

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes du Pays d'Issoudun

1.4

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Rapport de présentation – Résumé non technique

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du :

Le Président, André Laignel

Démarche accompagnée par :

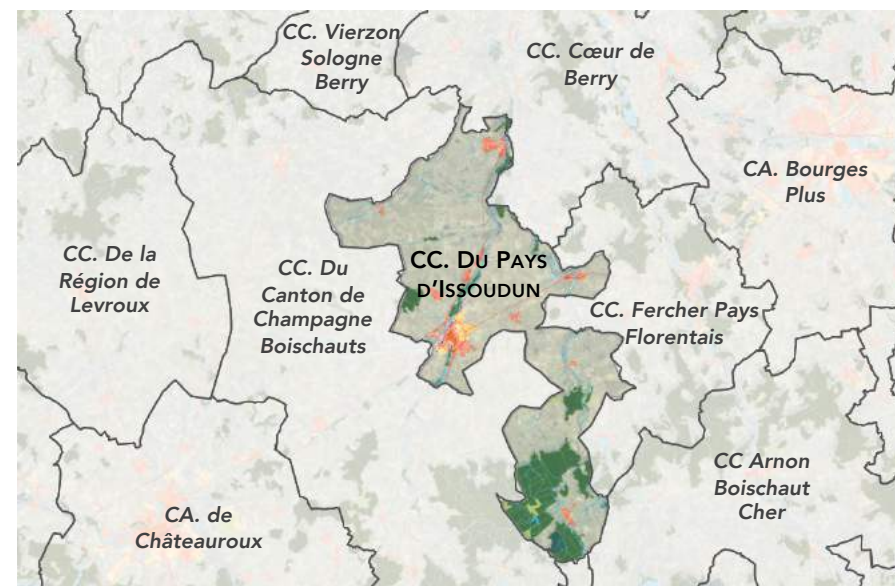
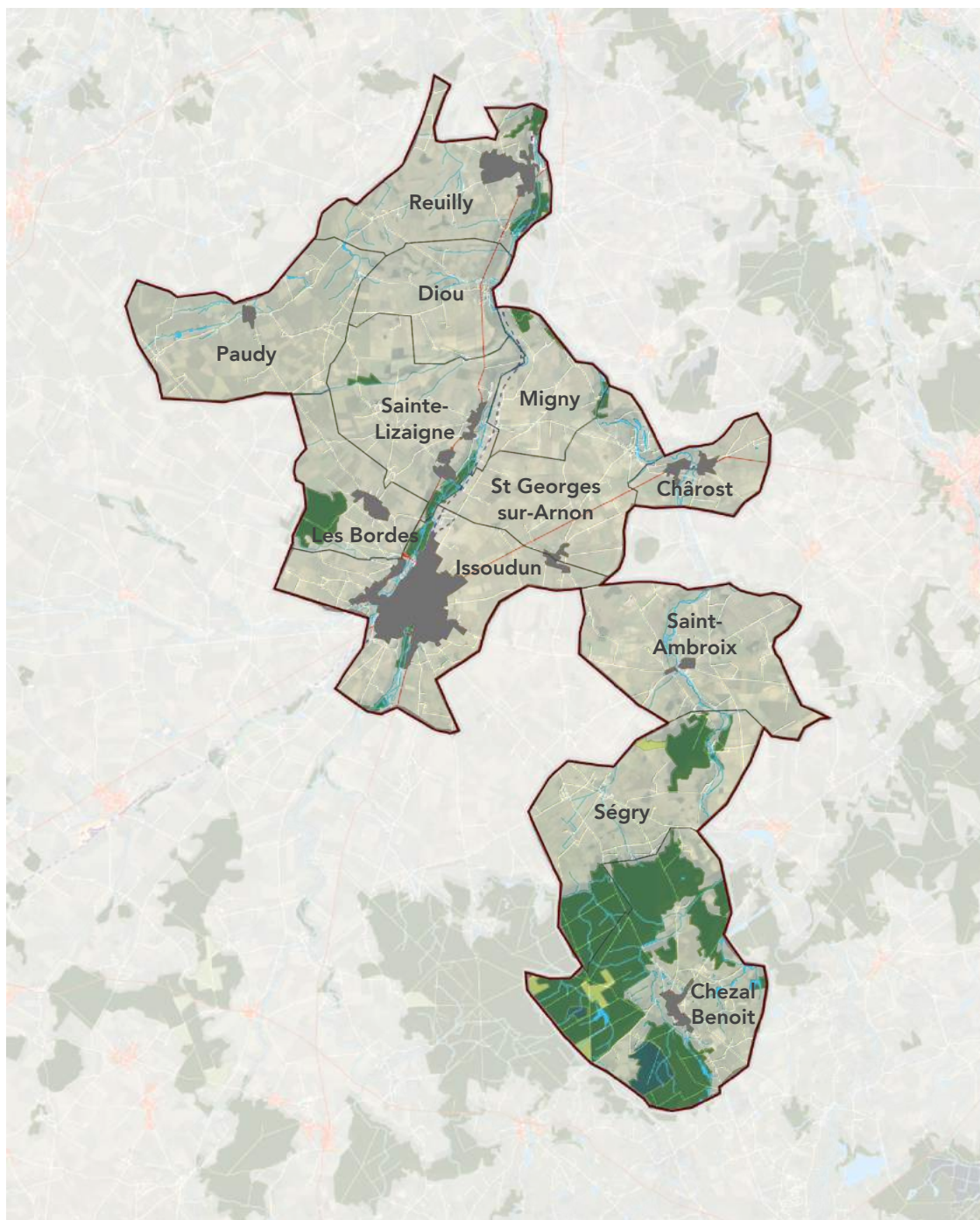


LAURE MARIEU ARCHITECTE DU PATRIMOINE

AURÉLIE ROUQUETTE
ARCHITECTURE



G&B
GARRIGUES
BEAULAC
ASSOCIÉS



La Communauté de communes du Pays d'Issoudun créée en 1994 est composée de 12 communes.

C'est une structure intercommunale INTERDEPARTEMENTALE. Son siège est dans l'Indre à Issoudun.

Elle intègre 9 communes de l'Indre et 3 communes du Cher, elle couvre 310, 66 km² et compte 21 213 habitants (population totale 2017).

La CCPI fait partie du Syndicat Mixte du Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne. Ce Pays dispose d'un Conseil de Développement, composé de représentants de la société civile (associations, personnes qualifiées dans différents domaines,...).

La première phase de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal donne lieu à l'identification des enjeux du territoire. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, constitutifs de la pièce 1.2, présentent une base de données et d'indicateurs, de l'état et de l'évolution des composantes territoriales.

Ces éléments ont servi à l'élaboration du diagnostic stratégique exposé dans cette première partie du rapport de présentation.

L'ensemble des éléments de la pièce 1 permettent de répondre aux dispositions prévues par les articles L151-4 et R151-1 à R151-4 du Code de l'urbanisme.

Cette partie du dossier propose une lecture stratégique et transversale des données du diagnostic :

- Elle rappelle, par champs du développement, les principaux enseignements, indicateurs clés de lecture du territoire, potentiels et pistes de travail.
- Elle expose, en conclusion les variables motrices du fonctionnement territorial, et les incidences de la trajectoire engagée.

Cette vision du territoire construite et portée par les élus amorce la réflexion prospective sur l'évolution du territoire dans la perspective de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables de la Communauté de communes Pays d'Issoudun.

CONTENU DE LA PIÈCE 1 DU SCOT/PLUI

Pièce 1.1 – Rapport de présentation

- Diagnostic transversal et stratégique

- Volet foncier

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, exposé des dispositions qui favorisent la densification, et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

- Justifications

De la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du PADD, de la nécessité des dispositions édictées par le règlement, de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP, de la délimitation des zones

- Prise en compte de l'environnement, et, effets et incidences attendus
- Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Pièce 1.2 – Annexe

- Diagnostic socio économique
- Etat initial de l'environnement

Pièce 1.3 – Evaluation environnementale

- Articulation du plan avec les documents, plans ou programmes
- Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement
- Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière
- Explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement
- Mesures envisagées pour éviter, réduire, et, si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan
- Résumé non technique

SOMMAIRE

I. ANALYSE DES RESSORTS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

DÉVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE – POPULATION, HABITAT ET ÉQUIPEMENTS p. 5

DÉVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – ACTIVITÉS, CULTURE, TOURISME ET AGRICULTURE p.11

SOCLE ET DÉVELOPPEMENT PAYSAGER, URBAIN ET PATRIMONIAL p.18

RESSOURCES NATURELLES p.24

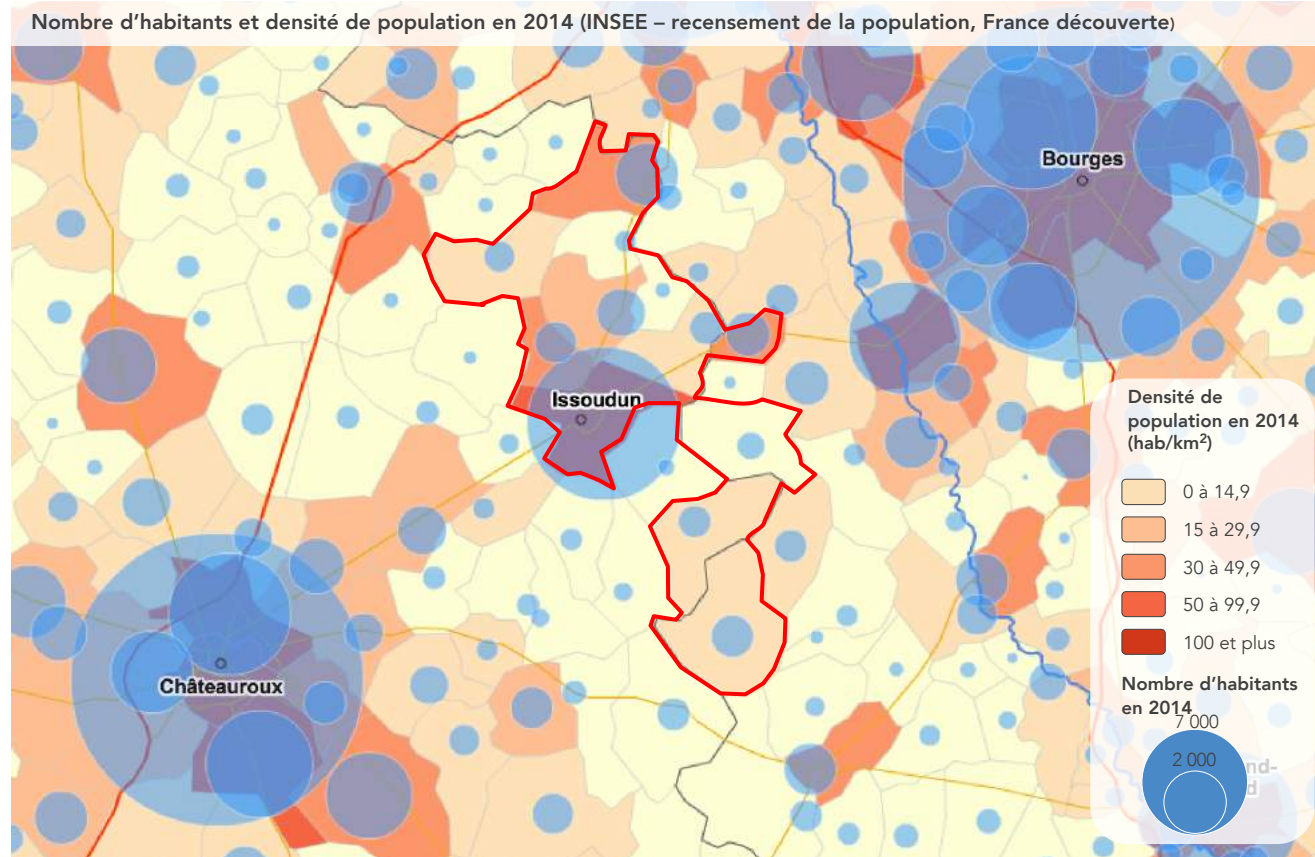
II. ANALYSE DE LA TRAJECTOIRE DU TERRITOIRE

I. ANALYSE DES RESSORTS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

DÉVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE - POPULATION, HABITAT ET ÉQUIPEMENTS

Issoudun, pôle du système urbaine sud-régional

- En 2014 (millésime INSEE), la communauté de communes du Pays d'Issoudun comptait **20 686 habitants, dont 59% à Issoudun** (12 270 habitants). Issoudun est la commune la plus densément peuplée avec 335 habitants par km² contre 66,6 à l'échelle intercommunale.
- Entre 2009 et 2014, la communauté de communes a perdu 952 habitants. Les communes de Diou et d'Issoudun sont celles qui ont connu la plus forte baisse (inférieure à la moyenne intercommunale), alors que les communes de Paudy et Saint-Georges-sur-Arnon ont connu la plus forte croissance.
- À l'échelle intercommunale, cette diminution de la population locale est liée au **solde migratoire négatif** depuis 2009 (-0,49%/an). Ceci traduit une **situation nouvelle sur le territoire** qui fait suite à deux décennies durant lesquelles le solde migratoire était positif. Le territoire perd des habitants au bénéfice des pôles urbains mais surtout des franges périurbaines de Châteauroux, et de Bourges.



Une évolution démographique qui se traduit surtout au regard de la composition sociologique

- La tendance démographique se traduit localement par un « vieillissement » de la structure démographique :
 - L'indice de vieillissement de 1,5** se situe entre celui des départements du **Cher (1,4)** et de **l'Indre (1,6)** ;
 - La part des retraités est de 34,8% de la population, mais leur part évolue plus lentement (+0,4) que dans les territoires de comparaison ;

- La taille des ménages tend à diminuer depuis 1968 pour atteindre 2,03 en 2014 ;
- Les jeunes (15-30 ans) diminuent.

- Autre tendance : une **évolution des classes sociales** qui voit le recul de la part des ouvriers de 2,1 points depuis 2009, au profit des employés, professions intermédiaires (+1,2) et cadres supérieurs (+0,6). Dans ces deux dernières catégories la communauté de communes connaît une augmentation plus forte que celle observable au sein des agglomérations de Bourges et de Châteauroux. Ceci, alors que la population active résidente au

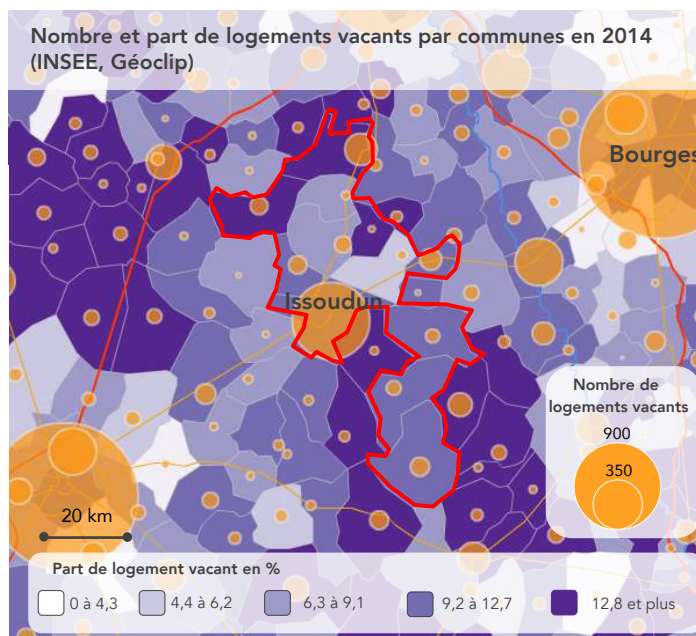
sein de la communauté de communes se caractérise par **une proportion importante d'ouvriers (18%)** en lien avec la forte spécialisation industrielle du territoire.

- Enfin, les effets s'expriment sur le plan spatial : **la ville d'Issoudun a vu son poids démographique s'amenuiser** au sein de l'armature territoriale intercommunale. Alors qu'elle représentait 61% de la population intercommunale en 2009, elle ne représentait plus que 59% de la population intercommunale en 2014.

Une dynamique résidentielle faible

- En 2014, la communauté de communes du Pays d'Issoudun comptait **11 713 logements dont 62% présents sur la commune d'Issoudun**. Tout comme la population le parc résidentiel se répartit sur les principaux axes routiers du territoire que sont la **RN151 et la RD918**.
- Après une période de développement de l'offre en logements entre 1999 et 2009 (+0,7%/an), le **parc est en quasi stagnation** sur la dernière période censitaire (+20 logements entre 2009 et 2014).
- Cette évolution est associée à une **hausse de la vacance** du parc de logements qui atteint aujourd'hui 13% sur le territoire de la communauté de communes. L'agglomération de Bourges Plus connaît une augmentation de la vacance plus soutenue que celle observable au sein de la Communauté de communes. La quasi-totalité des communes de la communauté de communes présente un taux supérieur à 12%, tel est le cas sur les communes de Ségry, Saint-Ambroix, Reuilly, Paudy, Migny, Les Bordes, Chezal-Benoit et Chârost.
- La dynamique constructive, impactée par le repli démographique, produit environ 27 logements par an depuis 2010.

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre de logements	8 415	9 369	9 895	10 305	10 955	11 703	11 723
Période intercensitaire	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	
Évolution du nombre de logements	954	526	410	650	748	20	
Taux de croissance moyen	11,3%	5,6%	4,1%	6,3%	6,8%	0,2%	
Évolution annuelle du nombre de logements	136,3	75,1	51,3	72,2	74,8	5,0	
Taux de croissance annuel moyen	1,5%	0,8%	0,5%	0,7%	0,7%	0,0%	

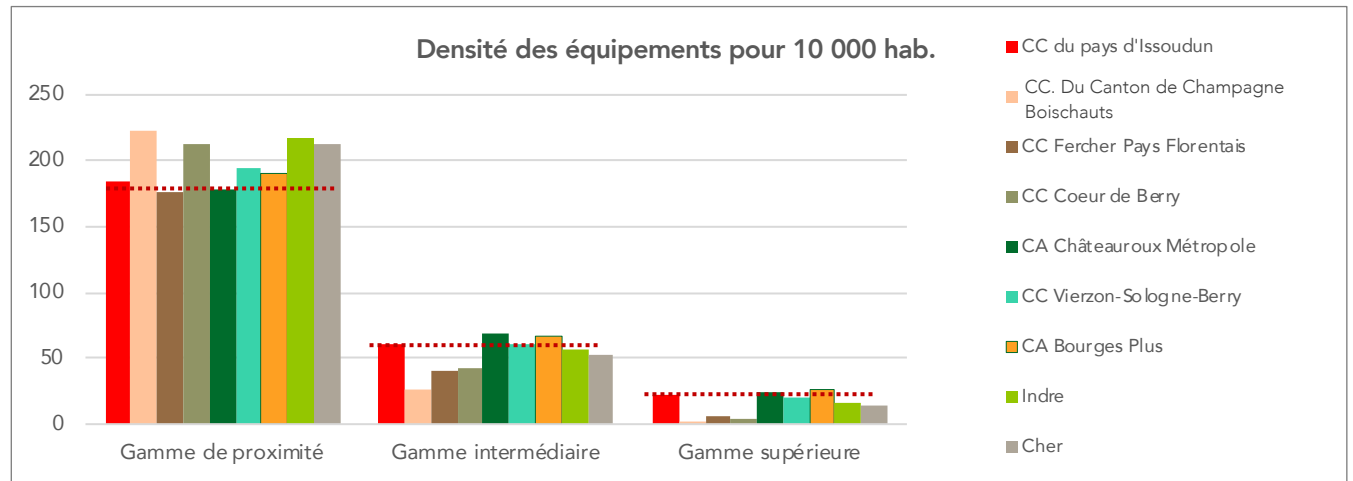


Un parc résidentiel diversifié

- Comparativement aux territoires voisins, la communauté de communes du Pays d'Issoudun se distingue par la forte diversité de son offre résidentielle.
 - Le taux de résidences principales de type **appartement est de 22%** (les agglomérations de Châteauroux et de Bourges Plus enregistrent respectivement **36% et 42%** ;
 - Le parc est composé à **35,7% de logements petits à moyens** (inférieur ou égal à 3 pièces) (39,5% sur la CA de Bourges Plus et 34,1% sur la CA de Châteauroux.
 - Un **taux élevé de locataires** (parc social ou non) de 35%. **Le pôle urbain d'Issoudun est occupé par des résidents locataires pour 44,6%**.
 - Un taux conséquent de Logements Locatifs Sociaux (LLS) de 31% soit, au 1er janvier 2016 sur la CCPI, **2 118 logements sociaux dont 1 912 à Issoudun**.

EQUIPEMENTS

- Le territoire de la communauté de communes du Pays d'Issoudun présente un **niveau d'équipement important** particulièrement représenté dans les niveaux de gamme dits « intermédiaire » et « supérieure ».
- Ce niveau d'équipement est tout à fait **comparable à celui présent sur les agglomérations de Châteauroux et Bourges** et contribue à **l'attractivité et au rayonnement d'Issoudun**. Le bassin de vie (qui correspond à l'espace sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services de la vie courante) s'étend bien au-delà des limites sud-ouest de l'intercommunalité.
- Au sein du territoire de la CCPI, Reuilly et Chezal-Benoit présentent un niveau d'équipements et des services de proximité (écoles, services médicaux, pôles d'équipements sportif, commerce de proximité, etc.)
- Le territoire se distingue notamment par la présence d'équipements culturels :**
 - Le centre des congrès, les « Champs Elysées » (trois salles de cinéma, salles de conférences, colloques et congrès) ;
 - Le Musée de l'Hospice Saint-Roch, labellisé Musée de France ;
 - Le Pôle Images, Arts et Formations (PIAF) qui regroupe en son sein une chaîne de télévision (BIP-TV), le Centre Images, LFI, les réserves du Musée, un hôtel d'entreprises tertiaires ;
 - Le Palais des Congrès et Sports d'Issoudun (PEPSI), la Cité des Métiers d'arts ;
 - Le Centre Culturel Albert Camus qui dispose d'une salle de spectacle et qui accueille la médiathèque.



- La formation constitue un axe fort de la politique de développement local du territoire avec la présence notamment de l'IUT de l'Indre (3 formations), le centre de formation des aides soignants, le GRETA (5 formations), Les Formations d'Issoudun – LFI (9 formations), 2 lycées polyvalents (10 formations).**

- En termes d'équipements et de services de santé, l'offre est portée par **l'Hôpital de la Tour Blanche dont le rayonnement s'étend** sur le nord de l'Indre (77% des hospitalisations) et sur le Cher (19%) qui dispose notamment d'un centre **de rééducation fonctionnelle, référence régionale en la matière**.
- Cette offre de soins est complétée par un **réseaux de structures d'accompagnement des personnes âgées** s'appuyant sur un service gériatrique et de cinq EHPAD, dont quatre se situent à Issoudun et l'autre à Chezal-Benoit.
- L'ensemble des équipements issoldunois sont accessibles depuis l'ensemble des communes grâce au **réseau de Transport Intercommunal Gratuit Rural (TIGR)** qui couvre l'ensemble de l'intercommunalité. Ce réseau vient compléter le réseau intra-muros, le TIG desservant l'ensemble des quartiers d'Issoudun.

INDICATEURS CLÉS

Population 1999 : 21 828 habitants

Population 2014 : 20 686 habitants

Evolution annuelle moyenne : - 0,90 %

Part d'Issoudun dans la population totale en 2014 : 59%

Indice de vieillissement 2014 : 1,5

Part des logements locatifs : 37%

Part des logements locatifs sociaux : 17%

Part des logements vacants : 13%

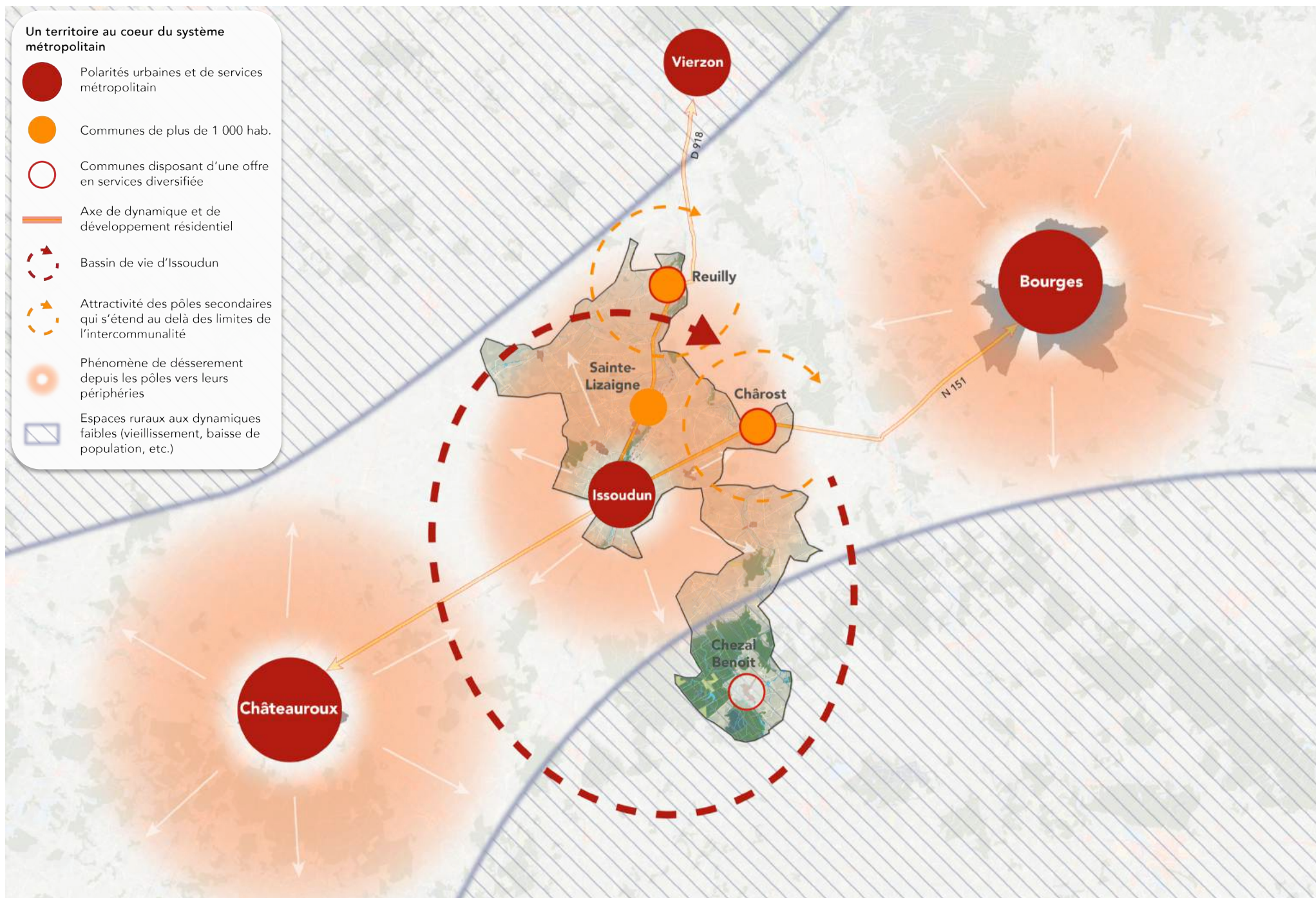
Construction annuelle de logements neufs (2006-2015) : 40 logements

EN SYNTHÈSE

- Issoudun constitue un pôle constitutif du système urbain régional Châteauroux – Issoudun – Bourges. Les caractéristiques socioéconomiques montrent des situations similaires aux profils des pôles régionaux :
 - Forte diversité du parc de logements (collectifs, locatifs, petites tailles, etc.),
 - Perte d'attractivité des centres urbains,
 - Importance des ménages de 1 personne,
 - Plus forte représentation des classes d'âges les plus âgées, etc.
- Le territoire connaît une attractivité résidentielle affaiblie alors que l'offre en équipements montre un niveau important et diversifié.
- L'attractivité résidentielle affaiblie du territoire se traduit par la diminution de la dynamique de production de logements.

POTENTIELS / PISTES DE RÉFLEXION

- Conforter les fonctions urbaines supérieures du pôle issoldunois au sein d'un système territorial Châteauroux - Bourges – Vierzon au bénéfice de l'ensemble du territoire, et renforcer l'élévation du niveau de services et d'équipements de proximité afin de répondre aux besoins d'accessibilité par tous les habitants.
- Adapter et diversifier l'offre résidentielle en réponse aux besoins liés à l'évolution sociologique de la population résidente.
- Diversifier le parc résidentiel existant en intégrant une reconquête / adaptation des logements existants (typologie, localisation, offre de services connexes).
- Soutenir la rénovation et la qualification de l'offre en logements sociaux.
- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé du parc privé : continuer la promotion des outils PIG et OPAH, développement de logements adaptés et accessibles.
- Considérer les besoins des populations spécifiques (accueil des gens du voyage).
- Engager et soutenir l'amélioration de la performance énergétique des logements en réponse aux enjeux environnementaux, aux enjeux sociaux et aux enjeux de qualité de vie et d'attractivité résidentielle.
- Une situation géographique intéressante pour les ménages bi-actifs.
- Valoriser les espaces urbains mutables.



I. ANALYSE DES RESSORTS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

DÉVELOPPEMENT ET ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – ACTIVITÉS, CULTURE, TOURISME ET AGRICULTURE

Un pôle d'emplois fort et résistant qui inscrit le Pays d'Issoudun dans le Sud Centre – Val de Loire

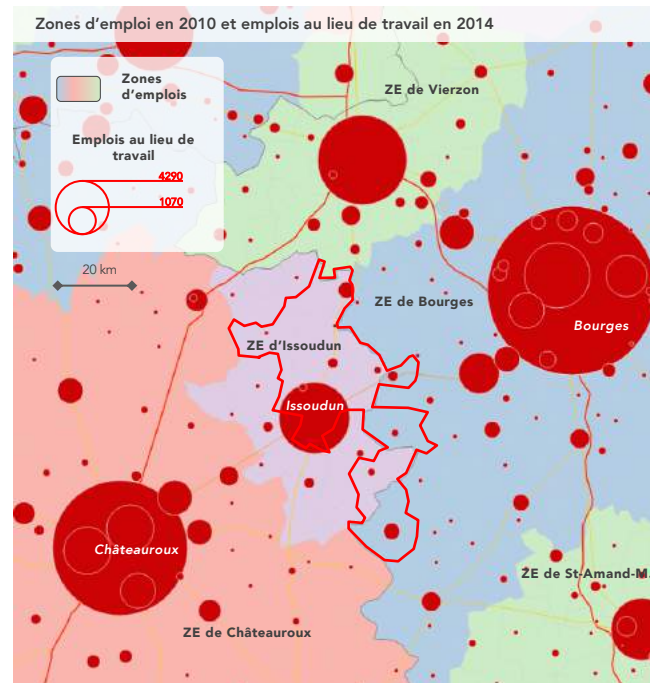
En 2014, il y a 8 800 emplois, dont 80% à Issoudun, pour 7 940 actifs occupés résidents.

Implanté entre les agglomérations de Châteauroux, de Bourges et dans une moindre mesure de Vierzon, **Issoudun est un pôle d'emplois** qui s'appuie sur un espace plus large que le seul territoire communautaire pour fonctionner :

- Il bénéficie de sa **propre zone d'emploi**, ce qui signifie que les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois,
- Plus de **50% des actifs occupés travaillent dans la seule ville d'Issoudun**, et plus de deux tiers dans le territoire intercommunal,
- La proximité aux grands pôles voisins permet à la population d'accéder à un marché de l'emploi plus diversifié. Le territoire apparaît, dès lors, comme une **localisation stratégique pour les ménages biactifs**, dont l'un des adultes travaille dans un autre pôle d'emplois facilement accessible en voiture (moins de 40 minutes).

L'appareil économique issoldunois s'appuie sur les activités traditionnellement présentes dans le Sud Centre-Val de Loire :

- Alors que 54% des emplois sont liés à la consommation sur le territoire (la sphère présentielle), les **activités productives** (industrie principalement) sont surreprésentées (29% de l'emploi total). Elles ont surtout amorti les effets du repli démographique récent (+ 227 emplois) qui ont entraîné la déprise des activités de services marchands.



- Certaines activités et fonctions productives sont aussi spécifiques au regard des appareils économiques départementaux ou régionaux : fabrication textile et industrie du cuir, transport et logistique, fabrication de machines et de produits industriels de précision sont également les filières économiques d'excellence dans lesquelles nous retrouvons **les fleurons industriels et grands employeurs du Pays d'Issoudun : Ateliers Louis Vuitton, Zodiac Aerospace, Compagnie Européenne de la chaussure.**
- Les spécificités culturelles de la Champagne berrichonne (la mécanisation des procédés, l'agrandissement des parcelles cultivées, spécialisation dans les grandes cultures et les oléoprotéagineux) contribuent à la **faiblesse de l'emploi agricole** (3%) par rapport à des modèles départementaux plus diversifiés (6% de l'emploi dans l'Indre et le Cher).

Des besoins de main d'œuvre qui évoluent

Le tissu économique du Pays d'Issoudun fonctionne grâce à une main d'œuvre locale correspondant à ses besoins : face aux postes de contremaîtres, agents de maîtrise, ouvriers qualifiés ou non, techniciens, il dispose d'une population de professions intermédiaires, d'ouvriers et d'employés, et d'un **niveau de qualification adapté (Brevet, CAP/BEP).**

Toutefois, en accompagnement des fonctions économiques traditionnellement présentes, de nouvelles émergent, avec de nouveaux besoins de main d'œuvre correspondant :

- L'augmentation des emplois en **Conception / Recherche (+125)**, et des **Postes d'encadrement** dans les fonctions rares (Gestion, R&D, Commerce inter-entreprises, **+226 emplois**) mobilise une population diplômée (cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires).
- Peu présents sur le Pays d'Issoudun (seulement 15% de la population dans ces deux classes sociales), **les emplois qualifiés mobilisent des actifs résidant dans les territoires voisins (Châteauroux, Bourges).**

Pour pérenniser les activités économiques présentes dans leur développement, **l'affirmation d'un territoire de vie attractif** pour une population diversifiée constitue un enjeu majeur pour l'avenir de Pays d'Issoudun tout entier. En effet, alors qu'il offre des aménités urbaines rares et structurantes, l'importance de l'action publique locale en faveur des équipements est un véritable atout mais ne suffit pas à installer le territoire comme un lieu de vie.

Des marges de manœuvre pour une nouvelle dynamique de l'emploi local

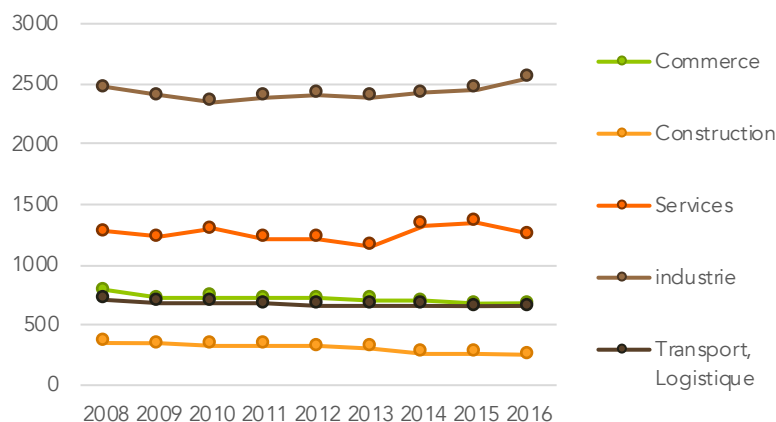
Certains secteurs tertiaires sont spécifiques au territoire d'étude du fait d'une action publique volontariste de réponse aux besoins des habitants et inscrite dans le long terme : **l'enseignement** avec le PIAF et l'IUT de l'Indre, **la santé** humaine avec le centre hospitalier de la Tour Blanche et un centre pour polyhandicapé.

Ainsi, la fonction publique mobilise aussi une main d'œuvre peu qualifiée (employé et agents de services) mais nécessaire à la délivrance du service public (établissements pour la petite enfance, services supports).

Toutefois, dans un contexte de tertiarisation de l'économie globale, ce domaine d'activité représente plus de la moitié des emplois du Pays d'Issoudun (54%), ce qui reste faible au regard des autres territoires (jusqu'à 69% dans la CA de Bourges Plus, 64% en région).



Evolution de l'emploi salarié par secteurs d'activité, 2009-2016



Il s'agit du secteur d'activité ayant le plus souffert du repli démographique récent.

En effet, la population résidente dispose de revenus relativement faibles (**61% de foyers non imposables**) et constitue donc un marché de consommation insuffisant pour faire fonctionner un tissu de services marchands diversifié et dense.

En conséquence, le développement économique par la création de nouveaux établissements industriels ne saurait suffire pour une dynamique pérenne de long terme et par laquelle Issoudun pérenniserait son positionnement de pôle économique intermédiaire et spécifique du Sud Centre-Val de Loire.

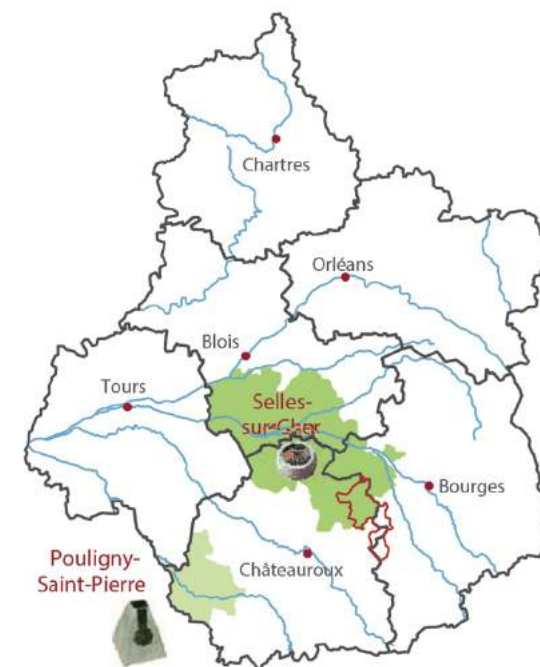
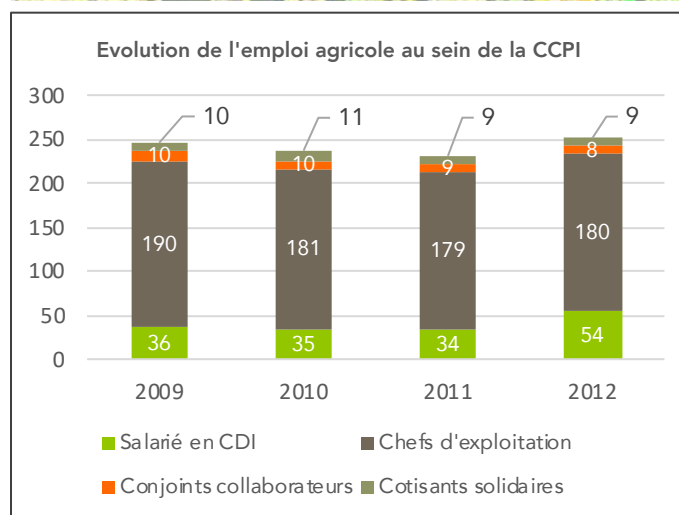
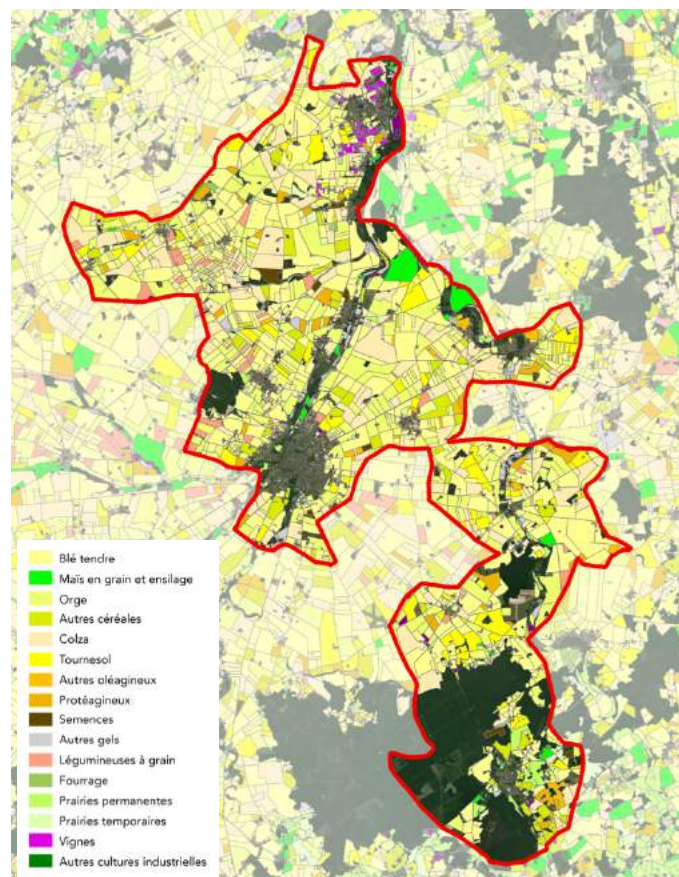
Au contraire, le Pays d'Issoudun dispose d'un potentiel de création d'emplois nombreux dépendent de la reprise démographique, tant en termes de services marchands (répondre aux besoins des usagers locaux) qu'en termes de vivier de main d'œuvre nécessaire à l'accroissement des activités des entreprises.

Il convient donc d'interroger la capacité du Pays d'Issoudun à faire progresser son offre en services marchands et non marchands en lien avec la recherche d'une attractivité résidentielle accrue. Des potentialités peuvent, à ce titre, être identifiées à travers une valorisation transversale des ressources locales associant, la qualité des espaces et des patrimoines, les terroirs, les savoir-faire et l'innovation dans la production, et les modes de vie.

Une agriculture dynamique orientée vers la production céréalière et sachant tirer profit des richesses de son terroir

- L'agriculture occupe une place importante au sein de la communauté de communes en matière de surface agricole. En effet, **77,7% du territoire est occupé par des surfaces cultivées** (24 381 ha de SAU). Pourtant l'agriculture ne représente que **3% de l'emploi total** (6% pour la région Centre – Val de Loire).
- La morphologie des exploitations a beaucoup évolué ces dernières années. Celle-ci, moins nombreuses (-1,5% depuis 2000) sont plus grandes et se spécialise vers le **développement de grandes cultures**, majoritairement **productrices en céréales et oléo-protéagineux**. Celles représentent en 2016 plus de 90% de la Surface Agricole Utile.
- La structuration des exploitations agricoles évoluent également avec une **augmentation du recours au salariat** au détriment des emplois familiaux. On observe aussi un **vieillessement marqué des agriculteurs** dont plus d'un quart étaient âgés de plus de 50 ans en 2010.
- L'agriculture est fortement associée à la **qualité du terroir**, tant au regard de l'impact des activités agricoles sur le paysage qu'au regard de la valorisation des territoires. La Communauté de Communes du Pays d'Issoudun est riche de **plusieurs appellations de qualité** : l'AOP Valençay, l'AOP Selles-sur-Cher, l'AOC Reuilly et l'IGP Lentille du Berry.

Années RGA	SAU (ha)	exploitations agricoles	Unités de travail annuelles
1970	22 637	561	689,1
1979	23 720	403	511,1
1988	24 217	321	388,0
2000	24 744	218	275,0
2010	24 381	176	242,0

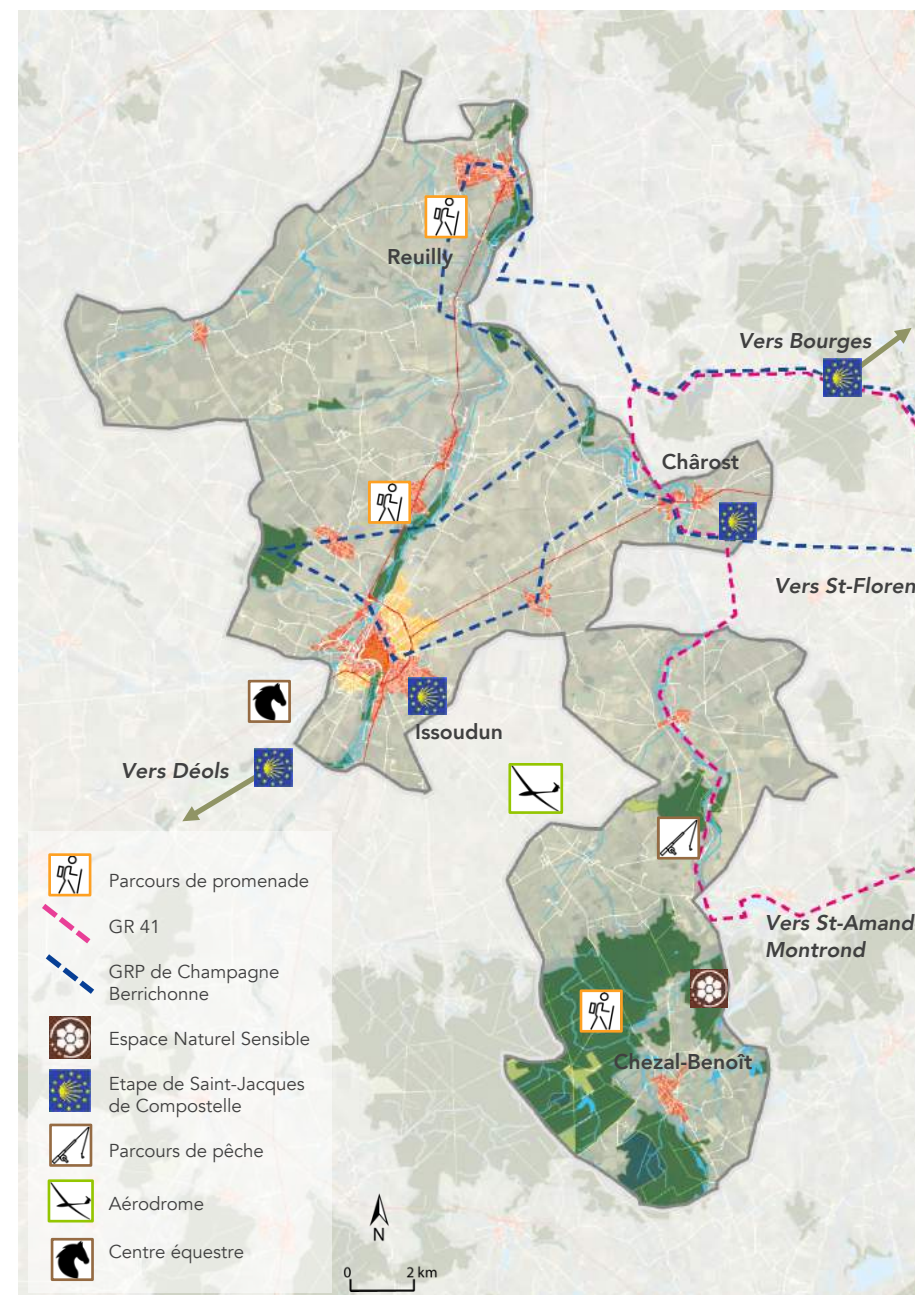


Le Communauté de Communes du Pays d'Issoudun **bénéficie de la visibilité de la marque Berry province** et de ses actions de communication d'envergure nationale. L'offre touristique locale valorise tous les patrimoines du territoire communautaire :

- **Patrimoine culturel et historique**, avec le **Musée de l'Hospice Saint-Roch** gratuit et labellisé *Musée de France* a attiré 23 000 visiteurs en 2016 (+33% par rapport à 2016) abrite des collections riches d'art océanien, brut, et de la **tour Blanche**, point d'orgue du parcours patrimonial mis en place dans le cœur de ville
- **Patrimoine gastronomique**, avec les productions de qualité reconnues (IGP Lentilles du Berry, Truffes du Berry, AOC Reuilly - Musée de la vigne et du vin, AOP Valençay fromage, AOP Selles-sur-Cher)
- **Vie culturelle et manifestations**, tout au long de l'année (festivals des arts de rue, concerts manifestations culturelles thématiques et locales, etc.)

Issoudun et Reuilly concentrent principalement la **capacité d'hébergement touristique** du territoire. Celle-ci est **diversifiée** en termes de type d'offre (hôtellerie traditionnelle, hébergement insolite, gîtes, camping), de niveau de gamme (du routard au 4-étoiles) et présente une **grande capacité d'accueil** (227 chambres et emplacements camping).

Enfin, la richesse paysagère du territoire permet la **mise en place d'un « tourisme vert »** porté par un réseau d'itinéraire de randonnées piétonnes (GR, étape de Saint-Jacques de Compostelle, parcours de promenade).



Sources : IGN BD-Topo®, Office du tourisme d'Issoudun, Organisme de tourisme Berry Province ; atopia – Photographies atopia

INDICATEURS CLÉS

Nombre d'emplois total : 8 800

Nombre d'emplois à Issoudun : 7 940

Nombre d'actifs occupés : 7 089

Evolution de l'emploi depuis 2009 : - 4%

Part d'emplois :

- dans la sphère résidentielle : 54%

- dans la sphère productive : 46%

Taux de chômage en 2015 : 10,0%

Revenu fiscal moyen en 2015 : 21 400€

Nombre de foyers non imposables : 61%

Surface Agricole Utile en 2000 : 24 744 ha

Surface Agricole Utile en 2010 : 24 381 ha

Nombre d'exploitations agricoles : 176

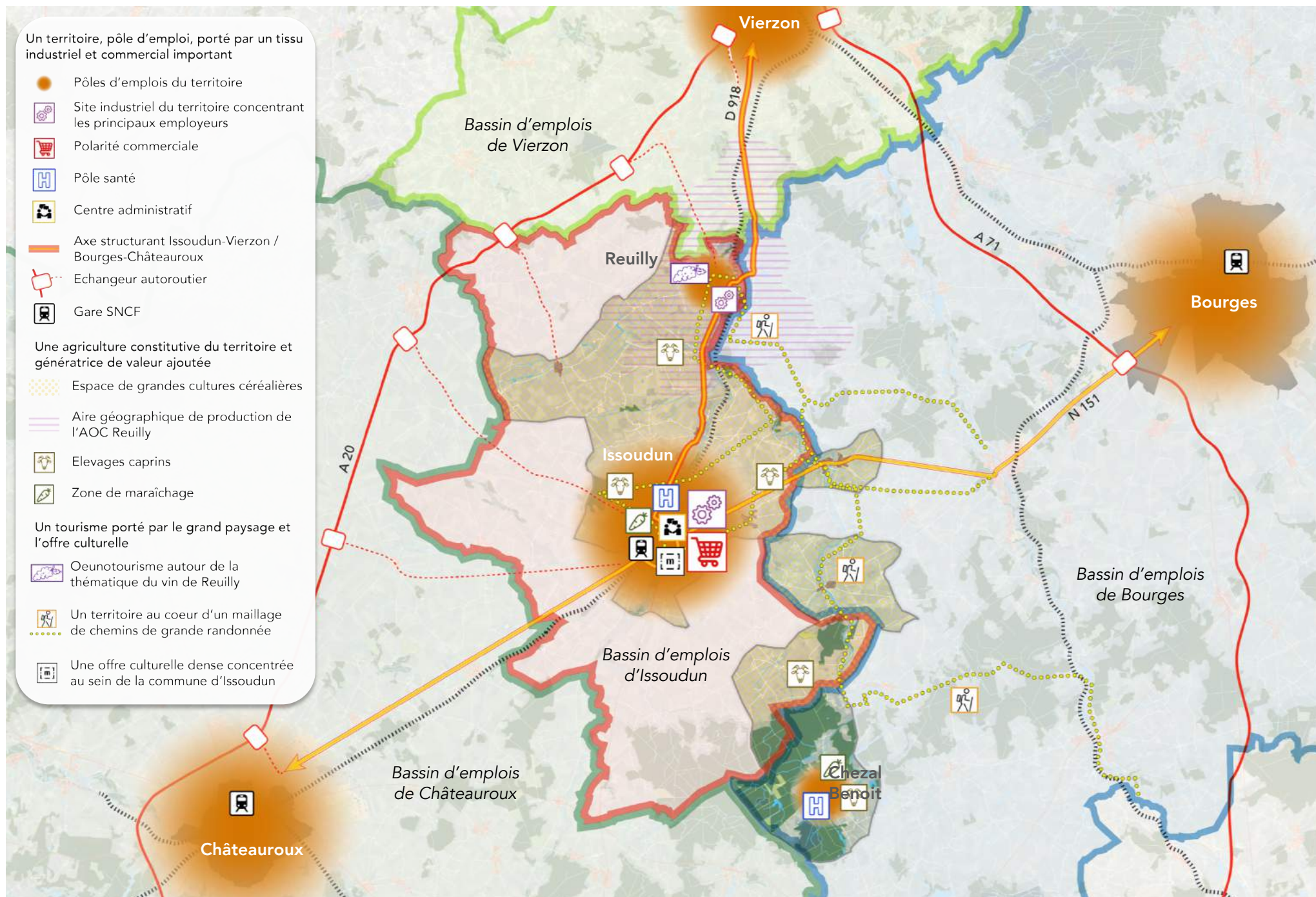
Unités de travail annuelles : 242

EN SYNTHÈSE

- Issoudun constitue un pôle d'emplois fort au sein de la région sud Centre – Val de Loire qui inscrit un bassin économique propre au territoire de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun et distinct de ceux de Bourges, Châteauroux et Vierzon.
- Le territoire valorise une situation géographique centrale par la qualité des infrastructures routières et ferroviaires (tant pour les passagers que pour les marchandises).
- Le pôle d'emplois d'Issoudun se distingue par :
 - une sphère productive forte portée par des entreprises d'excellence (Atelier Louis Vuitton, Zodiac Aerospace),
 - un tissu économique local qui fonctionne grâce à une main d'œuvre locale,
 - une fonction publique (notamment les secteurs de l'enseignement et de la santé) qui représente 30% de l'emploi.
- Le territoire est reconnu pour la qualité de son terroir agricole avec la présence de nombreux AOC, AOP et IGP.
- Capitale du Berry, Issoudun témoigne d'un patrimoine urbain et d'une identité de territoire authentique vectrice d'attractivité.

POTENTIELS / PISTES DE RÉFLEXION

- Renforcer une attractivité résidentielle et touristique permettant d'accroître le niveau de services et d'emplois marchands et non marchands à l'image du potentiel de croissance qu'ils représentent pour la région.
- Développer les activités endogènes s'appuyant sur les qualités intrinsèques du territoire (terroirs, patrimoines, savoir-faire, marque « Berry », etc.) et permettant de diversifier les ressources du territoire et ses emplois.
- Redynamiser l'attractivité du cœur de ville en soutenant la création de nouveaux services et l'accueil de nouvelles fonctions.
- Renforcer la dynamique entrepreneuriale en développant les services aux entreprises et la mise en réseau ou coopérations inter-entreprises notamment en matière d'innovation.
- Optimiser les capacités d'accueil économiques existantes (disponibilités foncières et foncier mutable) pour accompagner l'élévation de la qualité de l'offre aux entreprises : parcours immobilier, services aux salariés, qualité des aménagements en lien avec les vocations des espaces économiques, requalification urbaine, etc.
- Poursuivre la valorisation des infrastructures ferroviaires : gare voyageurs et embranchement fer.
- Miser sur les potentialités de production d'énergie renouvelable pour engager une transition créatrice de richesses pour le territoire.



I. ANALYSE DES RESSORTS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

SOCLE ET DÉVELOPPEMENT PAYSAGER, URBAIN ET PATRIMONIAL

Une identité qui s'appuie sur les qualités géomorphologiques et naturelles

Le territoire de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun prend place au sein du **paysage rural de la Champagne berrichonne**. Cette unité paysagère reconnue à l'échelle de la région Centre Val de Loire s'étend entre la vallée de l'Indre à l'ouest et la vallée de la Loire à l'est.

- Ce paysage est caractérisé par une richesse de motifs liée à sa situation d'interface entre un paysage montagneux au relief prononcé (les contreforts du Massif central au sud du territoire) et des paysages fermés, plats et humides associés aux Gâtines berrichonnes qui bordent les vallées de l'Indre et du Cher plus au nord.
- La Communauté de communes du Pays d'Issoudun, au seuil des dernières franges cristallines boisées et bocagères du Massif central, présente un paysage sur socle calcaire marqué par un relief aux variations douces, une couverture végétale dominée par les cultures céréalières et des boisements plutôt rares qui se concentrent dans les vallées.

Un paysage agraire qui tend à s'uniformiser

Sur le long terme, le paysage tend à perdre ses nuances. Ainsi, les grandes cultures tendent à faire **régresser les boisements** déjà rares sur le territoire. Ils franchissent la limite du plateau et descendent dans les vallons. Ce phénomène entraîne la diminution de la largeur du linéaire de végétation de bocage et de marais marquant les vallées en contraste avec les plateaux. Conjointement la tendance de plantation de peupleraies a pour conséquence la diminution des secteurs de marais et zones humides propices à la biodiversité.

L'enjeu est alors de conserver cette accroche à la géographie pour mettre en valeur les **éléments structurants et identitaires** du paysage et ses ambiances caractéristiques :

- Les vastes plateaux agricoles et ses motifs ruraux ;
- Les forêts qui bornent les confins des horizons et contrastent avec les étendues de plateaux ;
- Les fonds de vallon bucoliques ;
- Les subtilités du relief et l'immensité des étendues révélées par des motifs linéaires

monumentaux.

- Ces ambiances et ces lieux offrent l'opportunité de créer des aménités urbaines en lien avec les bourgs.

Le réseau hydrographique comme support historique de l'urbanisation

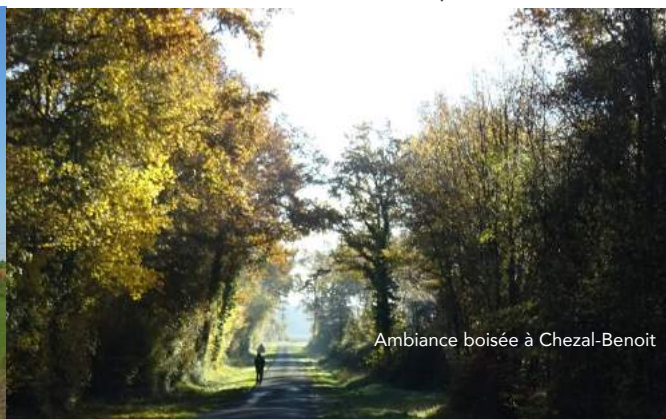
Les bourgs de la CCPI se sont implantés en chapelet sur les vallées, là où sont les sols profonds, l'eau et les pâturages les plus riches. Tandis que les grands domaines et fermes se sont installés sur les plateaux, de manière diffuse au plus près des grandes surfaces agricoles et au niveau des vallons secs et talwegs récupérant les eaux de pluies.

On note donc trois types de bourgs :

- Les **bourgs de la vallée de la Théols**, Diou, sainte-Lizaigne et Issoudun ont historiquement entretenu un rapport privilégié à la Théols, dont l'eau a contribué au développement d'une proto-industrie, et contribué à la ceinture défensive d'Issoudun.



Structure agricole sur les plateaux de Ségry



Ambiance boisée à Chezal-Benoit



Fond de vallon bucolique du lavoir de Diou



Grand linéaire de route de plateau

- **Les bourgs de la vallée de l'Arnon**, Reully, Migny, Saint-georges-sur-Arnon, Charost, et saint-Ambroix entretiennent un rapport intime à l'Arnon, dont l'eau a également contribué au développement d'une proto-industrie et permis la navigation.
- **Les bourgs de la plaine**, composés de plusieurs types de groupements de bâtis : bourgs, villages et hameaux rattachés administrativement à ces derniers et dont l'élément fondateur est très souvent une ferme.

ISSOUDUN, VILLE HISTORIQUE DU BERRY

La ville historique d'Issoudun entretient une relation très forte avec son paysage d'inscription, la plaine agricole et les berges de la Théols, qu'elle dominait depuis le haut de sa **motte castrale**.

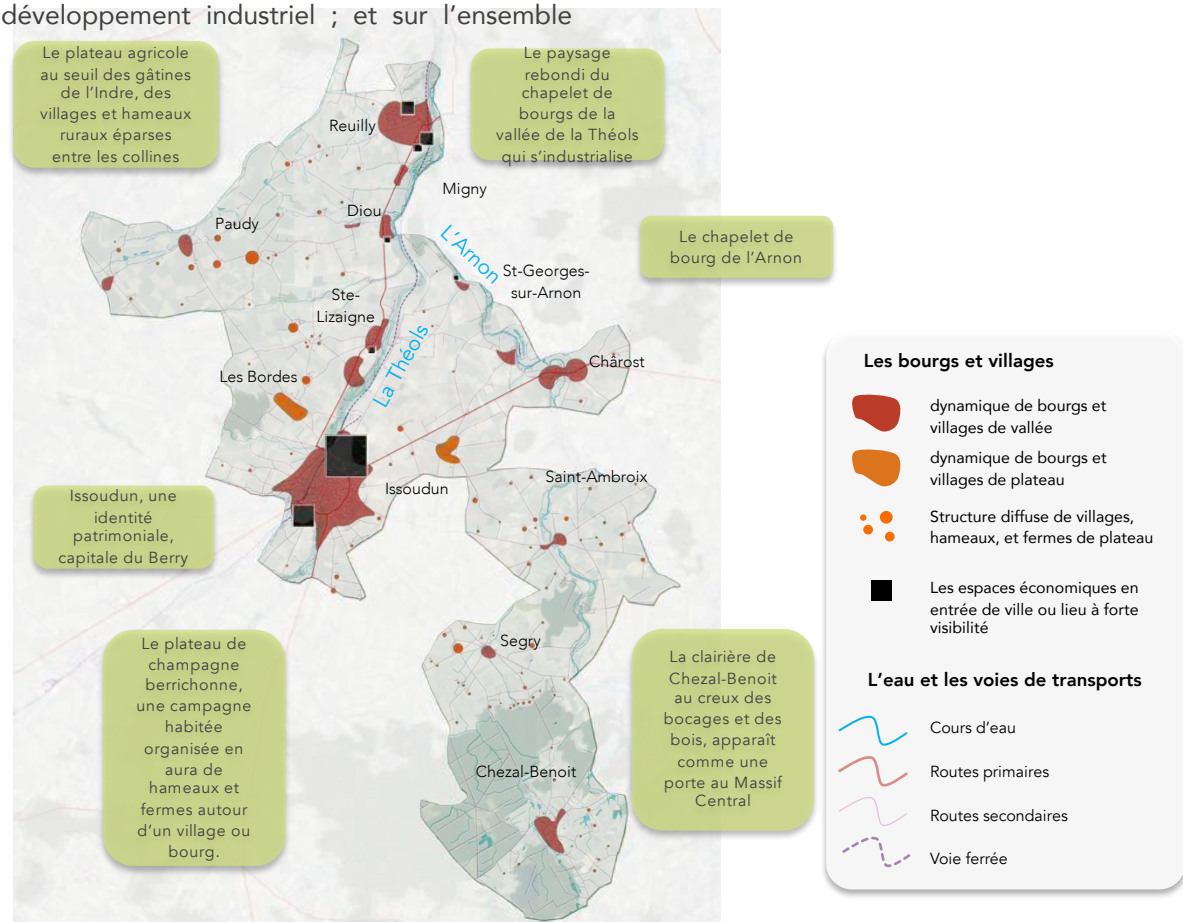
La **présence de l'eau dans le cœur de ville** est un atout précieux : la valorisation des canaux est un enjeu important dans la dynamique de mise en valeur du centre. Tout comme la présence végétale des jardins des anciens hôtels particuliers, le glacis du rempart, la ripisylve de la plaine alluviale de la Théols, les jardins ouvriers etc. qui constituent les morceaux d'une trame verte .

Un territoire peu contraint dont le développement s'appuie sur les axes de circulation

Les bourgs, villages et hameaux sont peu contraints par le relief. Ce paysage, quasiment plat sur toute sa surface est dénué de contraintes de reliefs trop fortes.

Cette absence permet aux espaces bâtis de se développer, dans diverses directions en interpellant les structures paysagères en place :

1. **Apparition de nouvelles urbanisations** en « satellites » désolidarisés du noyau ancien (Segry), ou encore des déportations de centre-bourg sur le tracé des nouveaux axes de circulation et non plus en lien avec le cours d'eau (Sainte-Lizaigne), ou encore ne s'appuyant plus forcément sur des structures de relief mais le long des voies de circulation (tous les bourgs de manière plus ou moins marqués), etc.
2. Les **entrées de villes** des communes situées le long de la D918 sont marqués par le développement industriel ; et sur l'ensemble



des bourgs il s'agirait de profiter des disponibilités foncières constituant des opportunités pour un développement urbain cohérent avec les besoin de préservation des espaces agricoles et naturels.

3. Sans bornes, le paysage est soumis au risque que les nouvelles urbanisations nuisent à la perception des structures naturelles. Les **limites des bourgs** sont donc sensibles, et la préservation d'une structuration urbaine de qualité, en adéquation avec la géographie constitue un enjeu majeur.

Un patrimoine architectural et urbain riche des milieux au sein desquels il prend place

La communauté de communes du Pays d'Issoudun jouit d'un patrimoine reconnu et également non reconnu, très riche, qui raconte l'histoire de ce territoire : patrimoine médiéval et rural qui raconte une économie agricole basée sur un système féodal, ou encore patrimoine industriel qui raconte la diversification des activités au cours du temps.

On dénombre sur le territoire **21 monuments classés/inscrits, dont 11 dans la seule ville d'Issoudun.**

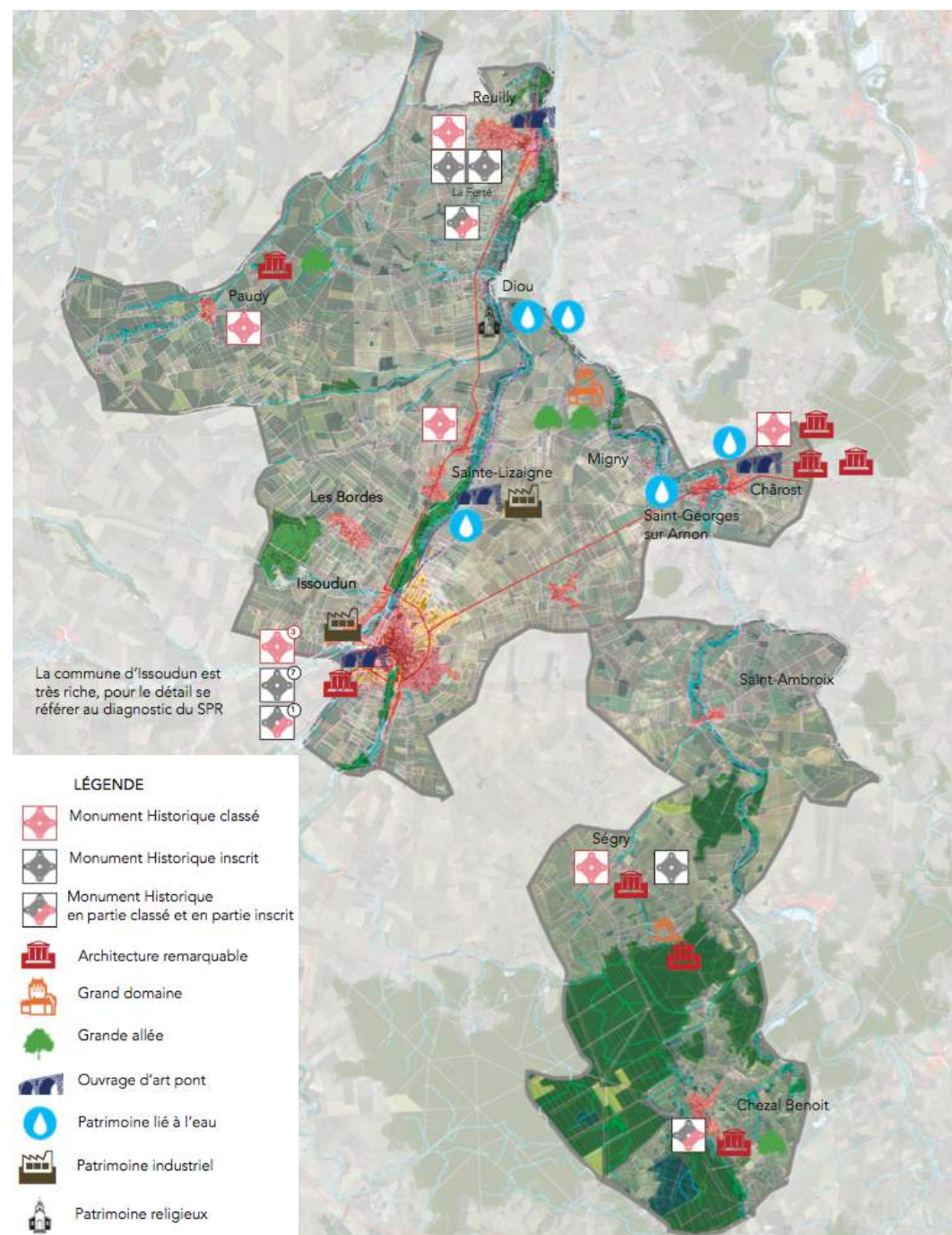
Le patrimoine se lit dans sa relation avec son territoire d'inscription :

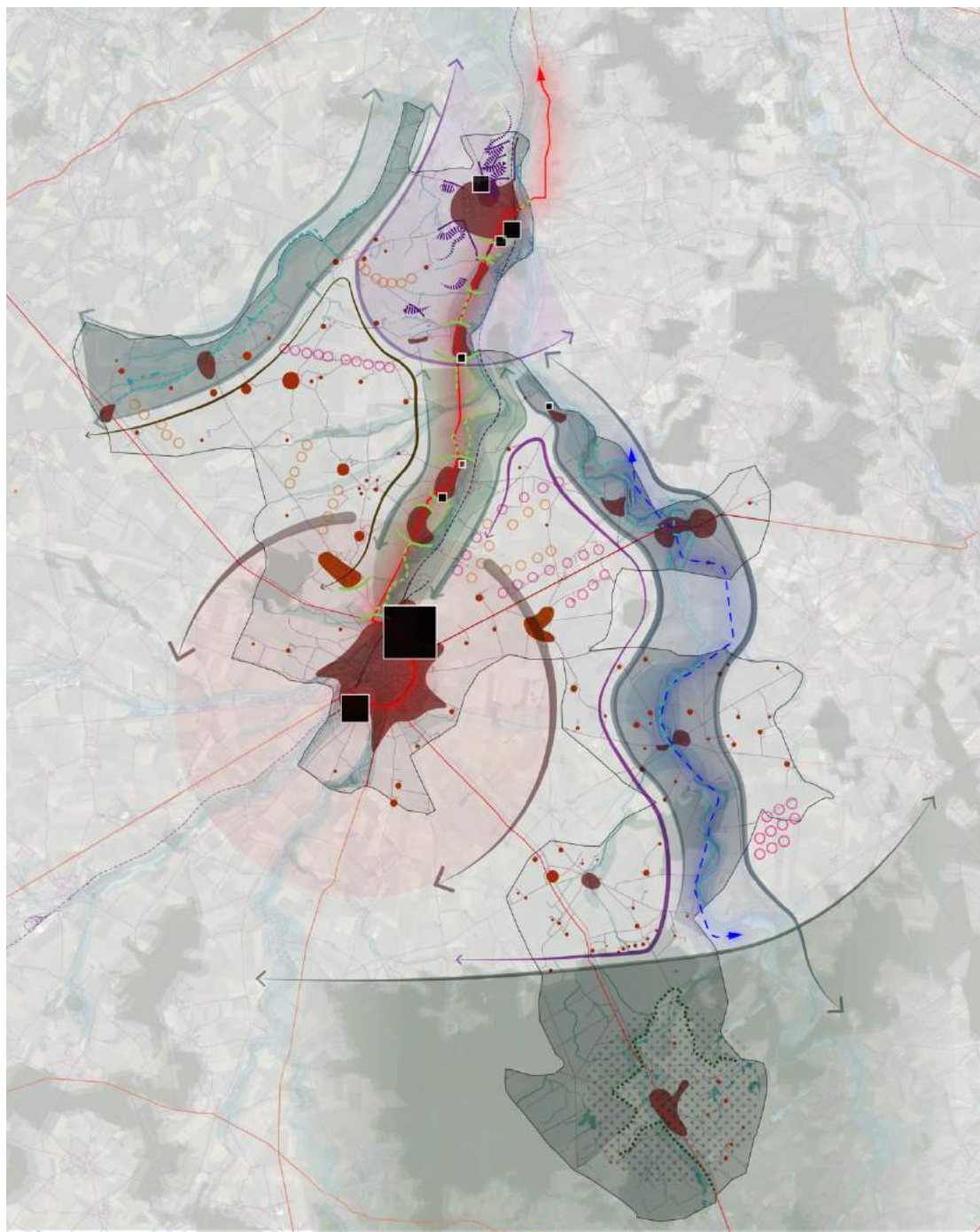
- **Le patrimoine industriel des berges** de l'Arnon et de la Théols se lit dans sa relation à l'eau et à tout son système hydraulique ;
- **Les ouvrages d'art de franchissements et le patrimoine lié à l'eau**; tel les lavoirs qui se lisent dans leur rapport aux berges ;
- **Le patrimoine religieux** et ses silhouettes de clocher émergeant des bourgs ;
- **Les grands domaines** qui se lisent dans leur contexte, au sein des grands plateaux ;
- **Le patrimoine architectural** : les typologies du patrimoine rural,

fermes, annexe et maisons rurales, sont les plus représentées sur le territoire. Viennent ensuite les maisons de bourgs et enfin les typologies de l'architecture vernaculaire, les ouvrages d'art et les bâtiments d'exception. Dans les bourgs et les villages, le bâti s'organise en majorité parallèlement à la rue et forme une continuité bâtie qui est une constante dans le paysage architectural du Berry.

Des enjeux de patrimoine à la fois historiques et contextuels

- La prise en compte du patrimoine ne peut donc se départir d'une vision globale, à la fois historique et contextuelle, où chaque élément s'envisage au regard de son histoire, de son contexte et de sa mise en réseau.
- L'enjeu est de maintenir ces éléments de patrimoines et les valoriser dans leurs liens avec le territoire d'inscription. Chaque élément « effacé » contribue au déséquilibre d'un paysage ou d'un ensemble urbain ou paysager.
- Architecturalement, l'enjeu est de veiller à ne pas banaliser le patrimoine vernaculaire par l'apparition de bâtis trop standardisés.





La vallée de la Théols : une pression urbaine qui ferme ces paysages au patrimoine industriel et un paysage viticole emblématique sensible aux portes de la vallée du Cher



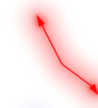
La confluence d'Issoudun



Le paysage viticole de Reuilly



La vallée de la Théols de Sainte-Lizaigne



Un axe de développement majeur le long de la Théols



Des espaces économiques en entrée de ville ou lieu à forte visibilité



Des vues sur les coteaux viticoles



Des « coupures paysagères » offrant des vues sur la vallée

La vallée de l'Arnon : un potentiel d'attractivité lié à l'eau et à son patrimoine industriel



La vallée de l'Arnon



Un GR touristique mettant en valeur les paysages de l'Arnon



Des vues le long des routes sur les paysages de vallée

La vallée de l'Herbon : un paysage ouvert au potentiel paysager



La Vallée de l'Herbon



Des vues le long des routes sur les paysages de vallée

Le Boischaut méridional : un paysage qui perd son motif de prairie bocagère à cause de l'urbanisme diffus



Le Boischaut méridional



Des trames boisées / bâties imbriquées



Des lisières forestières qui reculent

Les plateaux agricoles : des horizons ouverts sensibles à l'évolution du bâti et de la dynamique éolienne



Le plateau entre Théols et Arnon



Des éoliennes animant les horizons



Le plateau entre Herbon et Théols



Des projets éoliens en cours

CHIFFRES CLÉS

- Espaces urbains en 2014 : 1 004 ha
- Evolution annuelle moyenne des espaces urbains (entre 2004 et 2014) : 6,7 ha/an

EN SYNTHÈSE

- Une identité paysagère qui s'appuie sur des paysages dont la richesse des motifs est liée à sa situation d'interface entre paysage montagneux et paysages bocagers.
- Localement cette richesse s'exprime à travers des paysages modelés par les vallées et des villages aux sitologies diversifiées marquées par l'identité des vallées : bourgs de la Théols, bourgs de l'Arnon, bourgs de plaine.
- La diversité du paysage rural tend à s'uniformiser et perdre de sa diversité : diminution de l'arbre sur les plateaux, fermeture des vallées, dégradation de la qualité des espaces bâtis, etc.
- Issoudun s'affirme par son caractère urbain qui se traduit à travers un patrimoine riche et diversifié (bâti, végétal).
- Le territoire est peu contraint par le relief ce qui permet aux activités et à l'urbanisation de se développer. Les limites entre paysages agraires et paysages urbains sont perturbées par : des nouvelles urbanisations isolées des noyaux anciens, des entrées de villes, de bourgs et de villages transformées par une urbanisation qui évolue soit « au coup par coup » soit par un front urbain franc et impactant dans le paysage ouvert, etc.

POTENTIELS / PISTES DE RÉFLEXION

- Favoriser l'intégration des espaces urbanisés dans le paysage par la végétation et préserver la compacité des bourgs afin de les intégrer au mieux à la géographie.
- Maîtriser les extensions des espaces bâtis dans les espaces agricoles et naturels.
- Renforcer les dialogues entre les paysages bâtis et naturels (notamment l'eau) afin de renforcer les aménités et la qualité des paysages bâtis.
- S'appuyer sur le patrimoine paysager des vallées (notamment l'Arnon) pour accroître les aménités rurales et urbaines.
- Valoriser les patrimoines architecturaux des cœurs urbains et villageois à travers une reconquête et requalification du bâti ancien.
- Qualifier les paysages perçus depuis les grands axes de communication : RN151 et RD918.
- Valoriser les paysages emblématiques vecteurs d'identité et d'attractivité pour le territoire : vignobles, bocages, patrimoines bâtis médiévaux et industriels.
- Révéler les spécificités et qualités des paysages locaux en favorisant un développement du bâti intégré aux paysages et à la géographie des lieux.
- Favoriser la recomposition du tissu urbain entre le cœur de ville d'Issoudun et ses extensions.

I. ANALYSE DES RESSORTS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

RESSOURCES NATURELLES

Une eau de surface concentrée en trois bassins qui subit des pressions anthropiques

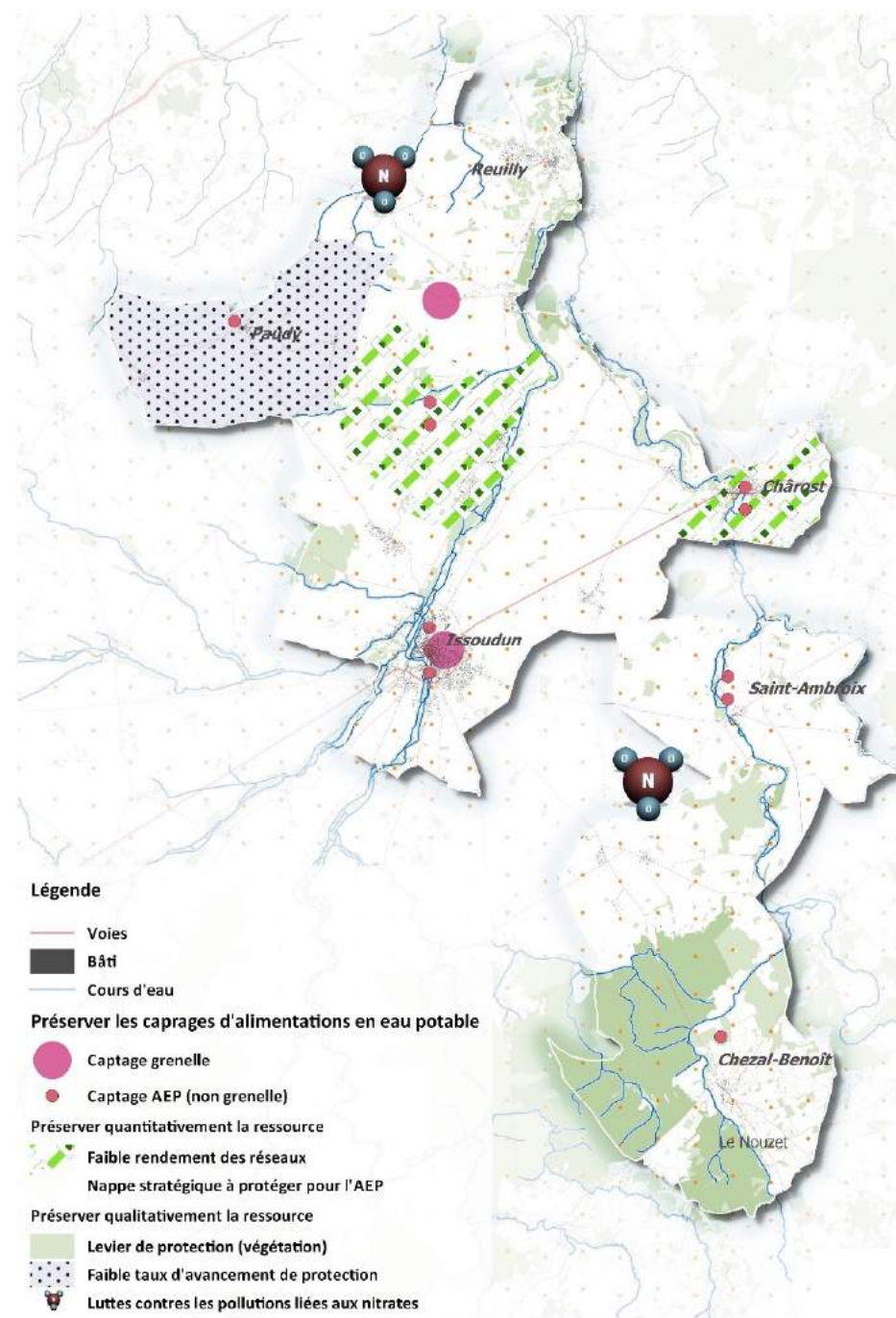
- Le territoire est partagé par **trois sous-bassins versant** : le sous-bassin de Théols, le sous-bassin de l'Arnon aval et le sous bassin de l'Arnon médian.
- Hormis le cours d'eau de l'Arnon, le réseau hydrographique présente un **état qualitatif médiocre**, essentiellement soumis à des pressions d'origine agricole (le territoire est en zone vulnérable aux nitrates). En outre, la qualité est impactée par l'assainissement collectif et autonome qui engendre un apport en matières phosphorées non négligeable sur le territoire.

Une ressource souterraine peu altérée malgré une vulnérabilité forte

- La nature géologique des terrains n'assurant pas de notables réserves souterraines, **la pluviométrie garantit la source unique et saisonnière d'alimentation**.
- On dénombre **cinq masses d'eau souterraines**. Elles sont de deux types : calcaire et marneux - ce type de masse d'eau est majoritaire sur le territoire d'étude – et sables et grès. Seule la masse d'eau «Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du BV du Cher» est concernée par un état qualitatif médiocre, les autres masses d'eau étant de bonne qualité.
- L'aquifère local est très vulnérable** en raison du caractère fissuré de l'aquifère, et bien souvent de l'absence de couverture peu perméable. En raison de sa vulnérabilité, la nappe est très impactée par les activités de surface, soit une eau présentant des teneurs élevées en nitrates et la présence de pesticides.

Usage domestique de la ressource en eau

- La ressource en eau est exploitée pour l'agriculture, l'industrie et l'alimentation humaine. Sa disponibilité est déterminante pour le territoire d'autant qu'il se situe en **zone de répartition des eaux**.
- La production d'eau potable est assurée par **12 points de prélèvement, dont la totalité est d'origine souterraine**. La protection de la ressource en eau est une priorité pour la production d'eau potable. Notons que l'état d'avancement de la protection est de 68 %.
- Le territoire compte 11 stations d'épuration dont trois atteignent un état critique de saturation (Issoudun, Sainte-Lizaigne et Reuilly). Seules les communes de Migny et Diou ne sont pas concernées par l'assainissement collectif. Pour l'assainissement autonome, si près d'une installation autonome sur deux est conforme sur la majorité du territoire, des efforts restent à faire au niveau des communes du Cher.



Des espaces de qualité biologique surtout concentrés dans les vallées

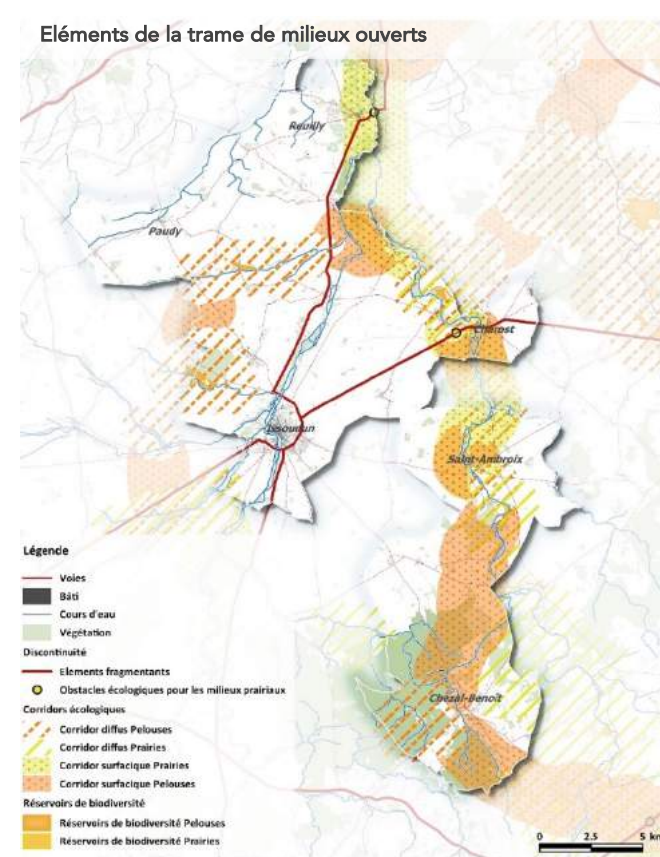
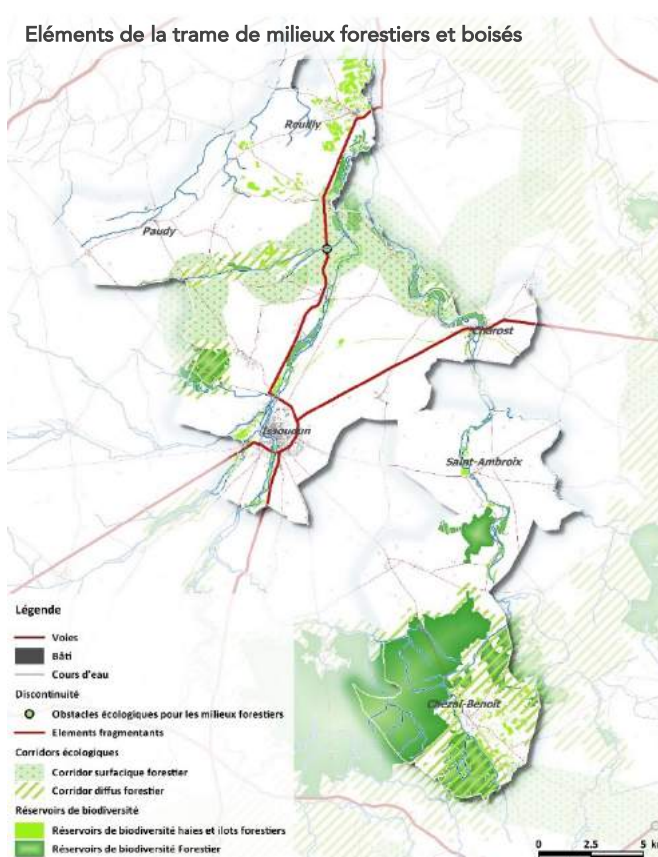
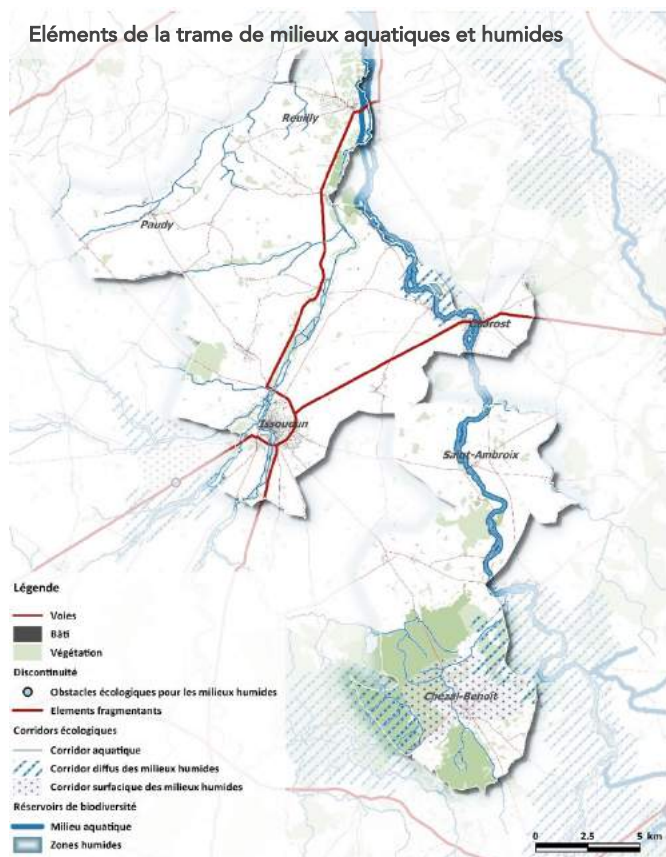
- D'un point de vue de la biodiversité, les **espaces naturels remarquables et protégés sont peu nombreux et très morcelés** sur le territoire. Néanmoins, ils sont concernés par une riche biodiversité qu'il faut préserver.
- La trame bleue du territoire s'appuie sur un **réseau hydrographique diversifié** incluant étangs, cours d'eau et milieux humides. Les espaces à fort enjeux sont sur le territoire sont : l'Arnon, qui par sa qualité écologique est recensée comme un réservoir de biodiversité,

les espaces forestiers parsemés d'étangs dans le secteur de Chezal-Benoît qui assurent une fonction de corridor écologique, et, les boisements humides situés dans les méandres de l'Arnon au nord de Chârost.

- La trame verte est caractérisée par deux grands types de milieux qui, le plus souvent, accompagnent le réseau hydrographique mais peuvent également ponctuer l'intérieur du territoire :
 - Les **milieux fermés à travers les boisements et les îlots forestiers et haies**. Ces derniers représentent un enjeu majeur

en termes de préservation dans un contexte agricole dominant. Les principaux espaces sont présents dans le sud du territoire (espaces forestiers) ainsi que dans les vallées de l'Arnon et de l'Herbon (réseaux de haies et de bosquets).

- Les **milieux ouverts représentés par les pelouses des coteaux calcaires**. Ces pelouses sont clairessemées et sont localisées au sein d'espaces agricoles. Elles accompagnent les vallons de l'Arnon et de la Théols.



Des risques naturels et des nuisances surtout localisés sur les axes des vallées

- La Communauté de communes du Pays d'Issoudun est soumise à quatre principaux risques naturels :
 - le risque d'inondations concerne neuf communes du territoire (lié à l'Arnon et à la Théols),
 - le risque de sécheresse (en raison de son sous-sol argileux, notamment sur les communes nord et sud du territoire),
 - le risque sismique (faible), et,
 - le risque de tempête.
- Des **Plans de Prévention des Risques Naturels inondation et sécheresse** règlementent l'urbanisation future du territoire au droit des zones d'aléas (PPRi Arnon approuvé le 13 octobre 2004, le PPRi Théols prescrit le 13 décembre 2004 et actuellement en cours d'élaboration et le PPRS Pays d'Issoudun-Champagne Berrichonne approuvé le 6 mars 2009).
- Le territoire est également concerné par un **risque de transport de matières dangereuses**, en raison de la traversée du territoire par d'importantes infrastructures routières et ferroviaires (RN151 et voie ferrée Toulouse-Paris), mais aussi par des canalisations de gaz. Enfin, 18 ICPE en activité sont recensées sur les communes du territoire, mais **aucun site SEVESO**.
- Le territoire est également concerné par des **nuisances acoustiques** en raison de la traversée du territoire par la route nationale RN 151, la route départementale RD 918 et la voie ferrée Toulouse-Paris.

UNE BONNE QUALITÉ DE L'AIR

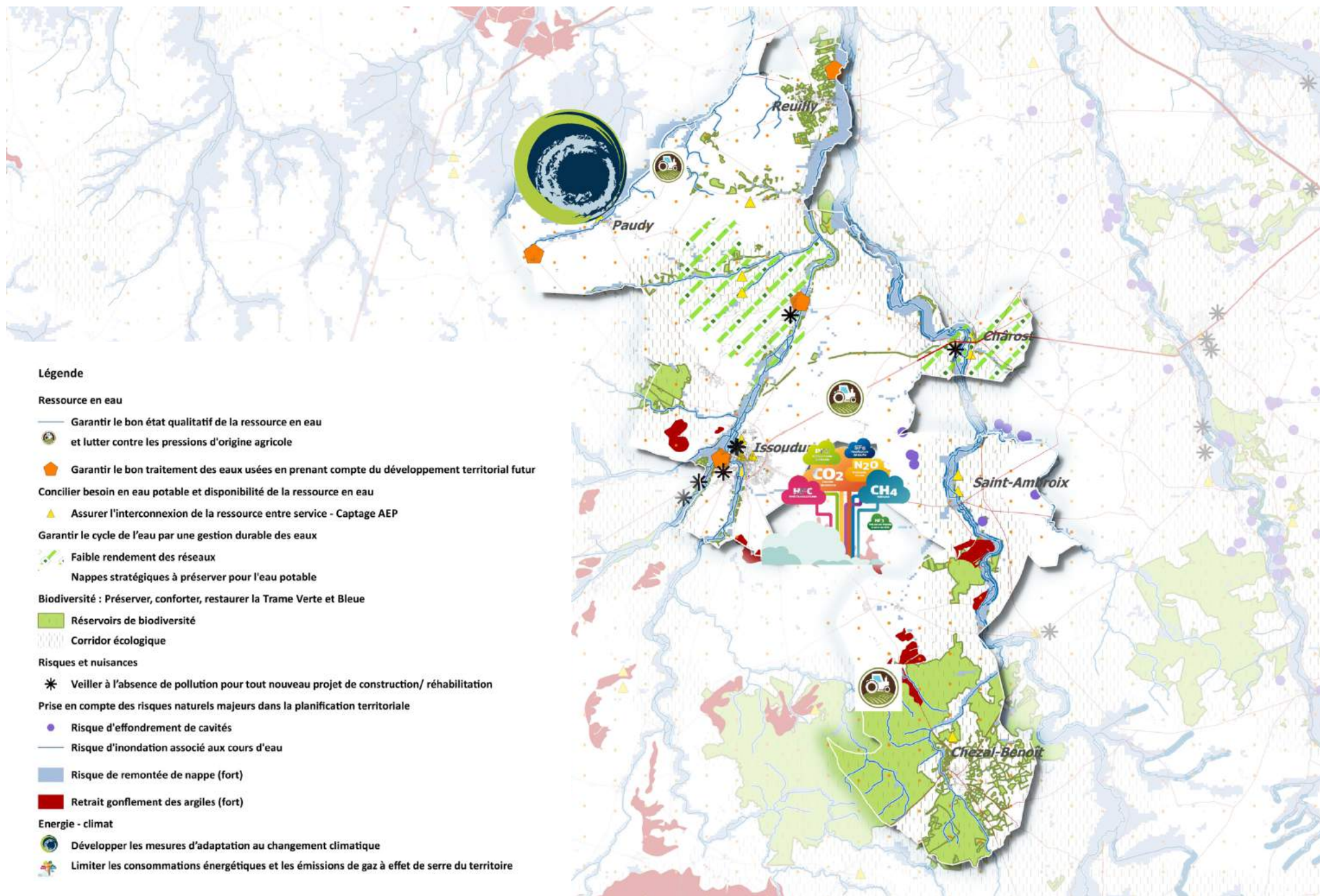
- Le territoire présente une **bonne qualité de l'air** dans l'ensemble avec un respect des valeurs limites. Néanmoins, le territoire a fait l'objet d'épisodes de pollution aux particules en suspension.
- L'analyse de l'évolution des teneurs en polluants atmosphériques sur le territoire indique une légère hausse de plusieurs polluants entre 2010 et 2012 : particules en suspension, dioxyde de soufre et Hydrocarbures Aromatiques Polycyclique.
- Le territoire est caractérisé par 5 sites ou sols pollués recensés dans la base de données nationale BASOL ainsi que 185 sites industriels ou de service en activité ou non recensés dans la base de données Basias. En cas de projet de construction ou de réhabilitation sur ces sites, il conviendra de veiller à l'absence de pollution.

Une production de déchets maîtrisée mais des efforts de valorisation à poursuivre

- La Communauté de Communes du Pays d'Issoudun réalise en régie la collecte des déchets sur son territoire ainsi que la gestion de deux déchetteries.
- La production de déchets est inférieure à la moyenne régionale (463 kg/hab/an en 2015) mais les taux de valorisation des déchets sont améliorables au regard des objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Des ressources énergétiques bien exploitées et qui disposent encore de potentialités

- La Communauté de communes du Pays d'Issoudun présente des consommations énergétiques finales de l'ordre de 42 ktep en 2012, dominées par le secteur résidentiel (44% des consommations). Les émissions de gaz à effet de serre du territoire sont, quant à elles, estimées à 121 teqCO₂ en 2012, dominées par le secteur résidentiel avec 31% des émissions, suivi de l'agriculture (23%) et de l'industrie (19%).
- Le territoire présente en outre une production d'énergie renouvelable de près de 100 MW. Cette production pourrait être augmentée, le territoire disposant de bonnes potentialités de développement, notamment de la biomasse, du solaire et de l'éolien (déjà très développé sur le territoire).
- Si la réponse aux enjeux du changement climatique s'envisage à une échelle globale dépassant largement celle de la Communauté de communes du Pays d'Issoudun, le territoire dispose de leviers potentiels pouvant contribuer à la lutte contre le changement climatique et ainsi aux objectifs communautaires, nationaux et régionaux, en fonction de ses capacités. Cela concerne notamment :
 - Développer un usage économe de l'énergie ;
 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre par le développement des mobilités durables adaptées au territoire, de performance énergétique dans l'habitat (rénovation...) et l'aménagement urbain ;
 - Développer les énergies renouvelables comme : la biomasse, le photovoltaïque sur bâti, la géothermie, etc.



CHIFFRES CLÉS

- Avancement de la protection de la ressource en eau : 68%
- Consommation en eau moyenne annuelle par abonné (en 2015) : 86m3
- Taux de rendement moyen des réseaux d'alimentation en eau potable : 78%
- Nombre de sites Natura 2000 : 3
- Nombre de sites ZNIEFF : 6 ZNIEFF de type 1 et 4 ZNIEFF de type 2
- Nombre d'Espaces Naturels Sensibles : 3
- Nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : 31
- Production de déchets (en 2015) : 463 kg/hab/an
- Sites BASIAS : 185
- consommations énergétiques finales de l'ordre de 42 ktep en 2012
- émissions de gaz à effet de serre 121 teqCO₂ en 2012
- production d'énergie renouvelable : près de 100 MW

EN SYNTHÈSE

- Le territoire est partagé en trois bassins versants.
- La qualité des eaux de surface est jugée « médiocre ». Les eaux de surface subissent des pressions agricoles et urbaines bien que les systèmes collectifs de traitement des eaux performant.
- La ressource souterraine est globalement de bonne qualité. Elle constitue la principale ressource mobilisée pour la consommation humaine.
- Les vallées, qui constituent les réservoirs pour la ressource en eau humaine, constituent également les espaces à forte valeur biologique stratégiques pour le territoire. Elles concentrent les cours d'eau, les milieux humides associés et les formations boisées.
- Des risques et nuisances associés aux cours d'eau, qui concernent presque tout le territoire, et aux activités industrielles et aux principaux axes de circulation.
- Une valorisation énergétique des ressources naturelles qui présente encore de bons potentiels, notamment dans l'éolien et dans le solaire.

POTENTIELS / PISTES DE RÉFLEXION

- Envisager une économie de la ressource, alors que le territoire est situé en zone de répartition des eaux (ZRE).
- Poursuivre l'amélioration de la performance des systèmes de traitement des eaux usées collectifs et individuels (notamment sur les communes du Cher).
- Accompagner la protection des points de captage destinés à l'alimentation humaine.
- Préserver les trames arborées et milieux forestiers existants, notamment lorsqu'elles sont stratégiques sur le plan écologique et paysager.
- Préserver les zones humides et intégrer la gestion des milieux humides et de l'eau dans les aménagements urbains.
- Promouvoir la réduction des déchets à la source et promouvoir la valorisation des déchets.
- Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.
- Développer les mesures d'adaptation au changement climatique.
- Diminuer l'exposition des populations aux risques et nuisances.
- Des projets d'installations de production éolienne à accompagner

II. ANALYSE DE LA TRAJECTOIRE DU TERRITOIRE

DESCRIPTION DE LA TRAJECTOIRE TENDANCIELLE DU TERRITOIRE

Les moteurs du territoire résident actuellement sur la qualité et la solidité (résistance) de son tissu économique. Celui-ci est porté par des grandes entreprises de renommée internationale et propose une offre d'emplois conséquente sur le territoire. La stabilité du système économique productif se traduit par une maîtrise de la diminution de l'emploi mieux assurée que sur les bassins d'emplois du système urbain sud Centre - Val de Loire.

Sur le plan résidentiel, le territoire ne parvient pas à maîtriser les effets cumulés d'un vieillissement de la structure démographique et d'un déficit d'attractivité. La population locale diminue malgré les efforts et investissements publics qui permettent de disposer sur le territoire d'un niveau d'équipement élevé (notamment dans les gammes supérieures et intermédiaires).

La conjugaison des tendances économiques et résidentielles décrites conduit à un phénomène de concentration de l'emploi local et à l'accroissement de besoins d'une main d'œuvre qualifiée qui fait du pôle Issoldunois, un pôle d'attractivité à l'échelle régionale. Il attire et accueille une population à l'échelle régionale et redistribue localement ces flux résidentiels au profit des franges périurbaines (départ de population vers les franges périphériques au pôle d'Issoudun et au pôle castelroussin).

RISQUES PRÉVISIBLES SUR LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLES

- Vieillesse engendrant des besoins de services vis à vis des populations seniors accrus et des investissements publics de plus en plus difficiles à réaliser eu égard aux objectifs nationaux de maîtrise de la dépense publique.
- Difficulté à maintenir un niveau d'équipements et de services sur le territoire lié à l'affaiblissement d'un effet « seuil démographique »

(déqualification de l'offre commerciales, de services à la personne, etc.).

- Dégradation de la qualité du bâti et de l'offre en logements par manque d'investissements (manque d'intérêt des investisseurs privés institutionnels et particuliers).

RISQUES PRÉVISIBLES SUR LA SITUATION ÉCONOMIQUE

- Poursuite de la diminution des services marchands et de l'économie présente (baisse du potentiel marchand de la population résidente : paupérisation, isolement, etc.).
- Maintien exclusif de fonctions productives existantes : les entreprises réalisent les investissements de fonctions support dans les bassins d'emplois attractifs (population active jeune).
- Perte d'attractivité vis à vis de nouveaux potentiels investissements économiques.

RISQUES PRÉVISIBLES SUR LA QUALITÉ TERRITORIALE

- Déqualification paysagère combinant : dégradation du bâti ancien, altération des vues sur les villages (franges) depuis les espaces agraires, intensification agricole (diminution de la présence de l'arbre), etc.
- Pressions sur la ressource en eau liée à la concentration et l'intensification des activités agricoles,
- Dévitalisation des cœurs de ville, de bourgs et de villages, des suites d'un renforcement d'une dilution des fonctions centrales sur les périphéries urbaines (activités économiques, commerciales, équipements structurants, etc.).