CHÂTEAUROUX
Métropole

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Châteauroux Métropole

Ateliers DIAGNOSTIC

Les 7 et 8 novembre

Cittànova

Deroule

1 La démarche du PLUi

1.1 Qu'est-ce que le PLUi ?
1.2 Le contexte
1.3 Les grandes étapes

2 Le diagnostic territorial

2.1 Les objectifs
2.2 La thématique Habitat / Patrimoine bâti dans le diagnostic

3 Les ateliers thématiques

3.1 Les objectifs
3.2 Les outils mis à disposition
3.3 Le déroulement

1.1 Qu'est-ce que le PLUi ?

Un outil de projet pour dessiner le visage du territoire de demain

- Un outil de projet

- Un outil règlementaire

- Un outil global répondant aux enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic sur de nombreuses thématiques

- Le PLUi définit un projet de développement pour Châteauroux Métropole, affiche la ligne de conduite choisie pour dessiner le visage du territoire de demain.

- Un outil règlementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des construction qui peuvent y être édifiées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

- Le PLUi définit le projet urbain de la collectivité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport...

- C'est un document juridique car opposable au tiers.

- Une fois approuvé, le PLUi remplacera les documents d'urbanisme actuel (PLU, POS, cartes communales...).

1.2 Le contexte

Un socle législatif et règlementaire à respecter

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales
- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs.
- Le projet de SCoT (état d'avancement)

Des lois : Loi ALUR, Loi Grenelle...

Des documents :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- Plan de Prévention des Risques (PPRi)

↓

Projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Castellroussin

↓

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

1.2 Le contexte

La participation de multiples acteurs

Différents acteurs participent à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- Les élus Communautaires et Communaux

accompagnés des techniciens et des communes et des bureaux d'études Cittànova, MTDA (volet environnemental) et la Chambre d'agriculture (volet agricole).

- Les Personnes Publiques Associées (PPA)

-Les services de l'Etat (DDT, DREAL...)

-Les chambres consulaires (Chambre d'agriculture, CCI...)

-La structure porteuse du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)

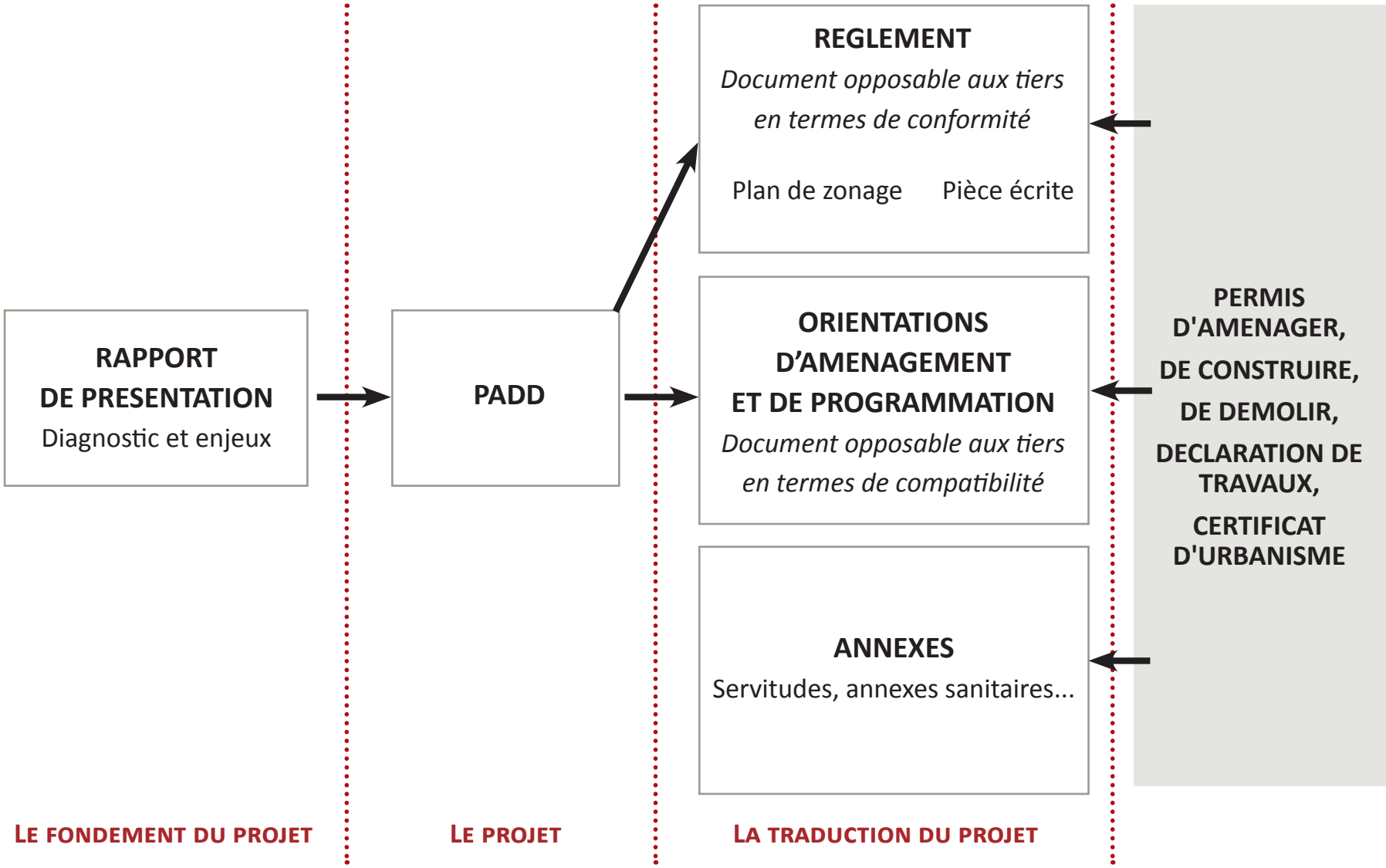
-Le Conseil Régional, Conseil Départemental...

- La population

-Par le biais de réunions publiques, d'ateliers thématiques, d'une exposition...

1.3 Les grandes étapes

Des pièces liées les unes aux autres



La situation actuelle du territoire, les raisons

Quel projet pour le territoire à horizon 10 ans ?

Quelles règles pour mettre en oeuvre ce projet ?

PARTIE 2

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 Objectifs du diagnostic territorial

Des constats nécessaires pour identifier les enjeux et les besoins

Etat d'avancement

1	2	3	4
Observer le territoire	Choisir un cap	Définir des règles	Valider le projet
Diagnostic territorial	PADD	Règlement écrit Plan de zonage OAP	Arrêt Avis des PPA Enquête publique Approbation

- Formuler un jugement

  - Identifier les atouts et faiblesses du territoire.

  - Identifier les potentiels d'actions du territoire et ainsi définir un projet de territoire pertinent, en accord avec la réalité.

- Accompagner le changement

  - Un état de référence indispensable pour l'évaluation a posteriori des changements réalisés grâce aux actions mises en oeuvre.

- Mobiliser les acteurs

  - Connaître et mettre en réseau les acteurs pour mettre en pratique le changement

2.2 La thématique Economie

Des constats nécessaires pour identifier les enjeux et les besoins

Les analyses

- Analyse des activités économiques historiques du territoire :

- Liens entre l'implantation des activités originelles et les ressources naturelles du territoire

- Localisation des anciens sites d'activités

- Analyse de l'inscription du territoire dans le contexte économique supra-intercommunal:

- Nombre d'emplois, principaux sites d'activités

- Localisation des emplois > Incidences sur les déplacements, la répartition de la population

- Analyse des zones d'activités

- Vocation

- Formes urbaines et architecturales

- Analyse des dynamiques économiques

- Evolution du tissu économique (secteurs d'activités, localisation, etc.) > les impacts sur le développement de l'urbanisation

- Anticiper les évolutions à venir

Les objectifs

- Répondre aux enjeux liés aux friches

- Connaître les besoins futurs (offre foncière, immobilière, desserte, etc.).

- Adapter les règles en termes de formes urbaines (volumétrie, implantation, etc.) et architecturales (aspect extérieur, intégration, etc.).

- Evaluer les impacts liés au développement des activités économiques et aux différentes formes qu'il a pu prendre pour les réduire dans le projet futur.

PARTIE 3

LES ATELIERS THEMATIQUES "DIAGNOSTIC"

3.1 Les objectifs

Partager les constats

- Recueil de données

- Une vision partagée

- Enrichir collectivement le document de planification.

- Rassembler des compléments de données mais également de faire ressortir les premiers enjeux du territoire qu'ils soient partagés ou non par l'ensemble des participants.

- Faire ressortir une vision partagée du territoire et de faire transparaitre les éléments qui rassemblent et fédèrent autour du territoire par des échanges libres.

- Faire ressortir les objectifs ou avis parfois contradictoires selon les participants (services, Personnes Publiques Associées, associations, etc).

3.2 Les outils

Des supports pour guider les échanges

- Plusieurs typologies de questions déclinées en grands thèmes et sous-thèmes
- Des questions généralistes mais aussi des questions plus spécifiques pour amorcer des discussions ciblées sur des portions de territoire précises.

ATELIER 2 : DYNAMIQUES ECONOMIQUES - 7 NOVEMBRE 2016 - 14H

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

- Quelles sont pour vous les filières économiques les plus stratégiques pour le territoire ? Pour quelles raisons (création d'emplois, dynamisme des secteurs habités, maintien d'une identité, etc.) ?
- Quelles sont les évolutions principales de l'activité économique ? Quels secteurs semblent trouver un véritable ancrage durable sur le territoire ? Quels sont ceux en recul ?
- Observez-vous sur le territoire le développement d'activités nouvelles (liées par exemple aux énergies renouvelables...) ? Quels sont selon vous les avantages du développement de ce type d'activités ?

L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Quels sont les atouts du territoire de Châteauroux Métropole qui peuvent être valorisés en termes de développement économique selon vous ?
- Quels sont les faiblesses ou les handicaps qu'il faudrait tenter de réduire ou de compenser ?
- Quels sont les critères pour le choix d'implantation des activités sur le territoire (proximité des ressources, des zones d'emploi, coût du foncier, etc.) ?

Pour les activités industrielles / Pour les activités artisanales / Pour les activités commerciales / Pour les activités tertiaires / Pour les activités agricoles

- Quels outils et dispositifs (pépinières, mutualisation...) mis en place facilitent l'implantation d'entreprises selon vous ?
- Pensez-vous que l'offre foncière et immobilière actuelle sur la Communauté d'Agglomération réponde aux besoins des différents types d'entreprises ?

ZONES D'ACTIVITÉS, CARACTÉRISTIQUES ET LISIBILITÉ

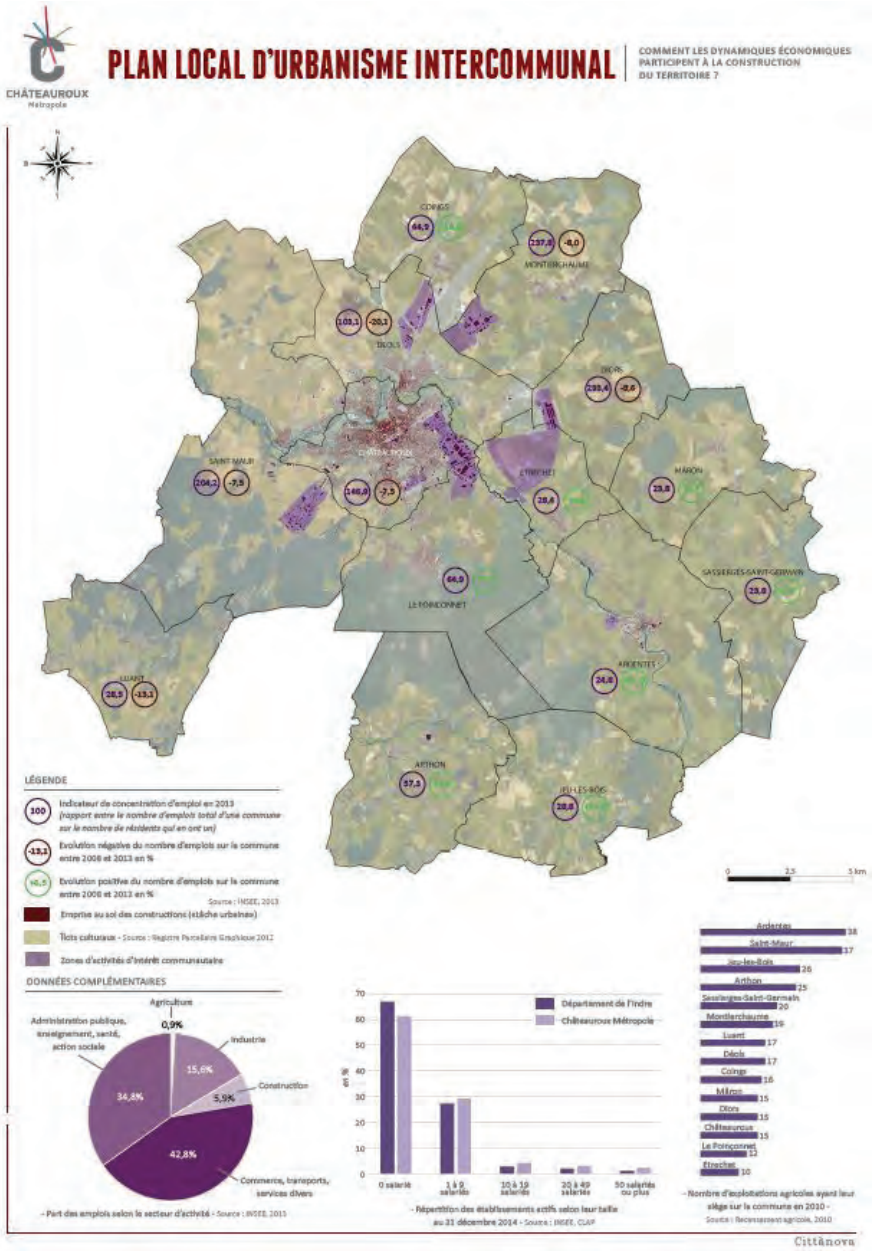
- Que pensez-vous de la répartition spatiale actuelle des zones d'activités sur le territoire (localisation)? Quelles évolutions vous paraissent nécessaires ou souhaitables ?
- Quels sont les avantages et les contraintes de la localisation des activités économiques en périphérie (souvent dans des zones dédiées) selon vous ?
- Quelles zones d'activités peut-on citer à titre d'exemple d'insertion paysagère, en raison du traitement de l'espace public, des limites (clôtures...), des formes architecturales adoptées ? Quelles sont celles à requalifier ?
- Quels sont les aménagements à prévoir selon vous pour renforcer l'attractivité des zones d'activité déjà constituées ?

CHÂTEAUROUX Métropole 1/2 Cittànova

3.2 Les outils mis à disposition

Des supports pour guider les échanges

- Des cartographies du territoire mises à disposition pour faciliter les échanges.
- Des données clés par commune et à l'échelle de Châteauroux Métropole.



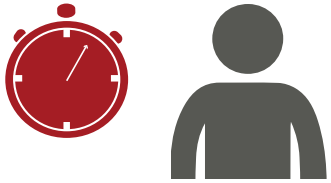
3.3 Le déroulement

Partager les constats

- La durée

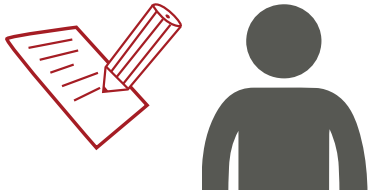
- Des échanges libres sur les questions proposées auront lieu pendant 60 minutes.
- Une restitution pour partager et poursuivre les réflexions entre les groupes pendant 40 minutes.

- Le gestionnaire du temps



Il veille à la bonne répartition du temps entre les questions et à la tenue des délais

- Le rédacteur



Il prend en note sans interprétation et sans parti pris ce qui est dit lors de l'atelier

- Le rapporteur

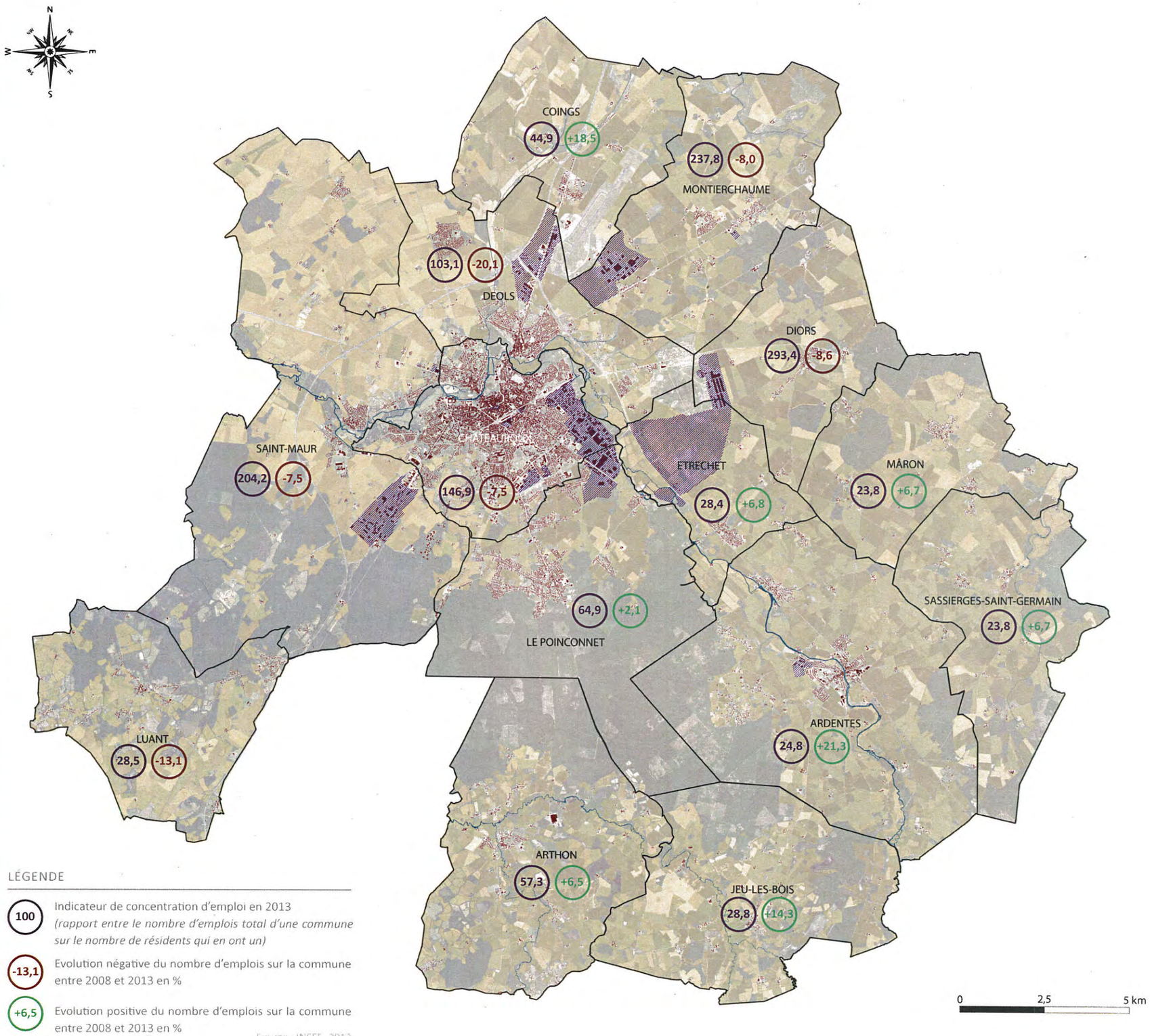
Il fait partager à l'assemblée les points de vue du groupe par une restitution

Ils sont eux-memes des rapporteurs d'idees lors de l'atelier, au même titre que les autres participants.

CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMENT LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES PARTICIPENT À LA CONSTRUCTION DU TERRITOIRE ?



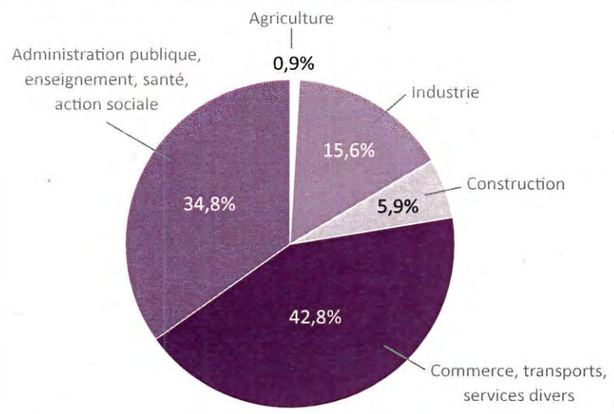
LÉGENDE

- 100 — Indicateur de concentration d'emploi en 2013 *(rapport entre le nombre d'emplois total d'une commune sur le nombre de résidents qui en ont un)*
- -13,1 — Evolution négative du nombre d'emplois sur la commune entre 2008 et 2013 en %
- +6,5 — Evolution positive du nombre d'emplois sur la commune entre 2008 et 2013 en %

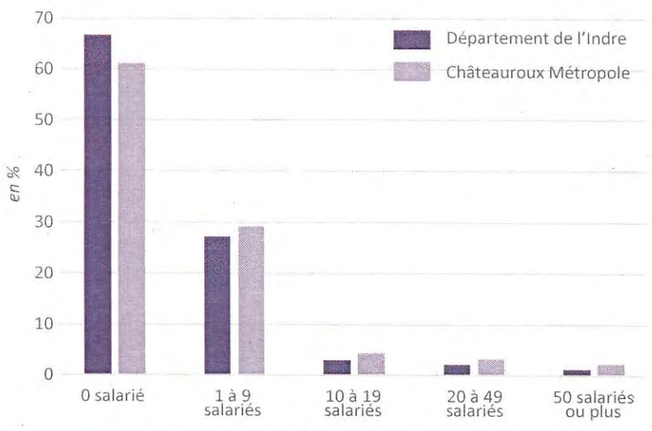
Source : INSEE, 2013

- Emprise au sol des constructions («tâche urbaine»)
- Îlots culturaux - Source : Registre Parcellaire Graphique 2012
- Zones d'activités d'intérêt communautaire

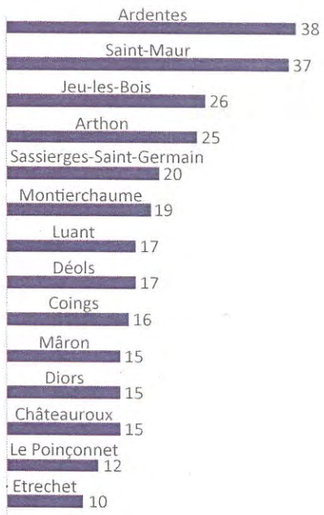
DONNÉES COMPLÉMENTAIRES



- Part des emplois selon le secteur d'activité - Source : INSEE, 2013



- Répartition des établissements actifs selon leur taille au 31 décembre 2014 - Source : INSEE, CLAP



- Nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune en 2010 -
Source : Recensement agricole, 2010

Cittànova

CHÂTEAUROUX
Métropole

Atelier « Dynamiques économiques »

Diagnostic PLU intercommunal

7 novembre 2016

Arthon

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 de la commune, les représentants des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que des acteurs du territoire (bailleurs, associations, etc.), a été organisée afin de dessiner un portrait global du territoire et de mettre en exergue les constats partagés, ceux qui le sont moins, etc.

Après une présentation synthétique des objectifs de l'élaboration du PLUi, de son rôle, des grandes étapes 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 effectué un travail d'échanges 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 échanges, prolongeant ainsi les débats avec l'ensemble des participants.

Les questions étaient organisées à partir de trois grandes thématiques :
-Habitat et patrimoine bâti
-Dynamiques économiques
-Déplacements

Chaque tablée disposait de l'ensemble des questions.

La finalité de ces ateliers thématiques est d'enrichir collectivement le futur diagnostic, en débattant des points clés du futur PLU, contribuant ainsi à enrichir le projet de territoire.

2. L'atelier Dynamiques economiques

Liste des presents

NON - PRENOM	Fonction - Organisme
Aujean Bernard	Adjoint au Maire de Luant
Barbarin Julien	DGS Saint Maur
Bottemine Mark	Conseil de développement Directeur Aéroport
Caranton Gilles	Adjoint au Maire Ardentes
Coupeau Hervé	Chambre d'agriculture
Destouches Jérémy	Pays Castelroussin SCOT
Devolf Jacky	Maire d'Arthon
Dupont Catherine	Vice Présidente Châteauroux Métropole
Durand Claude	Maire de Diors
Dusaussoy Violaine	Châteauroux Métropole - Direction du développement économique
Duvergne Didier	Maire de Luant

Foucher Pauline	Cittanova
Franquet-Popineau Rodhène	Adjointe au Maire coings
Gasne Jacques	Conseil de développement CDSIAE
Guilloteau Charles	ADT Indre
Guyoton Huguette	Adjointe au Maire Le Poinçonnet
Lagarde Julien	Jeune Chambre Economique
Lavalette Anne	ADEI Conseil de développement
Lepage Fabien	CC Val de l'Indre - Brenne
Lequippé Rémy	DDT- Service planification
Marcillac Jean-Pierre	Maire de Coings
Métois Romain	Chambre d'agriculture
Pagnard Charles	Châteauroux Métropole
Pertuit Sophie	Châteauroux Métropole
Pointière Mickaël	Mairie Déols - Service foncier urbanisme
Robin François	Conseil de Développement
Verrier Isabelle	Châteauroux Métropole - Direction du développement économique
Vigneron Elodie	Châteauroux Métropole

QUESTIONS UTILISEES COMME BASE DE TRAVAIL

ATELIER 2 : DYNAMIQUES ECONOMIQUES - 7 NOVEMBRE 2016 - 14H

LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

- Quelles sont pour vous les filières économiques les plus stratégiques pour le territoire ? Pour quelles raisons (création d'emplois, dynamisme des secteurs habités, maintien d'une identité, etc.) ?
- Quelles sont les évolutions principales de l'activité économique ? Quels secteurs semblent trouver un véritable ancrage durable sur le territoire ? Quels sont ceux en recul ?
- Observez-vous sur le territoire le développement d'activités nouvelles (liées par exemple aux énergies renouvelables...) ? Quels sont selon vous les avantages du développement de ce type d'activités ?

L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

- Quels sont les atouts du territoire de Châteauroux Métropole qui peuvent être valorisés en termes de développement économique selon vous ?
- Quels sont les faiblesses ou les handicaps qu'il faudrait tenter de réduire ou de compenser ?
- Quels sont les critères pour le choix d'implantation des activités sur le territoire (proximité des ressources, des zones d'emploi, coût du foncier, etc.) ?

Pour les activités industrielles / Pour les activités artisanales / Pour les activités commerciales / Pour les activités tertiaires / Pour les activités agricoles

- Quels outils et dispositifs (pépinières, mutualisation...) mis en place facilitent l'implantation d'entreprises selon vous ?
- Pensez-vous que l'offre foncière et immobilière actuelle sur la Communauté d'Agglomération réponde aux besoins des différents types d'entreprises ?

ZONES D'ACTIVITÉS, CARACTÉRISTIQUES ET LISIBILITÉ

- Que pensez-vous de la répartition spatiale actuelle des zones d'activités sur le territoire (localisation)? Quelles évolutions vous paraissent nécessaires ou souhaitables ?
- Quels sont les avantages et les contraintes de la localisation des activités économiques en périphérie (souvent dans des zones dédiées) selon vous ?
- Quelles zones d'activités peut-on citer à titre d'exemple d'insertion paysagère, en raison du traitement de l'espace public, des limites (clôtures...), des formes architecturales adoptées ? Quelles sont celles à requalifier ?
- Quels sont les aménagements et équipements à prévoir selon vous pour renforcer l'attractivité des zones d'activité déjà constituées ?

Cittànova
25, bd des martyrs nantais de la résistance, 44200 Nantes - 02 40 08 03 80 - www.cittanova.fr

- Quels sont les équipements à prévoir en amont du développement de nouvelles zones (conception des espaces publics, raccordement aux réseaux de transports, insertion paysagère etc.) ?
- Quelles sont les reconversions de friches industrielles prioritaires selon vous ? Pour quelles raisons ? Les plus probables à court terme et pour quelles raisons (nature du propriétaire, état du site...) ?

LES LIENS ENTRE ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET AUTRES OCCUPATIONS DU SOL

- Existe-t-il aujourd'hui des conflits d'usage entre activités économiques et quartiers d'habitat, entre le monde agricole et les milieux naturels, entre les quartiers d'habitats et le monde agricole... ?
- Quels sont pour vous les atouts et inconvénients de l'implantation d'activités économiques dans le centre-ville de Châteauroux et les autres centres ?

MA QUESTION :

Cittànova
25, bd des martyrs nantais de la résistance, 44200 Nantes – 02 40 08 03 80 – www.cittanova.fr

LES ECHANGES

Un héritage industriel

Historiquement, Châteauroux fut marqué par l'industrie textile (Balsan, les « 100 00 chemises »). Si ce type d'industrie est aujourd'hui encore une filière économique importante, les secteurs d'activités se sont diversifiés :

- L'aéroport (et l'industrie aéronautique) est une filière historique et une infrastructure structurante du territoire,

- Les activités de logistique et des transports se développent grâce à la position centrale de l'agglomération et de la présence de l'A20, de l'aéroport et du train,

- L'industrie agroalimentaire grâce aux activités agricoles à proximité (Harrys, Barilla…)

- L'automobile et la métallurgie

- Les activités de services (aux entreprises et à la personne)

- L'activité touristique avec les itinéraires vélos (l'Indre à vélo), le patrimoine bâti, la Vallée de l'Indre…

- La filière bois (et la biomasse) avec l'ouverture de la forêt domaniale et la parqueterie d'Ardentes

L'activité agricole ne représente pas forcément beaucoup d'emplois directs, mais elle génère de nombreux emplois indirects (machinerie agricole, etc.). L'agriculture constitue un élément identitaire du territoire et participe à la formation des paysages.

Des évolutions tournées vers de nouvelles activités (énergie, tourisme, numérique…)

Concernant les évolutions dans le domaine agricole : comme dans de nombreux autres territoires, le nombre d'agriculteurs diminue et la surface des exploitations augmente.

Un recul net des emplois liés à l'activité militaire a été observé avec la disparition du 517ème Régiment du train.

La filière des énergies renouvelables se développe avec le photovoltaïque, un projet de méthanisation à Arthon et un projet éolien à Luant.

L'arrivée du centre national de tir va générer des emplois notamment dans le secteur de la restauration et de l'hôtellerie (augmentation du nombre de nuitées à l'année).

La création de la zone d'OZANS devrait favoriser les liens avec l'extérieur et la venue de nouvelles entreprises liées notamment à la logistique.

Les activités en lien avec le numérique se développent ainsi que les activités créatives avec des microentreprises et des start-ups.

Certains participants ajoutent qu'il existe également un potentiel d'emplois important dans le domaine du service à la personne en raison du vieillissement de la population.

Les atouts du territoire de Châteauroux Métropole

L'agglomération possède plusieurs atouts pour le développement économique de son territoire : l'existence de nombreuses infrastructures (autoroute, aéroport, train…), la gratuité des transports en commun, le prix du foncier peu élevé, la reconquête des friches industrielles (ex : le Centre Colbert, l'ancienne usine Balsan), le futur centre national de tir, la zone d'OZANS…

Les faiblesses du territoire

Les employeurs ont des difficultés à trouver de la main d'œuvre qualifiée. Ensuite, le territoire souffre d'un problème d'image pour attirer les emplois qualifiés (ingénieurs, cadres) malgré l'existence d'équipements d'envergure.

L'offre immobilière est insuffisante pour les artisans (manque de locaux) ; un atelier-relais serait intéressant pour permettre le développement de l'artisanat. L'offre en foncier est particulière et ne correspond pas toujours aux demandes : de très grands terrains sont proposés, et existence d'une offre de terrains bâtis (friches industrielles) qui demande des coûts de réhabilitation importants.

Les participants notent un problème d'affichage et de lisibilité dans les zones d'activités.

Concernant les faiblesses au niveau de l'offre commerciale, le coût du m² commercial et les loyers en galerie marchande notamment (exemple : Cap Sud), sont trop élevés. Le coût du foncier et le niveau des loyers en centre-ville sont également des freins au développement des commerces. La capacité hôtelière est pour le moment insuffisante pour accueillir les touristes lors des manifestations de la Fédération Française de Tir.

La couverture mobile et internet n'est pas assez performante partout, ce qui freine des entreprises à s'installer. La ligne SNCF (fret et voyageurs), notamment entre Châteauroux et Paris n'est pas satisfaisante du point de vue des fréquences, et les retards sont trop nombreux.

Les critères d'implantation à prendre en compte selon l'activité

L'activité industrielle a besoin de main d'œuvre qualifiée, d'infrastructures, d'axes de communication « efficaces » et d'un prix du foncier moyen.

L'activité artisanale a également besoin d'un prix du foncier peu élevé. Il faudrait davantage de locaux et un atelier-relais.

L'activité commerciale a besoin de zones de chalandise pour s'implanter, mais sur l'agglomération les loyers sont trop élevés.

L'activité agricole nécessite des unités de transformation agroalimentaire à proximité.

L'activité tertiaire a essentiellement besoin de main d'œuvre et de locaux (bureaux).

Les outils qui facilitent l'implantation d'entreprises sont les pépinières d'entreprises et les zones d'activités (industrielles, artisanales, commerciales…) selon les participants. Il faudrait plus de liens entre les formations proposées sur le territoire et les entreprises implantées.

Une répartition des zones d'activités déséquilibrée mais suffisante

Les activités sont majoritairement installées en périphérie. L'arc Est de l'agglomération est qualifié comme majoritairement industriel par les participants tandis que l'arc ouest est davantage commercial. Le centre-ville de Châteauroux est dédié au commerce et aux activités de bureaux. Plusieurs améliorations devraient être apportées :

-une mise en valeur des zones d'activités de Cap Sud et du Forum (les zones d'activités souffrent d'une mauvaise image due à des espaces publics et un traitement paysager peu attractifs et une signalétique peu satisfaisante en termes de lisibilité),

-le comblement des surfaces encore disponibles (exemple : à Velles-Luant aux Maisons Neuves à proximité de l'A20, ZA non communautaire),

-créer une offre spécifique pour les artisans.

Toutefois, les participants indiquent que la priorité est d'abord de remplir les zones existantes avant d'en créer de nouvelles. Il est donc important de travailler sur la reconversion des friches industrielles : AXA qui se situe stratégiquement en entrée de ville, Mead Emaballages, Berry Tuft, Clinique Montaigne, Spatz… et commerciales : Intermarché Chevaliers, Rochette… Les coûts de démolition élevés et l'acquisition de celles-ci (propriétaires privés) freinent les projets potentiels.

Cette répartition en périphérie des zones commerciales a notamment tendance à vider le centre-ville et les centre-bourgs des communes. A noter que les activités évoluent avec le développement du e-commerce.

Quelques exemples d'insertion paysagère réussie

Les participants indiquent que la future zone d'activité d'OZANS en sa qualité de zone HQE (Haute Qualité Environnementale) devra être un exemple d'insertion paysagère réussie, où les espaces publics devront être attractifs (avec des espaces verts, des liaisons douces…). L'usine Balsan à Arthon est bien intégrée à son environnement et ne dénote pas dans le paysage.

Quelques zones de frictions entre les diverses activités économiques du territoire

On recense quelques conflits d'usage sur les franges urbaines avec les activités agricoles, économiques et d'habitat ; notamment près de la Vallée de l'Indre entre les activités agricoles, les activités industrielles et la préservation de certains espaces naturels. Les conflits avec les habitants ont tendance à s'amplifier, pas toujours à cause de l'activité agricole, mais plutôt en raison d'une tendance générale à moins accepter son voisin.

Certaines activités représentent des risques pour les habitants comme les zones ICPE, SEVESO comme le silo de St Maur, les poulaillers…

L'implantation d'activités économiques serait à développer en centre-ville, celui-ci serait une sorte de « locomotive » pour le reste de la ville du point de vue de l'attractivité de l'activité commerciale. Cependant, ce développement pose des problèmes de foncier, de stationnement, des conflits d'usage entre piétons et automobilistes… Les surfaces disponibles pour l'activité commerciale en centre-ville sont aujourd'hui inadaptées aux besoins des commerçants.

Certains secteurs au sein des zones d'activités sont régulièrement occupés par les gens du voyage (ex : Cap Sud) ce qui n'incite pas les entreprises à s'y installer à cause des nuisances possibles (vols, dégradations…).