible.

Le Poinçonnet – Le Forum



Châteauroux – Rue Pierre Gaultier





Constats :

I Grandéols : une zone disproportionnée

La zone commerciale Grandéols semble être une zone très fragile au regard de la vacance totale du retail situé aux côtés de l'hypermarché et du manque d'enseigne. D'un point de vue urbain, la zone est vaste et peu dense et les espaces de stationnement non mutualisés et sous utilisés, en raison de la vacance et de la temporalité de certains espaces (Mach 36), provoquent un effet de vide et d'immensité de la zone. Peu agréable à parcourir pour le client, la zone a davantage une vocation de transit via l'aéroport, le parc hôtelier et la proximité de l'A20.

Grandéols – Déols



Retail park (fermé)



Mach 36

Surface totale de la zone (ha)	Surface exploitée (ha)	Surface disponible (ha)
59,5	39,22	20,28

2.2.5 Les pôles intermédiaires

➔ Constats :

I Les Chevaliers : un pôle récent d'entrée de ville

La zone commerciale des Chevaliers constituée de l'enseigne Intermarché nouvelle génération et d'un magasin de bricolage est située en entrée de ville, sur un axe de flux structurant menant vers le centre-ville de Châteauroux. Elle bénéficie ainsi d'une accessibilité optimale couplée à un effet vitrine important en bordure de rocade.

I Beaulieu : un pôle à double échelle

Beaulieu est à la fois un pôle structurant par la présence du supermarché Carrefour Market, mais également un pôle de quartier par son intégration au tissu urbain existant. Il manque néanmoins de visibilité depuis la rue de Châtellerault. Son accès depuis l'avenue d'Argenton est dégradé par la vacance des commerces qui lui sont accolés. L'enseigne bénéficie néanmoins de la présence d'un bureau de poste, équipement générant d'importants flux. À 200 mètres l'enseigne Leader Price bénéficie d'un effet vitrine plus important.

Les Chevaliers - Châteauroux



Beaulieu- Châteauroux





Constats :

I Buzançais : seul pôle intermédiaire en dehors de l'agglomération

L'enseigne Intermarché située à l'entrée de Buzançais, sur la route de Tours, axe de flux structurant, bénéficie donc d'une localisation idéale. L'émiettement des commerces rend la zone assez peu dense, néanmoins l'accessibilité routière y est optimale et la lisibilité de la zone, correcte. Elle vient compléter un centre-ville décomposé en deux espaces : l'un, au Nord, réaménagé et facile d'accès, l'autre au Sud, contraint par une voirie très étroite et marqué par un bâti délabré.

Route de Tours – Buzançais



2.2.6 Les pôles de proximités

➔ Constats :

I Les Marins : un pôle en retrait

L'enseigne U Express du quartier des Marins est un pôle de proximité au regard de son insertion dans le tissu urbain dense et de son offre réduite en stationnement. Le commerce est localisé au cœur d'un îlot, en retrait de l'axe routier et dont l'entrée est assez étroite et peu visible. Renfermé sur lui-même, il bénéficie donc d'une visibilité moindre mais d'une clientèle de proximité très importante. Il est complété par une offre en petits commerces de proximité.

I Un pôle de proximité complet

Le linéaire commercial des Grands Champs bénéficie d'une bonne visibilité grâce à l'ouverture de l'espace public sur celui-ci et la forte concentration de l'offre. Au cœur d'un quartier résidentiel il profite d'un habitat assez dense. Il constitue un réel pôle de proximité, une palette assez complète de commerces.

Marins - Châteauroux



Grands Champs - Châteauroux





Constats :

I Villedieu-sur-Indre : une offre commerciale qui profite de l'effet vitrine de la D943

Le tissu commercial de Villedieu se positionne sur la départementale qui traverse le bourg et profite d'un effet vitrine favorable. Les équipements publics sont en revanche positionnés sur l'est du bourg avec un accès plus délicat. Ainsi la municipalité a pour projet de désenclaver ces équipements par la création d'une nouvelle voirie.

I Ardentes : Une offre commerciale préservée du flux automobile

A la différence de Villedieu-sur-Indre, Ardentes bénéficie d'une organisation commerciale préservée de la circulation de la D943. Cette offre commerciale se structure autour de la place principale et bénéficie d'un environnement qualitatif qui participe à l'ambiance d'achat. On notera néanmoins l'implantation récente d'une pharmacie (déplacement) et d'une boulangerie (création) en bordure de la D943 qui interroge sur la dynamique du bourg.

Villedieu-sur-Indre



Ardentes



Projet de nouvelle voirie



Constats :

I Vendoeuvres : deux polarités commerciales

L'activité commerciale de Vendoeuvres est implantée le long de la départementale traversant le bourg. Deux polarités sont distinguées, l'une est qualitative avec une offre relativement émiettée autour d'un espace public paysager, très large. Située à plus de 500 mètres, la seconde polarité est plus vieillissante et moins attractive et positionnée autour de l'église.

Vendoeuvres



2.2.6 Les pôles d'hyperproximité

➔ Constats :

I Kennedy : une polarité vieillissante

Le quartier Kennedy jouit d'un linéaire commercial de proximité, aux façades et aux devantures vieillissantes. Peu attractive la polarité profite tout de même d'une bonne visibilité grâce à l'effet vitrine qu'elle a sur l'avenue. D'un point de vue urbain, l'espace public est dégradé et est peu engageant.

I Saint Jacques : une polarité peu engageante

La polarité commerciale du quartier Saint-Jacques est très ancienne et dégradée et marquée par une forte vacance. L'architecture de cet espace commercial à ciel ouvert, à hauteur restreinte, très minéral et uniforme, des années 1970 le rend peu sécurisant et très peu attractif. Les passages couverts et sombres les rendent peu engageants.

Kennedy - Châteauroux



Saint-Jacques - Châteauroux





Constats :

I Saint Jean : une polarité affaiblie

Le quartier prioritaire Saint-Jean bénéficie d'un centre commercial à ciel ouvert articulé autour d'une place. La forte vacance et la dégradation du lieu impacte l'image de la polarité et la rend peu engageante. Elle est néanmoins bien implantée au cœur du quartier, sur un axe routier important et bénéficie d'une desserte en transports en commun.

I Saint Denis : une offre émietlée

Le quartier Saint-Denis possède une offre commerciale relativement pauvre et émietlée, non assimilable à une polarité. Ce pôle, bien inséré dans le tissu urbain, bénéficie en outre d'un positionnement stratégique sur un axe de flux et une offre de stationnement importante.

Saint-Jean - Châteauroux



Saint-Denis - Châteauroux





Constats :

I Saint Christophe : une polarité renouvelée

Le quartier Saint-Christophe dont l'espace public et la voirie ont été récemment rénovés, est le pôle d'hyperproximité le plus qualitatif de Châteauroux. Articulée autour d'un rond-point, la polarité est semblable à un bourg, l'offre y est complète malgré une légère vacance. Quant à l'ambiance d'achat, celle-ci est agréable bien que l'offre soit relativement émietlée.

Saint-Christophe - Châteauroux



AFOM – Aménagement commercial

Atouts	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> - Des centralités rurales plutôt qualitatives avec une vacance limitée et des espaces publics attractifs. - Un maillage de commerces de quartier assez important à l'échelle de la ville de Châteauroux mais qui montre des signes de fragilité 	<ul style="list-style-type: none"> - 9 centralités commerciales de Châteauroux sur 10 sont jugées banales voire dégradées (notamment les pôles d'habitat dense : Saint Jean et Saint Jacques). - Un manque de lien entre les espaces marchands du centre-ville de Châteauroux accentué par la vacance commerciale. - L'organisation des nouvelles zones commerciales (Cap Sud et Grandéols) est très relâchée, fortement consommatrice de foncier sans apporter une forte valeur ajoutée en matière d'aménagement paysager. - En moyenne seulement 17% du foncier des zones commerciales est exploité par du bâti.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - La capacité de la zone du Poinçonnet à se conforter sans consommer de nouveau foncier mais en exploitant les friches actuelles. - Des communes qui souhaitent conforter leur offre commerciale de proximité mais manque de cellules commerciales adaptées (Villedieu-sur-Indre, Le Poinçonnet notamment). - Le projet «Cœur d'Agglo» est en mesure de conforter l'attractivité du centre-ville à travers notamment l'arrivée de nouvelles enseignes rue de l'Echo (mixant commerces et logements) puis la rénovation du pôle Gare. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des transferts et des fermetures ont entraîné une vacance assez importante en zone d'activité qui pénalisent l'image de ces espaces. - Un foncier disponible à vocation commerciale en zone d'activité important (estimé à plus de 80 ha) qui interroge sur la capacité du territoire à exploiter ce potentiel pour de l'activité commerciale (38 ha consommé depuis 2004).

Enjeux - Commerce

- **Conforter un maillage commercial de base alimentaire** sur l'ensemble du territoire actuellement plutôt cohérent en accompagnant les communes à créer de nouvelles cellules commerciales en centralité.
- **Accompagner le maintien des pôles de quartier sur Châteauroux** qui montrent des signes de fragilisation afin de réduire les risques d'éloignement de l'offre commerciale des lieux d'habitation.
- **Affirmer le rôle moteur du centre-ville de Châteauroux** sur l'ensemble de la zone d'influence en complémentarité de la périphérie en définissant la valeur ajoutée du centre-ville en matière de foncier commercial.
- **Calibrer le besoin futur en foncier commercial** au regard de l'offre actuellement disponible en bâti commercial (vacance et potentiel de reconversion de friches industrielles) et du volume très important de foncier disponible.
- **Définir une stratégie globale d'évolution des zones commerciales** de périphérie de l'agglomération en renforçant les complémentarités.

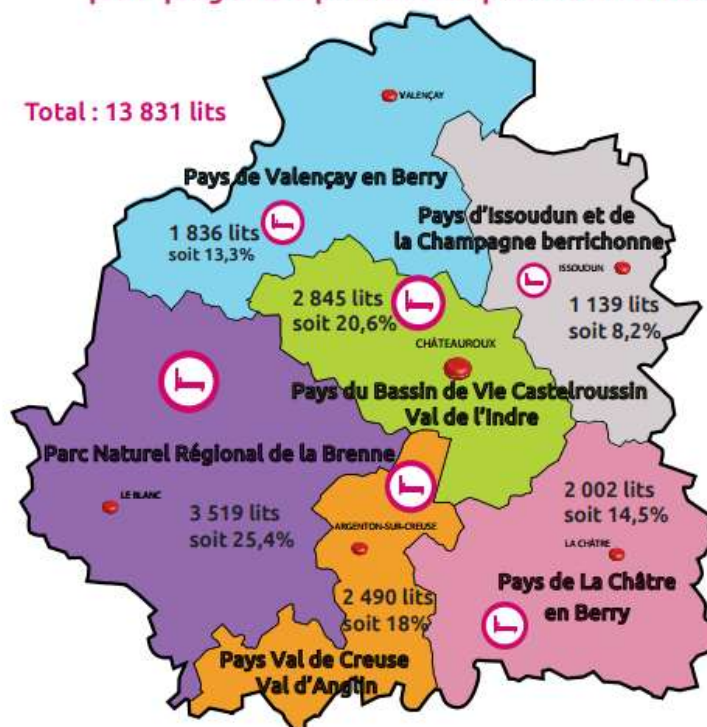
LE TOURISME

I – Capacité d'accueil

Pour cette partie, le territoire d'étude sera celui du Pays du Bassin de Vie Castelroussin Val de l'Indre comprenant 24 communes dont 23 du territoire du SCOT. Quatre communes du SCOT ne sont ainsi pas représentées, à savoir Vendoeuvres, Méobecq, Neuillay et Luant.

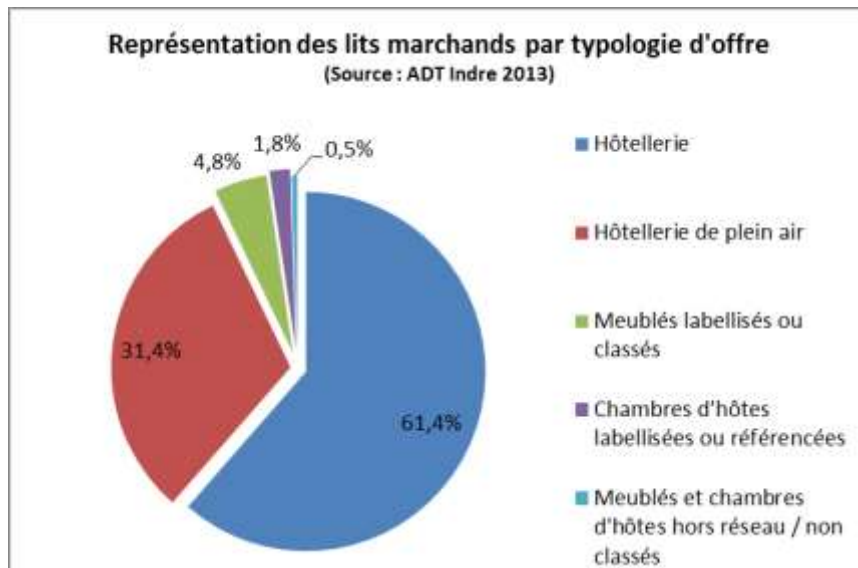
Ces 4 communes sont à la fois dans le Pays castelroussin et dans le Parc Naturel Régional (PNR) de la Brenne, ainsi l'Agence Départementale du Tourisme (ADT) a préféré les traiter avec le PNR plutôt que par Pays pour ce cas précis. Ainsi, il sera considéré que les résultats obtenus sur le territoire d'étude, correspondront approximativement aux données perceptibles sur le territoire du SCOT.

Nombre de lits touristiques marchands par pays et poids départemental



Le département de l'Indre compte 13 831 lits touristiques en 2013 contre 14 293 en 2011.

Le territoire du Pays du Bassin de Vie Castelroussin Val de l'Indre comprend 2 845 lits en 2013 soit 20,6% des lits touristiques marchands du département.

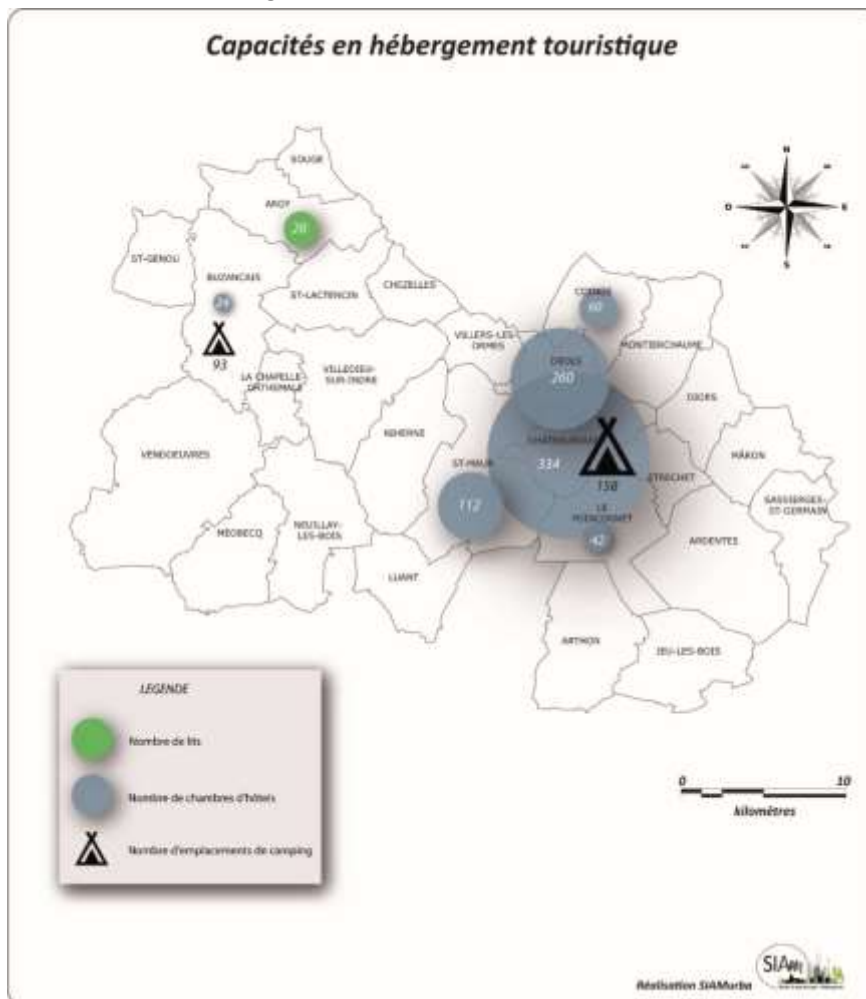


La capacité d'accueil du territoire se caractérise notamment par :

- Une capacité d'accueil importante principalement due au pôle hôtelier de la ville de Châteauroux,
- 2 terrains de camping (Châteauroux et Buzançais),
- 4 aires d'accueil pour camping-cars (à Buzançais, à Châteauroux, à Luant et à Neuillay-les-Bois).





Capacités en hébergement touristique

Source : Insee 2015



II- Atout du territoire en matière de tourisme

Principaux atouts du territoire en matière d'offre touristique présente en totalité ou partiellement sur le territoire

Atouts naturels	<ul style="list-style-type: none"> Des milieux naturels variés : secteurs boisés (Ecoparc des Chênevières, Forêt domaniales et Coulée verte de Châteauroux, jardins des cordeliers à Châteauroux, la forêt de Lancosme, la clairière du Château de Beauché à Vendoeuvres, ...) , lacs, étangs et rivières (lac de Belle-Isle, l'étang Duris à Luant, l'étang de fosse noire à Vendoeuvres, le domaine halieutique des étangs neufs à Neuillay les Bois...). 	
Atouts patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> Un patrimoine historique riches : châteaux (château d'Argy, château Raoul à Châteauroux, château des Planches,...), églises, (l'église Saint-André à Châteauroux, l'église Sain-Martin à Arthon,...), ancienne abbatale de Méobecq ... Plusieurs sites de patrimoine identifié comme remarquable : inscription au monument historique (l'église de Montierchaume, l'église de Sassierges-Saint-Germain,...) 	
Activités de loisirs et pleine nature	<ul style="list-style-type: none"> Une offre d'activités de plein air bien développée notamment dans le secteur du nautisme Quelques réseaux cyclables et pédestres, principalement le long de l'Indre 	
Activités complémentaires culturelles	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs musées : <ul style="list-style-type: none"> - Maison d'Arts et Traditions Populaires, - Musée du Campagnonnage, - Musée de Châteauroux Hôtel Bertrand, - ... Manifestations culturelles : <ul style="list-style-type: none"> - Festival DARC, - Festival des Lisztomanias, - La fête du Coings... 	
Activités à proximité du territoire SCOT	<ul style="list-style-type: none"> Domaine de Georges Sand Château de Valençay Parc Naturel Régional de la Brenne 	

Les données recueillies proviennent de l'Agence Départementale du Tourisme (CDT – Indre), ainsi que du Comité Régional du Tourisme (CRT – Centre Val-de-Loire).

Lieux de visite	2013	2012	2011	2010	2009	Evolution 2011-2013	Evolution 2009-2013
Musée Hôtel Bertrand à Châteauroux	11327	11327	9225	12974	9194	22,8%	23,2%
Couvent des Cordeliers à Châteauroux	4794	4266	11468	6309	11741	-58,2%	-59,2%
Maison des arts et traditions populaires à Châteauroux	/	/	569	1570	1202	/	/
Clocher de l'abbaye de Notre-Dame à Déols	/	/	370	280	411	/	/
Domaine de Georges Sand	33643	33396	37967	48481	35957	-12,9%	-6,9%
Château de Valençay	96451	96504	98714	110000	103000	-2,3%	-6,8%
PNR de la Brenne (Maison du Parc)	63034	65683	76759	60914	59343	-21,8%	6,2%
TOTAL	16121	/	21632	21133	22548	-25,5%	-28,5%

III – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière de tourisme, loisirs et cultures

3.1 Axes de développement de Châteauroux Métropole

- **Tourisme.** Développer l'offre touristique en cohérence avec l'offre départementale. Capitaliser sur cette filière, comme vecteur d'emplois pour le territoire.
- **Office de tourisme.** Recréer une dynamique autour de l'Office de tourisme par le développement de synergies avec l'Agglomération et ses partenaires, en revisitant sa forme juridique et en le relocalisant dans un lieu plus porteur en cœur de ville.
- **Marque de territoire.** Créer une marque de territoire pour affirmer l'identité du territoire (« Berry Val de Loire », territoire à la fois authentique et moderne). Créer un réseau d'ambassadeurs pour le territoire, en France et à l'étranger.
- **Promotion du territoire.** Identifier les principaux lieux de promotion du territoire (salons) et fédérer les forces des partenaires locaux pour une promotion cohérente et efficace du territoire.
- **Centre National de Tir Sportif.** Créer une dynamique nouvelle autour de ce projet structurant porté par la Fédération Française de Tir et développé sur 80 ha sur une partie de l'ancien camp militaire de La Martinerie.
- **Hôtellerie.** Soutenir le développement des capacités hôtelières et la diversité des réponses pouvant être apportées aux touristes de loisirs ou d'affaires.
- **Jumelages.** Faire rayonner durablement notre image par le réseau des villes jumelles.
- **Évènementiel culturel et sportif.** Développer l'évènementiel sportif et culturel, permettant de renforcer le vivre ensemble, et de favoriser les retombées économiques et touristiques.
- **Accès de tous à la culture.** Promouvoir la culture en dehors de la ville centre : itinérance des équipements (cinéma itinérant ou de plein air) dans les différentes communes de l'Agglo ; création d'un maillage de salles de répétition dans les petites communes ; décentralisation des spectacles et actions culturelles avec le soutien des communes.
- **Pôle culturel.** Aménager un pôle culturel à rayonnement intercommunal, voire départemental, sur le site de l'ancien centre culturel Racine.
- **Complexe Aquatique.** Construire une nouvelle dynamique sportive autour du complexe aquatique en fédérant les associations locales autour du projet.
- **Skate Park de la Margotière.** Développer l'engouement pour les sports de glisse autour de ce nouvel équipement structurant.
- **Site de la Margotière.** Promouvoir le développement du site de la Margotière autour de plusieurs activités sportives (athlétisme, tir à l'arc, skate park, BMX...).

3.2 Axes de développement de la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne

- **Tourisme :** Développement économique, valorisation des sites, espaces naturels, patrimoine historique bâti, aménagements des espaces publics, vie culturelle.
- **Approche intercommunautaire des projets :** Développement de partenariat avec les collectivités voisines sur le tourisme et la culture.
- Mise en place d'actions de promotion et de valorisation du patrimoine, gestion des équipements touristiques, création d'un office de tourisme intercommunal.
- Animation des lieux touristiques :
 - o l'Indre à vélo,
 - o abbaye de Méobecq,
 - o plan d'eau de Saint-Genou,
- ...

Le tourisme – Synthèse et Chiffres clés

- 2 845 lits touristiques marchands en 2013 soit 20,6% des lits touristiques marchands du département.
- Capacité d'accueil important sur la ville de Châteauroux grâce au pôle hôtelier, au terrain de camping et à l'accueil des campings cars.
- Des atouts touristiques grâce à :
 - des milieux naturels,
 - un patrimoine historique riche,
 - des activités de plein air,
 - des musées,
 - des manifestations culturelles.

AFOM – Le Tourisme

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> - À proximité des destinations touristiques d'envergures internationales (Futuroscope, Parc de Beauval, Châteaux de la Loire dont le château de Valençay,...). - Des atouts patrimoniaux, naturels, et culturels. - Une filière touristique structurée autour de la nature (Parc naturel de la Brenne, Etangs, Parc de Loisirs,...) et du patrimoine architectural et culturel. De nombreuses manifestations culturelles, principalement musicales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de produits du terroir ou qui ne font pas l'objet de promotion spécifique. - De faibles capacités d'hébergements pour un territoire comprenant la ville centrale du département, Châteauroux. - Des hébergements peu attractifs. - Une proximité des lieux touristiques de la Région Centre mais peu de nuitées sur le territoire.
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Profiter de son positionnement géographique pour bénéficier de retombées locales. - Développer le travail et la communication en réseau au niveau du tourisme patrimonial et de loisirs - Développer des parcours et des activités spécifiques - Guider le visiteur dans l'interprétation des sites et du patrimoine - Mettre en valeur l'identité et le terroir du territoire <ul style="list-style-type: none"> • Des animations et grands événements ponctuels • Redynamisation du tissu commercial à destination des touristes - Un itinéraire de l'Indre à vélo en projet pouvant avoir des retombées intéressantes pour le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Des visites limitées à quelques lieux (châteaux, églises et musées) et à la vallée de l'Indre (activités nautiques et de loisirs). →Nécessité de favoriser la mobilité des touristes pour améliorer la fréquentation des lieux touristiques et des activités. →Proposer et diversifier l'offre d'hébergement afin de faire séjourner les touristes sur le territoire.

L'AGRICULTURE

I – Description du territoire

1.1 Les entités géographiques :

Le territoire SCOT est divisé en quatre entités géographiques selon leurs orientations agricoles :

- **La Champagne Berrichonne** : Zone très étendue à la fois dans les départements de l'Indre et du Cher sur un vaste plateau calcaire, la champagne berrichonne est légèrement ondulé et traversé par quelques vallées. Au cœur de cette zone, l'activité principalement développée est l'agriculture sur grandes cultures de types céréales et oléagineux,...

Le territoire SCOT compte dans cette entité les communes d'Etrechet, de Diors, de Montierchaume, de Coings, de Déols, de Châteauroux, de Saint-Maur, de Niherne, de Villedieu, de La chapelle-orthemale, de Saint-Lactencin, d'Argy, de Chezelles, et de Villers-les-Ormes.

- **Le Boischaud Sud** : au sud du département, ce territoire déploie des paysages progressivement plus vallonnés et bocagers jusqu'aux premiers contreforts de la Montagne Limousine. Ce territoire favorable à l'élevage au Nord devient plus au sud une zone herbagère d'élevage bovin naisseur, parcourue de nombreux cours d'eau et d'un réseau dense de haies.

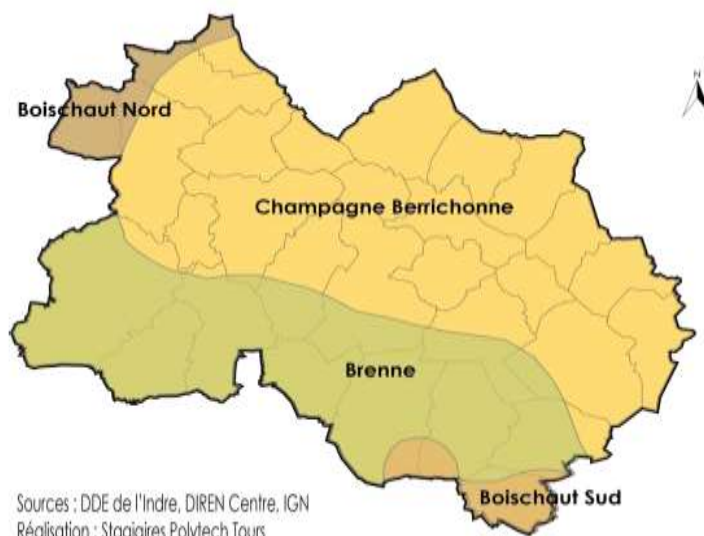
Le territoire SCOT compte dans cette entité les communes de Le Poinçonnet, Ardentes, Sassierges-Saint-Germain et de Mâron.

- **Le Boischaud Nord** : Lien entre le Berry et la Touraine, le Boischaud Nord comprend deux zones séparées par quelques communes de Brenne. Dans ce paysage de bocage ouvert coupé par des vallées et souvent situé sur des sols hydromorphes, la production de céréales et d'oléagineux est devenue dominante ; l'élevage laitier bovin et caprin (AOC Poulligny-Saint-Pierre, SainteMaure de Touraine, Valençay et Selles sur Cher) et le vignoble de Valencay permettent l'élaboration de produits de qualité. Le territoire SCOT compte dans cette entité les communes de Buzançais et de Saint-Genou.

- **La Brenne** : située aux confins du Berry, de la Touraine et du Poitou, cette entité est la 3^{ème} zone d'étangs de France et une zone humide d'intérêt international pour sa biodiversité remarquable.

Sur des sols pauvres, les prairies et les étangs sont les supports d'activités agricoles (élevage bovin allaitant et ovin) et piscicoles extensives. Le territoire SCOT compte les communes de Vendoeuvres, de Méobecq, de Neuillay-les-Bois, de Luant, d'Arthon, et de Jeu-les-Bois.

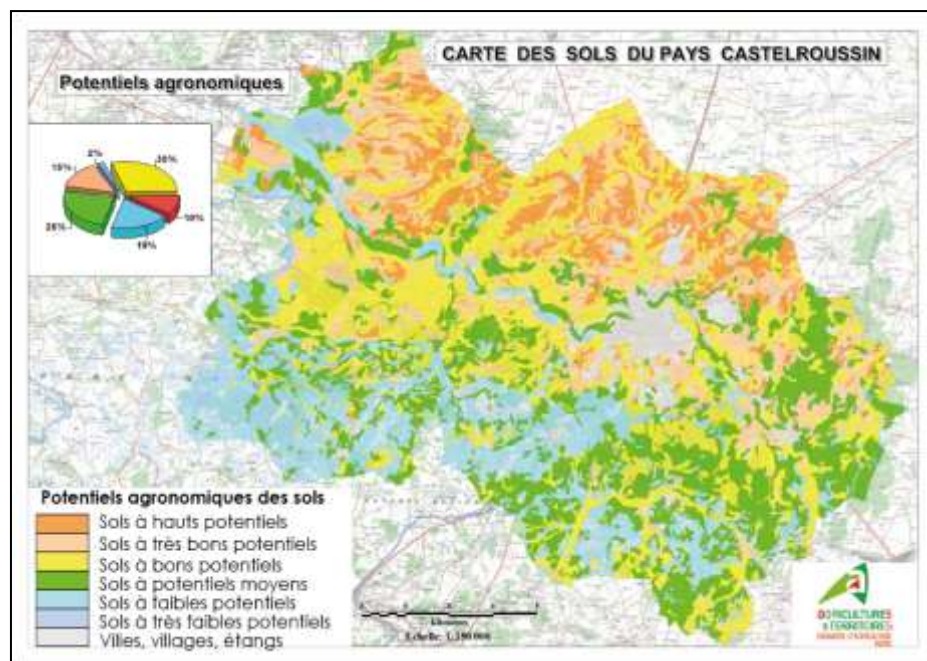
Les 4 unités paysagères sur le territoire du SCOT



1.2 Les potentialités agronomiques des sols

Le territoire du SCOT est caractérisé par une diversité de sols, entraînant une exploitation des terres agricoles différente selon les régions naturelles du territoire.

En Champagne Berrichonne, les terres possèdent de très bons voire de hauts potentiels agronomiques alors qu'en Brenne les sols ont principalement des potentialités moyennes à très faibles. Ainsi, de par la nature de ses sols, le territoire s'est structuré et a développé des agricultures diverses. De larges openfields, sur lesquels reposent de grandes cultures, s'étendent en Champagne Berrichonne tandis qu'en Brenne ou dans le Boischaut Sud les bocages et les prairies accueillent des élevages ou de la polyculture.

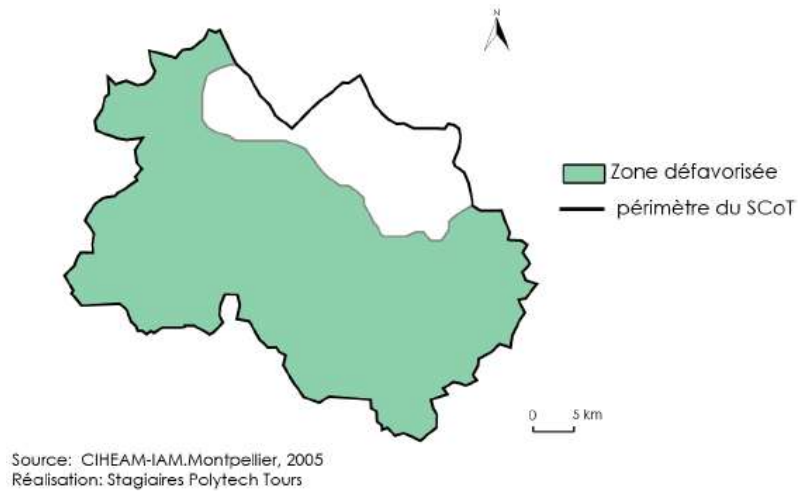


Le potentiel agronomique du territoire n'est pas aussi bon que celui d'autres territoires de la région. Les exploitations compensent donc par des surfaces plus importantes, d'environ 10% par rapport à la moyenne régionale et par une forte technique, notamment autour de l'utilisation d'outils liés à l'agriculture de précision.

La majeure partie du territoire est classée en zone agricole défavorisée. Il s'agit d'une zone « affectée de handicaps économiques agricoles, physiques et démographiques spécifiques »

(d'après la confédération paysanne de l'Indre). Sur le territoire, la faible productivité des terres, entraînant des productions inférieures à la moyenne régionale dans le secteur agricole, ainsi que de la perte de population sont les raisons de ce classement.

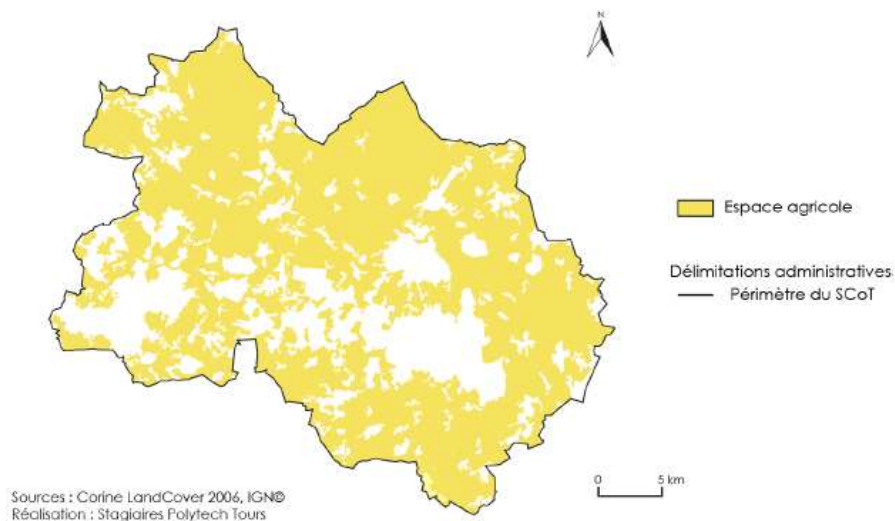
Zone défavorisée sur le territoire du SCoT



1.3 Une agriculture rurale prédominante

L'agriculture occupe près de 70% du territoire du SCOT. Elle y est essentiellement rurale. En effet, on ne trouve pas d'agriculture périurbaine comme on peut en voir aux abords de certaines villes de la région, où de petites surfaces produisent à haute valeur ajoutée. Ainsi, les grandes cultures côtoient directement les zones urbanisées, comme en périphérie de la rocade de l'agglomération. La ville est donc en contact direct avec l'agriculture.

L'espace agricole sur le territoire en 2006



II – Des exploitations agricoles dynamiques malgré les tendances actuelles

2.1 Un nombre d'exploitations en baisse

Définition de l'activité agricole

Selon les modalités de l'article L.311-1 du code rural, modifié par la loi de modernisation agricole du 27 juillet 2010, « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. [...] Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »



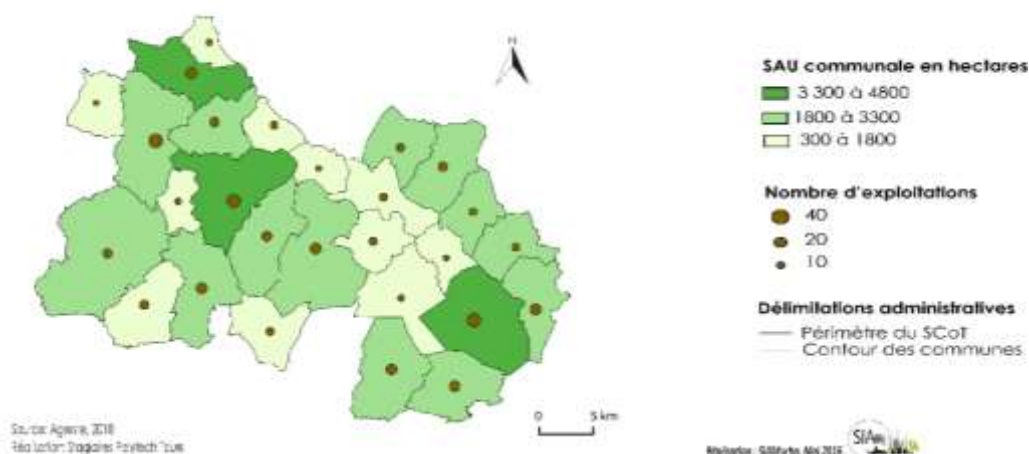
La population agricole

Le nombre d'exploitations agricoles à l'échelle du SCOT a quasiment été divisé par deux sur la période 1988-2010, passant de 1 027 exploitations à 540.

Les communes où se concentrent le plus d'exploitations à l'échelle du SCOT sont Buzançais (40 exploitations en 2010), Ardentes (38 exploitations en 2010), et Villedieu sur Indre (36 exploitations en 2010). La commune qui recense le moins d'exploitations agricoles est Saint-Genou avec 9 exploitations en 2010.

Ce phénomène peut s'expliquer par un regroupement important de parcelles agricoles du fait d'une mécanisation accrue des exploitations et d'une perte d'exploitants agricoles sans successeurs.

Les exploitations agricoles sur le territoire du SCoT



2.2 Une surface agricole utile en baisse

Évolution de la surface agricole utile

La Surface Agricole Utile (SAU) est composée de :

- terres arables (grandes cultures, cultures maraichères, prairies et vignobles...)
- surfaces toujours en herbe (prairies permanentes)
- cultures pérennes (vergers)

Elle comprend également les surfaces en jachère, c'est-à-dire les terres retirées de la production. Ces terres sont intégrées au sein des terres arables. La SAU n'inclut ni les forêts, ni les bois.

Il existe deux façons de calculer la SAU :

- La 1ère est calculée sur l'addition de l'ensemble des surfaces agricoles exploitées par les agriculteurs de la commune, ce qui inclut les parcelles exploitées en dehors de la commune. Ces données sont issues du recensement général agricole (RGA) de la base de données Agreste.
- La 2nde est basée sur le Registre Parcellaire Graphique (RPG) qui est composé des parcelles déclarées par les exploitants agricoles à la PAC sur le territoire de la commune, qu'elles soient exploitées par les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune ou à l'extérieur de la commune.

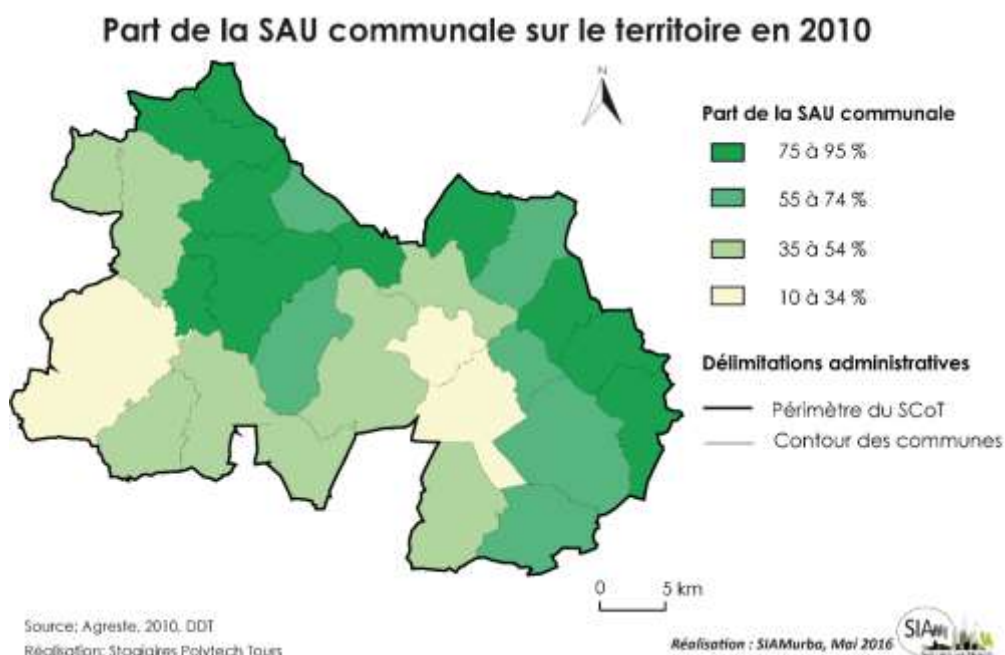
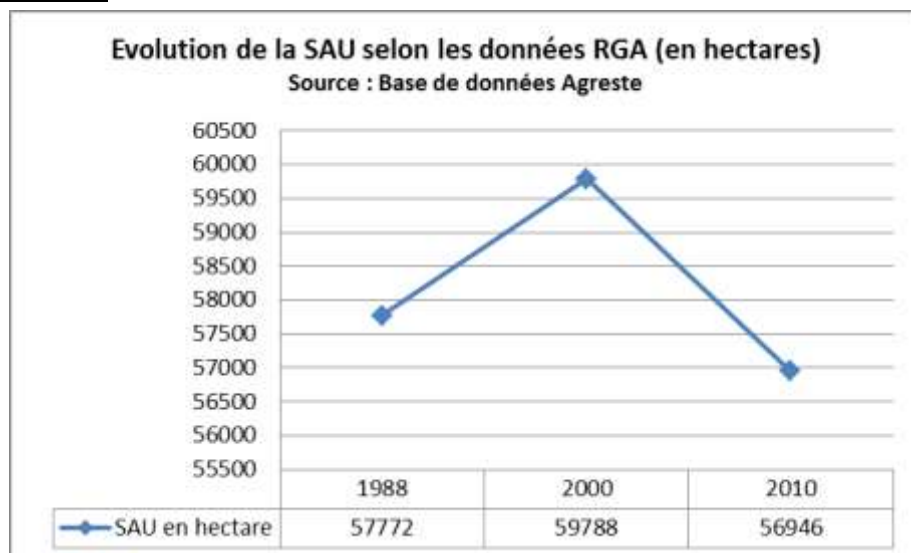
Analyse de la SAU selon les données du RGA

Les données du recensement général agricole (RGA) effectué par le ministère de l'agriculture couvrent la période 1988 à 2010. Sur l'ensemble de la période, la surface agricole utile des exploitants du Pays Castelroussin Val de l'Indre s'est établie entre 57 772 en 1988 et 56 946 en 2010, soit une **diminution de 826 hectares** et de **-1,43%**.

La fluctuation des surfaces agricoles évaluée dans le cadre du RGA dépend de la consommation de foncier agricole à destination d'une autre occupation des sols. Néanmoins, elle dépend aussi :

- des stratégies engagées par les agriculteurs du territoire SCOT en ce qui concerne l'acquisition, la vente et l'exploitation de foncier agricole en dehors du territoire communal
- des remembrements agricoles successifs
- de la géographie et de l'accessibilité des territoires.

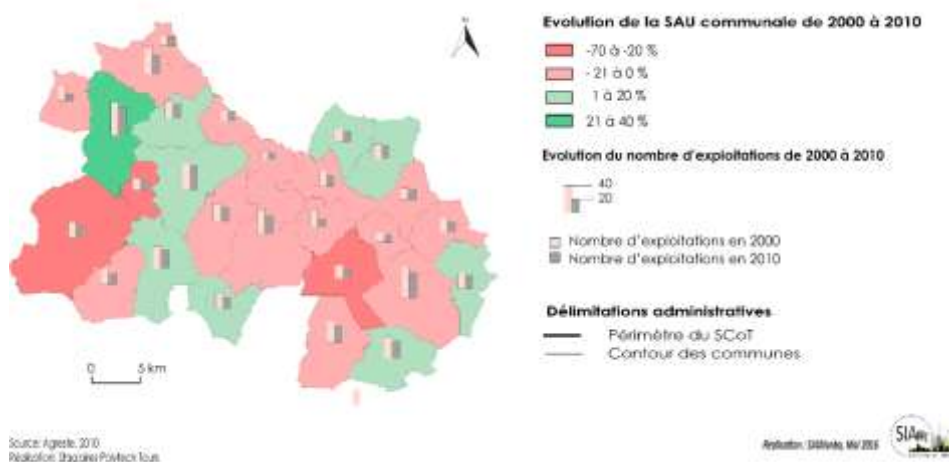
A noter toutefois, que la RGA de 1988 ne recoupe pas les mêmes critères que celles de 2000 et 2010.



Le territoire du SCOT voit ses terres agricoles diminuer avec une SAU qui baisse de 4,8% entre 2000 et 2010. Elle passe ainsi de 59 788 hectares en 2000 à 56 946 hectares en 2010. La SAU comprise dans le périmètre du SCOT représente 12,6% de la SAU du département.

Sur le territoire, plus de la moitié des communes ont perdu de la surface utile, notamment les communes se situant à la périphérie de Châteauroux. Cette perte est majoritairement due à l'urbanisation des terres agricoles, mais quelques hectares ont également disparu au profit des espaces naturels et forestiers.

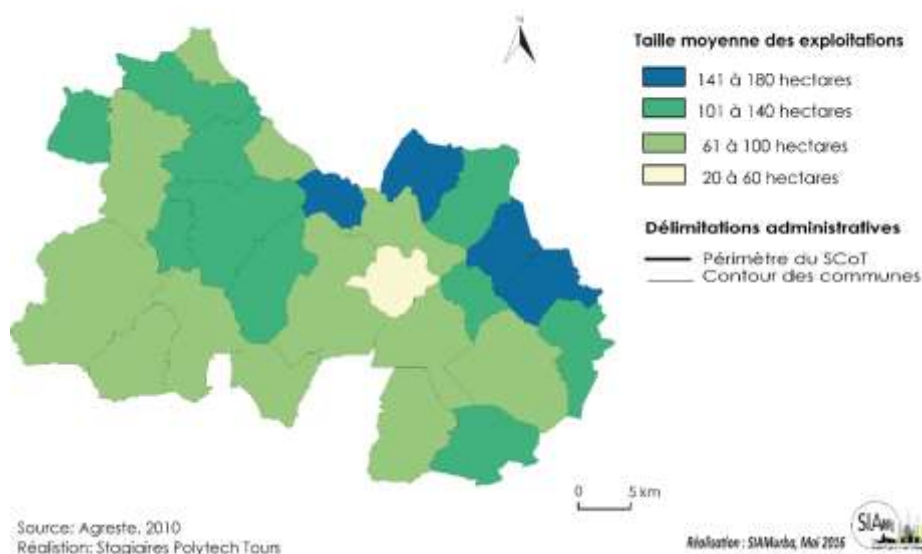
Evolution de la SAU communale et du nombre d'exploitations de 2000 à 2010



2.3 Les surfaces des exploitations en augmentation

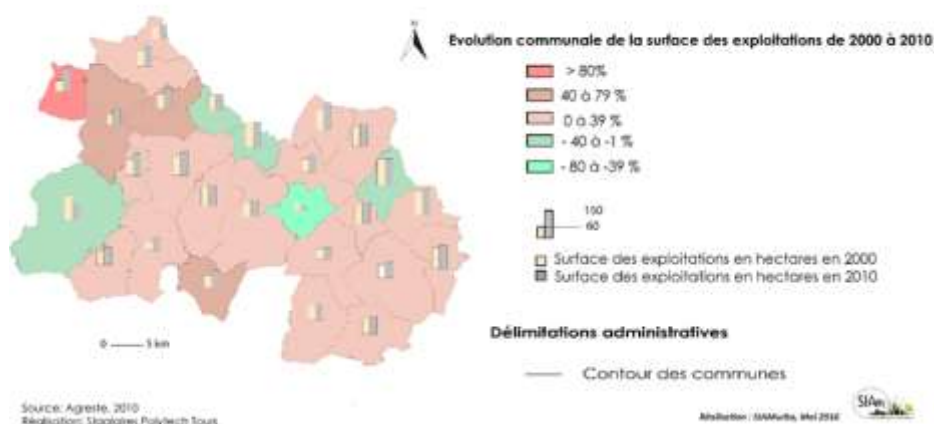
Les plus grandes exploitations se trouvent en Champagne Berrichonne avec une moyenne de 140 hectares. Ce sont des grandes structures, bénéficiant d'engins agricoles performants, visant à la culture de céréales ou d'oléagineux. La ville de Châteauroux accueille les plus petites parcelles avec des exploitations de 20 à 60 hectares. Ce sont essentiellement de petites fermes développant principalement la polyculture. En Brenne et dans le Boischaut, les surfaces moyennes des exploitations varient entre 60 et 140 hectares.

Taille moyenne des exploitations agricoles sur le territoire en 2010



La taille moyenne des exploitations a augmenté d'environ 17,5% depuis 2000. La majorité du territoire, à savoir 21 communes, a vu la surface de ses exploitations augmenter de 0 à 40%. Pour certaines communes, la surface a même augmenté de plus de 50%. Quant à Châteauroux, elle a perdu 44% de la SAU.

Evolution de la taille des exploitations de 2000 à 2010



2.4 Une diminution des actifs agricoles

Le nombre d'actifs agricoles est en baisse sur le territoire comme sur l'ensemble du département et de la région, mais en proportion moindre puisque la baisse n'est que de - 14,2% alors qu'au niveau du département la baisse est de - 17,4%.

On dénombre ainsi 684 chefs d'exploitation ou co-exploitants sur le périmètre du SCOT en 2010 alors qu'on en trouvait 797 en 2000.

Cette diminution de la population agricole s'inscrit dans le temps depuis le développement industriel, l'exode rural et la modernisation de l'agriculture. Aujourd'hui, l'augmentation des gains de productivité, la dénatalité agricole, la difficulté d'accès au foncier et aux capitaux agricoles ainsi que les nombreuses incertitudes liées aux revenus agricoles prolongent la tendance.

2.5 Une productivité en hausse

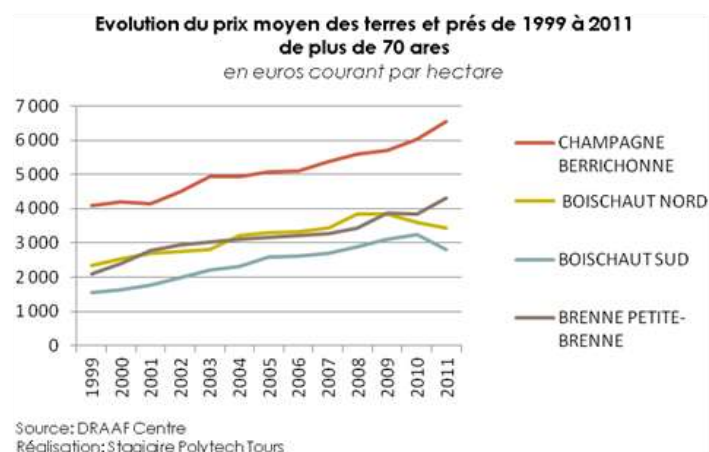
La productivité du travail s'accroît et ainsi l'unité de travail annuel (UTA), qui correspond à l'équivalent du temps de travail d'une personne à temps complet pendant 1 an, diminue. En effet, il faut 1,2 UTA en 2010 pour exploiter 100 hectares de SAU sur le territoire alors qu'il en fallait 1,4 en 2000.

En 2010, le nombre d'UTA sur le territoire s'élève à 667 contre 822 en 2000.

2.6 Un foncier difficilement accessible

Le prix du foncier agricole ne cesse d'augmenter depuis quelques années. La Champagne Berrichonne est la région où les prix sont les plus élevés du fait des bonnes potentialités agronomiques des sols et d'une haute productivité. Par ailleurs, dans toutes les régions, le prix du foncier a augmenté. Cependant, depuis quelques années, les prix dans le Boischaut sont en nette diminution alors qu'en Champagne Berrichonne et en Brenne, les prix s'envolent.

A noter que la dynamique en cours, d'achat de terre par des fonds d'investissement étrangers est l'une des causes de l'augmentation du prix des terres, de même que le développement de l'activité cynégétique de loisirs.



III – Données de cadrage sur l'agriculture à l'échelle du Pays Castelroussin Val de l'Indre

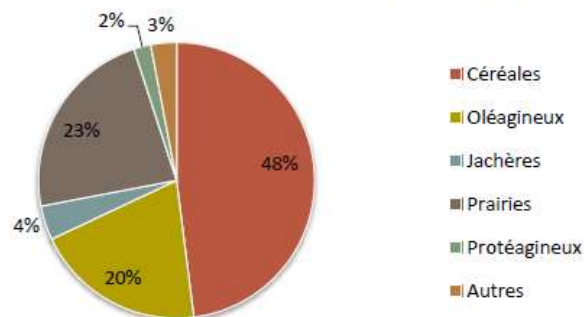
Les grandes cultures forment la majeure partie de la production agricole dans le périmètre du SCOT. Ainsi, environ 30 000 hectares de céréales (dont 17 115 hectares de blé) sont cultivés sur le territoire en 2010. Cette production représente 16% de la production céréalière du département.

En hectares	Centre	Indre	SCoT
Céréales	1211648	184297	29088
Blé	667307	106662	17115
Oléagineux	398273	72565	11907

Source : Agreste 2010

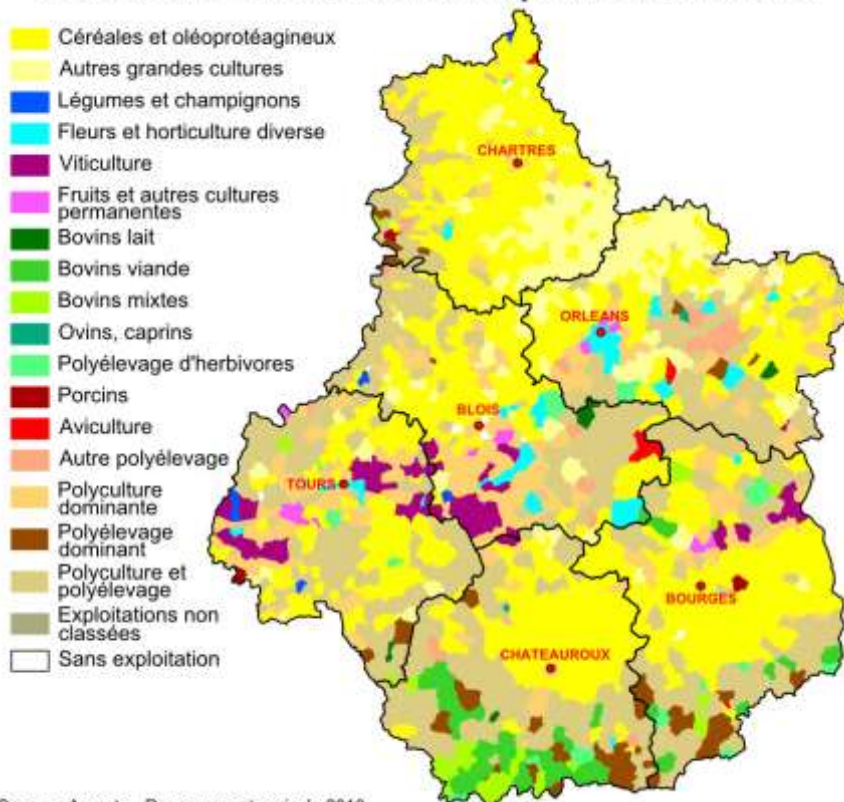
En termes de surfaces, les céréales couvrent pratiquement la moitié des terres arables du département. On trouve également de l'élevage dans les prairies. Il est principalement extensif à très faible valeur ajoutée et concerne majoritairement les bovins. Cependant on trouve des élevages de volailles, caprins ou porcs.

Répartition des cultures sur le département de l'Indre (en surfaces)



Source: Agreste, 2011
Réalisation: Stagiaires Polytech Tours

Orientation technico-économique de la commune



Source : Agreste - Recensement agricole 2010
GEOFLA® Copyright © IGN - Paris - 2010 • Reproduction interdite

IV – Les politiques publiques menées par les EPCI en matière d'agriculture

3.1 Axes de développement au sein de Châteauroux Métropole et de la CCVIB

- **Agriculture.** Favoriser le développement de l'agriculture et la préservation des terres agricoles.

L'Agriculture – Synthèse et Chiffres clés

- Une diminution :
 - de la Surface Agricole Utile (SAU), passant de 59 788 hectares à 56 946 hectares sur la période 2000-2010.
 - des exploitations agricoles passant de 1 027 exploitations en 1988 à 540 exploitations en 2010.
 - du nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants sur la période 2000-2010, passant de 797 à 684.
- Un territoire fortement agricole, qui occupe plus de 70% de la surface du territoire SCOT en 2006.
- Des sols à potentiels agronomiques faibles à moyens dans la partie Sud du territoire (Brenne),
- Des sols à très hauts potentiels dans la partie Nord du territoire SCOT (Champagne Berrichonne).
- Les grandes cultures représentent majoritairement l'agriculture du territoire SCOT, avec 298 exploitations orientées vers cette activité sur les 540 recensées.
- Près de 30 000 hectares de céréales sont cultivés sur le territoire du SCOT, soit environ 16% de la production du département.
- Quelques activités d'élevage de bovins (viande), d'ovins et autres herbivores ainsi que les activités de poly élevage et de polyculture rythment majoritairement l'activité des exploitations agricoles du sud du territoire SCOT,
- Le maraichage et l'horticulture sont très peu présents sur le territoire (4 exploitations sont recensées à Châteauroux en 2010),
- L'élevage bovin (lait) et l'élevage hors sol est rare sur le périmètre SCOT.
- Un prix moyen des terres et des prés qui ne cessent d'augmenter sur le territoire SCOT. La partie Nord du territoire (Champagne Berrichonne) est la région où les prix sont les plus élevés du fait de son potentiel agronomique.

AFOM – L'Agriculture

ATOUTS - POTENTIALITES	FAIBLESSES - CONTRAINTES ET PROBLEMATIQUES
<ul style="list-style-type: none"> - Un bassin de production dynamique, - Des productions et des compétences variées, - De bons sols en champagne berrichonne. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une filière de transformation de matière première inexistante, - Des sols pauvres dans le Sud du territoire SCOT.
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'agriculture biologique, - Développement des filières courtes, 	<ul style="list-style-type: none"> - Perte des actifs agricoles, - Vieillesse des chefs d'exploitations et agrandissement des parcelles, - Disparition de l'élevage, - Perte de la biodiversité, - Hausse des prix du foncier agricole.

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- **Maintenir la pérennité** des exploitations agricoles en recherchant la préservation des terres agricoles stratégiques.
- **Limiter** autant que possible l'urbanisation des terres agricoles.
- **Veiller au maintien** des exploitations économiquement viables.
- **Développer des actions** de communication pour une image positive de l'agriculture et promouvoir les produits qui en sont issus.
- **Adapter les systèmes de production** pour une agriculture innovante et écologiquement responsable.
- **Développer la filière agricole biologique.**
- **Favoriser le développement de filières courtes.**

LA CONSOMMATION FONCIÈRE

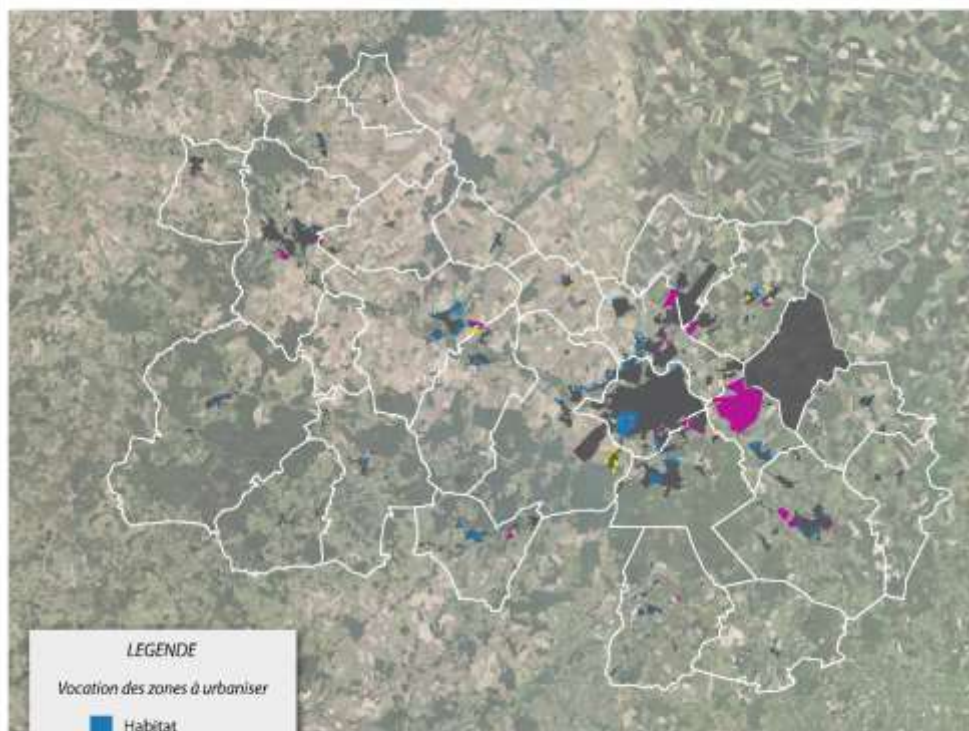
I – Le potentiel inscrit dans les documents d'urbanisme

Zones AU inscrites dans les documents d'urbanisme en 2016

Communes	surfaces en ha			
	Habitat	Activité	Equipement	Total
Ardentes	32,69	58,08		90,77
Arthon	20,59	4,21		24,80
Châteauroux	162,09	14,81		176,90
Coings	6,36	8,45		14,81
Déols	36,68	54,43		91,11
Diors	13,73	15,00	2,00	30,73
Etrechet	39,00	546,07		585,07
Jeu-les-Bois	2,66			2,66
Le Poinçonnet	54,43	18,98		73,41
Luant	42,42	10,87		53,29
Mâron	5,96			5,96
Montierchaume	16,60	35,65	6,18	58,43
Saint-Maur	43,78		31,50	75,28
Sassierges-Saint-Germain				
Villers-les-Ormes	4,45	4,03	4,13	12,61
TOTAL CM	481,44	770,59	43,81	1295,83
Argy	8,10	2,05	5,57	15,72
Buzançais*	8,25	19,01		27,26
Chezelles	3,76			3,76
La Chapelle-Orthemale				
Méobecq				
Neuilly-les-Bois	12,82	3,36		16,18
Niherne	20,39	1,74	6,90	29,03
Saint-Genou	1,23	2,77	3,49	7,49
Saint-Lactencin	2,74	2,08		4,82
Sougé				
Vendoeuvres	13,33	3,81		17,14
Villedieu-sur-Indre	78,74	16,17	4,56	99,47
TOTAL CCVIB	149,36	50,99	20,52	220,87
TOTAL PCVI	630,80	821,58	64,33	1516,70

* : Chiffre du PLU de Buzançais en projet

Zones AU inscrites dans les POS et PLU
sur le territoire SCoT en 2016



LEGENDE

Vocation des zones à urbaniser

- Habitat
- Activités
- Equipements

■ Zones urbaines

0 5 10
kilomètres



PLU
Où il y a une zone de plan de zonage communautaire
Exemples : zonage de PLU en projet

Source : Données DDT de l'Indre, août 2016

II – Estimation de la consommation foncière entre 2004 et 2015

Compte tenu du dynamisme démographique et des objectifs fixés par les lois « grenelles », la question de la consommation foncière est au centre des réflexions menées à l'échelle du territoire. **Une première estimation de la consommation foncière a été effectuée sur la base des données du Mode d'occupation des sols entre 2004 et 2015.**

Cette estimation a été affinée et complétée par l'ensemble des 27 communes du territoire afin de déterminer au mieux la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années.

Entre 2004 et 2015, les espaces artificialisés ont progressé de 31,5 hectares par an en moyenne sur la période, imputable à 71% à l'habitat

Au total, 345,7 hectares ont été artificialisés sur la période.

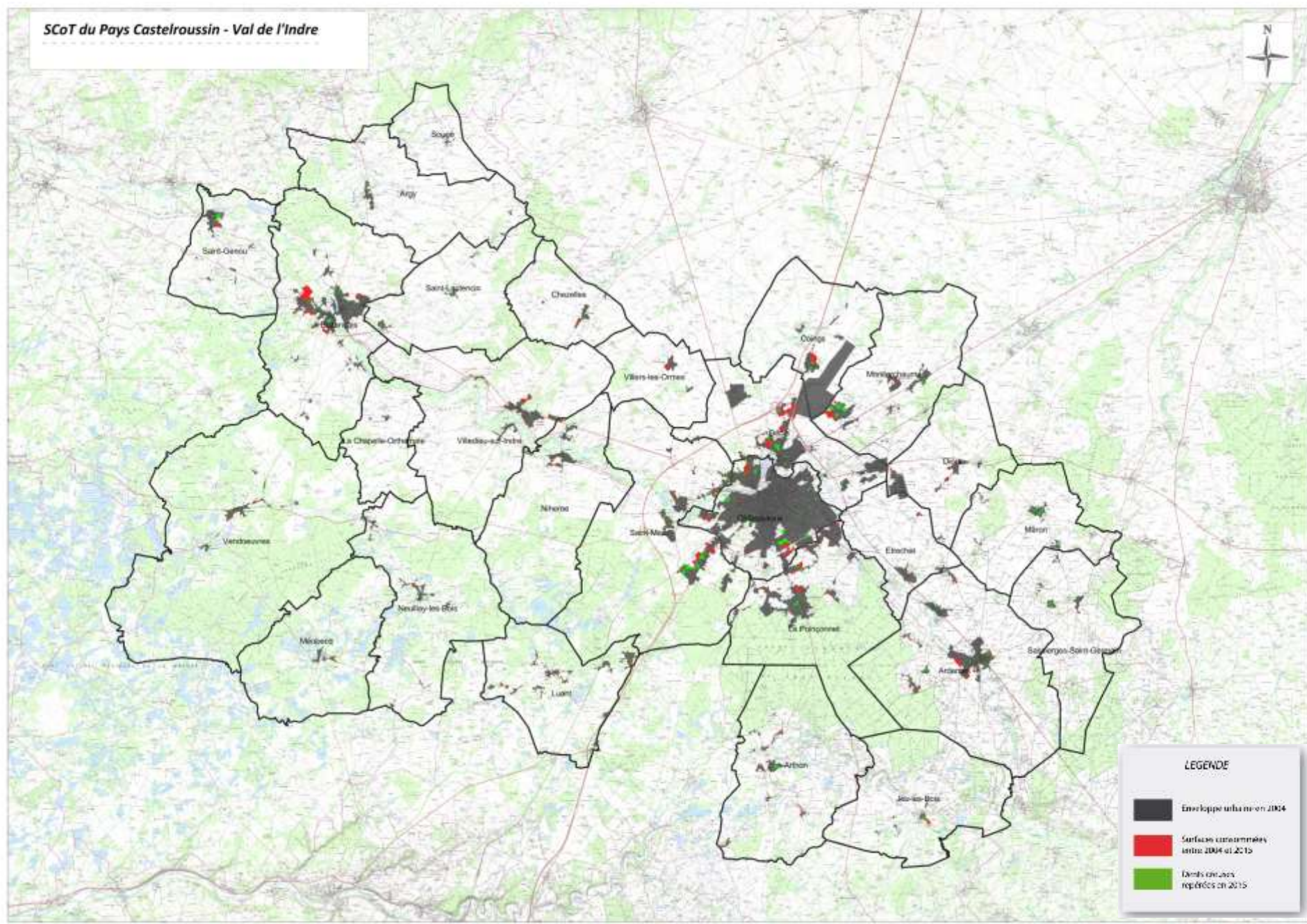
Méthodologie :

Dans le cadre de la révision du SCOT, un travail d'identification des zones urbanisées entre 2004 et 2015 a été réalisé à partir des données fournies par l'IGN : BD ortho 50cm 2004 et BD ortho 50 cm 2011.

L'objectif étant d'établir une expertise sur une période de 10 ans, ce travail d'identification a été complété sur la période 2011-2015 par un travail d'enquête auprès de chaque commune (questionnaire + travail terrain) afin qu'elles relatent les évolutions récentes de leurs tissus urbains.

NB : En 2015, la ZAC d'Ozans n'avait pas encore reçu ses premières constructions malgré des cessions de terrains, c'est pourquoi aucune consommation foncière à vocation économique n'apparaît pour la commune d'Etrechet (Ozans).

	Total	Habitat + Equipements + Voiries	Activités économiques	
			Commerce	Autres
Ardentes	27,6	27,6		
Argy	1,1	1,1		
Arthon	10,9	10,9		
Buzançais	52,1	18,5	3,2	30,4
Châteauroux	39	33,3	3	2,7
Chézelles	4,3	4,3		
Coings	14,3	14,3		
Déols	39,7	21,4	9,3	9
Diors	7,6	5,6		2
Etrechet	4,3	4,3		
Jeu-les-Bois	5,7	5,7		
La Chapelle-Orthemale	0,4	0,4		
Le Poinçonnet	29	26,1	1,1	1,8
Luant	12,1	12,1		
Mâron	0,6	0,6		
Méobecq	1,9	1,9		
Montierchaume	19,4	4,6		14,8
Neuilly-les-Bois	3,7	3,7		
Niherne	7,2	6,5		0,7
Saint-Genou	4,8	4,8		
Saint-Lactencin	2,1	2,1		
Saint-Maur	31,6	11	15,5	5,1
Sassierges-Saint-Germain	1	1		
Sougé	0			
Vendœuvres	6,2	6,2		
Villedieu-sur-Indre	13,5	11,5		2
Villers-les-Ormes	5,6	5,6		
TOTAL SCoT	345,7	245,1	32,1	68,5



À titre d'information, voici l'enveloppe urbaine en 2015 pour chaque commune.

La commune de Coings a cependant une enveloppe urbaine à relativiser, puisque sur les 393,9 hectares en 2015, 317,8 sont imputables à l'aéroport.

Enveloppe urbaine totale en 2015	
Commune	Surfaces en ha
Ardentes	297,38
Argy	43,09
Arthon	86,81
Buzançais	423,79
Châteauroux	1626,46
Chezelles	33,87
Coings	393,99
Déols	554,52
Diors	118,46
Etrechet	65,64
Jeu-les-Bois	24,03
La Chapelle-Orthemale	8,81
Le Poinçonnet	466,66
Luant	125,19
Mâron	60,38
Méobecq	25,82
Montierchaume	195,85
Neuillay-les-Bois	67,76
Niherne	91,52
Saint-Genou	75,72
Saint-Lactencin	29,87
Saint-Maur	352,77
Sassierges-Saint-Germain	41,61
Sougé	9,46
Vendoeuvres	78,06
Villedieu-sur-Indre	140,26
Villiers-les-Ormes	32,11
Total	5469,9

Voici maintenant, les dents creuses identifiées au sein du tissu déjà urbanisées. (Etude réalisée par photo-interprétation ; étude qui a été soumise aux communes dans le but d'être affinée).

Ces dents creuses correspondent à des zones préférentielles pour l'urbanisation, dans le but de limiter la consommation des espaces et l'étalement urbain. Cette analyse des dents creuses ne prend pas en considération les espaces disponibles dans les Zones d'Activités Economiques et/ou Commerciales.

Dents creuses en 2015 :

Commune	surface en ha	
Saint-Maur	5,25	5,2%
Montierchaume	2,31	2,3%
Le Poinçonnet	11,02	10,9%
Ardentes	10,48	10,3%
Déols	7,88	7,8%
Buzançais	8,97	8,8%
Châteauroux	7,54	7,4%
Vendoeuvres	5,72	5,6%
Saint-Genou	5,35	5,3%
Arthon	5,07	5,0%
Villedieu-sur-Indre	3,84	3,8%
Luant	4,01	3,9%
Mâron	3,74	3,7%
Jeu-les-Bois	3,12	3,1%
Sassierges-Saint-Germain	3,05	3,0%
Niherne	2,50	2,5%
Saint-Lactencin	2,17	2,1%
Argy	1,48	1,5%
Etrechet	1,68	1,7%
Neuillay-les-Bois	1,27	1,3%
Méobecq	1,05	1,0%
Diors	1,18	1,2%
Coings	1,17	1,2%
Chezelles	0,79	0,8%
La Chapelle Orthemal	0,44	0,4%
Sougé	0,36	0,4%
Villiers-les-Ormes	0,16	0,2%
	101,6	100,0%

ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- **Densifier les tissus urbains** qui peuvent l'être sans difficultés sociales, économiques, paysagères ou environnementales majeures et ce à toutes les échelles urbaines du territoire, chacun à la mesure de ses capacités.
- **Favoriser le renouvellement urbain** lorsqu'un potentiel existe et peut être mobilisé (c'est-à-dire la restructuration de secteurs anciennement urbanisés) et optimiser le tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses ») pour accueillir des logements, des équipements, des activités économiques.
- **Utiliser les friches.**
- **Utiliser les logements vacants.**
- **Réhabiliter le parc de logements.**
- **Changer la manière de produire du logement pour être plus économe en foncier** : rechercher une plus grande densification dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- **Optimiser l'occupation des zones d'activités existantes** (artisanales, industrielles et commerciales).

L'armature territoriale

L'analyse de l'offre en équipements et services, de l'offre en transports, des données démographiques et économiques, a permis de déterminer la structure territoriale.

L'armature territoriale retenue est la suivante :

- Un pôle départemental et cœur d'agglomération : Châteauroux ;
- Trois pôles primaires : Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur ;
- Un Pôle secondaire : Buzançais ;
- Deux pôles structurants : Ardentes et Villedieu-sur-Indre ;
- 20 villages.

Cette armature sera la base des travaux menés tout au long de l'élaboration du SCOT.

Les pondérations utilisées sont les suivantes :

- 1 point pour 5 équipements (source : INSEE BPE 2013) ;
- 1 point pour 50 habitants (source : INSEE RP 2011) ;
- 1 point pour 50 emplois (source : INSEE RP 2011).

	Equipements BPE 2013)		Population (Insee 2011)		Emplois (Insee 2011)		Total	Typologie
	Nb	Point(s)	Nb	Point(s)	Nb	Point(s)	Point(s)	
Châteauroux	1649	330	45521	910	25 436	509	1749	Pôle départemental et cœur d'agglomération
Déols	265	53	8042	161	3 685	74	288	Pôle primaire du SCoT
Le poinçonnet	169	34	5819	116	1 643	33	183	Pôle primaire du SCoT
Saint-maur	237	47	3186	64	3 115	62	173	Pôle primaire du SCoT
Buzançais	200	40	4495	90	1995	40	170	Pôle secondaire du SCoT
Ardentes	127	25	3786	76	800	16	117	Pôle structurant
Villedieu-sur-indre	105	21	2749	55	767	15	91	Pôle structurant
Montierchaume	67	13	1676	34	1 850	37	84	Village
Niherne	60	12	1548	31	204	4	47	Village
Luant	51	10	1419	28	207	4	43	Village
Arthon	43	9	1198	24	390	8	40	Village
Diors	29	6	705	14	1 018	20	40	Village
Vendoeuvres	64	13	1132	23	224	4	40	Village
Saint-genou	49	10	1016	20	144	3	33	Village
Etrechet	33	7	889	18	99	2	26	Village
Coings	26	5	832	17	172	3	25	Village
Neuillay-les-bois	25	5	683	14	99	2	21	Village
Mâron	17	3	744	15	78	2	20	Village
Argy	21	4	621	12	153	3	20	Village
Saint-lactençin	26	5	404	8	62	1	15	Village
Chezelles	13	3	445	9	87	2	13	Village
Sassierges-saint-germain	14	3	469	9	52	1	13	Village
Villers les ormes	14	3	419	8	32	1	12	Village
Jeu-les-bois	13	3	389	8	55	1	11	Village
Méobecq	15	3	363	7	52	1	11	Village
Sougé	7	1	150	3	28	1	5	Village
Chapelle-orthemale	1	0	130	3	19	0	3	Village