



Atelier « Economie »
PADD PLU intercommunal

4 avril 2017

Châteauroux

1. PRINCIPE DES ATELIERS

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), une série d'ateliers associant les élus, les techniciens des communes, les représentants des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que des acteurs du territoire (bailleurs, associations, etc.), a été organisée afin de permettre, suite à la hiérarchisation des enjeux par les élus, de formuler les premières orientations sur l'aménagement du territoire qui donneront au PLUi ses lignes directrices. L'objectif est de valider les enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer et émettre des actions concrètes. M. BAILLIET introduit l'atelier en remerciant l'ensemble des participants pour leur présence et indique qu'elle est essentielle pour bien démarrer la phase du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi.

Après une présentation synthétique des objectifs de l'élaboration du PLUi, de son rôle, des grandes étapes, des enjeux et du déroulement des ateliers par le bureau d'études *Cittànova*, les participants se sont répartis en tablées de 8 à 10 personnes et ont échangé en groupe autour de questions élaborées par le bureau d'études. A l'issue de ce travail, chaque table a restitué une synthèse de ces réflexions, prolongeant ainsi les débats avec l'ensemble des participants.

Chaque tablée disposait de l'ensemble des questions.

2. L'ATELIER ACTIVITES ECONOMIQUES

LISTE DES PRESENTS

Noms	Structure / Collectivité
Hugette GUYOTON	Mairie du Poinçonnet
Bruno PALLEAU	Mairie du Poinçonnet
Michaël POINTIERE	Mairie de Déols
Julien BARBARIN	Mairie de Saint-Maur
Florent ROUET	Fédération du BTP 36
Patrick JAN	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Indre
Rémy LEQUIPPE	DDT 36 - SPREN
Christophe BAILLIET	Châteauroux Métropole
Charles PAGNARD	Châteauroux Métropole
Christopher DELASSUS	CITTANOVA

Noms	Structure / Collectivité
Jacky PINCHAULT	Mairie d'Ardentes
Jérémy DESTOUCHES	Pays Castelroussin Val de l'Indre
Jean-Michel PHILIPPE	Consultant BTP + association COBATY
Paul PLUVIAUD	Châteauroux Métropole
Violaine DUSAUSOY	Châteauroux Métropole
Antoine ROUSSEAU	Châteauroux Métropole
Benjamin LOSANTOS	CCI Indre / Châteauroux Métropole
Florence DE OLIVEIRA	Châteauroux Métropole
Elodie VIGNERON	Châteauroux Métropole
Sophie PERTUIT	Châteauroux Métropole
Aude LE GALL	CITTANOVA

LES ECHANGES

1. Quelles sont les conditions, selon vous, à mettre en place dans le PLUi pour permettre l'accueil de nouvelles activités ?

GROUPE 1	GROUPE 2
Desserte numérique	Desserte numérique
Offre immobilière artisanale	La qualification de la main d'œuvre
Services	Mise en valeur des zones d'activités
Prix	Sécurité
Localisation	

2. Quel(s) sont les projet(s) (de construction, d'aménagement...) qui pourraient, selon vous, participer à l'activité aéroportuaire (fret, maintenance...) ?

Le représentant du premier groupe a expliqué qu'une tour de contrôle et que 2 hangars supplémentaires étaient en projet. Il a souligné également la nécessité de préserver du foncier autour de l'aéroport pour anticiper son développement. Le règlement du PLUi doit être adapté pour ne pas entraver le développement de la zone.

ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES

3. Quels sont les aménagements prioritaires, selon vous, dans les zones d'activités existantes à mettre en œuvre dans le PLUi ?

	GROUPE 1	GROUPE 2
GrandDéols	Numérique Eclairage	Sécurisation
ZIAP	Numérique Bâtiment classé ABF traitement spécifique	
La Malterie	Numérique Desserte en TC Sécuriser et aménager les liaisons douces	Liaisons douces
Les Fineaux	Numérique Qualité architecturale Gestion des friches	Qualité architecturale
La Martinerie	Numérique Espace public	Gestion des friches
Les Fadeaux	Numérique	
Le Buxerieux	Numérique Qualité architecturale Gestion des friches	
La Forge de l'Isle	Numérique Aménagement de l'espace	Gestion des friches
La Forge Haute	Numérique	
Ozans	Numérique Piste cyclable	Numérique

Le deuxième groupe estime qu'un traitement sur la signalétique et la lisibilité de certaines zones est également à prévoir (Malterie, Martinerie, Fadeaux).

4. Certaines zones tendent à se spécialiser vers tel ou tel type d'activités. Le PLUi devrait-il selon vous accompagner ou inciter ces évolutions à travers les choix de règlement (exemple : interdire les nouvelles constructions industrielles dans certains secteurs) ?

L'avis est similaire entre les deux groupes qui estiment qu'il ne faut pas sectoriser les zones mais qu'il faut faire attention aux nuisances liées aux activités industrielles. Il a été rappelé également l'importance de phaser les ouvertures à l'urbanisation (1AU, 2AU...).

5. Le parc d'activités d'Ozans fait déjà l'objet d'un projet global qui sera intégré au PLUi. Comment voyez-vous à long terme l'évolution de ce secteur ?

Pour le premier groupe, le développement des activités à Ozans devra faire l'objet d'une bonne impulsion au démarrage de l'opération. Il conviendrait, par la suite, de conditionner l'ouverture de la seconde tranche au fait que 50 % des terrains aient déjà été commercialisés.

Le deuxième groupe est d'accord avec le premier et souligne qu'il ne faut cependant pas bloquer le projet par un classement de la seconde tranche en 2AU.

ACTIVITES COMMERCIALES

6. Comment envisagez-vous la reconversion des bâtiments vacants à usage initialement commercial, particulièrement dans les trois grandes zones (GranDéols, CapSud et Le Forum) ? Quels outils devraient être mis en œuvre selon vous (permettre d'autres usages dans le cadre du règlement du PLUi, démolition...) ?

Les deux groupes estiment que la reconversion des locaux vides en centre-ville ou centre-bourg est possible notamment à travers la mise en place de la taxe sur les bâtiments vacants. Si son montant se révèle peu dissuasif en zones d'activités (les locaux appartenant souvent à des gros investisseurs) les résultats sont plus encourageants au centre-ville de Châteauroux.

Par la suite, il a été évoqué que la rénovation des bâtiments anciens est dissuasif dû fait du coût de l'opération.

Pour la reconversion des bâtiments vacants, les deux groupes ont conclu que la démolition n'est pas une pratique à exclure dans certains cas.

7. Quels sont, selon vous, les conditions au maintien des commerces dans les centres ? En fonction des communes ?

	GRUPE 1	GRUPE 2
Dans la ville-centre	Habiter les centres Renforcer l'attractivité des centres	
Dans les villes moyennes	Conditionner voire interdire le changement de destination sur les centres-bourgs	
Dans les villages		

Le groupe 1 a également souligné plus globalement que les commerces devront être rendus accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Le maintien des services publics a également été évoqué.

Le groupe 2 n'a pas fait la distinction selon le positionnement mais pose la problématique du stationnement. Doit-il être payant, gratuit ou règlementé et sous quelles conditions ? Il estime également que le maintien des commerces dépend de la qualité des centres-villes et des services de proximité présents sur place. La question de la localisation et le passage de chaland a été souligné comme un élément clé de l'attractivité commerciale.

Un participant a précisé que le ratio du nombre de stationnement de Châteauroux Métropole de 40 places/habitants est supérieur à la moyenne nationale (31 places/habitants).

ARTISANAT

9. Comment envisagez-vous l'avenir de l'artisanat sur le territoire ?

Les deux groupes ont partagé le même avis sur l'avenir de l'artisanat sur le territoire. Pour la pérennisation et le développement des activités artisanales, les éléments suivants ont été mis en lumière :

- Le développement d'une offre immobilière dimensionnée aux besoins des activités artisanales
- La prise en compte et l'adaptation (localisation, construction) en fonction des nuisances induites par l'activité artisanale
- La maintien et la multiplication des dispositifs d'aide à la mise aux normes des locaux artisanaux (FISAC, aide à mise en accessibilité...)

Mr PATRICK (le secrétaire général de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat) a précisé que les activités artisanales sont globalement en baisse et que le profil des artisans change. Les entreprises traditionnelles laissent place à des micro-entreprises d'un ou deux salariés qui représentent aujourd'hui 60% des actifs de ce secteur d'activités. Il préconise la création d'ateliers relais.

10. Quel développement permettre, selon vous, aux activités artisanales :

> situées dans les centres-bourgs ?

> situées en dehors des espaces urbanisés (isolées au sein des espaces agricoles par exemple) ?

Un groupe a indiqué que le développement artisanal doit se réaliser aussi bien dans le tissu urbain que dans les zones d'activités dédiées (lorsque les besoins en foncier s'avèrent nécessaires).

MIXITE DES FONCTIONS URBAINES

11. Selon vous, quels types d'activités économiques peuvent être proches des lieux d'habitation ? Si oui, avec ou sans condition(s) ?

Le premier groupe considère que les activités de bureaux et les petites activités artisanales peuvent se situer à proximité des lieux d'habitation. A l'inverse, les activités liées à la logistique et à l'industrie ne sont pas propices à proximité de lieux de vie. Quant aux activités agricoles, dans certains cas, elles peuvent être proches des lieux d'habitation sous certaines conditions (préservation de la frange espace agricole/tissu urbain, zone tampon...).

Pour le deuxième groupe, même si la présence d'activités génératrice de nuisances au sein du tissu urbain peut ponctuellement être acceptée du fait d'implantations « historiques », les activités de bureau doivent néanmoins être privilégiées à proximité des lieux d'habitation.

12. Quel est le devenir des friches industrielles selon vous :

> situées dans les zones d'activités ?

> situées dans les espaces habités (dans les centres, leurs périphéries...)?

Pour le premier groupe, les friches industrielles doivent être réinvesties et réutilisées voire réorientées vers d'autres fonctions. Leur réutilisation pour accueillir de l'habitat semble toutefois difficile. Le réinvestissement des friches est plus facile si l'opération est portée par la puissance publique. Il était également souligné qu'un EPFL (Etablissement Public Foncier Local) peut également jouer un rôle dans la gestion et la réutilisation d'anciennes friches.

Pour le deuxième groupe, la réutilisation des friches industrielles passe par :

- Une acquisition publique qui facilite la réutilisation
- Dans la majorité des cas, les opérations nécessitent un processus coûteux de déconstruction du bâti existant

Le discours a été ensuite nuancé par la mise en avant des délais importants de travaux de réhabilitation, rénovation ainsi que le temps de procédure extrêmement long pour obtenir toutes les autorisations. Toutefois, un groupe conclut sur le fait qu'il faut apprendre à réutiliser les friches quand cela est économiquement viable en s'efforçant à ouvrir ces zones sur le tissu urbain environnant.

TOURISME

13. Qu'est-ce qui, selon vous, différencie l'agglomération castelroussine des territoires voisins et qu'il faudrait davantage mettre en avant dans le cadre du projet touristique ?

Pour le développement touristique, le premier groupe pense qu'il faut capitaliser sur les éléments touristiques existants en se basant sur le tourisme événementiel lié notamment à la Fédération Française de Tir, la voltige, les labels comme « ville impériale ». L'agglomération castelroussine se distingue également par une qualité paysagère liée notamment aux zones bocagères, aux espaces forestiers et à la vallée de l'Indre et dispose d'un patrimoine bâti non négligeable. Il a été également soulevé le problème de l'offre hôtelière peu présente notamment pour les gammes supérieures (3 étoiles ou plus).

Le deuxième groupe estime que l'agglomération castelroussine se distingue des territoires voisins sur la question touristique avec :

- Sa ruralité : forêt, bocage, vallée de l'Indre notamment
- Sa ville centre (Châteauroux) qui mélange espace naturel (vallée verte) et patrimoine bâti tout en se situant aux croisements de sites touristiques voisins importants (Valençay notamment)
- Son centre de tir avec la FF Tir
- Son complexe nautique
- Son Festival d'Arc
- Son tourisme d'affaire
- Le passage du chemin de Compostelle

Le deuxième groupe a également souligné qu'il faudrait capter le tourisme de passage pour qu'il passe plus de temps sur le territoire.

14. A l'inverse, quels sont les liens du territoire avec ses voisins qu'il faudrait davantage mettre en avant ?

Le rapporteur du groupe 1 a mis en avant la route de Saint-Jacques de Compostelle, le château de Valençay, le PNR Brenne et la vallée de l'Indre avec l'Indre à vélo comme éléments identitaires à valoriser avec ses territoires limitrophes.

Le groupe 2 a tout d'abord rappelé que les terrains de camping sur la commune de Châteauroux enregistrent une bonne fréquentation toute l'année. Les projets de labellisation « ville impériale », l'abbaye de Déols et l'attrait des 300 magasins en centre-ville ont également été mis en avant pour le développement touristique.

15. Quel serait pour vous LE projet ou LE lieu à mettre en avant en priorité ?

Le premier groupe a choisi plusieurs projets à développer comme le centre national de tir générant une économie touristique. Le circuit des Tourneix a également été évoqué.

16. Quelle clientèle viser demain selon vous (familles, affaire, sportifs, étrangers, du département...) ?

Le premier groupe vise le tourisme nature, famille, le tourisme chasseur/pêcheur, le tourisme sportif et le tourisme étranger pour développer le territoire.

Le deuxième groupe s'oriente davantage sur le tourisme familial. Il précise également que le territoire doit mieux communiquer avec les territoires voisins, notamment les départements limitrophes.

17. Quel type d'offre d'hébergement touristique faut-il développer selon vous (hôtels, gîtes, hébergement insolite, de plein-air...) ? Où ? Des sites en particulier

En matière d'offre en hébergement touristique, les deux groupes priorisent le développement hôtelier, ainsi que les gîtes et chambre d'hôtes.

Le deuxième groupe constate que l'hôtellerie haute gamme est peu présente sur le territoire en raison du manque de stabilité de la fréquentation. Les résidences hôtelières et les structures pouvant accueillir les professionnels en déplacement représentent également des hébergements à développer sur le territoire. Enfin il est signalé que les hébergements de groupe sont encore trop peu nombreux.