



**CHÂTEAUROUX**  
Métropole

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

**PROJET DE PLUi ARRÊTÉ**

Date d'arrêt

26 août 2019

Pièce du PLUi

# 1.2.1

**JUSTIFICATIONS  
DU PROJET**





# Sommaire

3

## PARTIE A : Les choix retenus pour établir le PADD

1 La méthode.....	10
1.1 Les principaux constats issus du diagnostic territorial.....	11
1.2 La définition et la hiérarchisation des enjeux.....	18
1.3 L'intégration des obligations réglementaires ou législatives.....	21
2 Le projet décliné en cinq axes.....	22
3 Les orientations et les choix retenus.....	24
3.1 Les orientations générales.....	25
3.2 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	31
3.3 Le scénario de développement démographique et de logements.....	32
3.3.1 Les « invariants ».....	32
3.3.2 Les « possibles » : choix du scénario de développement.....	42

## PARTIE B : Densification des espaces bâtis et limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

1 Analyse de la consommation d'espace.....	48
1.1 Le cadre de l'analyse.....	49
1.1.1 Le cadre législatif.....	49
1.1.2 La méthode.....	49
1.2 Les résultats.....	51
1.2.1 La consommation d'espaces entre 2008 et 2018.....	51
1.2.2 La consommation d'espaces entre 2008 et 2018 par poste de consommation.....	51
1.2.3 La consommation d'espaces entre 2008 et 2018 par secteur géographique.....	53

2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.....	55
2.1 Le cadre de l'analyse.....	56
2.1.1 Le cadre législatif.....	56
2.1.2 Le cadre du SCoT du Pays Castelroussin-Val de l'Indre.....	56
2.2 Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle.....	56
2.2.1 L'identification des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel.....	56
2.2.2 Le potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine.....	63
2.3 Les capacités de densification à vocation dominante économique.....	66
2.3.1 Les zones d'activités économiques.....	66
2.3.2 Le potentiel pour les activités économiques dans l'enveloppe urbaine.....	67

## PARTIE C : Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1 La méthode.....	70
1.1 Le choix et la délimitation des secteurs soumis à OAP.....	71
1.2 L'élaboration des OAP.....	73
1.3 Le contenu des OAP.....	74
2 Justifications de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD.....	78
3 Justifications de la complémentarité des OAP avec le règlement.....	85

## PARTIE D : Les choix retenus pour établir le règlement

1 La méthode générale.....	88
2 Les zones Urbaines.....	90
2.1 Les zones urbaines à vocation mixte et d'habitat.....	93
2.1.1 Délimitation.....	93
2.1.2 Le secteur Ua.....	96

2.1.3 Le secteur Ub.....	100
2.1.4 Le secteur Uc.....	102
2.1.5 Le secteur Ud.....	104
2.1.6 Le secteur Uh.....	107
2.1.7 Les règles sur la qualité architecturale communes aux zones urbaines à vocation mixte et d'habitat.....	110
2.2 Les zones urbaines spécifiques.....	112
2.2.1 Le secteur Up.....	112
2.2.2 Le secteur Ug.....	116
2.2.3 Le secteur Ue.....	118
2.2.4 Le secteur Uz.....	122
2.3 Les zones urbaines à vocation économiques.....	124
2.3.1 Délimitation.....	124
2.3.2 Le secteur Uy.....	126
2.3.3 Le secteur Ux.....	130
3 Les zones A Urbaniser.....	133
3.1 Les zones à urbaniser à vocation mixte et d'habitat.....	135
3.1.1 Délimitation.....	135
3.1.2 Le secteur 1AUd.....	139
3.1.3 Le secteur 2AUd.....	159
3.2 Les zones à urbaniser à vocation d'équipements.....	161
3.2.1 Le secteur 1AUe.....	161
3.2.2 Le sous-secteur 1AUea.....	162
3.2.3 Le sous-secteur 2AUea.....	163
3.3 Les zones à urbaniser à vocation économique.....	164
3.3.1 Délimitation.....	164
3.3.2 Le sous-secteur 1AUy1.....	165
3.3.3 Le sous-secteur 1AUy2.....	166
3.3.4 Le sous-secteur 1AUy3.....	167
4 Les zones Agricoles.....	168
4.1 Les zones agricoles.....	170
4.2 Le secteur As.....	172

4.3 Les STECALs de la zone A.....	173
4.4 Les justifications des dispositions réglementaires associées.....	176
<b>5 Les zones Naturelles et forestières.....</b>	<b>179</b>
5.1 Le secteur Nd.....	182
5.2 Le secteur Nv.....	184
5.3 Le secteur Nf.....	185
5.4 Le secteur Nj.....	186
5.5 Les justifications des dispositions réglementaires associées.....	186
5.5 Les justifications des dispositions réglementaires associées.....	186
5.6 Les STECALs de la zone N.....	189
5.6.1 Les secteurs Nxl.....	189
5.6.2 Les secteurs Nxy.....	195
5.6.3 Les secteurs Nxe.....	197
5.6.4 Les secteurs Nxg.....	198
5.6.5 Les secteurs Nxr.....	199
5.6.6 Les secteurs Nxj.....	202
<b>6 Le PLUi et la consommation d'espace.....</b>	<b>203</b>
6.1 La consommation d'espace engendrée par le PLUi.....	204
6.2 Les outils mis en oeuvre pour limiter la consommation d'espace.....	207
<b>7 Les autres dispositions du règlement écrit.....</b>	<b>208</b>
7.1 Les autres occupations et utilisations du sol.....	209
7.2 En matière de desserte des terrains.....	209

7.3 En matière d'énergie et d'environnement.....	211
7.4 En matière de stationnement.....	211
<b>8 Les autres éléments graphiques.....</b>	<b>212</b>
8.1 Les dispositions concernant le commerce.....	213
8.1.1 Les centralités commerciales.....	213
8.1.2 Les espaces périphériques.....	214
8.1.3 En dehors des centralités commerciales et des espaces périphériques.....	214
8.2 Les dispositions concernant le changement de destination.....	215
8.3 Les dispositions concernant le patrimoine bâti.....	217
8.4 Les dispositions concernant la Trame Verte et Bleue.....	218
8.4.1 Les secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver.....	218
8.4.2 Les milieux humides et/ou boisés isolés.....	219
8.4.3 Les espaces verts insérés dans la trame urbaine.....	220
8.4.4 Les Espaces Boisés Classés.....	220
8.4.5 Les haies et alignements d'arbres, les arbres isolés à préserver, maintenir ou à créer.....	222
8.4.6 Les cours d'eau.....	223
8.5 Les dispositions concernant les déplacements.....	224
8.6 Les emplacements réservés.....	225

## PARTIE E : La compatibilité avec le SCoT

<b>1 Préambule.....</b>	<b>228</b>
<b>2 La traduction du SCoT dans le PLUi.....</b>	<b>230</b>
2.1 Les orientations générales de l'organisation de l'espace.....	231
2.1.1 Les grandes orientations d'aménagement.....	231
2.1.2 La restructuration des espaces urbanisés.....	233
2.1.3 La recherche d'une optimisation des déplacements.....	236

2.2 Les grands équilibres de l'urbanisation.....	238
2.2.1 Les orientations générales en matière de logement.....	238
2.2.2 Les orientations générales en matière économique/commerciale.....	241

## PARTIE F : Les indicateurs de suivi

# PARTIE A

Les choix retenus  
pour établir le PADD



# 1

## LA METHODE

---

# 1.1 Les principaux constats issus du diagnostic territorial

Le diagnostic territorial a mis en exergue les atouts et les faiblesses du territoire auxquels des réponses doivent être apportées dans le cadre du projet de développement du territoire.

## Sur la thématique «Démographie»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une répartition de la population qui affirme le statut de ville-centre de Châteauroux</li> <li>- Un solde naturel positif à l'échelle de l'agglomération permettant globalement le maintien des équipements scolaires notamment.</li> <li>- Une proportion des 0-14 ans en légère augmentation sur les dernières années.</li> <li>- Une taille des ménages comparable à celle enregistrée à d'autres échelles (département, autres agglomérations).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une décroissance démographique à l'échelle de l'agglomération, particulièrement marquée sur Châteauroux, Déols et Saint-Maur où sont concentrés les emplois, les services et les équipements.</li> <li>- Un solde migratoire négatif, illustrant un nombre de ménages quittant le territoire plus important que le nombre de ménages venant s'y installer.</li> <li>- Une diminution de la taille des ménages nécessitant toujours plus de logements pour une population équivalente ou une adaptation de l'offre de logements existante.</li> <li>- Un vieillissement de la population entraînant de nouveaux besoins en termes de logements et d'équipements.</li> </ul>

## Sur la thématique «Logements»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une production de logements qui a permis de répondre aux besoins et attentes des ménages.</li> <li>- Un parc de logements diversifié tant dans la forme que dans le statut d'occupation dans la ville-centre.</li> <li>- Un parc de Logements Locatifs Sociaux (LLS) important à Châteauroux.</li> <li>- Des opérations de renouvellement urbain qui se poursuivent à Châteauroux contribuant à changer l'image des quartiers concernés.</li> <li>- Des opérations de renouvellement urbain à Châteauroux qui vont permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une production qui est rarement en adéquation avec le poids démographique.</li> <li>- Une production de logements quasi-exclusivement tournée vers la maison individuelle, sauf à Châteauroux.</li> <li>- Un parc de logements peu diversifié en termes de taille.</li> <li>- Un nombre de logements vacants important à l'échelle de l'agglomération et en augmentation depuis 1990 (chiffres INSEE).</li> <li>- Un parc de LLS relativement ancien ne répondant plus aux besoins/attentes de la population et aux nouvelles réglementations thermiques.</li> <li>- Une "sur-offre" en LLS entraînant une vacance sur le parc collectif.</li> </ul>

## Sur la thématique «Hébergement»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence de structures d'accueil médicalisées pour les personnes âgées.</li> <li>- L'existence de logements pour les personnes âgées autonomes.</li> <li>- L'existence d'une aire et de quelques terrains familiaux pour les gens du voyage.</li> <li>- Des hébergements touristiques relativement diversifiés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une capacité en structures d'accueil médicalisées pour les personnes âgées légèrement inférieure à la moyenne nationale.</li> <li>- Des terrains familiaux pour les gens du voyage peu nombreux.</li> <li>- Une gamme moyenne en termes d'hôtellerie, destinée majoritairement à une clientèle d'affaire.</li> </ul>

## Sur la thématique «Déplacements»

### Le réseau

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des équipements aéroportuaires importants permettant l'activité de fret.</li> <li>- La construction d'un hangar géant sur l'aéroport de Châteauroux-Centre visant à conforter la vocation industrielle du site et pouvant relancer les activités de maintenance aéronautique.</li> <li>- Une desserte du territoire par le train.</li> <li>- Un réseau routier permettant une bonne desserte du territoire, particulièrement Nord-Sud.</li> <li>- Un réseau routier qui facilite les déplacements sur l'ensemble de l'agglomération et donc les liens entre les communes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des lignes aériennes commerciales peu nombreuses et un transport passager faible.</li> <li>- Une activité de fret en diminution malgré des équipements en nombre et de qualité.</li> <li>- Absence de lignes TGV et/ou remise à niveau des lignes classiques.</li> <li>- Une offre ferroviaire peu satisfaisante en termes de fréquence et de temps de trajet.</li> <li>- Un secteur gare peu mis en valeur : une organisation spatiale peu lisible, des espaces publics occupés par la voiture, des bâtiments vacants, etc.</li> <li>- Des discontinuités dans le réseau viaire du fait de l'urbanisation "au coup par coup".</li> </ul>

### Les modes

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ville-centre qui capte les actifs</li> <li>- Un réseau de bus gratuit permettant de desservir et de relier de nombreux secteurs du territoire.</li> <li>- L'existence d'un réseau de cheminements doux (pistes cyclables, sentiers piétons...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un paysage urbain marqué par la présence de la voiture du fait de l'existence de nombreuses aires de stationnement.</li> <li>- Des capacités de stationnement importantes facilitant l'usage de la voiture plutôt que des transports en commun (TC).</li> <li>- Des secteurs habités non desservis par le réseau de bus.</li> <li>- Une desserte des zones d'activités en TC limitée notamment en raison de l'inadéquation entre les horaires de fonctionnement du réseau de transport et les horaires de travail dans l'industrie.</li> <li>- Peu de cheminements en site propre rendant les déplacements piétons et vélos dangereux.</li> <li>- Des connexions piétonnes et cyclables manquantes.</li> </ul>

## Sur la thématique «Mode d'urbanisation»

13

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des opérations en densification qui permettent de contenir la consommation d'espace.</li> <li>- Une densification des centres-bourgs amorcée.</li> <li>- Une réappropriation du bâti ancien qui participe à son maintien et sa mise en valeur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un développement en extension qui génère des besoins en réseaux importants (assainissement, gestion des déchets, transports scolaires, etc.) et donc un coût pour la collectivité.</li> <li>- Un développement en extension qui s'est réalisé au détriment de la réappropriation du bâti existant avec l'augmentation de la vacance.</li> <li>- Un développement qui a engendré une consommation d'espace importante, réalisée majoritairement en dehors des enveloppes bâties existantes.</li> <li>- Une banalisation du bâti.</li> <li>- Une densification sous forme de divisions parcellaires pouvant modifier le paysage urbain (multiplication des accès individuels sur la voie) et pouvant contraindre l'accès aux coeurs d'îlots.</li> <li>- Un renouvellement qui peut impacter le patrimoine bâti et nécessiter des coûts importants (démolition/reconstruction, réhabilitation...).</li> </ul>

## Sur la thématique «Formes urbaines et architecturales»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des formes urbaines et architecturales anciennes qui se sont adaptées au terrain naturel.</li> <li>- Des formes urbaines et architecturales anciennes qui participent à la qualité du paysage urbain et à la multiplication des usages.</li> <li>- Une utilisation de nouvelles techniques et matériaux de construction favorables à l'amélioration des performances énergétiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des formes urbaines et architecturales anciennes qui ne répondent plus à toutes les attentes et tous les besoins de la population.</li> <li>- Un renouvellement du bâti pouvant nécessiter des coûts importants (réhabilitation, démolition/reconstruction...).</li> <li>- Un bâti dispersé engendrant de nombreux déplacements, des besoins en termes de réseaux et des incidences sur le paysage et les espaces naturels.</li> <li>- Des formes urbaines et architecturales récentes en rupture avec les tissus historiques (quartiers déconnectés, unique fonction résidentielle, uniformisation de l'offre...).</li> <li>- Des nouvelles formes architecturales parfois peu intégrées dans l'environnement existant.</li> </ul>

## Loisirs et espaces publics

14

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existence d'équipements d'envergure supra-territoriale.</li> <li>- Existence de nombreux équipements de loisirs de qualité : skate-parc, complexe sportif, etc.</li> <li>- Une offre de loisirs diversifiée.</li> <li>- La construction d'un nouveau centre aquatique communautaire complétant l'offre de loisirs existante.</li> <li>- Des traitements d'espaces publics qualitatifs laissant plus de place aux piétons dans les centres-bourgs et dans la ville-centre (projet Coeur d'Agglo).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des équipements n'ayant pas de vocation intercommunautaire parfois surdimensionnés par rapport à la population de la commune.</li> <li>- Des activités de loisirs pouvant générer des nuisances.</li> <li>- Une nouvelle structure (centre national de tir) et des manifestations (championnat de voltige, etc.) générant des besoins spécifiques en termes d'hébergement.</li> <li>- Des espaces publics souvent dédiés à la voiture.</li> <li>- Des espaces publics parfois peu ou pas appropriés par les habitants du fait de leur traitement et/ou de leur dimensionnement.</li> </ul>

## Services

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire bien doté en équipements et services.</li> <li>- Des temps de trajet courts pour rejoindre ces équipements et services.</li> <li>- L'existence de structures d'enseignement répondant à tous les âges.</li> <li>- L'existence d'une offre dans l'enseignement supérieur.</li> <li>- Un tissu commercial de première nécessité : complet dans le pôle urbain majeur et le pôle secondaire.</li> <li>- Une diversité élevée de l'offre commerciale traditionnelle qui contribue au rayonnement de l'agglomération.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une répartition des équipements et des services engendrant des déplacements.</li> <li>- Une baisse des effectifs scolaires depuis 2000.</li> <li>- Une offre médicale qui tend à se réduire.</li> <li>- Un tissu commercial de première nécessité incomplet à Arthon, Etrechet et Montierchaume, limité à Mâron, Diors, Jeu-les-Bois et Luant et inexistant à Coings et Sassierges-Saint-Germain.</li> <li>- Des communes aujourd'hui non couvertes par la 4G.</li> <li>- Une desserte en fibre optique très partielle.</li> </ul>

## Sur la thématique «Activités économiques»

### Les secteurs

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs de plus de 15 ans occupés.</li> <li>- Un secteur tertiaire dynamique avec la présence de grandes zones commerciales, mais aussi de grandes structures administratives du fait du statut de préfecture de Châteauroux.</li> <li>- Une activité artisanale relativement dynamique.</li> <li>- Des activités industrielles diversifiées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un nombre d'emplois en baisse.</li> <li>- Un développement de certains secteurs peu pourvoyeur d'emplois mais occupant de grandes surfaces.</li> <li>- Un développement des activités commerciales en périphérie qui s'est fait au détriment des centres.</li> <li>- De nombreux bâtiments commerciaux vides dans les centres-ville mais aussi dans les zones périphériques.</li> <li>- Existence de grandes industries (incidences non négligeables en période de crise).</li> <li>- Des stigmates d'anciens secteurs d'activités marquant le paysage (friches).</li> </ul>

## Localisation

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'existence de nombreuses zones d'activités périphériques évitant l'implantation des activités économiques générant potentiellement des nuisances dans les centres habités.</li> <li>- L'existence de disponibilités foncières conséquentes à travers le projet d'Ozans et un nombre d'emplois potentiellement important.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une localisation des activités économiques qui génère des déplacements.</li> <li>- Un développement des activités en périphérie, consommateur d'espaces.</li> <li>- Des entrées de ville marquées par des zones d'activités (dispositifs publicitaires nombreux, bâtiments aux volumes imposants, etc.).</li> <li>- Une configuration des zones commerciales peu adaptée aux déplacements doux.</li> <li>- Des zones encore non desservies par la fibre optique.</li> <li>- Une offre immobilière limitée pour les entreprises artisanales.</li> <li>- Des activités artisanales parfois implantées dans les centres, pouvant générer des nuisances.</li> <li>- Des activités économiques isolées nécessitant des besoins spécifiques (gestion des eaux, etc.).</li> </ul>

## Sur la thématique «Agriculture/Sylviculture»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte présence agricole avec plus de 220 exploitations sur l'Agglomération.</li> <li>- Une occupation des sièges d'exploitation et des bâtiments hors siège, homogène sur le territoire.</li> <li>- Un bâti ancien à valoriser, potentiellement source de diversification des revenus.</li> <li>- Une agriculture diversifiée à l'interface de plusieurs régions naturelles qui comprend des systèmes de grandes cultures, polyculture-polyélevage, maraîchage et arboriculture.</li> <li>- Un potentiel de commercialisation directe important à proximité de la zone urbaine.</li> <li>- Des outils d'amélioration des potentialités du sol et de diversification des cultures présents sur le territoire (drainage, irrigation).</li> <li>- Des boisements gérés en grande majorité soit sous domaine public, soit par document de gestion durable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une baisse du nombre d'exploitations et d'actifs agricoles ces dernières années.</li> <li>- Un vieillissement des chefs d'exploitation rendant de plus en plus sensible la problématique de la transmission.</li> <li>- Un enclavement de sièges d'exploitations présents sur certaines communes.</li> <li>- Des conflits d'usage à prendre en compte entre le développement de l'habitat et de l'activité agricole (RSD, ICPE).</li> <li>- Un potentiel de vente directe sur le territoire sous-exploité.</li> <li>- Des difficultés récurrentes sur les activités d'élevage qui fragilisent fortement la filière à terme.</li> <li>- Des difficultés rencontrées face à l'irrigation (autorisation de prélèvement, vol de matériels).</li> <li>- Une part des boisements non gérés (ni sous DGD, ni sous domaine public).</li> </ul>

## Sur la thématique «Paysage et patrimoine»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un relief peu contraignant pour le développement des activités et offrant de grandes ouvertures paysagères.</li> <li>- Une forte diversité en paysages.</li> <li>- La vallée de l'Indre , un paysage emblématique et identitaire.</li> <li>- Un patrimoine historique riche.</li> <li>- Un «petit» patrimoine naturel et bâti qui anime le territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une quasi-omniprésence du bâti dans les paysages.</li> <li>- Des paysages «privatisés» : des étangs peu visibles, des propriétés privées clôturées.</li> <li>- Une banalisation du bâti résidentiel et agricole.</li> <li>- Des réseaux aériens et des talus qui dégradent les vues depuis le réseau routier.</li> <li>- Des friches économiques et une vacance commerciale qui impactent les paysages.</li> <li>- Des zones d'activités qui dégradent qualitativement certaines entrées de ville.</li> <li>- Un manque de visibilité de certaines entrées de ville (urbanisation diffuse, dents creuses...).</li> </ul>

## Sur la thématique «Patrimoine naturel»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de l'Indre, un milieu composite à forte valeur écologique.</li> <li>- Des pelouses sèches, des milieux rares de grand intérêt.</li> <li>- Un réseau hydrographique dense, associé à des zones humides et à une ripisylve par endroit bien conservée.</li> <li>- De grands boisements, refuge pour la faune et la flore forestières.</li> <li>- Des étangs intéressants, notamment pour l'avifaune.</li> <li>- Une nature en ville bien présente sur Châteauroux, Déols et Saint-Maur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des drainages ayant entraîné une disparition des zones humides.</li> <li>- Une consommation importante de milieux agricoles et naturels.</li> <li>- Une ripisylve par endroits dégradée, voire manquante.</li> <li>- Des pratiques agricoles parfois intensives, peu favorables à la biodiversité.</li> <li>- Des espèces envahissantes.</li> <li>- Un phénomène d'enfrillagement des propriétés foncières privées.</li> </ul>

## Sur la thématique «Climat, air, énergie»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des potentiels de développement de certaines énergies renouvelables : le solaire, la géothermie et la méthanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une dépendance énergétique aux énergies fossiles non renouvelables.</li> <li>- Un secteur résidentiel et un secteur transport consommateurs en énergie et émetteurs de GES et de polluants atmosphériques.</li> <li>- Des épisodes ponctuels de pollution de l'air.</li> </ul>



ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le captage de Montet-Chambon, une ressource en eau très importante, suffisante pour couvrir les besoins d'alimentation en eau du territoire.</li> <li>- Une qualité de l'eau potable distribuée satisfaisante.</li> <li>- Plusieurs connexions entre les réseaux d'eau potable pour sécuriser la ressource.</li> <li>- Des captages protégés par des périmètres de protection de captage approuvés par arrêtés.</li> <li>- Un réseau dense de stations d'épuration permettant de répondre aux besoins épuratoires.</li> <li>- Un réseau d'assainissement de type séparatif vis-à-vis des eaux pluviales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un sous-sol karstique augmentant les étiages et les risques de pollution souterraines.</li> <li>- Une qualité des eaux superficielles fragilisée par les pollutions diffuses agricoles et urbaines.</li> <li>- Une altération morphologique de certains cours d'eau.</li> <li>- Des besoins en eau importants favorisant les conflits d'usage.</li> <li>- Une gestion plurielle de l'eau potable.</li> <li>- Une qualité de l'eau potable menacée par les nitrates et, dans une moindre mesure, par la turbidité.</li> <li>- Une dépendance forte aux captages de Montet-Chambon pour l'alimentation en eau potable.</li> <li>- Des eaux parasites dans le réseau d'assainissement.</li> <li>- Certaines stations d'épuration à saturation et/ou présentant un fonctionnement non optimal.</li> <li>- Des installations en assainissement autonome non conformes.</li> <li>- Un degré de connaissance hétérogène sur le réseau de gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire.</li> </ul>

## Sur la thématique «Risques et nuisances»

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des actions mises en oeuvre pour réduire les nuisances sonores liées au trafic routier.</li> <li>- Plusieurs plans pour prévenir les risques majeurs du territoire (PPRi, PPRT, PEB).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un risque d'inondation lié aux débordements des cours d'eau et aux problèmes d'écoulement des eaux pluviales.</li> <li>- Un risque retrait/gonflement des argiles à prendre en compte.</li> <li>- Des risques d'effondrement de berges sur l'Indre.</li> <li>- Des risques d'effondrement de cavité en lien avec le sous-sol calcaire.</li> <li>- Un réseau routier et ferré bruyant.</li> <li>- Un aéroport à l'origine de nuisances sonores.</li> <li>- Une densité importante de sites et sols pollués sur la commune de Châteauroux.</li> <li>- Des ICPE et des sites SEVESO à risques industriels.</li> </ul>

# 1.2 La définition et la hiérarchisation des enjeux

La définition et la hiérarchisation des enjeux a été une étape importante, car elle a fondé et structuré le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). En effet, c'est sur la base de ce travail qu'ont été déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi.

Les constats précédemment présentés ont fait émerger les enjeux du développement du territoire. L'ensemble des élus communaux et communautaires ont travaillé sur leur validation et plus particulièrement sur leur hiérarchisation pour les dix prochaines années. Cette hiérarchisation a été opérée à l'échelle communale et intercommunale sur la base d'un atlas répertoriant l'ensemble des enjeux identifiés. Chaque enjeu a été évalué de la manière suivante :



Une analyse croisée a ensuite été réalisée pour compiler l'ensemble des hiérarchisations faites :



Voici les enjeux hiérarchisés à l'issue de cette analyse :

1. L'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire.
2. Le développement de la fibre optique dans les zones d'activités.
3. Le maintien d'une offre de santé satisfaisante.
4. L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emploi.
5. Le maintien des équipements scolaires.
6. L'accès aux technologies numériques.
7. Le développement des activités de fret liées à l'aéroport au regard de la qualité de ses infrastructures et à ses avantages de situation.
8. Le développement des équipements d'enseignement supérieur.
9. Le maintien et l'amélioration de l'offre ferroviaire.
10. La diminution de la vacance des bâtiments commerciaux dans les centres-villes.
11. La préservation et la valorisation de la vallée de l'Indre.
12. L'accueil de jeunes ménages pour maintenir le solde naturel positif et ainsi les équipements, notamment scolaires.
13. Le maintien et le renforcement des structures d'accueil médicalisées sur le territoire pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population.
14. La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux.
15. La prise en compte des captages et de leur périmètre de protection.
16. La commercialisation des terrains du parc d'activités d'Ozans.
17. Le développement d'une offre de circuits courts et d'agrotourisme.
18. L'adéquation entre l'offre de formation et les secteurs d'activités économiques présents sur le territoire.
19. L'accueil de nouveaux habitants pour retrouver une croissance démographique à l'échelle de l'agglomération.
20. Le développement d'une offre en logements adaptés pour les personnes âgées autonomes à proximité immédiate

- des services et des équipements.
21. L'accessibilité du territoire par un réseau routier dense et de qualité.
  22. Le maintien et le développement d'une industrie diversifiée.
  23. Le maintien et le développement des activités artisanales.
  24. Le développement de l'offre commerciale dans le centre-ville de Châteauroux.
  25. La performance du réseau eau potable.
  26. La prise en compte des risques industriels (ICPE et SEVESO).
  27. La mutualisation des équipements.
  28. Le maintien de la population en place.
  29. Le renforcement du trafic passager aérien.
  30. Le maintien de la qualité et de la diversité des paysages.
  31. La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués.
  32. La sécurisation des déplacements piétons et cycles.
  33. Le maintien de l'offre commerciale de proximité existante.
  34. La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés («dents creuses», friches...).
  35. La suppression des secteurs accidentogènes.
  36. La prise en compte des évolutions structurelles futures (modes de consommation, développement des communications numériques...) du fait de leur impact sur le nombre d'emplois.
  37. Le devenir des bâtiments vacants dans les zones périphériques.
  38. Le maintien de la filière logistique.
  39. L'accès aux équipements par tous.
  40. La requalification du parc ancien, notamment en termes d'accessibilité et de performances énergétiques.
  41. Le maintien et le développement d'exploitations dynamiques au travers le règlement du PLUi.
  42. La préservation des vallées et vallons (cours d'eau, ripisylve, prairies, zones humides...).
  43. Le développement de l'énergie solaire.
  44. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque et de nuisances dans le respect des documents de prévention (PPRI, PPBE...).
  45. La préservation des étangs et de leurs milieux associés.
  46. Un urbanisme économe en énergie et en déplacements
  47. La préservation des zones inondables et des zones d'expansion de crues.
  48. Le développement de l'offre en hébergement touristique pour répondre aux besoins liés à la tenue de grandes manifestations notamment.
  49. Le maintien et le développement des équipements d'échelle départementale pour affirmer le rôle de l'agglomération dans l'Indre.
  50. Des pratiques agricoles favorables à la biodiversité.
  51. Un développement urbain cohérent avec les capacités d'assainissement et la ressource en eau potable.
  52. L'économie et le partage de la ressource en eau notamment en période d'étiage
  53. Le développement de la géothermie.
  54. Le rééquilibrage du développement résidentiel en fonction de la place et du rôle de chaque commune dans l'agglomération.
  55. Le développement des liaisons douces pour les déplacements intra-communaux
  56. Le maintien et la diversification des productions agricoles sur le territoire.
  57. Le maintien du bocage en queue de Brenne et dans les vallées.
  58. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
  59. La résorption des espèces invasives.
  60. Le solutionnement des dysfonctionnements observés sur les stations d'épuration.
  61. La gestion des eaux pluviales.
  62. La recherche de nouvelles ressources en eau potable.
  63. L'évolution des constructions existantes pour l'amélioration de leurs performances énergétiques.
  64. La priorisation des secteurs desservis par les transports en commun pour les projets de développement urbain.
  65. Une montée en gamme de l'offre hôtelière.
  66. Un renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville centre pour conforter son statut de pôle à travers le

maintien et le renforcement des équipements et services.

67. L'attractivité des espaces déjà urbanisés.
68. Le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.
69. L'amélioration de l'offre en transport en commun vers les zones d'activités.
70. Le maintien et le développement des activités de bureaux et de services.
71. La cohérence entre l'offre foncière à vocation économique, les disponibilités existantes et les besoins des acteurs locaux.
72. La poursuite de la mise en valeur des espaces publics.
73. La protection des zones humides.
74. La réduction du phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation.
75. La prise en compte des continuités écologiques dans les projets d'aménagement
76. La réhabilitation énergétique du bâti ancien.
77. L'accueil de familles pour rééquilibrer la structure de la population selon l'âge et limiter ainsi la diminution de la taille des ménages (vieillesse de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales...).
78. La réappropriation du bâti existant.
79. La création d'espaces dédiés aux activités artisanales.
80. L'émergence de projets énergétiques.
81. Un assainissement non collectif sans risques environnementaux et sanitaires.
82. Le développement du bois énergie.
83. La prise en compte de la problématique eaux pluviales, tout particulièrement en zone urbaine.
84. La limitation de la consommation d'espace.
85. L'encadrement de la densification pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien.
86. Le développement des liaisons douces pour les déplacements intercommunaux.
87. La conciliation entre les activités économiques et l'habitat.
88. L'appropriation des espaces publics dans les quartiers d'habitat.
89. La qualification paysagère des zones d'activité en entrées de ville.
90. La diversification de l'offre en termes de taille de logements sur l'ensemble des communes.
91. La limitation de la perte de surface agricole et de la précarisation des baux ruraux.
92. La réduction du phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation.
93. La sécurisation de l'accès aux équipements scolaires.
94. Le développement de l'intermodalité et des alternatives à la voiture particulière
95. L'intégration paysagère des aires de stationnement.
96. L'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
97. Une répartition des équipements en accord avec le poids démographique des communes.
98. L'engrillagement des parcelles.
99. Le développement de la méthanisation.
100. Le développement de l'éolien.
101. Le développement des connexions entre les différents quartiers d'habitat, les secteurs d'équipements et de services.
102. La réduction de la vacance.
103. L'affirmation de l'identité du territoire à travers le bâti.
104. Le développement du covoiturage local.
105. Le traitement des espaces publics et des abords des constructions dans les zones d'activités.
106. Le renforcement des connexions entre les quartiers d'habitat et les équipements de loisirs.
107. L'affirmation de l'identité du territoire au travers du bâti résidentiel et agricole.
108. Le traitement des zones de transition entre les espaces bâti et les espaces agricoles/naturels.
109. L'adéquation entre le développement de l'activité de l'aéroport et les nuisances générées.
110. L'évolution des bâtiments existants et la prise en compte des périmètres sanitaires.
111. La réduction de la vulnérabilité des nouvelles constructions aux risques (notamment sismique, argile et radon).
112. L'amélioration des connexions routières dans le tissu urbain.
113. L'encadrement de l'aspect extérieur des constructions destinées à accueillir des activités économiques.
114. L'évolution des entreprises isolées (en dehors des espaces urbanisés).

- 115. L'anticipation des effets du changement climatique sur les risques.
- 116. Le développement des liaisons douces vers la gare de Châteauroux.
- 117. L'optimisation du foncier par la mise en œuvre d'opérations d'ensemble.
- 118. L'intégration des nouvelles formes architecturales dans le tissu bâti existant.
- 119. L'adaptation de l'implantation de la construction à la taille des parcelles (en lien avec le respect des objectifs de densité).
- 120. L'adéquation entre l'offre et la demande locative sociale.
- 121. La diversification de la taille et de la géométrie des parcelles.
- 122. La diversification de l'offre en termes de statut d'occupation (locataire/propriétaire) sur l'ensemble des communes.
- 123. La prise en compte des nuisances pouvant être générées par les activités de loisirs.
- 124. L'enclavement des sièges d'exploitation.
- 125. Le renouvellement de l'offre par le développement de formes d'habitat autres que le pavillon.
- 126. La sédentarisation des gens du voyage.
- 127. L'accueil temporaire des gens du voyage.

## 1.3 L'intégration des obligations réglementaires ou législatives

Les orientations choisies par les élus et traduites dans le PADD s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire (loi Grenelle, loi ALUR...) et dans une logique supra-communautaire, aujourd'hui structurée autour de multiples projets d'aménagement portés à différentes échelles, dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelloussin-Val de l'Indre, document avec lequel le PLUi doit être compatible.

Par ailleurs, le PADD doit également définir (conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme) :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».*

## 2

# LE PROJET DECLINE EN CINQ AXES

---

Le PADD repose sur l'ambition majeure de développer l'attractivité du territoire de l'Agglomération, qu'elle soit économique ou résidentielle, sans négliger la qualité de l'environnement, et plus globalement, du cadre de vie.

Cette ambition des élus s'articule autour de cinq axes :

### AXE 1 - CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ, UNE CENTRALITÉ DÉPARTEMENTALE

La présence de nombreuses grandes infrastructures (l'aéroport, la gare, l'A20...), équipements (le Mach36, Equinoxe, le Centre National de Tir...) et services (une offre commerciale importante et diversifiée, le centre hospitalier, le pôle d'enseignement supérieur...) liés à l'histoire du territoire, mais aussi aux nombreux projets d'envergure menés par l'Agglomération, confère à Châteaux Métropole le statut de pôle principal du département de l'Indre. Ce statut est aujourd'hui clairement reconnu et l'Agglomération a la volonté de le renforcer en misant sur l'attractivité économique et résidentielle de son territoire. Le renforcement de ce statut passe notamment par la préservation d'espaces économiques dédiés de qualité, par le maintien de grandes entreprises d'envergure internationale et nationale mais aussi d'un tissu économique local (artisanat, commerce...). Ce développement doit s'attacher à conduire une politique de développement résidentiel en adéquation avec ces ambitions.

### AXE 2 - CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ, AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTÉRIEURES

L'Agglomération bénéficie d'un positionnement géographique stratégique au coeur de la France et de l'Indre, qui demande d'être affirmé pour prendre pleinement part aux dynamiques extérieures. En effet, le développement du territoire passe par la qualité des liens avec les territoires voisins, tant sur le plan des échanges économiques que de la consolidation des grandes continuités naturelles. C'est pourquoi, à travers ce PLUi, Châteaux Métropole cherche à valoriser l'accessibilité du territoire et ses connexions avec l'extérieur, afin de mettre en lumière ses potentiels.

### AXE 3 - CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ, UNE UNITÉ CONSOLIDÉE

Au coeur des dynamiques nationales, régionales et départementales, Châteaux Métropole souhaite également afficher son unité territoriale. La construction de ce territoire passe par la réalisation de projets communs et complémentaires, mais également par l'affirmation d'une armature territoriale plus claire.

### AXE 4 - CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ, UNE INTERFACE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Le cadre de vie castelroussin offre plusieurs atouts: l'Agglomération s'inscrit, d'une part, dans un environnement agricole et naturel riche créant de multiples ambiances et dispose, d'autre part, d'équipements et de services urbains qui participent à sa qualité. Considérant ce double caractère comme un atout majeur, Châteaux Métropole souhaite asseoir à la fois son identité urbaine, avec la ville-centre de Châteaux (44 479 habitants en 2014) et les communes limitrophes, et son identité rurale avec les villages.

### AXE 5 - CHÂTEAUX MÉTROPOLÉ, UNE INTERFACE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Le développement de l'Agglomération doit être réfléchi en fonction de ses ressources. Si le projet de PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec la capacité des réseaux et prendre en compte l'existence de risques et de nuisances, Châteaux Métropole souhaite aller plus loin et inscrire le projet de développement dans la démarche de transition énergétique. Cette démarche permet, tant à court qu'à long terme, de préserver les ressources pour les générations futures.



## 3

LES ORIENTATIONS  
ET LES CHOIX RETENUS

---

Les choix retenus dans le PADD sont détaillés dans la présente partie, afin de mettre en exergue, dans un premier temps, les enjeux qu'ils portent et, dans un second temps, de les justifier.

## 3.1 Les orientations générales

### AXE 1 : Châteauroux Métropole, une centralité départementale

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<b>Renforcer l'attractivité économique du territoire</b>	
<p>a) Afficher Ozans comme un site de développement économique d'intérêt international, « une vitrine économique »</p> <p>b) Renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'Arc Est</p> <p>c) Mettre en avant l'importance de l'artisanat dans la structuration économique du territoire</p> <p>d) Conforter la fonction administrative de la ville-centre</p>	<p>Forte de son tissu économique concentrant 36 226 emplois en 2015, l'Agglomération souhaite affirmer son statut de pôle d'emplois au sein du Département.</p> <p>Les profonds bouleversements connus (fermeture de grandes industries, départ des américains...) ont eu des influences non négligeables sur ce tissu économique. Cette histoire est encore prégnante dans les secteurs d'activités du territoire. Dans le PLUi, l'Agglomération projette le confortement de ces derniers mais souhaite également mettre en place les conditions de l'attractivité économique de demain, au travers, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la préservation des zones d'activités structurantes constituant des locomotives pour l'économie locale (pôle industriel de l'Arc Est),</li> <li>- d'une politique d'accueil des entreprises venant de l'extérieur sur le territoire, en accompagnant par exemple le développement des services aux entreprises dans le parc d'activités d'Ozans,</li> <li>- d'une offre foncière et immobilière adaptée en termes de localisation et de visibilité et réfléchi au regard de la limitation de la consommation d'espaces,</li> <li>- de l'émergence de nouvelles filières (économie du numérique par exemple).</li> </ul>
<b>Maintenir une offre commerciale d'envergure et diversifiée</b>	
<p>a) Redynamiser le commerce du centre-ville de Châteauroux</p> <p>b) Maintenir l'activité commerciale des « zones périphériques »</p>	<p>Châteauroux Métropole bénéficie d'une offre commerciale à la zone de chalandise large (environ 230 000 habitants) avec notamment l'existence de deux pôles majeurs (le centre-ville de Châteauroux et la zone de Cap Sud à Saint-Maur).</p> <p>Consciente que les activités commerciales assurent des emplois, répondent aux besoins de la population et participent à la vie de proximité, l'Agglomération souhaite les maintenir mais aussi et surtout réagir aux mutations récentes dont elles font l'objet (friches commerciales dans les zones périphériques, vacance des locaux commerciaux dans le centre-ville...) et anticiper celles à venir.</p> <p>C'est dans ce sens que l'Agglomération, soucieuse de conserver des espaces commerciaux de qualité, entend rééquilibrer le développement commercial et assurer la complémentarité des espaces dans le PLUi.</p>

## Créer des équipements, aménagements et événements de grand rayonnement

a) Doter l'agglomération d'équipements d'envergure	Le rôle moteur de Châteauroux Métropole au sein du département est également lié à la présence de grands équipements rayonnant au-delà des limites de l'Agglomération. L'offre sportive, ludique, culturelle, éducative et de loisirs participe, au même titre que la présence d'emplois, à l'attractivité du territoire et permet de répondre aux besoins et attentes des habitants. L'Agglomération a pour objectif d'asseoir et de promouvoir cette offre.
b) Mettre en valeur les grands équipements existants	
c) Promouvoir des événements de rayonnement	

## Miser sur l'attractivité résidentielle pour affirmer châteauroux métropole comme pôle de vie

a) Inverser la courbe démographique	L'Agglomération de Châteauroux Métropole constitue un bassin de vie à part entière à l'échelle de l'Indre en concentrant les emplois, les services, les équipements mais également la population (33% de la population départementale en 2015). L'un des principaux objectifs du PLUi est d'inverser la courbe démographique à travers, d'une part, le maintien de la population résidente et, d'autre part, l'accueil de nouveaux ménages venus de l'extérieur.
b) Permettre l'accès au logement à tous	
	Châteauroux Métropole a calibré son projet sur la base d'une prévision de croissance démographique de 0,5% de taux de variation annuel moyen sur le territoire, valeur légèrement inférieure à celle observée durant les dernières années dans les communes situées en dehors du pôle urbain majeur (Châteauroux, Le Poinçonnet, Déols, Saint-Maur). Sur la base de cette hypothèse, le territoire compterait ainsi en 2030, 80 607 habitants, soit environ 7 400 habitants supplémentaires par rapport à 2015 (dernier recensement INSEE). Pour répondre à cet objectif démographique, l'Agglomération souhaite produire 3 200 logements dans les dix prochaines années, soit environ 320 logements par an en moyenne.
	Ce scénario de développement est détaillé dans les pages suivantes.

## AXE 2 : Châteauroux Métropole, au coeur des dynamiques extérieures

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<b>Travailler l'image du territoire</b>	
a) Mettre l'innovation au coeur du développement économique	Châteauroux Métropole souhaite poursuivre les efforts engagés sur les grands projets urbains et générer ainsi une image de territoire dynamique, innovant et de qualité, reconnue à l'extérieur.  Cette volonté s'affiche au travers des grands projets de renouvellement urbain intégrés dans le PLUi : les NPNRU, le projet Coeur de Ville, reconversion d'anciennes friches industrielles, etc.
b) Poursuivre les grands projets de renouvellement sur l'ensemble du territoire	
c) Mettre en valeur les paysages urbains et naturels	

### Mettre en avant l'accessibilité du territoire

- a) Valoriser l'aéroport Châteauroux-Centre
- b) Mettre la gare au coeur du projet urbain
- c) Assurer une bonne desserte routière du territoire
- d) Assurer la desserte numérique du territoire
- e) Lier le développement économique à ces connexions

Le territoire apparaît facilement accessible au regard de la densité du réseau routier et de l'existence de grands équipements, tels que l'aéroport et la gare. Cependant, le diagnostic a mis en exergue que ces équipements de qualité sont aujourd'hui peu valorisés. A travers le PLUi, l'Agglomération souhaite contribuer à la mise en valeur et au développement de ces infrastructures de qualité et ainsi tirer parti des avantages de sa situation.

Au-delà des liaisons physiques, l'Agglomération souhaite également mettre au coeur de son projet de développement les connexions numériques ; cette volonté s'inscrit dans la continuité de la création de la Cité du Numérique, ou encore de la création d'un Data Center sur le territoire. L'objectif est double : améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et créer des emplois.

### Valoriser la position de l'agglomération à «la croisée des chemins»

- a) Mettre en réseau les sites touristiques
- b) S'appuyer sur la vallée de l'Indre pour développer un tourisme vert
- c) Mettre en avant l'histoire du territoire dans le projet touristique
- d) Renforcer l'hospitalité du territoire

Consciente de l'absence de sites touristiques majeurs sur son territoire, l'Agglomération souhaite mettre en avant la multiplicité des sites de plus petite taille en créant notamment des parcours permettant de fixer davantage les visiteurs. Capter ces derniers passe par le fait d'afficher l'Agglomération comme la porte d'entrée dans l'Indre, à partir de laquelle il est ensuite aisé de rayonner dans le reste du département.

Le PLUi doit conduire à la diversification du tourisme : le développement d'un tourisme vert au travers la mise en valeur de la vallée de l'Indre et de la Brenne, le confortement d'un tourisme lié directement aux loisirs (centre de tir sportif, site de Belle-Isle, etc.).

### Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles

- a) Protéger les espaces naturels remarquables
- b) Préserver les espaces naturels participant aux continuités écologiques
- c) Maintenir et restaurer les continuités écologiques

Bordant le Parc Naturel de la Brenne (Luant en faisant partie), traversé par la vallée de l'Indre et occupé par la forêt domaniale, le territoire compte de nombreux milieux naturels riches, qu'il convient à la fois de préserver et de valoriser. L'Agglomération s'est fixé comme objectif de préserver la Trame Verte et Bleue à travers l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

## AXE 3 : Châteauroux Métropole, une unité consolidée

### ORIENTATIONS DU PADD

### CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

#### Penser l'offre en logements à l'échelle de l'Agglomération

<p>a) Renforcer le statut de ville-centre de Châteauroux</p> <p>b) Conforter la première couronne (Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur)</p> <p>c) Donner à Ardentes un rôle de polarité secondaire</p> <p>d) Promouvoir un développement urbain raisonné dans les villages</p>	<p>Parmi les 13 communes «satellites» autour de la ville-centre de Châteauroux, plusieurs se distinguent par leur taille, leur offre d'emplois, de commerces et de services. Elles sont logiquement prioritaires en termes de développement, car elles offrent un accès facile aux équipements et disposent des réseaux permettant une utilisation rationnelle de l'espace. Le PLUi traduit cette logique en déclinant notamment les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel : l'ensemble des logements n'est pas amené à se répartir de manière homogène sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une augmentation de la part des logements commencés à Châteauroux est envisagée pour renforcer la ville-centre ce qui permettra de préserver l'ensemble des services et équipements dont elle est dotée et de limiter les déplacements,</li> <li>- une légère diminution de la part des logements commencés dans la première couronne pour stabiliser la place actuelle de ces communes dans la structuration actuelle du territoire,</li> <li>- une stabilisation de la part des logements commencés dans le pôle secondaire pour conforter ce véritable rôle,</li> <li>- une diminution de la part des logements commencés dans les villages pour limiter l'éloignement des populations aux services et équipements mais aussi pour préserver le caractère rural des villages.</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Définir une complémentarité entre les différents niveaux de l'armature territoriale

<p>a) Consolider l'offre d'équipements locaux en s'appuyant sur l'armature</p> <p>b) Accompagner la complémentarité entre les différents pôles commerçants</p> <p>c) Conforter la diversité des activités économiques</p>	<p>En cohérence avec le projet de développement résidentiel envisagé dans l'orientation précédente mais également pour éviter «la concurrence» entre les communes, Châteauroux Métropole a la volonté d'assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire, à travers une répartition des services et des équipements s'appuyant sur l'armature territoriale.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### Favoriser les interactions entre les communes

<p>a) Assurer la desserte de l'ensemble des communes par le réseau de bus</p> <p>b) Améliorer le réseau de cheminements doux à l'échelle de l'Agglomération</p> <p>c) Rechercher une cohérence intercommunale dans les aménagements</p>	<p>A travers la future répartition des logements, l'Agglomération souhaite notamment que le PLUi contribue à favoriser la proximité entre l'habitat, les services et équipements et les lieux d'emplois. En raison de la localisation de ces composantes, l'enjeu de la mobilité pour se déplacer entre les communes et sur l'ensemble du territoire, doit ainsi être au coeur de l'organisation du territoire d'aujourd'hui et de demain.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## AXE 4 : Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<b>Préserver le caractère rural du territoire, support de la qualité du cadre de vie</b>	
<p>a) Protéger les sites d'exploitation agricole et leur potentiel de développement</p> <p>b) Valoriser localement la matière première</p> <p>c) Préserver le patrimoine bâti et naturel, témoin de la ruralité du territoire</p> <p>d) Préserver le «capital nature» des espaces urbanisés</p>	<p>Le maintien de la ruralité sur le territoire passe par la préservation de l'agriculture, des paysages, du patrimoine bâti rural ainsi que de la nature dans les espaces urbanisés.</p> <p>Avec une surface de plus de 32 km<sup>2</sup> et près de 200 exploitations, l'activité agricole représente une entité économique à part entière sur le territoire de l'Agglomération. Consciente du rôle de l'agriculture en tant qu'employeur mais aussi en tant que gestionnaire de l'espace rural et des paysages, l'Agglomération souhaite permettre le développement de ce secteur d'activités dans sa globalité (sites, terres...).</p>
<b>Améliorer l'attractivité des espaces urbanisés</b>	
<p>a) Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes/centres-bourgs</p> <p>b) Assurer une mixité des usages au sein des centres-villes/centres-bourgs</p> <p>c) Mettre en valeur le patrimoine bâti</p> <p>d) Rendre agréable le parcours des espaces urbanisés</p>	<p>Plusieurs éléments participent à la richesse des centres-villes et centres-bourgs de l'Agglomération : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de grands sites industriels témoignant des activités passées, etc. Si les développements de l'urbanisation des cinq dernières décennies ont tendu à uniformiser les paysages urbains (structure parcellaire, formes architecturales...) et à réduire les fonctions urbaines des centres historiques, Châteauroux Métropole, à travers son PLUi, souhaite afficher sa volonté de redynamiser les centres anciens en préservant une mixité des fonctions et en densifiant leur tissu.</p>

## AXE 5 : Châteauroux Métropole, un territoire durable

ORIENTATIONS DU PADD	CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS
<b>Développer un urbanisme moins consommateur d'espaces</b>	
a) Limiter l'extension des villes et des villages  b) Composer avec une urbanisation dispersée	L'Agglomération souhaite limiter l'impact du PLUi sur l'activité agricole. Châteauroux Métropole affiche donc un objectif fort d'un développement maîtrisé (en termes de surface ouverte à l'urbanisation, de densité et de localisation des futurs secteurs de projet) au profit d'une agriculture préservée. L'objectif est d'asseoir la pérennité des terres agricoles, outil de production, et ainsi préserver l'agriculture de demain.
<b>Inscrire le territoire dans la transition énergétique</b>	
a) Limiter la consommation d'énergie liée aux logements  b) Développer les sources locales de production d'énergie  c) Permettre le développement des énergies renouvelables  d) Promouvoir la réduction des déplacements automobiles	L'Agglomération a la volonté de s'appuyer sur ses ressources naturelles durables pour dessiner son projet d'aménagement de territoire, intégrant ainsi les défis nationaux de demain, en termes de diversification des formes d'énergie et de réduction des gaz à effet de serre.  Châteauroux Métropole souhaite que les nouveaux projets d'urbanisation soient réfléchis au regard de l'amélioration des performances énergétiques et de la réduction de son empreinte écologique, et que les capacités du territoire à générer de l'énergie renouvelable soient mobilisées.
<b>Gérer durablement le territoire</b>	
a) Accorder le développement avec la capacité des réseaux  2) Poursuivre et affiner la gestion durable des déchets à l'échelle de l'agglomération	L'Agglomération entend mettre en oeuvre les conditions d'un développement maîtrisé au regard des différents types de réseaux.
<b>Prendre en compte l'existence de risques et de nuisances</b>	
a) Intégrer les risques dans la réflexion urbanistique  b) Limiter l'exposition aux nuisances	Concernée par un certain nombre de risques et de nuisances, le territoire se doit d'intégrer ces données dans son projet de développement, afin de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes.



## 3.2 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Châteauroux Métropole comporte trois grands objectifs chiffrés liés à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain :

### 1 - Un objectif d'optimisation et de mobilisation du potentiel au sein des enveloppes urbaines existantes

Le renouvellement urbain constitue un levier important pour réduire la consommation d'espaces. En lien avec l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, l'ambition à l'échelle de l'Agglomération est d'atteindre au moins 30% de la production de logements en renouvellement urbain.

#### > CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Cet objectif est cohérent avec les capacités réelles de renouvellement urbain identifiées sur le territoire à horizon 10 ans et détaillées dans la partie B.

### 2 - Des objectifs de densité définis pour les extensions urbaines à vocation d'habitat

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les projets d'urbanisation dans les extensions urbaines à vocation d'habitat devront atteindre des objectifs de densité, modulés selon l'armature urbaine : 17 logements/hectare dans les communes du pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet), 12 logements/hectare dans le pôle secondaire (Ardentes) et 10 logements/hectare dans les autres communes.

#### > CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

Le PADD affiche cet objectif pour les opérations d'extension urbaines en lien avec les dispositions du SCoT du Pays Castroussin - Val de l'Indre. Cet objectif est relativement ambitieux dans les projets en extension au regard des opérations sorties dans les dernières années.

### 3 - Une réduction de la consommation d'espaces par rapport à celle enregistrée durant les dix dernières années

Le PLUi de Châteauroux Métropole s'inscrit dans un objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, porté plus particulièrement par l'économie et l'habitat, qui sera, a minima de l'ordre de 50% par rapport à la consommation d'espaces de la décennie passée.

#### > CHOIX OPÉRÉS ET JUSTIFICATIONS

L'analyse de la consommation d'espaces sur les dix dernières années (2008-2018) a révélé une consommation d'espace par l'urbanisation (toutes vocations confondues) de l'ordre de 829 hectares. Le PADD affiche une réduction de 50% a minima de cette consommation.

*A noter que la création du parc d'activités d'Ozans dont la procédure de ZAC a été lancée en 2010 correspond à une consommation d'espace de 445 hectares, consommation comptée à part au regard de l'ampleur du projet et de son intérêt supra-communautaire.*

Ces objectifs chiffrés s'inscrivent dans la mise en oeuvre de nouvelles dynamiques d'aménagement que l'Agglomération et l'ensemble des communes envisage de porter, chacune en fonction de son potentiel et de ses spécificités. Ils sont également en accord avec l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme et compatibles avec le SCoT.

# 3.3 Le scénario de développement démographique et de logements

## 3.3.1 Les «invariants»

Avant de choisir un scénario de développement démographique incluant une création de logements, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs phénomènes qui vont influencer le développement du territoire, quelque soit le scénario : ce sont les «invariants».

### Les phénomènes de «consommation» des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logements et augmentation de la population. Plusieurs phénomènes ont des incidences sur une partie du parc nouvellement construit, et c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier.

L'analyse de ces phénomènes a été réalisée sur la période précédente 2008-2013 (dernier recensement INSEE disponible lors de l'établissement du scénario de développement en 2017) afin de mettre en exergue leur degré d'influence sur le développement du territoire. Ils sont, dans un second temps, extrapolés sur la «durée de vie» du PLUi, c'est-à-dire sur la période 2020-2030.

#### LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Les modifications de tout ou partie d'un bâti existant peuvent entraîner une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelle construction (division d'un grand logement) mais aussi conduire à la suppression de logements (transformation d'un logement en local d'activité par exemple).

>> Exemple A : Production de nouveaux logements

>> Exemple B : Baisse du nombre de logements



> SUR LA PÉRIODE 2008-2013

Le renouvellement peut être calculé par la différence entre les logements construits et l'évolution réelle du parc de logements.

Variation du nombre de logements (2008-2013) - Nombre de logements commencés (2007-2012)

Source des données : INSEE et Sitadel

	Variation du parc de logements entre 2008 et 2013 (en nb de logements)	Nombre de logements commencés entre 2007 et 2012	Impact du phénomène de renouvellement (en nb de logements)
Châteauroux Métropole	1181	1583	-402

Entre 2008 et 2013, le parc de logements est passé de 38 480 à 39 662 unités, soit une augmentation de 1181 logements (source : INSEE). Sur la même période, 1583 logements ont été commencés (source : Sitadel).

402 logements ont donc a priori été transformés et dévolus à un autre usage entre 2008 et 2013 (désaffectation définitive, démolition, fusion de logements...) durant cette période, soit 80 logements/an.

Un renouvellement « naturel », lié au marché immobilier local, est observé dans la plupart des communes. La plus grande variation est observée à Châteauroux ; elle est liée à des opérations de démolition (exemple : démolition des logements de gendarmes en 2012 dans le secteur Charlier).

### > SUR LA PÉRIODE À VENIR

En raison de la volonté de la collectivité d'agir davantage sur le parc de logements existants en limitant notamment les extensions urbaines dédiées à la construction neuve, l'hypothèse d'une baisse globale du nombre de logements démolis ou changeant d'usage est posée. Elle prend également en compte le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (en cours d'élaboration), qui estime qu'entre 450 et 630 logements seront démolis sur les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu (à noter qu'en 2018, ce volume a augmenté et est passé à environ 730 logements démolis sur Saint-Jean et 264 sur Beaulieu, dont 100 restant à réaliser).

Ainsi, entre 2013 (date du dernier recensement sur lequel les calculs s'appuient) et 2030, 871 logements seront amenés à disparaître via le phénomène de renouvellement, soit environ 510 logements entre 2020 et 2030. Cette hypothèse traduit donc une diminution de l'impact du phénomène de renouvellement dans la « consommation » des logements (51 logements/an contre 80 logements/an sur la période précédente).

## LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

La baisse du nombre moyen de personnes par ménage engendre, à population équivalente, une augmentation du nombre de ménages et par conséquent du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observable à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : augmentation des familles monoparentales, maintien plus long des personnes âgées à domicile, etc.

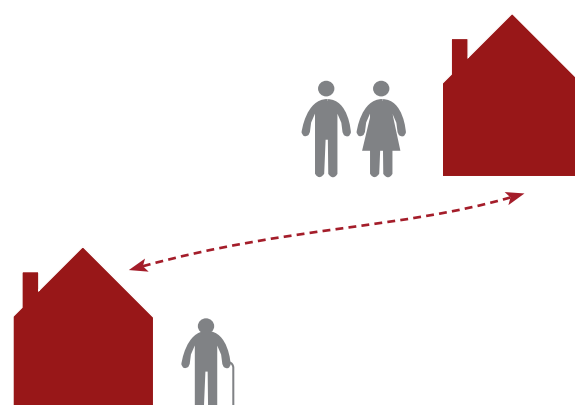
### >> Exemple A :

Consommation de nouveaux logements



### >> Exemple B :

Baisse du nombre de personnes par foyer



> SUR LA PÉRIODE 2008-2013

L'impact du phénomène de desserrement sur le parc de logements peut être estimé de la manière suivante :

(Population des résidences principales en 2008 / Taille des ménages en 2013) - Nombre de résidences principales en 2008

Source des données : INSEE

	Taille des ménages en 2008 Source : INSEE, 2012	Taille des ménages en 2013 Source : INSEE, 2012	Impact du phénomène de desserrement (en nb de logements)
Châteauroux Métropole	2,12	2,09	-521

Ainsi, entre 2008 et 2013, 521 logements ont été consommés par le desserrement des ménages sur le territoire de Châteauroux Métropole. 521 logements ont donc permis d'absorber le phénomène, mais n'ont pas permis d'accueillir une nouvelle population.

Comme pour le renouvellement, le desserrement des ménages n'a pas impacté de la même manière l'ensemble des communes de Châteauroux Métropole. Par exemple, à Déols, la taille des ménages est passée de 2,23 à 2,15, consommant 143 logements, tandis qu'à Ardenes, le desserrement a été moins fort (de 2,34 à 2,31), consommant 23 logements seulement.

### > SUR LA PÉRIODE À VENIR

Les scénarii prospectifs dépendent fortement des hypothèses de desserrement démographique. Sur l'ensemble des communes, à l'exception de la ville-centre, l'hypothèse suivante est posée : la diminution de la taille des ménages se poursuivra sur la période à venir mais de manière plus mesurée. En moyenne, la taille des ménages diminuera de 0,10 personnes/foyer entre 2013 et 2030.

A Châteauroux, au vu de la taille des ménages déjà relativement faible et de la volonté de la collectivité d'accueillir des jeunes ménages sur la ville-centre, l'hypothèse d'une très légère baisse est retenue (estimation : 1,95 personnes/foyer en 2030).

Ainsi, on estime qu'entre 2020 et 2030, selon l'hypothèse d'un ralentissement de la diminution de la taille des ménages, 379 logements seront nécessaires pour répondre à ce phénomène.

## LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La variation du nombre de résidences secondaires a aussi un impact sur le maintien de la population. L'occupation partielle de ces logements entraîne une utilisation discontinue des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur le fonctionnement des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

>> Exemple A : Création d'une résidence secondaire

>> Exemple B : Transformation d'une résidence secondaire en résidence principale



### > SUR LA PÉRIODE 2008-2013

Entre 2008 et 2013, sur le territoire de Châteauroux Métropole, le parc de résidences secondaires est passé de 735 à 827 unités. Ainsi, sur la période 2008-2013, 92 logements sont devenus des résidences secondaires ou logements occasionnels.

	Résidences 2 <sup>ndaires</sup> en 2008 Source : INSEE, 2012	Résidences 2 <sup>ndaires</sup> en 2013 Source : INSEE, 2012	Variation du parc de résidences 2 <sup>ndaires</sup> (en nb de logements)
Châteauroux Métropole	735	827	-92

Châteauroux Métropole n'étant pas un territoire de villégiature, l'hypothèse d'un nombre de résidences secondaires stable à horizon 2030 est retenue. Ce phénomène n'aura donc pas d'incidence sur le parc de logements.

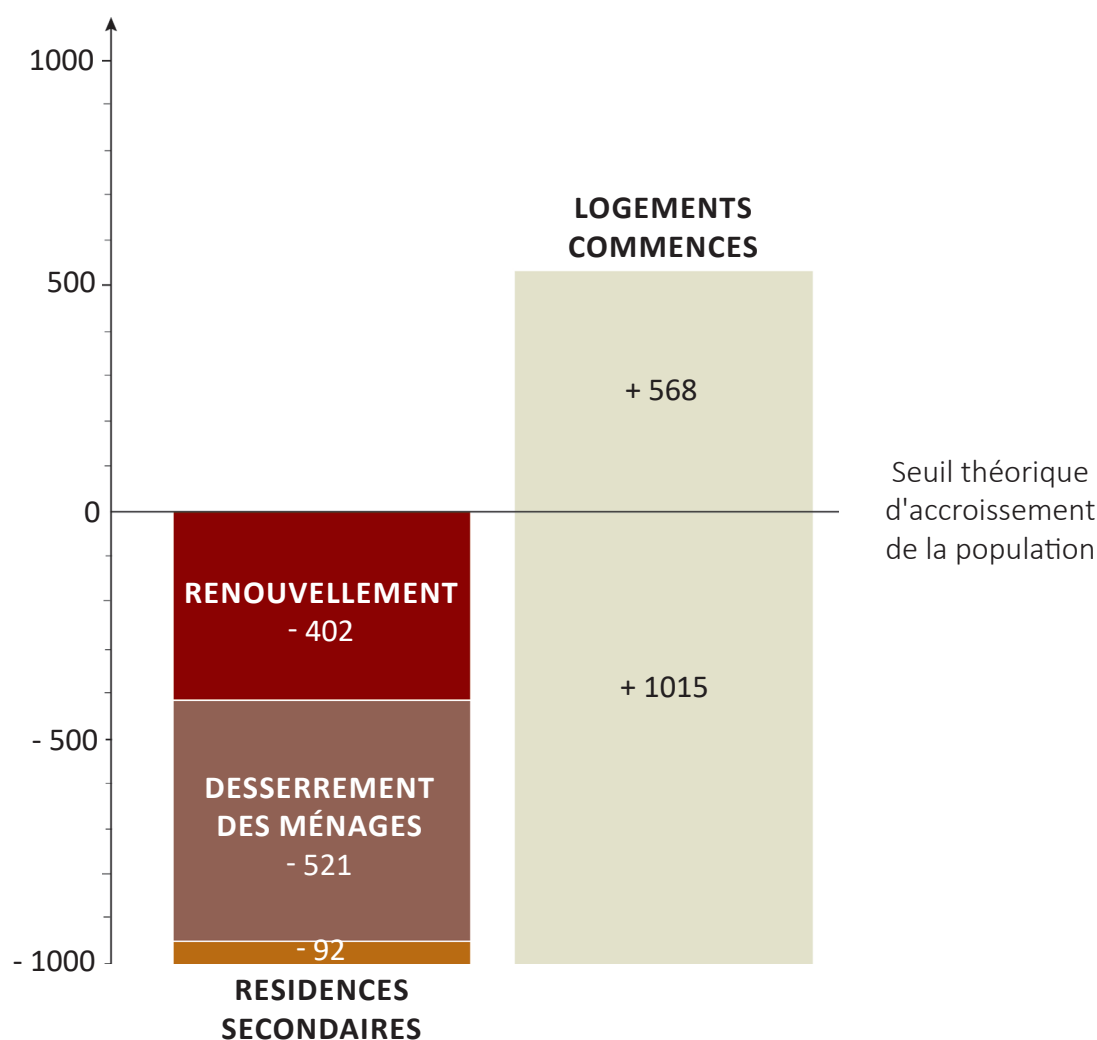
A noter que le développement de l'activité touristique souhaité par la collectivité se traduira dans l'offre d'hébergement marchand (hébergement hôtelier, de plein-air, gîtes, chambres d'hôtes...).

## RÉCAPITULATIF

> SUR LA PÉRIODE 2008-2013

Les différents phénomènes, évoqués précédemment, ont été fortement consommateurs de logements sur la période récente. Le desserrement des ménages a été le plus «consommateur» de logements.

Sur la même période, 1583 logements ont été commencés sur le territoire de Châteauroux Métropole.



Logiquement, 568 logements auraient permis d'accueillir de nouveaux habitants entre 2008 et 2013. Or, le diagnostic territorial a montré que le territoire avait enregistré une décroissance démographique durant cette période. Cette inadéquation s'explique par l'augmentation du nombre de logements vacants, observée en parallèle de la création de nouveaux logements ; en effet, entre 2008 et 2013, si 1583 ont été commencés, 1063 nouveaux logements vacants ont été enregistrés. La production de logements s'est réalisée au détriment des logements existants.

La vacance est un phénomène «naturel» sur un territoire. Les changements de propriétaires, les successions sont générateurs de périodes de vacance, nécessaires au bon fonctionnement du marché immobilier. Au-delà de cette «vacance de marché», la vacance de longue durée peut immobiliser des logements.

>> Exemple A : Transformation d'un logement vacant en résidence principale

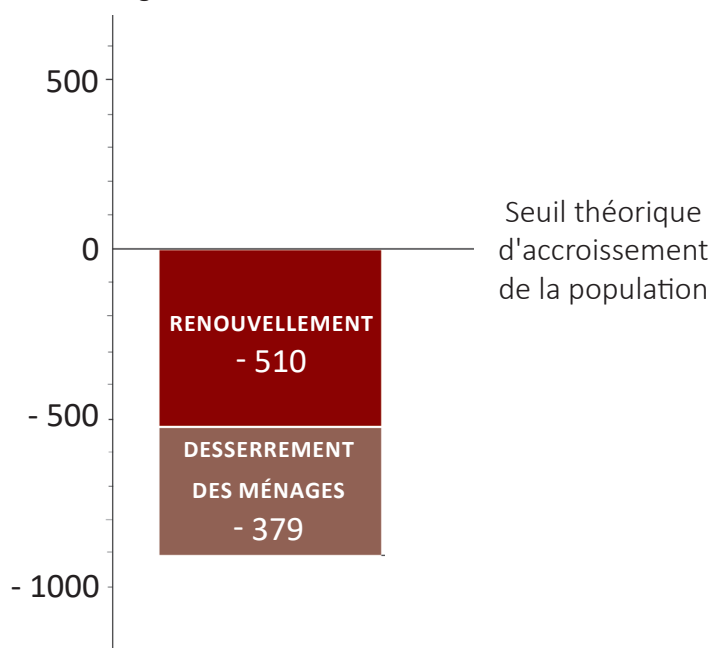


>> Exemple B : Baisse du nombre de résidences principales



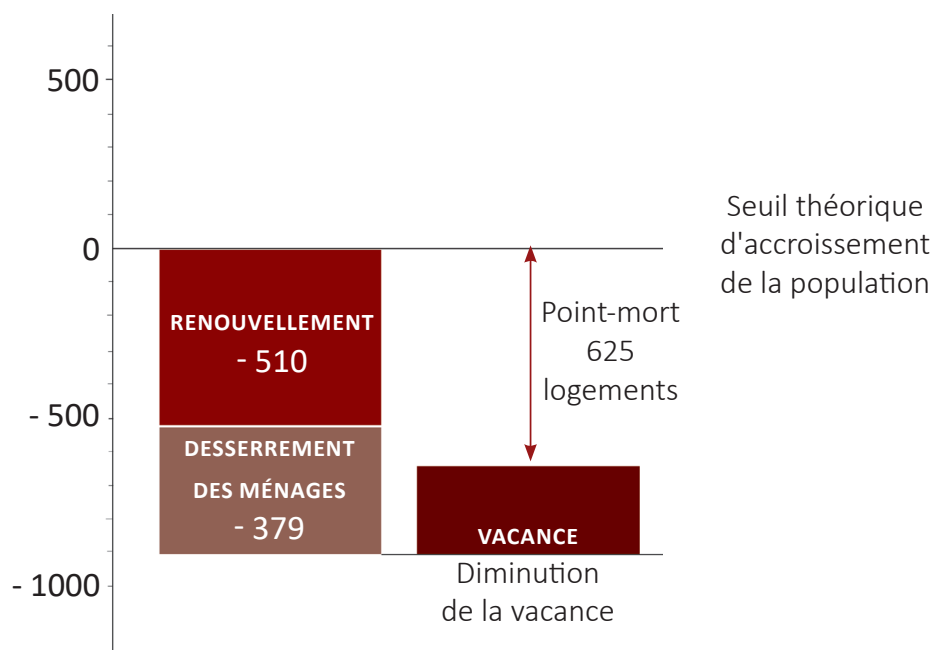
> SUR LA PÉRIODE À VENIR

Au total, ce seront 889 logements qui seront nécessaires pour le maintien de la population entre 2020 et 2030 en retenant une hypothèse modérée concernant le renouvellement du parc, combinée à un ralentissement de la diminution de la taille des ménages et d'un nombre de résidences secondaires stable.



Pour répondre en partie aux deux phénomènes de «consommation» des logements présentés ci-dessus, la collectivité souhaite agir sur le parc de logements vacants à travers son projet. Ainsi, une hypothèse de la diminution du nombre de logements vacants est posée. Le taux de logements vacants est estimé à environ 5-6% du parc de logements total à horizon 2030 (proportion nécessaire pour une bonne rotation du parc) sur l'ensemble des communes, à l'exception des communes où l'atteinte de cet objectif n'apparaissait pas réaliste du fait de la forte part de vacance enregistrée en 2013 ; exemples à Châteauroux (hypothèse d'une baisse de 13 à 10%) et à Mâron (hypothèse d'une baisse de 11 à 9%).

On estime que 264 logements vacants seront remis sur le marché pour être occupés d'ici 2030. A noter que la résorption de la vacance va également passer la non reconstitution systématique des logements démolis : reconstruction d'1 logement sur 2 (en NPNRU), par le programme de rénovation urbaine et le projet Coeur de Ville.



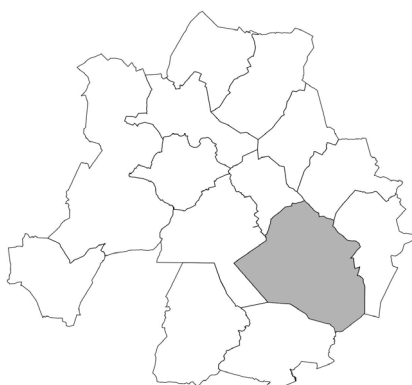
Ainsi, entre 2020 et 2030, 625 logements seront nécessaires pour maintenir la population, soit environ 63 logements/an.

## L'armature territoriale existante

Dans le choix du scénario de développement, l'armature territoriale existante doit être prise en compte. Elle permet d'assoir le scénario de développement : la collectivité souhaite-t-elle conforter cette armature ? La faire évoluer ?

Le diagnostic territorial a mis en évidence que les différentes phases de développement connues dans les périodes passées, telles que la forte croissance dans les années 50 et 60 à Châteauroux et Déols, puis la migration des ménages vers les communes périphériques depuis les années 70, ont influencé, entre autres, la répartition actuelle de la population, des logements et des services sur le territoire. Les communes de l'Agglomération n'ont ainsi pas la même vocation aujourd'hui, ni le même poids au sein du territoire. Trois niveaux ont été définis, en cohérence avec le projet de SCoT du Pays Castleroussin Val de l'Indre :

- un pôle urbain majeur composé de Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur,
- un pôle secondaire, Ardentes,
- et les villages.



Cette armature est déclinée à l'échelle du pôle urbain majeur :

**1** Châteauroux se distingue nettement des trois autres communes en raison de son poids démographique (plus de 72% de la population du pôle urbain majeur vit à Châteauroux), des fonctions (administratives, équipements...) et des emplois qu'elle concentre (administratives, équipements...) notamment.

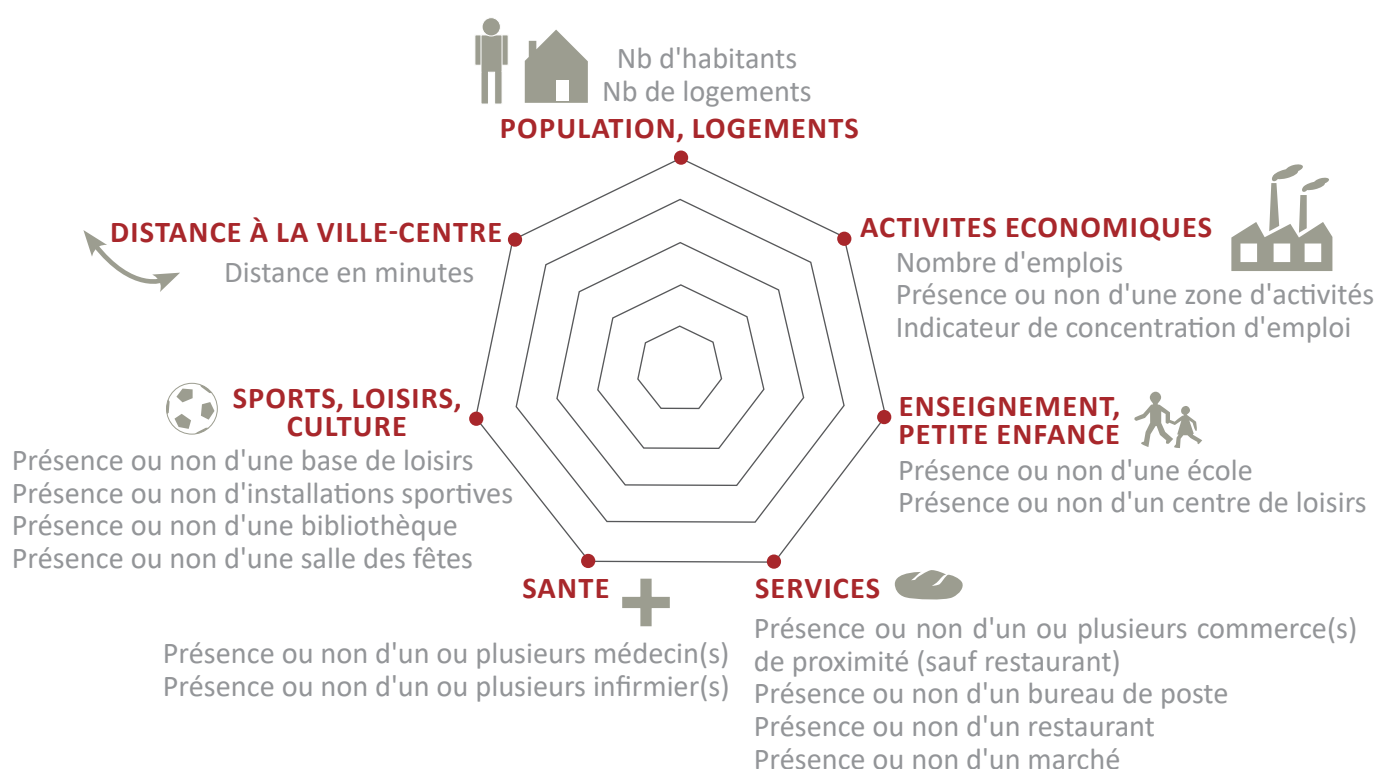
**2** Déols suit ensuite en raison de son poids démographique (près de 13% de la population du pôle urbain majeur), de sa proximité immédiate avec la ville-centre mais aussi de la présence de grands équipements comme un collège.

Les deux autres communes (Le Poinçonnet et Saint-Maur) en possédant des services et équipements similaires, peuvent être, quant à elles, hiérarchisées en fonction de leur poids démographique :

**3** Le Poinçonnet qui regroupe 9,3% de la population du pôle.

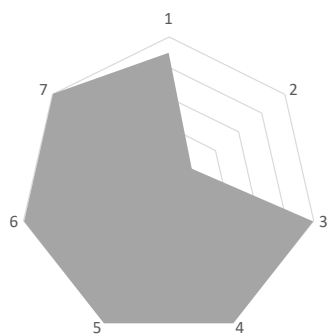
**4** Saint-Maur (5,6% de la population).

La hiérarchisation des villages au sein de l'armature urbaine s'appuie sur les critères suivants :

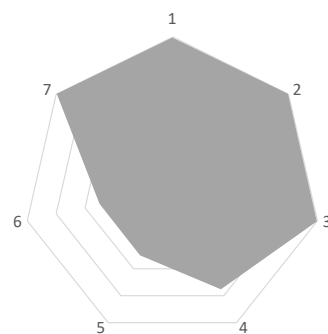




## 1 Luant et Montierchaume

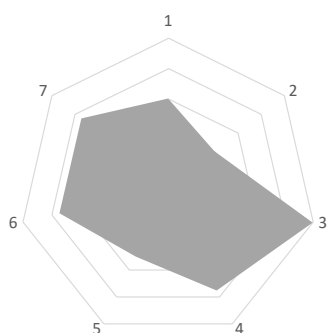


*Luant*

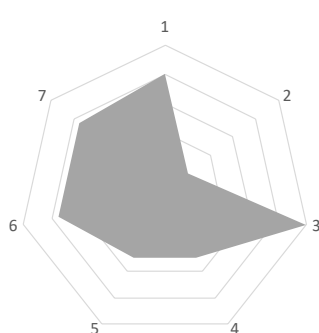


*Montierchaume*

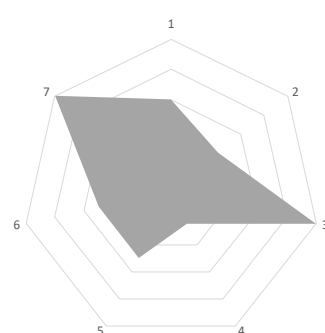
## 2 Etrechet, Arthon, Coings, Diors et Mâron



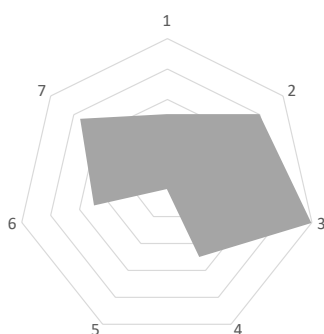
*Etrechet*



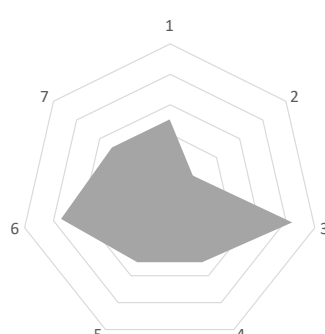
*Arthon*



*Coings*

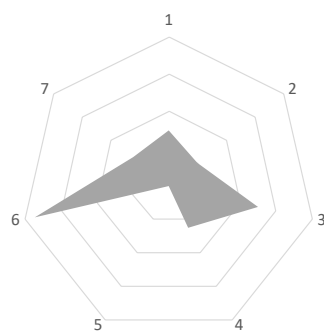


*Diors*

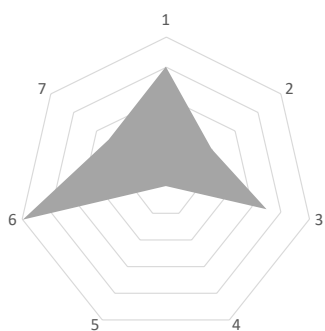


*Mâron*

## 3 Jeu-les-Bois et Sassierges-Saint-Germain



*Jeu-les-Bois*



*Sassierges-Saint-Germain*

L'armature territoriale qui en résulte est la suivante :



## Le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre

Le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre définit, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), des objectifs en matière de logements (à atteindre) et de consommation d'espace (à ne pas dépasser). Ses orientations sont les suivantes :

- Programmer une production de logements de l'ordre de 396 logements/an en moyenne à l'échelle du pays,
- Diversifier la typologie des nouveaux logements :
  - > Pôle urbain majeur départemental : 25% au minimum de logements collectifs, 15% au minimum de logements individuels groupés et 60% maximum de logements individuels.
  - > Pôle secondaire : 5% au minimum de logements collectifs, 20% minimum de logements individuels groupés et 75% maximum de logements individuels.
  - > Villages : 10% au minimum de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés et 90% de logements individuels.

- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :
  - > en mettant en oeuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation :
    - une densité brute minimale de 17 logements/ha sur le pôle urbain majeur départemental.
    - une densité brute minimale de 12 logements/ha sur le pôle secondaire.
    - une densité brute minimale de 10 logements/ha dans les villages.
  - > en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à l'horizon 20 ans à l'échelle de Châteauroux Métropole à 289,6 hectares.

Le PLUi devra être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel d'intégrer les orientations de ce dernier dans le choix du scénario de développement.

### Les projets en cours ou à venir à court et moyen termes

Les projets en matière d'habitat doivent également être pris en considération lors du choix du scénario de développement démographique et de logements ; ces derniers peuvent en effet avoir une influence sur l'organisation et le fonctionnement du territoire à plus long terme :

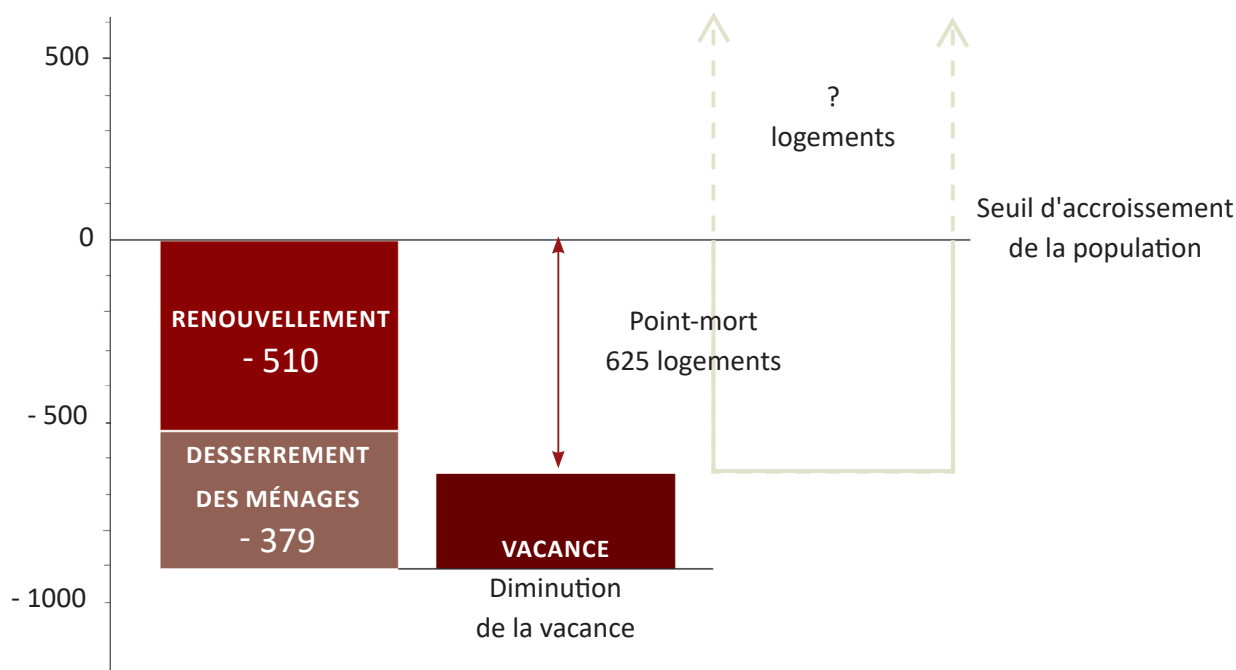
- le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain qui porte sur les quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques (Projet d'intérêt National) et le quartier Beaulieu (Projet d'intérêt Régional)- Le programme est en cours de définition (avant sa mise en oeuvre) mais il est d'ores et déjà envisagé des démolitions de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la continuité du premier PRU.
- Des grandes opérations de logements comme le site de l'ancienne usine des 100 000 chemises (Châteauroux) et le site du comptoir des pharmaciens (Châteauroux).

### 3.3.2 Les «possibles» : choix du scénario de développement

En intégrant les «invariants» lors de la réflexion sur le scénario de développement démographique à choisir, la collectivité a souhaité à travers son projet de PLUi poursuivre plusieurs objectifs :

#### Permettre une croissance démographique à l'échelle de l'Agglomération

Pour la permettre, la collectivité s'est appuyée sur les données suivantes :



L'analyse de la population sur la période passée montre une décroissance démographique à l'échelle de l'agglomération :

- sur une période courte (2008-2013) : le nombre d'habitants est passé de 76 214 à 74 738, soit une variation annuelle moyenne de la population négative, de -0,4%.
- sur une période longue (1999-2013) : le nombre d'habitants est passé de 77 497 à 74 738, soit une variation annuelle moyenne de la population de -0,3%.

Cependant, le diagnostic territorial a mis en évidence que les variations de population étaient différentes d'un groupe de communes à l'autre.

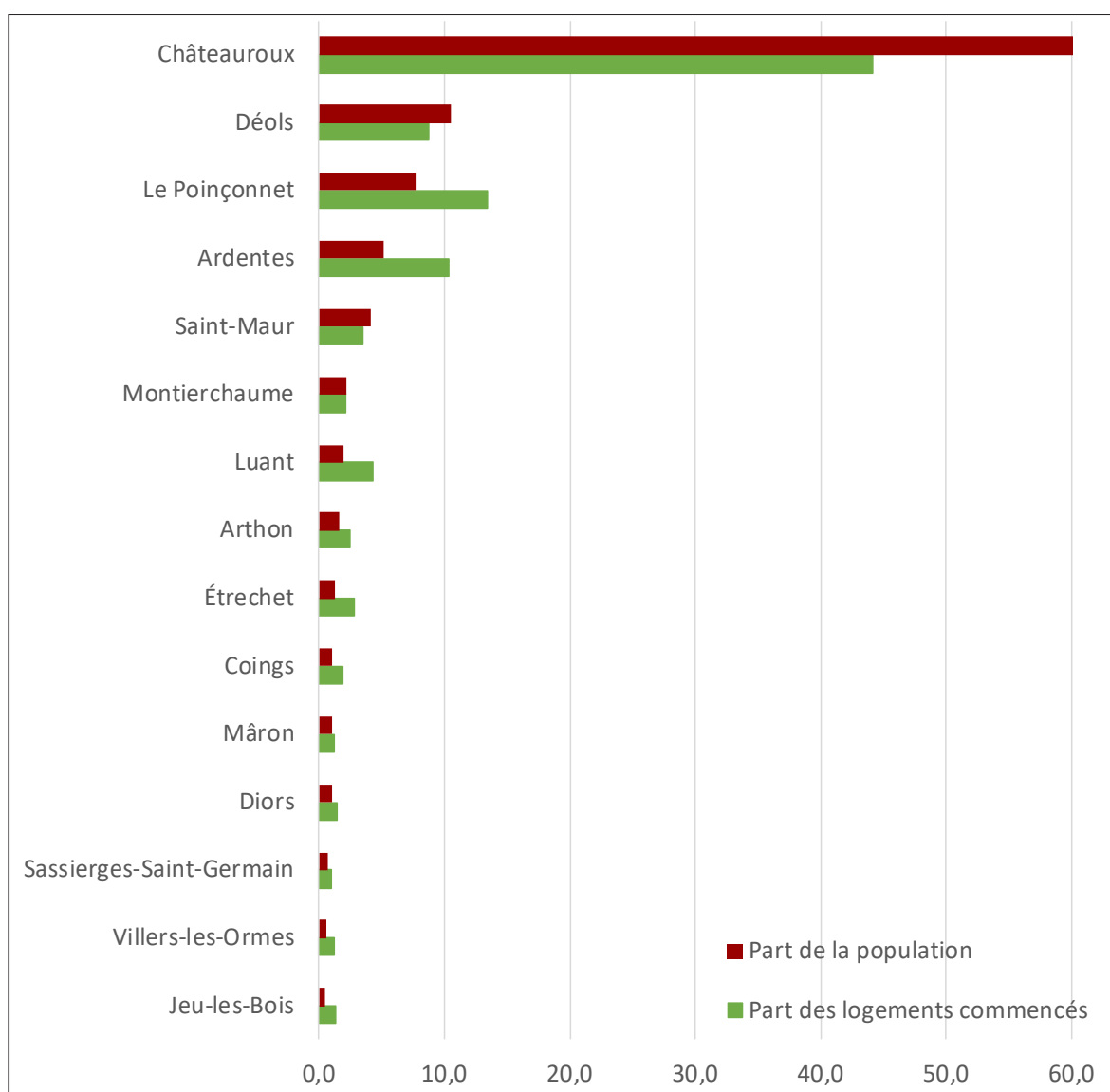
- sur la période 2008-2013 : le pôle urbain majeur enregistre une décroissance démographique (-0,6%/an) tandis que le pôle secondaire et les villages connaissent une hausse de leur population (0,6%/an).
- sur la période 1999-2013 : les tendances sont les mêmes ; on enregistre une variation annuelle de la population de -0,4% sur le pôle urbain majeur, de 1,1%/an sur le pôle secondaire et de 0,6%/an sur les villages.

C'est dans ce contexte et en lien avec la capacité d'accueil du territoire, que Châteauroux Métropole a souhaité définir un projet de territoire permettant une croissance démographique de l'ordre de 0,5%/an, valeur légèrement inférieure à celle observée durant les dernières années, en dehors du pôle urbain majeur.

Pour permettre une croissance démographique de 0,5%/an, environ 3200 nouveaux logements seront nécessaires entre 2020 et 2030. A noter que près de 1/5 de ces logements (625 logements) permettront uniquement le maintien de la population dans le cadre des hypothèses retenues sur les mécanismes de «consommation» des logements et de la remise sur le marché d'une partie des logements actuellement vacants.

Comme l'a montré le diagnostic territorial, la création de logements n'induit pas toujours une hausse de population. C'est en ce sens que Châteauroux Métropole, à travers son projet de PLUi, souhaite travailler davantage sur une répartition plus équilibrée de l'offre en logements (et ainsi éviter une «sur-offre»), sur sa localisation au sein du tissu urbain et sa diversité. Ces éléments, au même titre que le développement économique ou la présence d'équipements participant à la qualité du cadre de vie, doivent concourir à l'attractivité résidentielle du territoire.

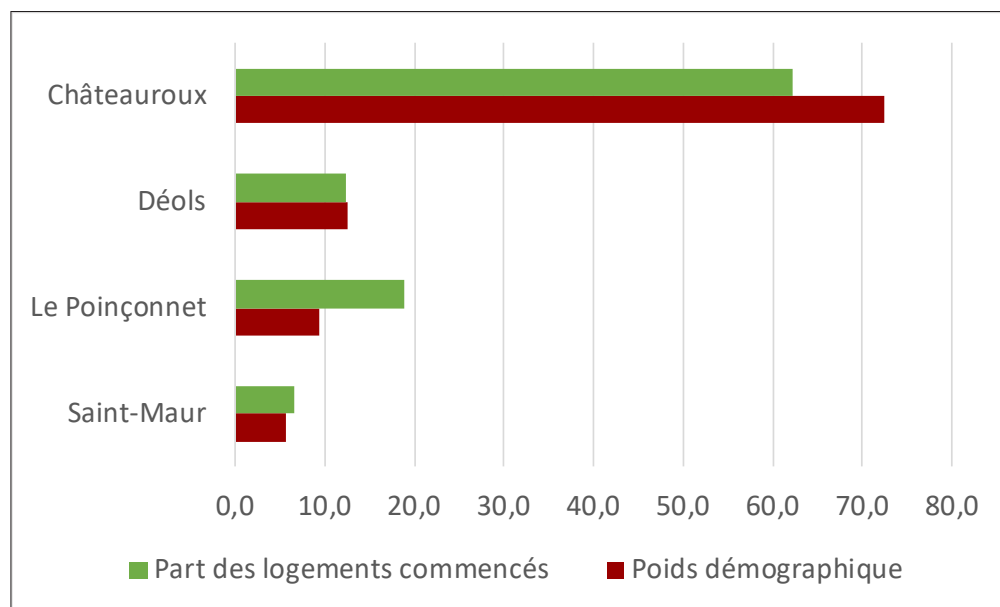
Un des constats présentés dans le diagnostic territorial est le suivant : la répartition de la production de logements n'est pas en adéquation avec le poids démographique de chaque commune dans l'agglomération. Par exemple, la ville-centre qui concentre 60,5% de la population produit 44,2% des logements commencés. A contrario, Ardentes et Le Poinçonnet produisent plus qu'elles ne représentent en termes de population.



- Part des logements commencés par commune et poids démographique dans l'agglomération- Source : Sitadel, INSEE 2013

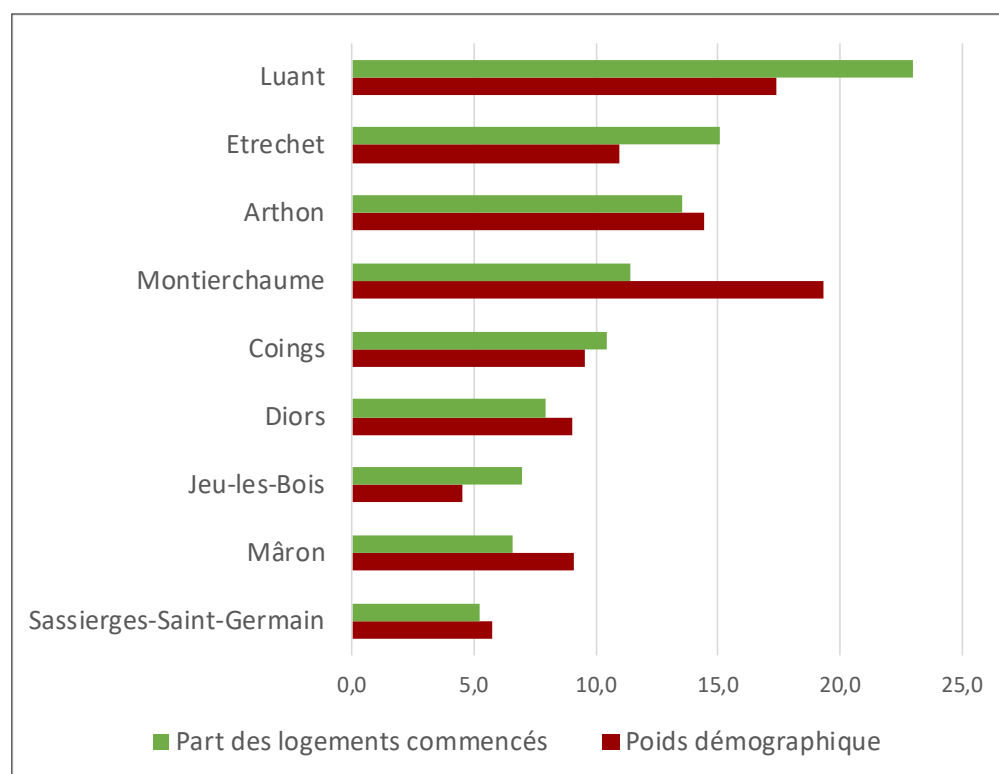
Ce constat est également visible lorsqu'on zoome à l'échelle de chaque groupement de communes.

A l'échelle du pôle urbain majeur, les communes de la 1<sup>ère</sup> couronne produisent plus que la ville-centre par rapport à leurs poids démographique. Les communes de Saint-Maur, Déols et Le Poinçonnet qui ne représentent que 27,6% de la population produisent en effet 37,9% des logements commencés.



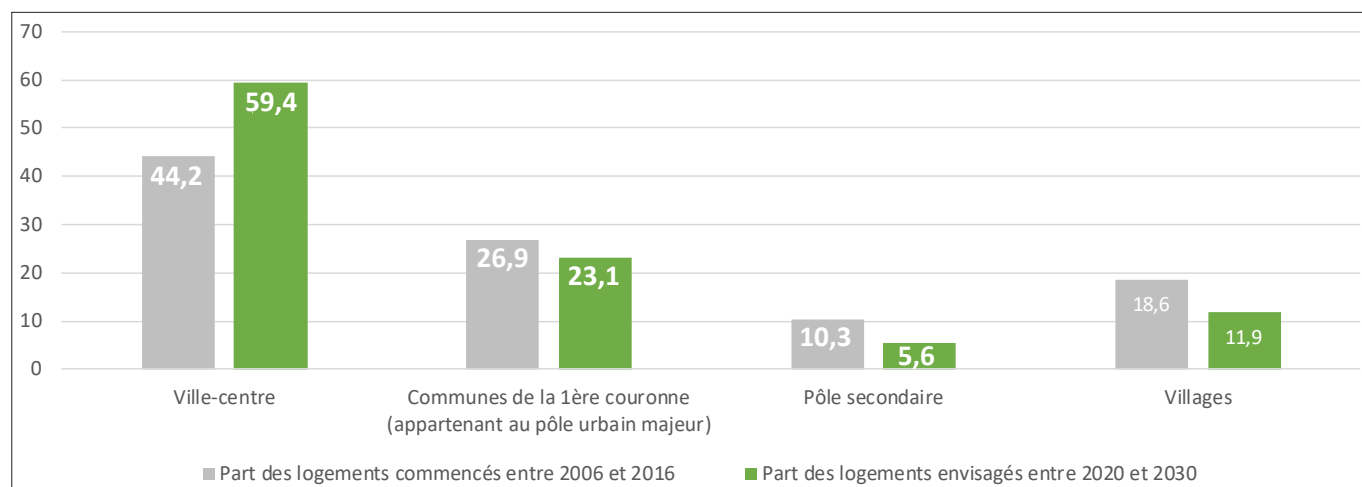
- Analyse comparée dans le pôle urbain majeur - Source : Sitadel, INSEE 2013

Des disparités existent également à l'échelle des villages.



- Analyse comparée dans les villages - Source : Sitadel, INSEE 2013

La collectivité a souhaité, à travers son projet de PLUi, établir une répartition des nouveaux logements cohérente avec l'armature territoriale. Les choix suivants ont ainsi été faits :



Sur les 3200 logements prévus entre 2020 et 2030 :

- environ 60% se réaliseront dans la ville-centre, soit environ 1900 logements (190 logements/an en moyenne). Cet objectif permettra l'atteinte d'un taux de croissance démographique de 0,7%/an.
- environ 23% se réaliseront sur les communes de Déols, du Poinçonnet et Saint-Maur, soit 740 logements (74 logements/an en moyenne). Cet objectif permettra l'atteinte d'un taux de croissance démographique de 0,5%/an. A l'échelle de ces trois communes, la répartition a été définie au regard de leur poids démographique.

Cette répartition des logements sur le pôle urbain majeur va dans le sens de conforter l'armature territoriale existante.

	Châteauroux	Déols	Le Poinçonnet	Saint-Maur
<b>OBJECTIFS EN LOGEMENTS</b>				
Nombre de logements à construire entre 2020 et 2030	1900	340	250	150
Nombre de logements restants à construire / an	<b>190</b> 112*	<b>34</b> 22*	<b>25</b> 34*	<b>15</b> 12*
<b>INCIDENCES SUR LA POPULATION</b>				
Taux de variation annuel moyen	0,7 -0,4**		0,5 -0,3**	
Population en 2030	48 946		18 140	
Nombre d'hab. supplémentaires par rapport à 2017	5 142		1 390	

\* Nombre de logements commencés par an entre 2006 et 2016

\*\* Taux de variation annuel de population enregistré entre 2008 et 2013

- environ 6% se réaliseront dans le pôle secondaire d'Ardenes, en accord avec le projet de SCoT (d'autres communes appartiennent à cette typologie en dehors de Châteauroux Métropole), soit 180 logements (18 logements/an en moyenne). Cet objectif permettra une croissance démographique de l'ordre de 0,3%/an.

Ardentes	
OBJECTIFS EN LOGEMENTS	
Nombre de logements à construire entre 2020 et 2030	180
Nombre de logements restants à construire / an	<b>18</b> 26*
INCIDENCES SUR LA POPULATION	
Taux de variation	0,3 0,6**
Population en 2030	4 036
Nombre d'hab. supplémentaires par rapport à 2017	200

\* Nombre de logements commencés par an entre 2006 et 2016

\*\* Taux de variation annuel de population enregistré entre 2008 et 2013

- environ 12% se réaliseront dans les villages, soit 376 logements entre 2020 et 2030 (environ 37 logements/an). La répartition par village s'est réalisée en fonction de l'armature territoriale qui est également en cohérence avec le poids démographique de chaque commune.

	Luant	Montierchaume	Etrechet	Diors	Coings	Arthon	Mâron	Jeu-Les-Bois	Sassierges-Saint-Germain
OBJECTIFS EN LOGEMENTS									
Nombre de logements à construire entre 2020 et 2030	70	70	40	30	40	50	30	20	20
Nombre de logements à construire / an	<b>7</b> 11*	<b>7</b> 5*	<b>4</b> 7*	<b>3</b> 4*	<b>4</b> 5*	<b>5</b> 6*	<b>3</b> 3*	<b>2</b> 3*	<b>2</b> 2*
INCIDENCES SUR LA POPULATION									
Taux de variation annuel moyen	0,8 0,6**								
Population en 2030	9 485								
Nombre d'hab. supplémentaires par rapport à 2017	1 204								

La répartition par commune n'apparaît pas dans le PADD ; ces chiffres exhaustifs constituent une ligne de conduite pour la suite de l'élaboration du PLUi, notamment pour la phase réglementaire. Ils ont été validés en Comité de Pilotage.



# PARTIE B

Densification des espaces bâtis  
et limitation de la consommation  
des espaces naturels, agricoles et forestiers

## 1

ANALYSE  
DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

---

# 1.1 Le cadre de l'analyse

## 1.1.1 Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant en compte des formes urbaines et architecturales.

## 1.1.2 La méthode

Lors de l'élaboration du PADD, l'Agglomération de Châteauroux a analysé la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années précédant le lancement de la phase PADD, la période 2006-2016. Afin d'être en conformité avec l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, une mise à jour a été réalisée pour estimer la consommation d'espaces jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

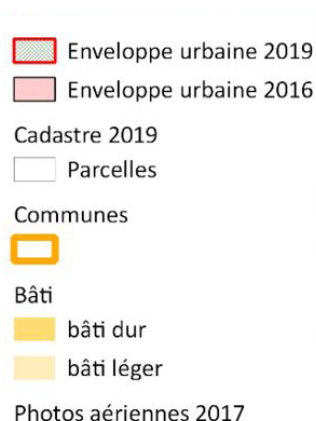
La méthodologie adoptée pour évaluer la consommation foncière s'appuie sur la comparaison de l'état de l'occupation du sol entre janvier 2006 et le 31 décembre 2018.

Celle-ci se résume en quatre étapes :

**La première étape** consiste à délimiter l'enveloppe urbaine pour les années d'étude de référence (2006, 2016 et 2018), selon le processus suivant :

- agrégation des bâtis durs et légers identifiés à partir du cadastre, afin d'obtenir les unités bâties supérieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> autour desquelles est appliquée une zone tampon de 30 m.
- découpage à la commune afin d'obtenir l'enveloppe urbaine pour chacune d'elles.

Les enveloppes bâties ainsi obtenues pour les trois années de référence sont superposées afin d'identifier les surfaces en évolution, maintien ou régression sur le territoire.



- Exemple : Évolution de l'enveloppe urbaine à Coings (hameau de Céré) entre 2006 et 2016 - Source : Châteauroux Métropole, Service SIG

**La deuxième étape**, inspirée de la méthode CEREMA (Consommation des espaces et occupation des sols) s'attache à caractériser l'occupation des parcelles. Ce travail s'appuie sur l'exploitation :

- des données graphiques et littérales du cadastre (données graphiques intitulées « PCI vecteur » et données « MAJIC » correspondant aux informations se rattachant à chaque parcelle) ;
- des couches de la BD Topo de l'IGN
- des couches des Registres Graphiques Parcellaires (RGP, données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la Politique Agricole Commune) ;
- des photos aériennes (BD ortho).

Il s'agit de préciser la nature de culture des parcelles avec les valeurs renseignées dans les tables MAJIC, d'affiner les données à partir de diverses couches (RGP, BD Topo, Bd Ortho, etc...) et de corriger la vocation des surfaces pouvant se retrouver incluses dans l'enveloppe urbaine (surface déclarée en terre agricole dans la base MAJIC et rectifiée en espace vert, par exemple).

Une table de correspondance à deux niveaux a ainsi été établie pour transcrire la nomenclature MAJIC en une nomenclature Occupation des Sols (OCS) pour faciliter l'étude de l'évolution de la consommation foncière sur le territoire :

**Niveau 1 : zone artificialisée** qui se décompose de la manière suivante :

o **Zone bâtie construite :**

- > unités foncières de moins de 750 m<sup>2</sup>, avec présence d'une emprise au sol bâtie égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> (unités bâties)
- > zone tampon de 10m autour des emprises au sol bâties masses bâties si l'unité foncière est supérieure à 750m<sup>2</sup>. Le reste de l'unité foncière est renseignée selon les données de la parcelle le plus souvent en zone bâtie ou en espaces verts.

o **Zone bâtie** correspondant aux zones déclarées comme « sols » dans les bases MAJIC En général, ce sont des parkings, des cours, des surfaces minérales.

o **Espaces verts** : parcelles déclarées dans MAJIC comme terrains d'agrément et jardins. Pour les jardins, la parcelle doit être située dans l'enveloppe urbaine.

o **Mine, décharge et chantier** : surface déclarée comme terrains à bâtir ou carrières dans les bases MAJIC. Les terrains à bâtir sont soit construits récemment, soit à construire car issus d'une division parcellaire. Les mardelles sont souvent assimilées à des « carrières ».

o **Réseau de communication** : La surface provient de trois sources de données :

- > Des surfaces déclarées comme chemin de fer ou chemin dans les bases MAJIC
- > Du PCI Vecteur, notamment la couche « voie privée »
- > Les zones non cadastrées en dehors des cours d'eau sont assimilées par défaut à des réseaux de communication.

Une vérification de la concordance des données est effectuée par recoupement avec les données de la BD Topo (cimetières, terrains de sport) et par photo interprétation.

**Niveau 2 : zone agricole et naturelle** comportant les sous classes suivantes :

o **Surfaces en eau** : zones déclarées comme étendues d'eaux dans les bases MAJIC (mares, étangs...). Elles intègrent également les bassins de gestion des eaux pluviales et les zones non cadastrées comme les cours d'eau.

o **Zone agricole** : zones déclarées en terre, prés, vergers, vignes et jardins situés en dehors des enveloppes urbaines.

o **Zone forestière** : zones déclarées en bois, futaies, taillis simple, peupleraies et taillis sous futaies en dehors des enveloppes urbaines.

Un recoupement est effectué avec les couches du Registre Parcellaire Graphique, de la BD Topo (surface en eau et végétation) et par photo interprétation.

Les couches d'occupation des sols sont ensuite agrégées et comparées, afin d'identifier les surfaces ayant changé d'affectation. Les surfaces nouvellement artificialisées (zone agricole et naturelle vers zone artificialisée) sont ventilées en 4 postes de consommation : Habitats, équipements publics, activités économiques ou activité agricole.

#### La troisième étape :

A partir de là il est possible de déterminer la consommation foncière de manière statistique. Sont prises en compte, dans les calculs de consommation, les nouvelles surfaces artificialisées qui sont situées hors enveloppe urbaine en 2006 et qui se trouvent incluses en tout ou partie dans celles de 2016 et 2018.

Pour l'année 2018, les données du Registre Parcellaire Graphique et des bases MAJIC n'ayant pas pu être mobilisées faute de disponibilité, l'étude s'est appuyée sur les données du dernier PCI Vecteur, les photos aériennes de 2017 et une couche métier géolocalisant les emprises des autorisations de construire déjà accordées (permis d'aménager, permis de construire et divisions parcellaires en vue de construire).

#### La quatrième étape :

Enfin, pour évaluer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix années précédant l'arrêt du PLUi (2008-2018), les données disponibles sur la période 2006-2018 sont annualisées pour pouvoir être extrapolées sur une période de 10 ans.

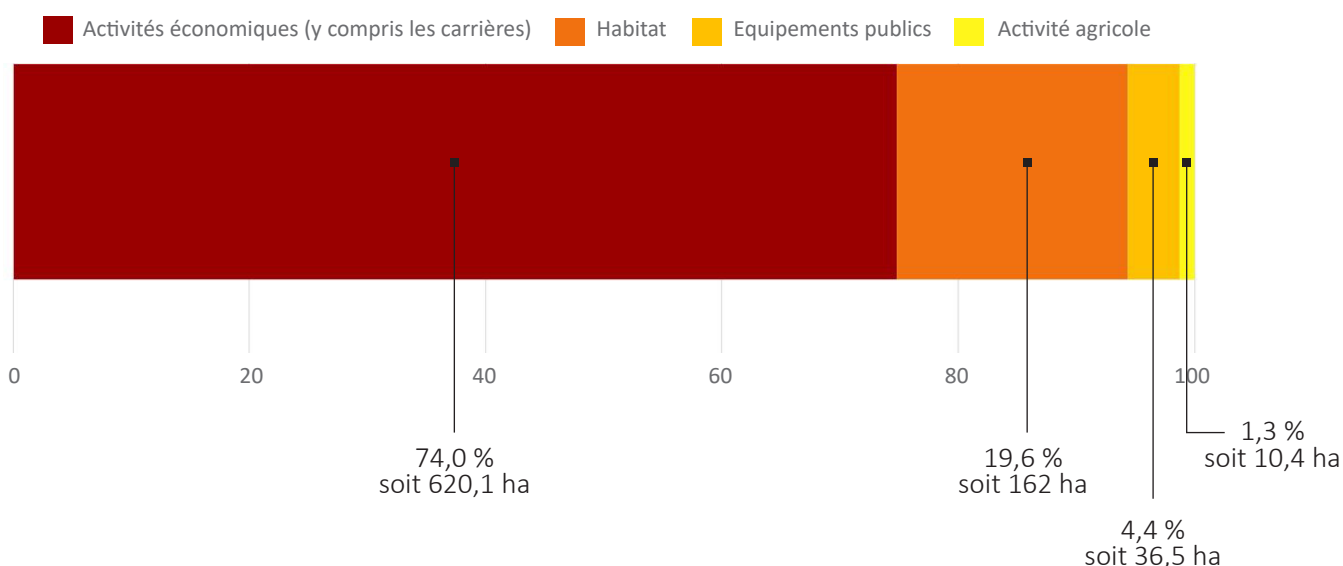
## 1.2 Les résultats

### 1.2.1 La consommation d'espaces entre 2008 et 2018

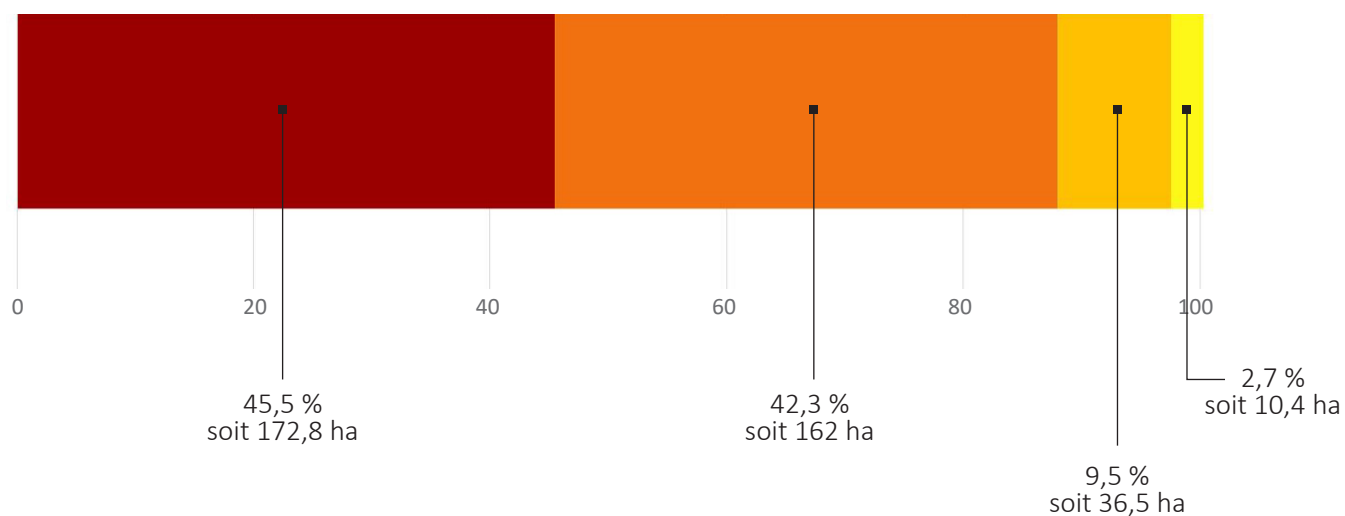
Entre 2008 et 2018, 829 hectares ont été consommés sur les terres agricoles, naturelles et forestières, en dehors de la tâche urbaine, tous besoins confondus, soit près de 83 hectares par an.

A noter que parmi ces 829 hectares, 447,30 hectares l'ont été pour la création du parc d'activités d'Ozans, projet d'envergure supra-communautaire.

### 1.2.2 La consommation d'espaces entre 2008 et 2018 par poste de consommation



Sans compter le parc d'activités d'Ozans, la répartition est la suivante :



Entre 2008 et 2018 :

- le poste le plus consommateur d'espace correspond aux activités économiques (avec ou sans le parc d'activités d'Ozans),
- le second poste est représenté par l'habitat, soit 162 hectares,
- les équipements publics sont le troisième poste consommateur d'espace, avec 36,5 hectares consommés,
- enfin, 10,4 hectares ont été consommés pour l'activité agricole.

Cette répartition s'explique en raison du développement d'un certain nombre de zones d'activités durant les dix dernières années (notamment, suite à la création, en 2003, de la zone de la Malterie et de CapSud).

## 1.2.3 La consommation d'espaces entre 2008 et 2018 par secteur géographique

	CONSUMMATION D'ESPACE ENTRE 2008 ET 2018 (en ha)	PART DE LA CONSOMMATION D'ESPACE COMMUNALE DANS LA CONSOMMATION TOTALE DE L'AGGLOMÉRATION (en %)	PART DE LA CONSOMMATION D'ESPACE COMMUNALE DANS LA CONSOMMATION TOTALE DE L'AGGLOMÉRATION SANS OZANS (en %)
Ardentes	27,4	3,3	7,1
Arthon	17,9	2,2	4,7
Châteauroux	41,5	5,0	10,8
Coings	8,5	1,0	2,2
Déols	60,2	7,3	15,7
Diors	5,1	0,6	1,3
Etrechet	455,6	54,7	2,2
Jeu-les-Bois	6,4	0,8	1,7
Luant	15,7	1,9	4,1
Mâron	3,5	0,4	0,1
Montierchaume	79,0	9,5	20,6
Le Poinçonnet	28,9	3,5	7,6
Saint-Maur	76,3	9,2	20,7
Sassierges-Saint-Germain	4,8	0,6	1,2
TOTAL	829	100	100

Entre 2008 et 2018, sans compter le parc d'activités d'Ozans, quatre communes concentrent 67% de la consommation d'espaces totale de l'Agglomération : Montierchaume (20,6%), Saint-Maur (19,9%), Déols (15,7%) et Châteauroux (10,8%).

RÉPARTITION PAR POSTE DE CONSOMMATION	HABITAT	EQUIPEMENTS PUBLICS	ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	ACTIVITÉ AGRICOLE
Ardentes	<b>84,7</b>	10,8	2,7	1,7
Arthon	<b>69,4</b>	3,4	4,5	22,7
Châteauroux	<b>50,9</b>	41,9	6,6	0,6
Coings	<b>92,8</b>	0,0	3,4	3,8
Déols	20,9	14,6	<b>64,3</b>	0,2
Diors	<b>72,6</b>	0,0	27,4	0,0
Etrechet	1,7	0,7	<b>97,6</b>	0,0
Jeu-les-Bois	<b>67,4</b>	0,0	0,0	32,6
Luant	<b>95,9</b>	0,3	0,0	3,8
Mâron	<b>95,5</b>	0,0	0,0	4,5
Montierchaume	7,0	3,0	<b>90,0</b>	0,0
Le Poinçonnet	<b>96,6</b>	0,1	2,4	0,8
Saint-Maur	19,0	2,3	<b>75,7</b>	3,0
Sassierges-Saint-Germain	<b>97,7</b>	2,3	0,0	0,0

Les chiffres sont à mettre en lien avec la localisation des zones d'activités : la zone de La Malterie à Montierchaume, la zone de GranDéols à Déols et la zone de CapSud à Saint-Maur. La consommation foncière sur ces trois communes est portée par le développement économique qui représente 90% de la consommation foncière communale à Montierchaume, plus de 75% à Saint-Maur et plus de 64% à Déols.

Dans toutes les autres communes, la consommation d'espace s'est réalisée au profit de l'habitat (hors parc d'activités d'Ozans à Etrechet).



2

# ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

## 2.1 Le cadre de l'analyse

### 2.1.1 Le cadre législatif

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, un travail d'analyse des capacités de densification et de mutation a été réalisé au sein des tissus urbains des communes de Châteauroux Métropole.

Cette analyse a permis d'identifier des potentiels et de mettre en évidence :

- des secteurs en capacité d'accueillir une densification (comblement de dents creuses, divisions parcellaires possibles),
- des secteurs susceptibles de connaître une mutation (secteurs de renouvellement urbain projetés ou en cours : friche d'activités, démolition/reconstruction de logements).

A noter que le PLUi ne constitue pas le seul outil pour mettre en oeuvre la politique de renouvellement urbain (d'autres outils sont actuellement mis en place et se poursuivront : le NPNRU, OPAH, etc.). Cependant, le PLUi s'attache à rendre possible et à encadrer l'évolution et le renouvellement au sein des espaces urbanisés, notamment par le zonage et les règles associées (qui permettent d'implanter de nouvelles constructions dans l'environnement urbain), mais également en définissant pour un certain nombre de sites des orientations d'aménagement et de programmation précisent les principes de leur aménagement.

### 2.1.2 Le cadre du SCoT du Pays Castelroussin-Val de L'Indre

Afin de limiter la consommation foncière, l'objectif global recherché par le SCoT est la production de 30% des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant (urbanisation des «dents creuses», renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, division parcellaire, friches).

## 2.2 Les capacités de densification à vocation dominante résidentielle

### 2.2.1 L'identification des espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel

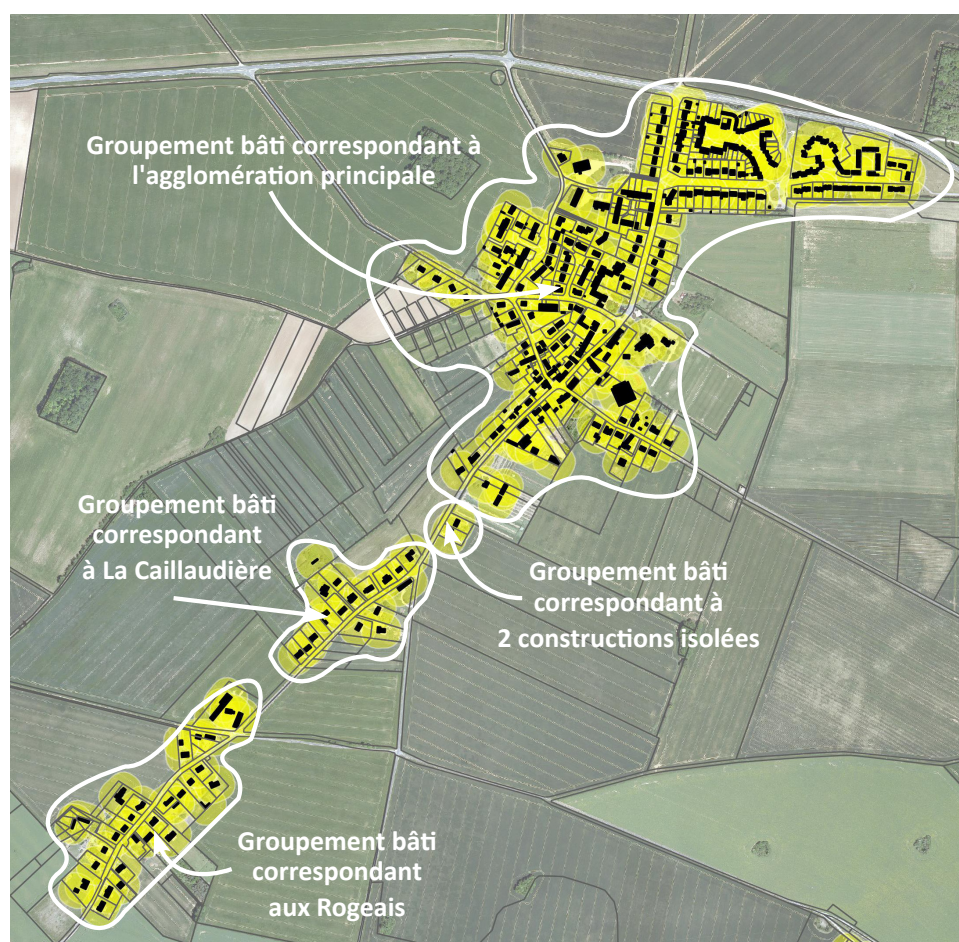
Une étape nécessaire au recensement des capacités de densification concerne la qualification des groupements bâtis du territoire. En effet, le diagnostic a montré l'existence de nombreux groupements bâtis, en dehors des centres-villes/centres-bourgs, dispersés au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette dispersion est liée entre autre à l'activité agricole nécessitant un besoin de proximité et au développement de l'urbanisation à partir des années 1960-70.

Ce travail s'inscrit dans le cadre de l'application de la loi ALUR, voté en mars 2014, qui limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts). La loi réinterroge la constructibilité au sein de ces secteurs en permettant une évolution mesurée des habitations existantes

(sans lien avec l'activité agricole) en zones Agricole et Naturelle et forestière (extensions et annexes). La constructibilité doit ainsi être clairement justifiée. C'est dans ce cadre qu'une méthodologie de catégorisation des groupements bâtis est mise en place. L'objectif est de répondre à une logique urbaine en identifiant des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu. La méthode s'appuie sur une analyse approfondie de l'ensemble des groupements bâtis appuyés sur les critères inscrits dans le PADD.

Afin d'identifier les groupements bâtis pouvant faire l'objet d'une densification, une méthode de catégorisation de ces derniers a été mise en place. Elle a ainsi permis de qualifier chaque groupement bâti au regard de critères inscrits dans le PADD. Ces critères reposent, d'une part, sur la jurisprudence, d'autre part, sur les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales locales.

Ont ainsi été étudiés tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 60 mètres), allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.



- Exemple de groupements bâtis à Diors -

## Etape 1 : La taille du groupement bâti

La première étape consiste à étudier la taille du groupement bâti. Il est important de noter que la taille du groupements bâti ne constitue pas un critère pour un classement en zone Urbaine. Néanmoins, ce critère a été utilisé pour supprimer les groupements bâtis type fermes isolées.

Deux catégories sont distinguées :

- \_Les groupements bâtis de moins de 20 bâtis,
- \_Les groupements bâtis de plus de 20 bâtis.

## TAILLE DU GROUPEMENT BÂTI

NON

Au moins 20 bâtis

OUI



- Lieu-dit Nieul, Montierchaume -

Non retenu pour l'étape 2



- La Penthière, Luant -

Retenu pour l'étape 2

Les groupements bâtis de moins de 20 logements qui constituent souvent des fermes isolées, n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations. Ces groupements seront donc classés en zone Agricole ou en zone Naturelle et forestière.

## Etape 2 : La caractérisation des groupements bâtis

La deuxième étape consiste à définir une liste de critères supplémentaires, répartis en deux thématiques, afin d'affiner le classement des groupements bâtis sélectionnés lors de l'étape précédente :

- \_La morphologie du groupement bâti,
- \_La capacité de fonctionnement et le cadre de vie.

### LA MORPHOLOGIE DU GROUPEMENT BÂTI

NOYAU(X) ANCIEN(S)	Absence	-
	Présence	+
DENSITÉ DE CONSTRUCTION	Non	-
	Oui	+
ÉPAISSEUR DU TISSU	Constructions uniquement d'un seul côté de la voie ou en impasse	-
	Constructions organisées des deux côtés de la voie ou autour de plusieurs axes	+

Définition du noyau ancien : 10 constructions ou plus, construites avant 1950 agglomérées (distantes de moins de 60 mètres).

Définition de la densité de construction : au moins 12 logements/hectare.

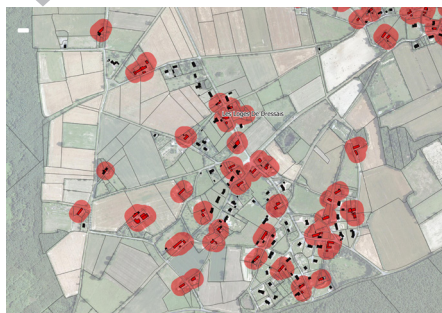


Exemples :

NOYAU ANCIEN

NON

Tissu ancien diffus



- Les loges de Dressais à Ardentes -

OUI



- Le petit Fourchaud à Luant -

■ Bâtiments construits avant 1950

● Tampon de 30 mètres autour des bâtiments construits avant 1950

DENSITÉ DE CONSTRUCTION

NON



- Les Valets, Arthon -

OUI



- Clavières, Ardentes -

ÉPAISSEUR DU TISSU

NON

d'un seul côté de la voie



- Rue de Gireugne, Châteauroux -

OUI



- Châtre, Sassierges-Saint-Germain -

La combinaison des différents critères «Morphologie bâtie» permet d'évaluer chaque groupement bâti :

NOYAU(X) ANCIEN(S)	DENSITÉ	EPAISSEUR DU TISSU	UNE THÉMATIQUE FAVORABLE OU DÉFAVORABLE ?
-	-	-	-
		+	-
	+	-	-
		+	+
+	-	-	-
		+	+
	+	-	+
		+	+

Lorsque le groupement bâti répond à 2 "+" ou plus, la morphologie est jugée favorable.

Le poids de chaque critère est identique.

LA CAPACITÉ DE FONCTIONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

LIEU DE CULTÉ	Absence	-
	Présence	+
ÉQUIPEMENT(S)	Absence	-
	Présence	+
DISTANCE AUX COMMUNES DU PÔLE URBAIN MAJEUR ET/OU SECONDAIRE	Plus de 2 km	-
	Moins de 2 km	+
COMMERCE(S)	Absence	-
	Présence	+

Exemple :

PRÉSENCE D’UN LIEU DE CULTÉ

NON



- La Brande, Le Poinçonnet -

OUI



- Centre-bourg de Jeu-les-Bois -

EQUIPEMENT(S)

NON



- Sanguille à Etrechet -

OUI



- Centre-bourg de Mâron -

DISTANCE PAR RAPPORT AUX PÔLES

NON

> 2 KM



- Les Valets, Arthon -

OUI

< 2 KM



- La forge de l’Isle, Le Poinçonnet -



## COMMERCE(S)

NON



- La Cotinière, Arthon -

OUI



- Bourg, Montierchaume -

La combinaison des différents critères «Capacité de fonctionnement et cadre de vie» permet de donner un avis à chaque groupement bâti :

LIEU DE CULTE	ÉQUIPEMENT(S)	DISTANCE AVEC UN PÔLE	COMMERCE(S)	UNE THÉMATIQUE FAVORABLE OU DÉFAVORABLE ?
-	-	-	-	-
			+	-
		+	-	-
			+	+
	+	-	-	-
			+	+
		+	-	+
			+	+
+	-	-	-	-
			+	+
		+	-	+
			+	+
	+	-	-	+
			+	+
		+	-	+
			+	+

Lorsque le groupement bâti répond à 2 "+" ou plus, la capacité de fonctionnement et le cadre de vie sont jugés favorables.

Le poids de chaque critère est identique.

Les combinaisons des deux thématiques entre elles donnent les résultats suivants :

MORPHOLOGIE DU GROUPEMENT BÂTI	CAPACITÉ DE FONCTIONNEMENT ET CADRE DE VIE	FAVORABLE OU DÉFAVORABLE ?
-	-	-
	+	+
+	-	+
	+	+

Lorsque le groupement bâti répond à 1 thématique favorablement, il est éligible à un classement en zone Urbaine.

Le poids de chaque critère est identique.

Ont ainsi été repérés comme pouvant accueillir un renforcement :

- **15 agglomérations principales** (les entités urbaines principales des 14 communes de l'Agglomération et Villers-les-Ormes pour Saint-Maur),

- **des continuités d'agglomérations** : Bel-Air à Saint-Maur, Route de Velles à Arthon, Saint-Vincent à Ardentes, Pâtureau-Francoeur - La Touche entre Châteauroux et Le Poinçonnet, La Pointerie et Notz à Châteauroux, Faslay-Les Sables et le Bois Bernard à Luant, la Caillaudière à Diors- pour les deux derniers cas, il s'agit d'une continuité liée au projet de développement des communes),

- **16 hameaux** : Clavières (Ardentes), Sanguille (Ardentes/Etrechet), La Forge de l'Isle (Le Poinçonnet), Varennes (Le Poinçonnet), Bourg historique (Coings), Brassioux (Déols), Grangeroux (Déols), Crevant (Montierchaume), Cornaçon (Montierchaume), Les rosiers (Montierchaume), Tillaires (partie Nord) (Mâron), Le Grand Villemongin (Mâron), Châtre (Sassierges-Saint-Germain), La Penthière (Luant), Le Petit Fourchaud (Luant), Les Lothiers (Luant).

Au regard du caractère urbain de certains autres hameaux, un « repêchage » a été réalisé si les groupements bâtis répondaient aux quatre critères suivants :

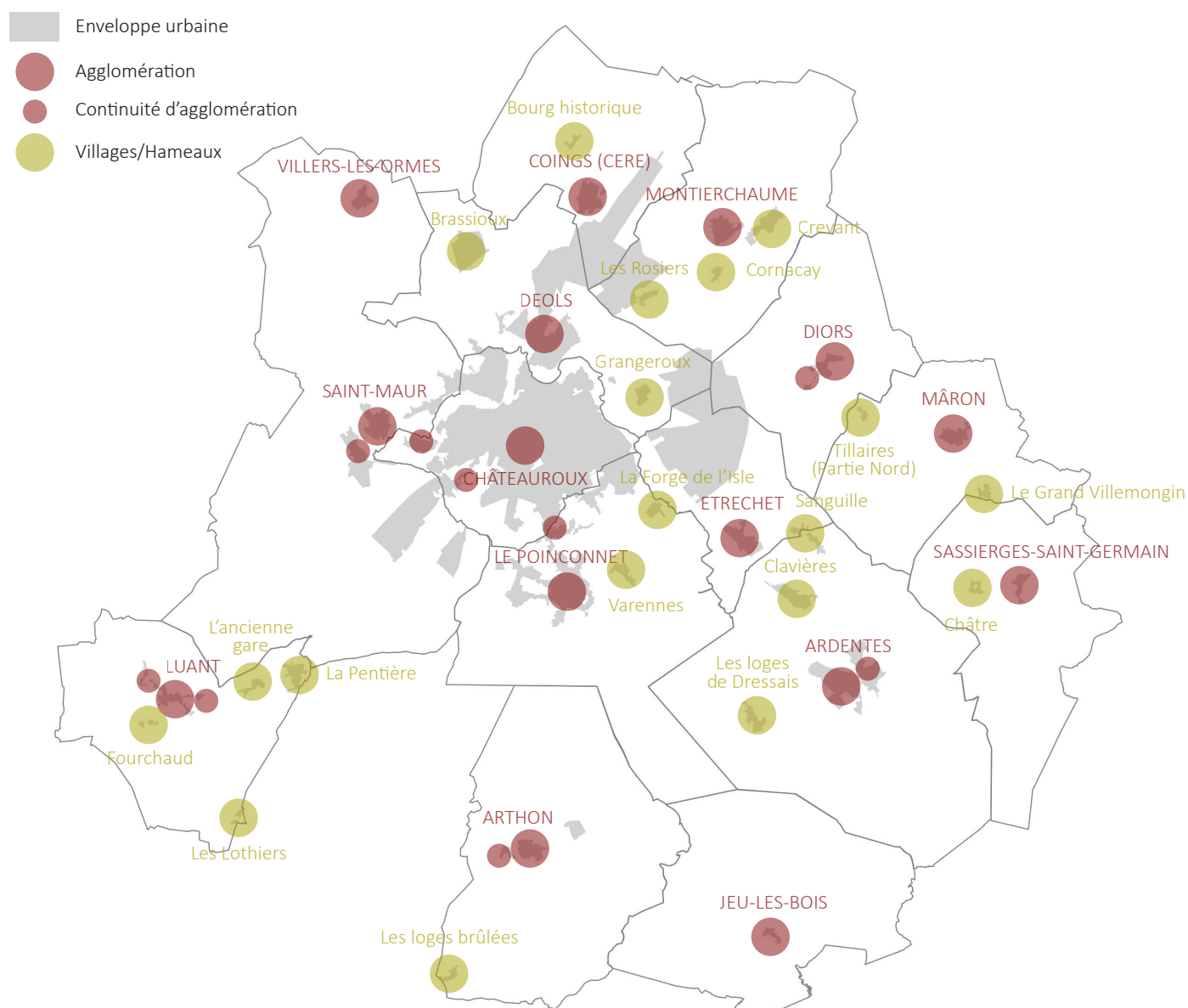
- > le groupement comprend plus de 30 bâtiments,
- > il est organisé au moins des 2 côtés d'une voie (épaisseur du tissu),
- > il est desservi par un système d'assainissement collectif ayant des capacités suffisantes pour répondre à de nouveaux besoins,
- > il est déjà classé en zone constructible dans le document d'urbanisme en vigueur.

Trois hameaux ont ainsi été « repêchés » : Ancienne gare (Luant), Les loges brûlées (Arthon) et Les loges de Dressais (Ardentes).

Au total, 44 entités urbaines et hameaux (19) ont été jugés éligibles pour accueillir de nouvelles habitations, et donc à la zone Urbaine.



Voici les espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel :



L'analyse des capacités de densification s'est faite dans ces entités urbaines en considérant l'enveloppe urbaine en date du mois de décembre 2018.

Ainsi, tous les secteurs qui n'étaient pas intégrés à un zonage U constructible ont été exclus de l'analyse du potentiel de densification.

## 2.2.2 Le potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine

L'Agglomération a fait le choix de définir le potentiel de production de logements en renouvellement urbain à partir d'un « potentiel théorique réel » plutôt que par ventilation d'un objectif chiffré selon l'armature urbaine.

En effet, la réflexion aurait pu être de répartir l'objectif du SCoT (30 % de la production). Cependant, le « niveau d'armature » des communes ne préjuge en rien du potentiel de densification et de mutation de leurs tissus déjà bâtis. Ainsi, l'Agglomération a retenu une méthode intégrant la concertation des communes et la prise en compte de leur connaissance fine du terrain. Ce travail a permis d'identifier un potentiel théorique réel établi à partir des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Néanmoins, malgré un travail de terrain important, ce potentiel demeure théorique dans la mesure où une série d'éléments ou d'aléas et notamment des mécanismes de rétention remettent en question ce potentiel en continu. La vocation de cette analyse n'est pas de constituer ni d'actualiser un observatoire mais bien d'estimer un potentiel qui déterminera par soustraction le potentiel de production de logement en extension.

## La méthode d'identification des potentiels

La première étape a consisté à délimiter l'enveloppe urbaine. Celle-ci correspond à l'ensemble des parcelles bâties agglomérées (moins de 60 mètres entre deux bâtiments) ; les parcelles occupées par des constructions de moins de 40 m<sup>2</sup> n'ont pas été prises en compte.

Ensuite, l'ensemble des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe a été recensé :

- les dents creuses : sélection de toutes les parcelles non bâties de plus de 1000 m<sup>2</sup>,
- les parcelles densifiables : les parcelles qui peuvent faire l'objet d'une division (surface comprise entre 1000 et 2000 m<sup>2</sup>) et les parcelles qui peuvent faire l'objet de divisions multiples (surface supérieure à 2000 m<sup>2</sup>).

Enfin, un affinage avec les élus de chaque commune est venu préciser le recensement (exemple : suppression des lots en cours de construction, des terrains soumis à des contraintes physiques, etc.) et identifier les secteurs pouvant être amenés à connaître une densification.

## La méthode pour estimer le potentiel de production de logements en densification

Aux capacités de densification et de mutation repérés selon la méthode décrite précédemment a ensuite été appliquée une densité afin de déduire une capacité potentielle de création de logement.

Pour déterminer le nombre de logements potentiels (en fonction de la surface identifiée), la méthode suivante a été appliquée :

- pour les « dents creuses » de moins de 2000 m<sup>2</sup>, le nombre de logements potentiels correspond au nombre de parcelles identifiées,
- pour les « dents creuses » de plus de 2000 m<sup>2</sup>, le nombre de logements potentiels correspond à la surface totale des dents creuses X la densité (17, 12 et 10 logements/ha selon le type de communes).
- pour les parcelles densifiables pouvant faire l'objet d'une division, le nombre de logements estimés correspond au nombre de nouvelles parcelles potentielles identifiées,
- pour les parcelles densifiables pouvant faire l'objet de divisions multiples, le nombre de logements potentiels correspond à la surface de la parcelle bâtie, soit 1000 m<sup>2</sup> (surface conservée pour la construction existante) X la densité de 10 logements/ha.
- pour les friches, le nombre de logements potentiels correspond à la surface totale des dents creuses X la densité (17, 12 et 10 logements/ha selon le type de communes).

Ensuite, la faisabilité d'une opération de logement sur les potentiels a été affinée avec une analyse de la capacité d'évolution du terrain, de sa disponibilité grâce à la connaissance des communes et, de prendre en compte la réalité du marché immobilier et foncier. Ainsi, à partir du recensement automatisé réalisé au départ, il a été décidé de retenir :

- pour la ville-centre, Châteauroux, les 2/3 des « dents creuses » et des friches et la moitié des potentiels issus divisions parcellaires,

- pour les autres communes, la moitié des « dents creuses », 2/3 des friches et 1/3 des potentiels issus des divisions parcellaires.

A noter que ces objectifs sont volontaristes ; en effet, durant les deux dernières années, l'analyse des autorisations d'urbanisme montre que seule une quinzaine de demandes avait pour objet une demande de division parcellaire.

Ainsi, environ **1000 logements** peuvent se réaliser au sein de l'enveloppe urbaine d'ici 2030.

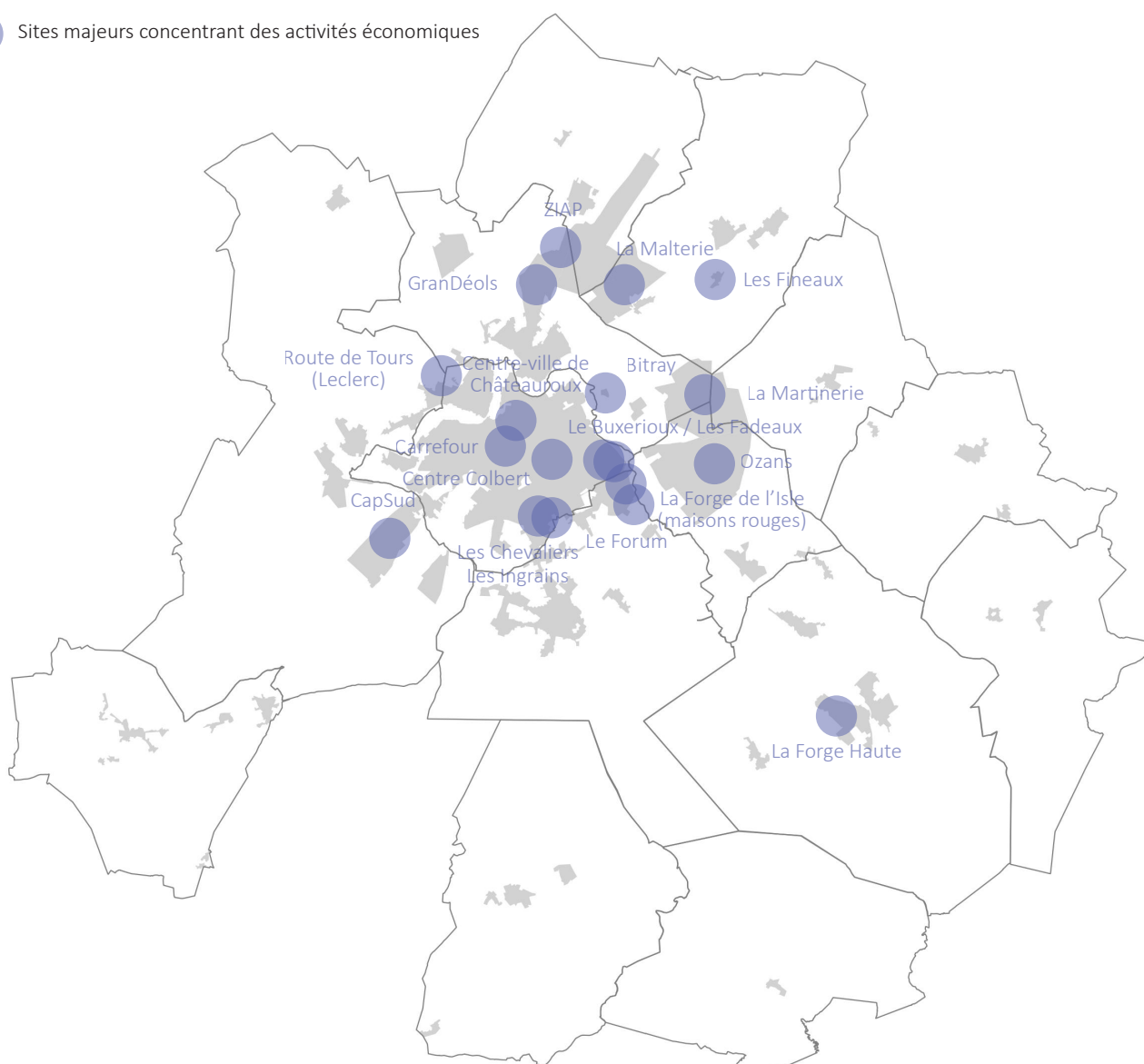
Châteauroux	Déols	Le Poinçonnet	Saint-Maur	Ardentes	Luant	Montierchaume	Etrechet	Diors	Coings	Arthon	Mâron	Jeu-les-Bois	Sassierges-Saint-Germain	TOTAL
447	69	164	64	72	25	30	14	4	22	31	31	7	20	1000

## 2.3 Les capacités de densification à vocation économique

### 2.3.1 Les zones d'activités économiques

Un travail de repérage du potentiel de renouvellement urbain à l'échelle des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire en parallèle de l'identification du potentiel d'habitat a également été mené.

● Sites majeurs concentrant des activités économiques



## 2.3.2 Le potentiel pour les activités économiques dans l'enveloppe urbaine

Le potentiel de densification et de mutation au sein des zones d'activités évolue très rapidement (ventes, projets en cours...), c'est pourquoi, l'analyse constitue seulement une estimation.

### La méthode d'identification des potentiels

L'analyse s'appuie sur le fichier «LOCOMVACxx» qui dresse la liste des locaux/espaces commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) l'année précédent le recensement (2017). Elle a été réalisée sur l'ensemble des sites présentés dans la partie 2.3.1.

*Précaution : un seul bâtiment peut comporter plusieurs plateaux (notamment dans les constructions à vocation de bureaux) ; chaque plateau compte comme un local (cela explique le chiffre important sur certaines zones (Centre colbert)).*

### Les résultats

#### Selon la destination du local

DESTINATION DU LOCAL	NOMBRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS TOTAL	NOMBRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS VACANTS
Ateliers et autres locaux assimilables (artisanat, activité de transformation manutention ou maintenance...)	107	19
Bureaux et locaux divers assimilables	189	62
Magasins et lieux de vente	382	51
Hôtels et locaux assimilables	12	2
Etablissements industriels n'étant pas évalués selon la méthode comptable	13	0
Etablissements de spectacles, de sports et de loisirs et autres locaux assimilables	6	2
Etablissements d'enseignement et locaux assimilables	2	0
Autres établissements	9	3
Lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement	243	80
<b>TOTAL</b>	<b>963</b>	<b>219</b>

Au total, sur 720 locaux d'activités dans les sites présentés au point 2.3.1, 139 sont vacants et constituent donc un potentiel non négligeable pour accueillir de nouvelles entreprises (sous réserve de la possibilité d'une remise en état/aux normes). Par ailleurs, 80 lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement sont identifiés comme non occupés en 2017.

## Selon les sites d'activités

ZONE/SITE	NOMBRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS TOTAL	NOMBRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS VACANTS	SURFACE DES LOCAUX D'ACTIVITÉS VACANTS (en m²)
Bitray	2	1	4 089
Cap Sud	182	18	19 723 (dont 12 780 m² de magasins de grande surface)
Centre Colbert	35	12	26 924 (dont 13 994 m² de bureaux et 12 930 m² de lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement)
Centre-ville de Châteauroux	147	27	5 265
GrandDéols	64	21	35 932 (dont 23 056 m² de lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement)
La Forge de l'Isle (maisons rouges)	37	8	59 014 (dont 47 219 m² de lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement)
La Forge Haute	11	4	5 954
La Malterie	20	3	35 928 (dont 34 958 m² de lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement)
La Martinerie	44	11	74 879 (dont 72 384 m² de lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement)
Le Buxerieux	128	44	21 581
Le Forum	64	6	2 080
Les Chevaliers	30	1	1 333
Les Fadeaux	62	20	13 034
Les Fineaux	4	0	0
Les Ingrains	27	12	2 028
Ozans	5	1	3 359
Carrefour	37	4	3 194
Route de Tours (Leclerc)	8	0	0
ZIAP	56	26	18 456
<b>TOTAL</b>	<b>963</b>	<b>219</b>	<b>329 773</b>

Au total, les 219 locaux d'activités vacants recensés représentent 329 773 m². Il est important de noter que près de 70% de cette surface constitue des lieux de dépôts ou de stockage et des parcs de stationnement (230 264 m²). Ainsi, 99 509 m² de surfaces bâties ont été identifiées comme vacantes en 2017. Les zones dédiées plus spécifiquement à des activités commerciales sont davantage touchées par la vacance de surfaces déjà bâties.

# PARTIE C

Les choix retenus pour établir  
les Orientations d'Aménagement et de Programmation

# 1

## LA MÉTHODE

---



# 1.1 Le choix et la délimitation des secteurs soumis à des OAP

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, notamment si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur dans le projet.

Dans le cadre de son premier PLUi, Châteauroux Métropole a choisi de réaliser uniquement des OAP par secteur. Les OAP ainsi définies s'appliquent aux secteurs de projet dont la collectivité souhaite orienter l'aménagement futur, qu'ils soient situés en zone Urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU). A noter que les zones à urbaniser immédiatement constructibles (1AU) sont obligatoirement soumises à un secteur d'OAP quelque soit leur vocation (Habitat, Economie, Equipements), contrairement aux projets situés en zone U pour lesquels la mise en place d'une OAP constitue une possibilité.

L'Agglomération a choisi de ne pas réaliser d'OAP « thématiques » en raison de l'existence ou de la mise en oeuvre d'autres dispositions réglementaires permettant déjà d'encadrer certains éléments (exemple : le patrimoine au travers du Secteur Patrimonial Remarquable à Châteauroux et du repérage des principaux bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial dans le PLUi, le repérage des différentes composantes de la Trame Verte et Bleue dans le PLUi, etc.).

Les OAP « Secteurs » ont été définies pour les secteurs situés en extension (en ce sens, ils sont tous classés en zone à urbaniser et comportent donc obligatoirement des OAP). Pour les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine, deux choix ont été faits :

- les terrains ayant un caractère à dominante naturelle ou agricole (prairie enclavée, ensemble de fonds de jardins...), une superficie supérieure ou égale à environ 5 000 m<sup>2</sup>, un potentiel d'accueil et un positionnement stratégiques pour le fonctionnement et le devenir des espaces urbanisés dans lesquels ils s'insèrent ont été classés en zone 1AU et font donc automatiquement l'objet d'une OAP.

Exemples :



- Un site au coeur du centre-bourg de Jeu-les-Bois -



- Deux sites au coeur du centre-bourg de Mâron -

- les terrains ayant un caractère urbain bénéficiant de l'ensemble des réseaux et classés de fait en zone Urbaine. Le choix des secteurs comportant des OAP a été réalisé dans la continuité de l'étude des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés et, également en lien avec les réflexions déjà menées par les communes. Ces données



ont permis d'identifier les sites de projet stratégiques au sein des zones urbaines au regard des caractéristiques et enjeux suivants :

### > la localisation des sites,

Exemples :



- Un site à proximité immédiate du centre historique de Châteauroux, bénéficiant d'une situation géographique privilégiée, à proximité immédiate des services et des équipements et de l'Indre -



- Un site au coeur du hameau de Clavières à Ardentes, bénéficiant d'un environnement naturel de qualité au bord de la vallée de l'Indre-

### > le potentiel d'accueil des sites en partie sous maîtrise privée

Exemple :



- Un ensemble de fonds de jardins couvrant une superficie importante entre la rue Pierre et Marie Curie et l'avenue de la Châtre à Châteauroux -

### > les principaux espaces de renouvellement urbain

Exemples :



- Une friche industrielle au coeur du centre-bourg de Sassierges-Saint-Germain -

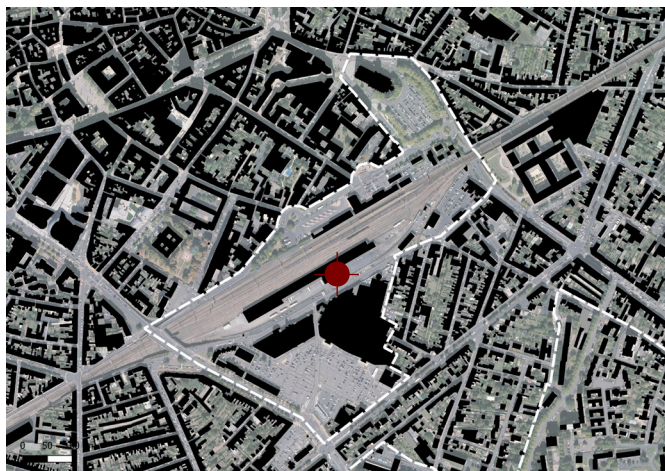


- Une friche commerciale à Châteauroux, rue de la Fontaine Saint-Germain -



## > les secteurs faisant l'objet d'une étude urbaine qui a montré leur intérêt

Exemples :



- Le secteur de la Gare à Châteauroux, faisant l'objet d'une étude urbaine -



- Le quartier Beaulieu à Châteauroux, faisant l'objet du NPNRU -

La délimitation des secteurs s'appuie, de manière générale, sur les limites parcellaires, les éléments paysagers présents (haies...), en intégrant le cas échéant les accès permettant la desserte du secteur.

Les périmètres ont également été établis au regard de la faisabilité des opérations. Exemples :



- Les secteurs d'OAP en densification à Arthon ne comprennent pas l'ensemble des fonds de jardins en raison de la rétention foncière -



- Le secteur d'OAP n'inclut pas le coeur d'îlot : un projet de nouvelle construction est en cours -

Les périmètre des secteurs comportant des OAP sont reportés sur le document graphique.

# 1.2 L'élaboration des OAP

L'élaboration des OAP a été réalisée de la manière suivante (méthode retranscrite dans la pièce 3 du PLUi) :

- 1 / une analyse des secteurs pour identifier les enjeux urbains, patrimoniaux, liés à la desserte, paysagers et environnementaux, via les données cartographiques disponibles et des visites sur le terrain,
- 2 / une validation des grands principes d'aménagement à faire figurer dans l'OAP par les élus communautaires,
- 3 / la production de l'OAP en concertation avec les élus communaux.

A noter qu'en parallèle, des analyses de terrain ont été réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale sur les secteurs de projets les plus sensibles, assorties de recommandations.

# 1.3 Le contenu des OAP

Les OAP ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant des OAP « Cadre » qui s'appliquent à l'ensemble des secteurs et qui poursuivent les objectifs suivants :

- > Inscrire l'opération dans l'environnement naturel et paysager,
- > Adapter les formes urbaines en faveur de la qualité du cadre de vie et des économies d'énergie,
- > Rechercher des formes d'habitat variées,
- > Mutualiser les espaces de stationnement,
- > Promouvoir la qualité du cadre de vie.

Ensuite, les OAP « Secteur » définissent par type de projet les actions et opérations nécessaires pour assurer la mise en oeuvre des objectifs du PADD, notamment en termes d'habitat et d'économie d'espaces, et pour mettre en valeur l'environnement.


## > L'objectif de densité

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi pour l'Agglomération repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de logements notamment. Dans cette optique, un des éléments programmatiques contenu dans les OAP est l'inscription d'un objectif de densité. Sur les 59 sites, seuls 4 sites ne sont pas concernés par cette orientation car il s'agit de projets de renouvellement urbain mixant de nombreuses vocations (OAP\_Chât-4D- *Secteur de la Gare* -, OAP\_Chât-5D- *Quartier Beaulieu* -, OAP\_Chât-9D- *Quartier Saint-Jean* -) et pour des raisons de configuration de parcelles, OAP\_LePoin-2D.


Sur 2 secteurs en extension, la densité a été légèrement minorée par rapport aux objectifs inscrits dans le PADD, en raison de la géométrie du secteur de projet ou de sa situation (ne permettant pas d'atteindre l'objectif initial) ; il s'agit des sites OAP\_StMaur-2E (à Villers-les-Ormes, ancien village) et OAP\_Chât-5E (où le passage d'une ligne électrique haute tension limite la constructibilité sur une partie du site).

## > La vocation dominante des espaces

Ces éléments ont été spatialisés pour répondre aux besoins en logements et diversifier l'offre. Dans certains secteurs de projet, des espaces ont été localisés comme « privilégiés » pour accueillir des logements sous des formes denses et sous différentes typologies. Le choix de ces secteurs a été fait au regard de leur insertion dans le tissu bâti existant, de leur positionnement au sein de l'opération (souvent en entrée d'opération, des formes d'habitat plus denses permettent de marquer le caractère bâti du site nouvellement urbanisé) et de leur géométrie (propice ou non à accueillir des plus petites parcelles par exemple).

 Espace destiné prioritairement à la création de logements

 Espace destiné prioritairement à la création de logements majoritairement sous des formes denses

 Espace privilégié pour accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs)

 Espace destiné aux équipements

 Espace destiné aux commerces et services

 Espace destiné à des activités économiques compatibles avec l'habitat

 Espace destiné à des activités économiques

L'intégration de ces éléments a été réalisée afin d'assurer la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés et de réserver des espaces pour des activités économiques dans des lieux adaptés (zones).





Espace dédié à un usage spécifique précisé dans le corps du texte des OAP



Espace naturel ou jardiné à créer ou à préserver (jardin, espace vert, transition végétale, etc.)

L'objectif de cette indication est de prévoir des espaces à usage spécifique pour un projet connu ou pour prévoir un espace de stationnement par exemple.

La vocation dominante des espaces a été définie selon les caractéristiques physiques du site (topographie, éléments naturels existants, etc.). Ainsi, il est demandé au travers des OAP qu'un certain nombre d'espaces naturels ou jardinés soit préservé ou créé dans les futures opérations. Généralement, il est demandé de préserver des espaces jardinés en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une transition harmonieuse. La spatialisation de ces espaces a été réfléchi dans le but de laisser des surfaces de jardins importantes orientées au Sud.

Dans les secteurs les plus importants en termes de surface, il est demandé de préserver des espaces naturels pour préserver voire renforcer la trame verte existante ou des coupures au sein de l'opération (espaces de « respiration »).

### > Les orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine



Traiter les abords du site en contact avec la voie de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre et/ou dans le site (ex : front bâti...)

Plusieurs secteurs bordent des axes structurants au sein des espaces urbanisés. Lorsque la nature du bâti autour de ces axes doit leur donner un caractère urbain, il est important que l'opération l'envisage. L'implantation des futures constructions sera envisagée de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.



Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, notamment, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes

L'objectif de cette orientation est de limiter les incidences que pourraient générer les nouvelles constructions sur le tissu bâti existant (ombres portées notamment). Il s'agit de réduire les impacts sur les commodités du voisinage.



Créer un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.) autour duquel les constructions pourront s'organiser (position indicative)

Certaines opérations doivent prévoir une organisation du bâti autour d'un espace public ou collectif structurant. Leur position est indicative.



Préserver les murs anciens existants

Cette orientation a pour but de préserver le patrimoine existant et que l'opération soit conçue au sein de leur emprise.



Prévoir un traitement adapté de la limite du secteur afin de limiter les nuisances (sonores, visuelles...)

Il s'agit de prendre en compte les nuisances potentielles d'un site et ainsi éviter les conflits d'usage.

## > Les orientations liées à l'accès et la desserte



Voie de desserte structurante à créer (position indicative)



Voie de desserte secondaire à créer (position indicative)



Amorce de voirie à prévoir (position indicative)



Accès aux constructions mutualisé ou individuel (position indicative)



Voie accessible aux véhicules motorisés



Liaison douce à créer (position indicative)



Chemin agricole à préserver

Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération.

A noter que l'ensemble du réseau viaire n'est pas toujours défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur le schéma.

Des dessertes complémentaires sont représentées dans certaines OAP, afin soit de suggérer la manière de compléter la desserte, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.

Cette orientation vise à inciter et faciliter les déplacements doux à l'échelle des centres-villes/centres-bourgs. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisés, le tracé des cheminements doux est indicatif.

L'orientation permet de préserver des chemins d'accès pour les parcelles agricoles situées à l'arrière des futures opérations.

## > Les orientations liées au paysage et à l'environnement



Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels



Maintenir, voire renforcer, les haies, les alignements d'arbres ou les arbres isolés existants

Cette orientation vise à assurer une qualité des lisières urbaines. Le traitement des transitions entre espace bâti et espaces agricoles et naturels permet de limiter les incidences des nouvelles constructions dans le paysage. Les transitions peuvent être des haies bocagères, un espace vert gérant les eaux pluviales (noues), etc. Pour conforter la transition, les espaces jardinés sont généralement privilégiés dans sa continuité.

Ce principe de maintien des haies et arbres remarquables permet de préserver les éléments végétaux ayant un rôle paysager et environnemental structurant à l'échelle des espaces urbanisés. La présence de ces éléments participe également à l'identité rurale du territoire. Le maintien global de la haie n'exclut pas la possibilité de créer des accès supplémentaires.

Préserver et mettre en valeur les espaces en eau



Espace préférentiel pour les dispositifs de gestion des eaux pluviales

L'objectif, ici, est de prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'opération (fossés, noues, bassins). La position de l'espace préférentiel pour les dispositifs est indicative ; en effet, le relevé topographique réalisé lors du lancement de l'opération viendra préciser la localisation.



Conserver des vues

Certains cônes de vue mettent en valeur des entrées de ville à travers l'existence de paysages identitaires. L'objectif de cette orientation est que le projet d'aménagement soit construit en prenant en compte ces vues ; les nouvelles constructions ne doivent pas les compromettre (exemple : pas de création d'un front bâti continu).

## 2

# JUSTIFICATIONS DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

---



Les OAP établies dans le cadre du PLUi traduisent ou précisent certaines orientations du PADD.

## Par rapport à l'axe 1 (Châteauroux Métropole, une centralité départementale)

- L'ensemble des secteurs 1AU à vocation économique a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette disposition répond ainsi à la volonté de l'Agglomération de renforcer l'attractivité économique du territoire et d'offrir des espaces pour accueillir de nouvelles entreprises.

- Pour renforcer l'attractivité des espaces dédiés aux activités économiques, des dispositions en matière d'intégration paysagère et environnementale ont été rédigées :

Exemple : OAP\_Ozans (p166 de la pièce 3 du PLUi). Il est indiqué que « *des espaces publics paysagers seront le support d'un cheminement [...]. Un espace paysager central sera également aménagé en arrière de la RD67. Ces espaces ménageront des perspectives qui, en se rejoignant, créeront un point d'appel visuel central* ».

- Une des orientations du PADD est également d'envisager un devenir pour les friches existantes. Cette réflexion a eu lieu tout au long de l'élaboration du PLUi, lors de la rédaction du règlement écrit (quelles sous-destinations autorisées pour permettre un réinvestissement des locaux vacants ? etc.) mais également dans les OAP :

Exemple : OAP\_Buxerieux (p174 de la pièce 3 du PLUi). L'OAP prévoit que le site, aujourd'hui à l'abandon (suite à la fermeture des usines Cérabati et Mead Emballages en 2015 et 2010), accueille des équipements, des services d'intérêt collectif et des activités économiques de type industrielles et artisanales.

- Les activités tertiaires (bureaux, services et commerces) sont également incitées dans le cadre des OAP au travers des projets de renouvellement :

Exemple : OAP\_Chât-1D (ancien comptoir des pharmaciens, p44 de la pièce 3 du PLUi). L'OAP prévoit un espace à vocation mixte : logements, équipements, commerces et services et activités économiques (de type tertiaire).

- Concernant le développement résidentiel souhaité et affiché dans le PADD, l'ensemble des secteurs 1AU à vocation dominante d'habitat et certains secteurs classés en zone Urbaine, ont fait l'objet d'OAP. Les orientations en matière d'offre de logements se traduisent au travers des dispositions suivantes intégrées dans les OAP :

> en matière d'objectifs de création de logements, pour la quasi-totalité des secteurs, un objectif de densité de logements est à respecter. Ainsi, le nombre de logements « théorique » peut être défini :

	Type	Surface (ha)	Nombre de logements « théorique » minimum induit
<b>VILLE-CENTRE : CHÂTEAUROUX</b>			
Chat_1D	Densification	4.57	19
Chat_2D	Densification	2.1	35
Chat_3D	Densification	6.94	117
Chat_4D	Densification	21.49	ND*
Chat_5D	Densification	36.15	ND**
Chat_6D	Densification	7.74	85
Chat_7D	Densification	1.58	25
Chat_8D	Densification	1.16	19
Chat_9D	Densification	81.94	ND**
Chat_1E	Extension	10.16	146

Chat_2E	Extension	2.49	42
Chat_3E	Extension	14.9	253
Chat_4E	Extension	67.55	915
Chat_5E	Extension	2.55	43

TOTAL Nb de logements prévus dans les secteurs OAP	Densification	ND	
	Extension	1399	

\* Non Défini : la programmation n'a pas été défini dans le PLUi afin de ne pas bloquer les projets de requalification urbaine du secteur de la Gare.

\*\*Non Défini : les projets de renouvellement urbain prévoient des démolitions/reconstructions. Dans les deux projets (Beaulieu et Saint-Jean, le nombre de logements reconstruits est inférieur au nombre de logements démolis.

Type	Surface (ha)	Nombre de logements «théorique» minimum induit	
LES COMMUNES DE LA PREMIERE COURONNE			
DEOLS			
Déo_1D	Densification	3.73	17
Déo_2D	Densification	0.6	10
Déo_1E	Extension	6.48	110
Déo_2E	Extension	3.29	56
Déo_3E	Extension	6.01	66 (Permis d'aménager délivré)
SAINT-MAUR			
StMaur_1D	Densification	0.54	9
StMaur_2D	Densification	0.93	11
StMaur_1E	Extension	7.48	82
StMaur_2E	Extension	0.94	14
LE POINCONNET			
LePoin_1D	Densification	3.33	47
LePoin_2D	Densification	0.63	10
LePoin_1E	Extension	3.37	40
LePoin_2E	Extension	7.7	62
TOTAL Nb de logements prévus dans les secteurs OAP	Densification	104	
	Extension	430	

Type		Surface (ha)	Nombre de logements «théorique» minimum induit
LE PÔLE SECONDAIRE : ARDENTES			
Ard_1D	Densification	0.61	7
Ard_2D	Densification	1.36	16
Ard_3D	Densification	1.8	16
Ard_1E	Extension	8.15	57
Ard_2E	Extension	4.95	59
TOTAL Nb de logements prévus dans les secteurs OAP	Densification	39	
	Extension	116	

	Type	Surface (ha)	Nombre de logements «théorique» minimum induit
<b>LES VILLAGES</b>			
<b>ARTHON</b>			
Arth_1D	Densification	1.75	17
Arth_2D	Densification	0.66	6
Arth_3D	Densification	0.46	3
Arth_1E	Extension	2.19	21
Arth_2E	Extension	0.36	3
<b>COINGS</b>			
Coi_1D	Densification	1.24	12
Coi_2D	Densification	0.38	3
Coi_1E	Extension	1.05	10
Coi_2E	Extension	0.74	7
Coi_3E	Extension	0.49	5
<b>DIORS</b>			
Dio_1E	Extension	2.06	20
Dio_2E	Extension	0.2	2
Dio_3E	Extension	0.15	2
<b>ETRECHET</b>			
Etr_1D	Densification	0.46	4
Etr_1E	Extension	2.7	27
<b>JEU-LES-BOIS</b>			
Jeu_1D	Densification	0.97	10
Jeu_1E	Extension	0.85	8
<b>LUANT</b>			
Lu_1E	Extension	1.31	13
Lu_2E	Extension	2.74	27
Lu_3E	Extension	2.24	22
<b>MARON</b>			
Mar_1D	Densification	1.43	14
Mar_2D	Densification	0.97	9
Mar_1E	Extension	0.79	8
<b>MONTIERCHAUME</b>			
Mont_1D	Densification	1.8	18
Mont_1E	Extension	4.27	42
<b>SASSIERGES-SAINT-GERMAIN</b>			
Sass_1D	Densification	1.21	12
Sass_1E	Extension	0.75	7
<b>TOTAL Nb de logements prévus dans les secteurs OAP</b>			
		<b>Densification</b>	<b>108</b>
		<b>Extension</b>	<b>224</b>

*Pour le calcul du nombre de logements «théorique» minimum induit, ont été retirés : les surfaces classées en zone 2AUd (qui n'ont pas vocation à être ouvertes à l'urbanisation durant la «durée» de vie du PLUi) et les surfaces dédiées à des équipements/activités économiques ou à des espaces naturels (hors équipements et espaces nécessaires à l'aménagement du secteur de projet).*

Comme prévu dans le PADD, les OAP, au travers de la densité à respecter, permettront la création de 3200 nouveaux logements : environ 1000 logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine (en lien avec l'étude des capacités de densification et des OAP «Densification») et 2169 logements seront réalisés en extension. A noter que parmi ces 1000 logements réalisés en densification, la réalisation d'une grande partie d'entre eux est encadrée par des OAP.

- > en matière d'offre et de typologie de logements, des espaces ont été délimités sur les secteurs de projet :
- des espaces destinés prioritairement à la création de logements,
  - des espaces destinés prioritairement à la création de logements majoritairement sous des formes denses,
  - des espaces privilégiés pour accueillir différentes formes de logements (individuels, intermédiaires, collectifs).

Exemple : OAP\_LePoin2E (p126 de la pièce 3 du PLUi).

## Par rapport à l'axe 2 (Châteauroux Métropole, au coeur des dynamiques extérieures)

- Afin de valoriser le territoire depuis l'extérieur, les OAP permettent la réalisation des grands projets urbains, porteurs de dynamiques fortes et qui permettent à la ville de se renouveler sur elle-même.

Exemple : OAP\_Chât-5D (Quartier Beaulieu) OAP\_Chât-9D (Quartier Saint-Jean) (p52 et 60 de la pièce 3 du PLUi).

- La mise en valeur du territoire passe également par le fait de porter une attention particulière aux paysages urbains et naturels. C'est dans le respect de cette orientation que certaines OAP s'attachent à permettre la requalification des friches situées en entrée de ville ou à préserver les motifs paysagers remarquables.

Exemples : OAP\_Chât-6D (requalification d'une partie du site de l'ancienne usine Barilla)  
(p54 de la pièce 3 du PLUi).

OAP\_Ard-3D (préservation de murs anciens marquant les limites du site) (p24 de la pièce 3 du PLUi).

- Pour afficher le territoire de Châteauroux Métropole au coeur des dynamiques extérieures, deux orientations du PADD étaient de valoriser l'aéroport Châteauroux-Centre et de mettre la gare au coeur du projet urbain. Ces objectifs sont permis au travers des OAP.

Exemples : OAP\_Coi\_Eq\_1 et OAP\_Chât-4D (Secteur de la gare) (p182 et p50 de la pièce 3 du PLUi).

## Par rapport à l'axe 3 (Châteauroux Métropole, une unité consolidée)

- Afin de consolider l'unité du territoire et l'armature territoriale, les orientations du PADD prévoient une répartition de l'offre en logements à l'échelle de l'Agglomération. Les OAP, au travers la mise en oeuvre de la densité, le permettent.

Ainsi, dans le PLUi (comme prévu dans le PADD), 58,2% de la production de logements est prévue dans la ville-centre, 22,9% dans les communes de la première couronne, 5,9% dans le pôle secondaire et 12,9% dans les

Typologie de commune	Mode d'urbanisation	Nombre de logements prévus	Nombre de logements prévus au total
Ville-centre (Châteauroux)	en densification	447	1846 soit <b>58,2%</b>
	en extension	1399	
Première couronne (Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur)	en densification	297	727 soit <b>22,9%</b>
	en extension	430	
Pôle secondaire (Ardenes)	en densification	72	188 soit <b>5,9%</b>
	en extension	116	
Villages (les autres communes)	en densification	184	408 soit <b>12,9%</b>
	en extension	224	
<b>TOTAL</b>	<b>en densification</b>	<b>1000</b>	<b>3169</b>
	<b>en extension</b>	<b>2169</b>	

villages.

- Dans le cadre de la préservation d'une économie locale, l'ensemble des secteurs 1AU à vocation économique constituant des extensions des zones de développement local a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

## Par rapport à l'axe 4 (Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne)

- Afin de préserver le caractère rural du territoire à travers la protection des sites d'exploitation, les besoins de l'activité agricole ont parfois été pris en compte dans les OAP lorsque cela s'avérait nécessaire.

Exemple : OAP\_Sass-1E (p164 de la pièce 3 du PLUi). Il est indiqué qu'un chemin d'accès aux parcelles agricoles doit être conservé.

- La ruralité du territoire s'affiche également à travers les ceintures jardinées autour des bourgs ; les OAP ont pour objectif de renforcer le traitement végétal aux abords des espaces urbanisés.

Exemple : OAP\_Mont\_1E (p148 de la pièce 3 du PLUi).. Il est demandé qu'une attention particulière soit portée au traitement de la lisière Sud. Les espaces jardinés constitueront à ce titre un espace tampon et la création d'une haie en limite d'opération pourra être demandée.

- La volonté d'insérer la nature en ville, inscrite dans le PADD, est également affichée dans les OAP.

Exemples : OAP\_Chât-5D (Quartier Beaulieu) (p52 de la pièce 3 du PLUi).

Des espaces verts doivent être conservés au sein du quartier.

OAP\_Chât-1D (Site de l'ancien comptoir des pharmaciens) (p44 de la pièce 3 du PLUi).

Des espaces verts sont préservés.

- Si le territoire est marqué par la ruralité, il possède également un caractère urbain fort (en raison notamment de la présence de la ville de Châteauroux, chef-lieu du département). Plusieurs orientations du PADD visent à valoriser les espaces urbanisés afin d'accroître leur attractivité, dans un contexte de limitation de la consommation d'espace. Les OAP permettent de renforcer la vocation résidentielle des espaces déjà urbanisés.

Environ 1000 logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. L'atteinte de cet objectif est assurée par la mise en oeuvre d'OAP dans les secteurs en densification.

Exemples : OAP\_Chat\_2D, OAP\_StMaur\_1D (p46 et p152 de la pièce 3 du PLUi).

- Les orientations du PADD concernant la qualité des paysages urbains sont traduites dans les OAP.

Exemple : OAP\_Sass-1D (p162 de la pièce 3 du PLUi). L'OAP prévoit que le découpage parcellaire doit permettre de prolonger les séquences bâties existantes des rues du bourg et doit marquer le caractère bâti et aggloméré du secteur. La mitoyenneté et les faibles retraits par rapport à la voie (implantation entre 0 et 5 mètres) seront recherchés afin de prolonger les logiques d'implantation des constructions existantes alentours.

- Une des orientations du PADD est de consolider les centres-bourgs au travers la mobilisation de petits secteurs de projet au sein des enveloppes urbaines.

29 secteurs en densifications comportent des OAP en densification.

Exemple : OAP\_Jeu-1D (p114 de la pièce 3 du PLUi). L'OAP prévoit la création d'une voie douce afin de relier le secteur de projet aux équipements et au chemin de l'école.

## Par rapport à l'axe 5 (Châteauroux Métropole, un territoire durable)

- Les OAP permettent le respect des objectifs de densité.
- Une des grandes orientations du PADD est de « limiter la consommation d'énergie liée aux logements ».

Exemple : OAP\_Etr-1D (p108 de la pièce 3 du PLUi). L'OAP prévoit que « *les constructions nouvelles sont implantées dans le respect des objectifs de performances bio-climatiques, notamment en termes d'ensoleillement* ».

- Pour inciter à l'usage des transports en commun, comme souhaité dans le PADD, l'identification des secteurs comportant des OAP a été faite par rapport à la proximité aux arrêts de bus. La partie « Site et Situation » les repère.
- Afin de faciliter les déplacements doux, la création de liaisons douces dans les secteurs de projet est demandée dans les OAP.

Exemple : OAP\_Chât-1D (p44 de la pièce 3 du PLUi).

## 3

# JUSTIFICATIONS DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LE RÈGLEMENT

Les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions contenues dans le règlement (graphique ou écrit). En effet, les orientations définies dans les OAP permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet à enjeux dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique en termes de conformité. Au travers des OAP, l'Agglomération a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle du secteur mais aussi des espaces urbanisés. C'est dans ce cadre que les OAP complètent les dispositions réglementaires :

- en matière de programmation : les OAP précisent les typologies de construction sur certains secteurs. Le règlement écrit s'attache, quant à lui, à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations. Par exemple, le secteur 1AUd autorise la destination « Logement », l'OAP applicable sur ce secteur vient parfois préciser que le site peut accueillir des logements intermédiaires et/ou collectifs.
- en matière d'optimisation du foncier : les OAP prescrivent des densités minimales. Le règlement écrit permet la mise en oeuvre de cette densité au travers des règles d'implantation et de hauteur relativement souples.
- en matière de fonctionnalité et de desserte : les OAP indiquent le maillage viaire afin d'éviter, au maximum, la desserte du secteur en impasse ou la multiplication des accès notamment (en encourageant la mutualisation des accès privatifs). Le règlement écrit vient compléter ces dispositions en imposant une largeur de voie minimale, par exemple.
- en matière d'intégration urbaine et architecturale, les OAP permettent de compléter les dispositions du règlement au travers des règles sur l'implantation des constructions ou la prise en compte des constructions proches.
- en matière de préservation paysagère et environnementale : les OAP viennent asseoir la prise en compte des éléments naturels existants ou futurs en les localisant. Le règlement précise que les essences choisies doivent être locales.



# PARTIE D

Les choix retenus  
pour établir le règlement

# 1

## LA MÉTHODE GÉNÉRALE

---

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plan de zonage), qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N) et prescriptions mises en place sur le territoire,
- le règlement écrit, qui précise pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et utilisation du sol qui s'y appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD et doivent également trouver une cohérence et une complémentarité avec les OAP élaborées sur certains secteurs.

Plusieurs éléments ont guidé l'élaboration du règlement :

## La nécessaire approche homogène à l'échelle des 14 communes

Face à l'hétérogénéité des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Châteauroux Métropole, la volonté de l'Agglomération était de trouver une approche cohérente et homogène à l'échelle du PLUi. En effet, le PLUi succède à 14 documents d'urbanisme communaux de différents types (expliquant la grande hétérogénéité dans leur contenu):

- > des PLU pour les communes de Châteauroux, Déols, Saint-Maur, Luant, Etretchet, Arthon et Ardentes,
- > des POS pour les communes de Coings, Montierchaume, Mâron, Le Poinçonnet, Jeu-les-Bois et Diors,
- > une carte communale pour la commune de Sassièrges-Saint-Germain.

Un des objectifs poursuivi par le PLUi était de parvenir à tenir compte des spécificités communales dans une méthode unique. Dans les pièces réglementaires, la création de secteurs spécifiques a été préférée à l'élaboration de plan de secteur. Ces sous-secteurs correspondent à des espaces particuliers en termes de formes urbaines existantes ou souhaitées. Par exemple, un secteur Ud intègre l'ensemble des extensions pavillonnaires de l'Agglomération ; deux sous-secteurs y ont été créés : un sous-secteur spécifique Uda pour les extensions pavillonnaires de Châteauroux où une plus grande densité y est recherchée dans les années futures (au travers des règles d'implantation «plus souples» et une hauteur autorisée plus importante) et un sous-secteur Udb pour la partie historique du quartier Brassioux à Déols possédant des formes urbaines et architecturales très particulières, témoin de la présence des Américains dans les années 50.

## Une clarification et une simplification des règles

Deux autres objectifs ont été poursuivis pour l'élaboration du règlement écrit notamment :

- supprimer certaines règles dès lors qu'elles ne répondaient pas aux enjeux du territoire ou que leur mise en application s'avérait compliquée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- rédiger un règlement de projet en rendant moins contraignantes les règles d'implantation ou de hauteur des constructions pour répondre à l'objectif de densification, de transition énergétique (tenir compte de l'évolution des nouvelles formes architecturales et des nouveaux matériaux), des besoins d'évolution des constructions existantes, etc.

## Une intégration des évolutions législatives et réglementaires

Les pièces réglementaires du PLUi ont intégré :

- les enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces au travers de règles d'implantation des constructions «plus souples» et des coefficients d'emprise au sol supprimés.
- les enjeux liés à la préservation de la trame verte et bleue avec une augmentation de la surface des zones naturelles et la mise en place de prescriptions graphiques pour les milieux constitutifs de cette trame (protection de la trame bocagère et des boisements, protection des abords des cours d'eau et des milieux humides, etc.),
- les enjeux de constructibilité limitée dans les zones Agricoles et Naturelles avec des possibilités d'évolution mesurées des constructions existantes notamment.

# 2

## LES ZONES URBAINES

---

Conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Les secteurs et sous-secteurs de la zone Urbaine à l'échelle de l'Agglomération sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS- SECTEURS	ZONES URBAINES À VOCATION MIXTE ET D'HABITAT	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
<b>Ua</b>	Centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.	Toutes les communes via les sous-secteurs
<b>Uaa</b>	Centre ancien de la ville-centre, Châteauroux.	Châteauroux
<b>Uaa1</b>	Premières extensions du centre ancien.	Châteauroux
<b>Uab</b>	Centres anciens des autres communes du pôle urbain majeur et du pôle secondaire.	Déols, Saint-Maur, Ardentes
<b>Uab1</b>	Centre ancien du Poinçonnet caractérisé par un tissu bâti «plus lâche»	Le Poinçonnet
<b>Uac</b>	Unités urbaines principales des autres communes	Arthon, Coings, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, Luant, Mâron, Montierchaume, Sassièrges-Saint-Germain, Saint-Maur (Villers-les-Ormes)
<b>Ub</b>	Extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux	Châteauroux
<b>Ub1</b>	Faubourgs de Châteauroux	Châteauroux
<b>Uc</b>	Extensions urbaines accueillant ou étant destinées à accueillir des formes d'habitat collectif.	Châteauroux, Déols
<b>Ud</b>	Extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.	Ardentes, Arthon, Châteauroux, Coings, Déols, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, Le Poinçonnet, Luant, Mâron, Montierchaume, Saint-Maur, Sassièrges-Saint-Germain.
<b>Uda</b>	Extensions pavillonnaires où une plus grande diversité des formes urbaines est observée.	Châteauroux, Saint-Maur
<b>Udb</b>	Constructions répondant aux formes urbaines américaines du quartier Brassioux à Déols.	Déols
<b>Uh</b>	Principaux villages et hameaux.	Ardentes, Arthon, Châteauroux, Coings, Déols, Etrechet, Le Poinçonnet, Luant, Mâron, Montierchaume, Sassièrges-Saint-Germain

SECTEURS  
ET SOUS-  
SECTEURSZONES URBAINES  
SPÉCIFIQUESCOMMUNE(S)  
CONCERNÉE(S)

<b>Up</b>	Grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.	Arthon, Ardentes, Châteauroux, Jeu-les-Bois, Luant, Saint-Maur, Déols, Coings, Mâron, Le Poinçonnet,
<b>Ug</b>	Espaces accueillant les gens du voyage	Ardentes, Châteauroux, Déols, Montierchaume
<b>Ue</b>	Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif au sein ou en frange des espaces urbanisés.	Ardentes, Arthon, Châteauroux, Coings, Déols, Diors, Etretchet, Le Poinçonnet, Luant, Montierchaume, Saint-Maur, Sassièges-Saint-Germain.
<b>Uea</b>	Site de l'aéroport Châteauroux-Centre	Coings, Déols

SECTEURS  
ET SOUS-  
SECTEURSZONES URBAINES  
À VOCATION ÉCONOMIQUECOMMUNE(S)  
CONCERNÉE(S)

<b>Ux</b>	Sites d'activités économiques, hors zone d'activités.	Ardentes, Arthon, Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur, Mâron
<b>Uy</b>	Zones d'activités.	
<b>Uy1</b>	Site de développement économique d'intérêt international : ZAC d'Ozans.	Etretchet
<b>Uy1a</b>	Château d'Ozans qui a vocation à constituer un lieu d'hébergement en entrée de zone d'activités.	Etretchet
<b>Uy2</b>	Sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale et dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires.	Châteauroux, Etretchet, Déols, Diors, Montierchaume
<b>Uy3</b>	Zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions.	Ardentes, Arthon, Châteauroux, Déols, Luant, Montierchaume,
<b>Uy4</b>	Zones commerciales périphériques.	Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur
<b>Uy5</b>	Zone de GranDéols ayant fait l'objet d'une procédure de ZAC.	Déols
<b>Uy51</b>	Partie Nord de la ZAC, destinée à accueillir des industries, des commerces, des bureaux et des activités de loisirs.	Déols
<b>Uy52</b>	Partie principalement dédiée aux commerces, aux bureaux et activités de services.	Déols
<b>Uy53</b>	Partie Sud dédiée principalement aux activités industrielles et logistiques.	Déols
<b>Uy54</b>	Espace accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de services.	Déols
<b>Uz</b>	Site de reconversion de La Martinerie.	Déols, Diors, Etretchet

## 2.1 Les zones urbaines à vocation mixte et d'habitat

Ces zones Urbaines correspondent aux espaces déjà urbanisés principaux ou secondaires ayant une vocation résidentielle dominante mais aussi accueillant des fonctions compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, services...). Les différents secteurs traduisent l'armature territoriale mais aussi les différents tissus urbains qui existent.

### 2.1.1 Délimitation

Les périmètres extérieurs des secteurs des zones urbaines à vocation principale d'habitat ont été définis à partir de la méthode suivante (règle générale) :

#### a) Une approche géomatique et systématique

La méthode permet de localiser les bâtiments agglomérés et de circonscrire l'enveloppe urbaine en minimisant le plus possible les espaces non urbanisés (espaces agricoles et naturels notamment situés en lisière). Un tampon de 30 mètres a été appliqué autour de chaque bâtiment de plus de 40m<sup>2</sup> permettant ainsi d'écarter tout secteur distant de plus de 60 mètres d'une construction voisine. Les tampons ont ensuite été agglomérés.

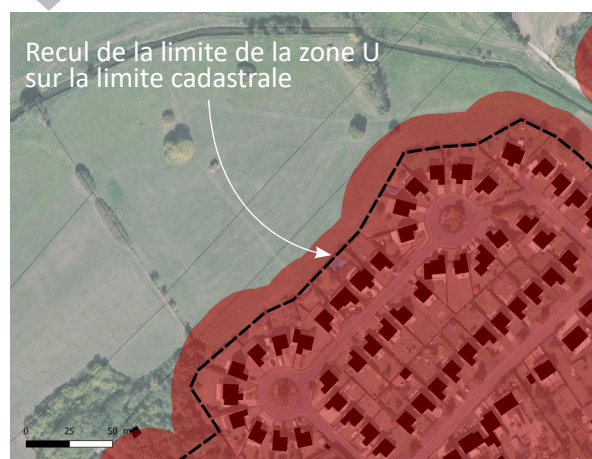
- Tampon de 30 mètres autour des constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m<sup>2</sup>



- Nord des Fourches à Diors -

Une fois les tampons agglomérés, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes :

- pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre a été recalée sur la limite cadastrale,



- Secteur de Bitray à Châteauroux -

- pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire 30 mètres.

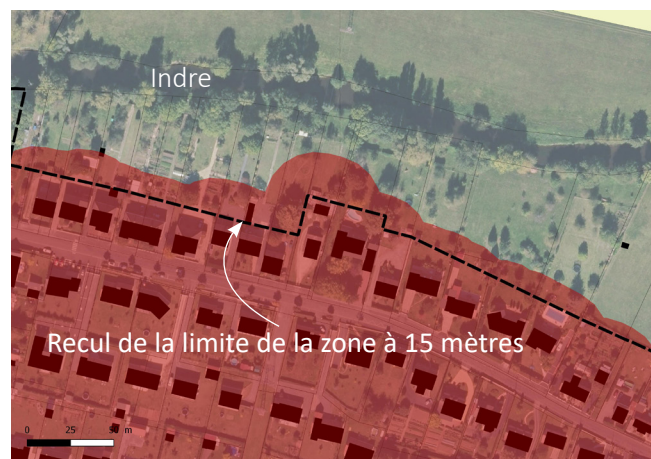


- Secteur de Saint-Vincent à Ardenes -



Cette limite des 30 mètres a parfois été légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines notamment et de la géométrie de la parcelle.

Cette limite des 30 mètres a été réduite à 15 mètres en bordure d'espaces naturels majeurs (exemples : le long de la vallée de l'Indre ou de la forêt domaniale de Châteauroux). Cette distance de 15 mètres permet une évolution des constructions existantes (exemple : extension) mais ne rend pas possible l'implantation d'une nouvelle construction en second rang, urbanisation à éviter au contact de ces espaces à caractère naturel.



- Ouest du centre-ville à Ardentes -

### b) Une approche de terrain

L'ensemble des périmètres de la zone Urbaine a été retravaillé avec chaque commune en tenant compte notamment :

- des projets d'aménagement en cours de réalisation (constructions ne figurant pas encore au cadastre) ;
- des parcelles non bâties mais artificialisées en continuité de l'enveloppe urbaine comme par exemple les équipements (cimetières, stades) et les parkings ;
- des bâtiments liés aux exploitations agricoles en contact avec le tissu urbain (retrait de la zone Urbaine).

A noter que les espaces de nature insérés au sein de l'enveloppe urbaine ont souvent été exclus et classés en zone Naturelle pour les préserver de l'urbanisation.

### c) Une approche urbaine et architecturale

Les différents secteurs de la zone Urbaine ont ensuite été définis en fonction de la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur). Les grands principes retenus sont les suivants :



- Exemple de la délimitation du secteur Ud à Montierchaume -

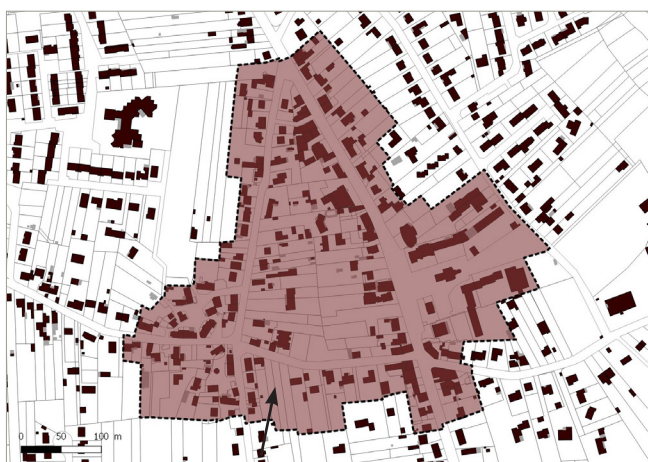
- Intégration des parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d'implantation globale ;





- Intégration de parcelles bâties qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s'insèrent dans cet ensemble ;

- Exemple de la délimitation du secteur Uac à Etrechet -



- Intégration de parcelles non bâties où l'application de la règle générale sera pertinente ;

- Exemple de la délimitation du secteur Uab1 au Poinçonnet -



- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 1ha ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.

- Exemple de la délimitation du secteur Uh au Châtre à Sassierges-Saint-Germain -



- Le cas de parcelles non bâties insérées entre deux parcelles bâties dont les constructions sont distantes de plus de 60 mètres : intégration dans la zone Urbaine si :

- > la distance entre les deux constructions voisines n'excède pas 100 mètres,
- > des constructions sont implantées de l'autre côté de la voie.

- Exemple de la délimitation du secteur Uh au sud du hameau de Sanguille à Ardentes -

## 2.1.2 Le secteur Ua

### 2.1.2.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Ua** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue. La création du secteur Ua poursuit plusieurs objectifs :

- préserver le caractère patrimonial des centres liés à des formes urbaines anciennes,
- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements.

Il comprend :

- un sous-secteur **Uaa** correspondant au centre ancien de la ville-centre avec un secteur **Uaa1** pour les premières extensions urbaines du centre-ville,

**Uaa\_Objectif(s)** : préserver les implantations à l'alignement de la voie et sur les deux limites séparatives et autoriser une hauteur des constructions plus importante que dans les autres centres anciens.

**Uaa1\_Objectif(s)** : préserver les implantations à l'alignement de la voie et sur les deux limites séparatives mais en raison d'une configuration des parcelles en lanière, encadrer davantage l'implantation en limites séparatives.



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uaa -



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uaa1 -

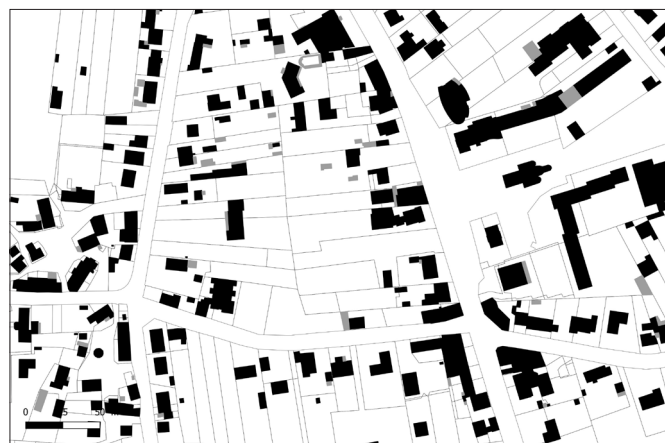
- un sous-secteur **Uab**, correspondant aux centres anciens des autres communes du pôle urbain majeur (Déols, Saint-Maur) et du pôle secondaire (Ardentes) avec un secteur **Uab1** pour le centre-ville du Poinçonnet,

**Uab\_Objectif(s)**: préserver les implantations à l'alignement de la voie et sur au moins une des limites séparatives (pas d'implantation systématique sur les 2 limites comme à Châteauroux).

**Uab1\_Objectif(s)**: l'implantation à l'alignement de la voie n'est pas caractéristique du tissu du centre-ville du Poinçonnet ; le tissu est, en effet, plus lâche avec des implantations généralement en léger retrait.



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uab, exemple du centre de Saint-Maur -



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uab1 au Poinçonnet -

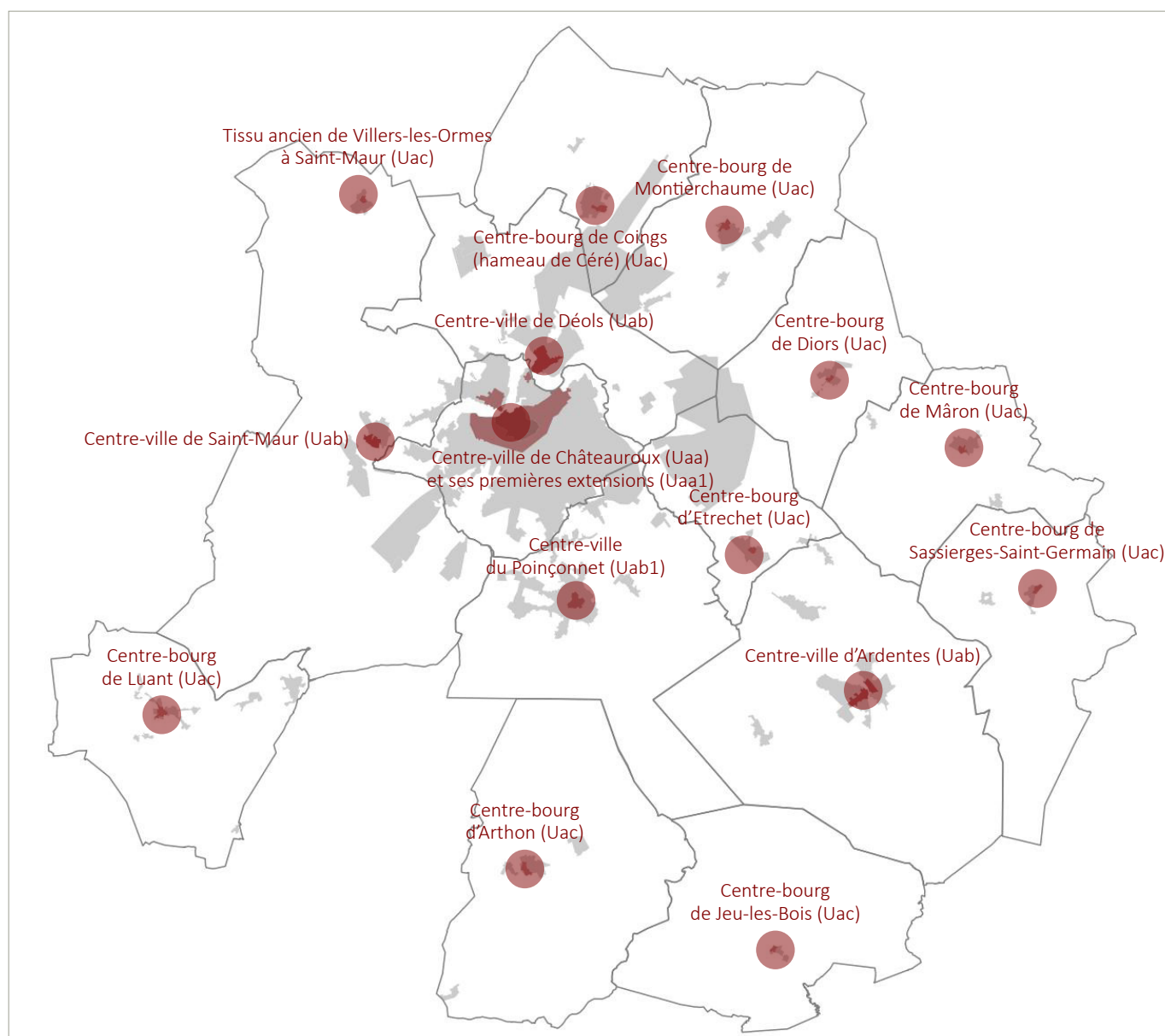
La création du sous-secteur Uab comprenant tous les centres des communes de la première couronne de Châteauroux et d'Ardentes poursuit un objectif commun : permettre la densification de ces centres, notamment à travers la hauteur maximale autorisée, plus importante que dans les centres anciens des plus petites communes.

- un sous-secteur **Uac**, correspondant aux unités urbaines principales des autres communes,

**Uac**\_Objectif(s) : préserver les caractéristiques urbaines et architecturales existantes avec des implantations à l'alignement ou en léger retrait et sur au moins une des limites séparatives et limiter la hauteur des constructions à l'existant.



- Tissu urbain retrouvé dans le sous-secteur Uac à Arthon -



- Les secteurs Ua à l'échelle de l'Agglomération -

## 2.1.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans cet article. Les centres-villes et centres-bourgs possèdent historiquement de multiples vocations, tant résidentielle qu'économique et de loisirs. Ces entités doivent pouvoir assurer la poursuite de cette diversité des fonctions, tout en s'adaptant à l'évolution des modes de vie et de l'organisation du territoire.

C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le commerce de gros et les entrepôts afin d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des centres-villes/centres-bourgs ; ces constructions peinent souvent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle et peuvent générer des problématiques liées à la circulation de poids-lourds.
- l'exploitation forestière est interdite ; elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.
- l'industrie est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; cette sous-destination a été autorisée car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie. En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des centres, parfois en intérieur d'îlot (avant de s'installer dans une zone d'activités lorsque leur activité se développe).
- l'artisanat et le commerce de détail sont également autorisés sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.
- l'exploitation agricole est autorisée uniquement dans le sous-secteur Uac, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés aux abords des hameaux et des villages ; il ne s'agit souvent pas du coeur de l'exploitation mais davantage de bâtiments de stockage (granges...). Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

### Les implantations et la volumétrie

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les noyaux historiques, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des fronts bâtis, parfois continus comme à Châteauroux, les centres-villes et centres-bourgs constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent, dans un contexte de densification, pouvoir évoluer. Cependant, cette évolution doit prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes aussi bien de la valorisation de l'identité du territoire que des ambiances participant à la qualité du cadre de vie.

#### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

#### Justifications

<b>Uaa</b> <b>Uaa1</b>	- à l'alignement de la voie - si moins de 15 m de front de rue, implantation sur les 2 limites, si plus de 15 m, implantation sur une seule limite possible à condition d'assurer la continuité du front bâti sur rue	- Préserver les spécificités urbaines du centre ancien, à savoir un front bâti continu, - Adapter la règle aux grandes parcelles tout en préservant le front bâti.
<b>Uab</b>	- à l'alignement de la voie - sur au moins une des limites séparatives	- Préserver la trame urbaine existante.



<b>Uab1</b>	- à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 m - sur au moins une des limites séparatives	- Préserver la trame urbaine existante, - Prendre en compte le tissu « lâche » du centre-ville du Poinçonnet, tout en incitant à sa restructuration (éviter des retraits importants par rapport à la voie) et à sa densification.
<b>Uac</b>	- à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 m - sur au moins une des limites séparatives	- Préserver la trame urbaine existante. - Prendre en compte l'implantation en léger retrait par rapport à la voie du fait de l'existence d'un bâti ancien rural et de constructions plus récentes. La règle permet ici de recréer le village.

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter à l'existant (exemple : lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite), une densification en profondeur dans les secteurs de projet ou lorsque la forme urbaine originelle n'est pas remise en cause. (exemple : pour les constructions en second rang) et pour ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### Hauteur

### Justifications

<b>Uaa Uaa1</b>	18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Prendre en compte des hauteurs constatées dans le centre historique, - Permettre une densification verticale du centre-ville de Châteauroux (en lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace)- <i>A noter qu'une modification du PLU en vigueur a été réalisé en 2015 pour passer la hauteur maximale de 15 m à 18 m et ainsi favoriser la densification.</i>
<b>Uab Uab1</b>	10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Préserver la trame urbaine existante tout en permettant une densification des centres-villes des communes de la 1 <sup>ère</sup> couronne de Châteauroux et d'Ardentes.
<b>Uac</b>	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Conserver la hauteur moyenne des constructions rencontrées dans ce sous-secteur (R+1+C et R+C).

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain, encadrer l'évolution des constructions existantes (exemple : la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation, et ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.

## 2.1.3 Le secteur Ub

### 2.1.3.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Ub** correspond aux extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs), caractérisées par des constructions implantées en ordre continu de manière générale le long des axes menant au centre-ville. A noter que la hauteur des constructions dans le secteur Ub est très hétérogène passant par exemple, dans le secteur de l'avenue de la Châtre d'un R+1+C à un R+7. La création du secteur Ub poursuit les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques urbaines des faubourgs, marqueurs de l'identité du territoire,
- encadrer les formes architecturales afin de préserver la répétition du modèle type des « maisons de cigarières » ou « d'ouvriers à Balsan ».

Il comprend un sous-secteur **Ub1** où la hauteur des constructions est moins élevée.

**Ub\_Objectif(s)** : préserver les implantations à l'alignement de la voie et sur les deux limites séparatives.

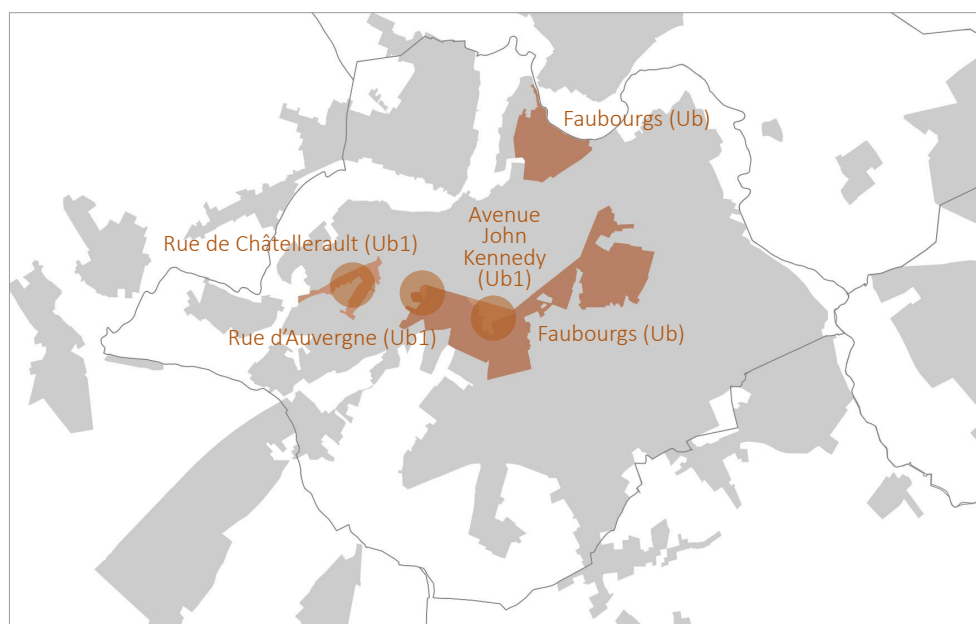
**Ub1\_Objectif(s)** : Préserver le paysage urbain issu du passé industriel du territoire notamment, caractérisé par les maisons berrichonnes. Trois secteurs de ce type sont retrouvés: le long de la rue de Châtellerault, l'intersection entre la rue d'Auvergne et le boulevard des marins, l'avenue John Kennedy et le boulevard Croix Normand/Boulevard Arago.



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Ub -



- Hauteur observée dans le sous-secteur Ub1, rue de Châtellerault à Châteauroux -



- Les secteurs Ub à l'échelle de la ville de Châteauroux -

## 2.1.3.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

Du fait de l'évolution de l'urbanisation, les faubourgs de Châteauroux ont aujourd'hui de multiples fonctions : résidentielle, de loisirs et économiques (petits commerces de proximité notamment). L'objectif est de permettre la mixité fonctionnelle sur ces axes structurants.

C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le commerce de gros et les entrepôts afin de privilégier l'habitat et les activités compatibles avec celui-ci. Ces constructions peinent à s'intégrer dans la structure urbaine des faubourgs et peuvent générer une augmentation du trafic poids-lourds sur les grands axes menant au centre-ville.
- l'exploitation agricole et l'exploitation forestière sont interdites ; le secteur Ub au caractère urbain marqué n'a pas vocation à accueillir ce type d'usage.
- l'industrie est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; cette sous-destination a été autorisée car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie. Cette possibilité est donc prévue en raison de l'existence de ce type d'artisanat dans le tissu du secteur Ub.
- l'artisanat et le commerce de détail sont également autorisés sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

### Les implantations et la volumétrie

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et plus spécifiquement dans des quartiers historiques comme les faubourgs. Caractérisés par des fronts bâtis, souvent continus, ils constituent des entités urbaines patrimoniales qui doivent être préservées tant en matière de formes urbaines qu'architecturales.

#### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

#### Justifications

Ub	- à l'alignement de la voie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le front bâti continu,</li> <li>- Préserver les fonds de parcelles (en lanière) et limiter ainsi les ombres portées.</li> </ul>
Ub1		

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter à l'existant (exemple : lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite), une densification en profondeur dans les secteurs de projet ou lorsque la forme urbaine originelle n'est pas remise en cause. (exemple : pour les constructions en second rang) et pour ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

#### Hauteur

#### Justifications

Ub	15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Permettre des nouveaux projets mettant en valeur les faubourgs en lien avec l'objectif de densification des espaces déjà urbanisés.
Ub1	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations et 9 mètres pour les autres constructions	- Préserver les formes urbaines témoin de l'histoire du territoire.

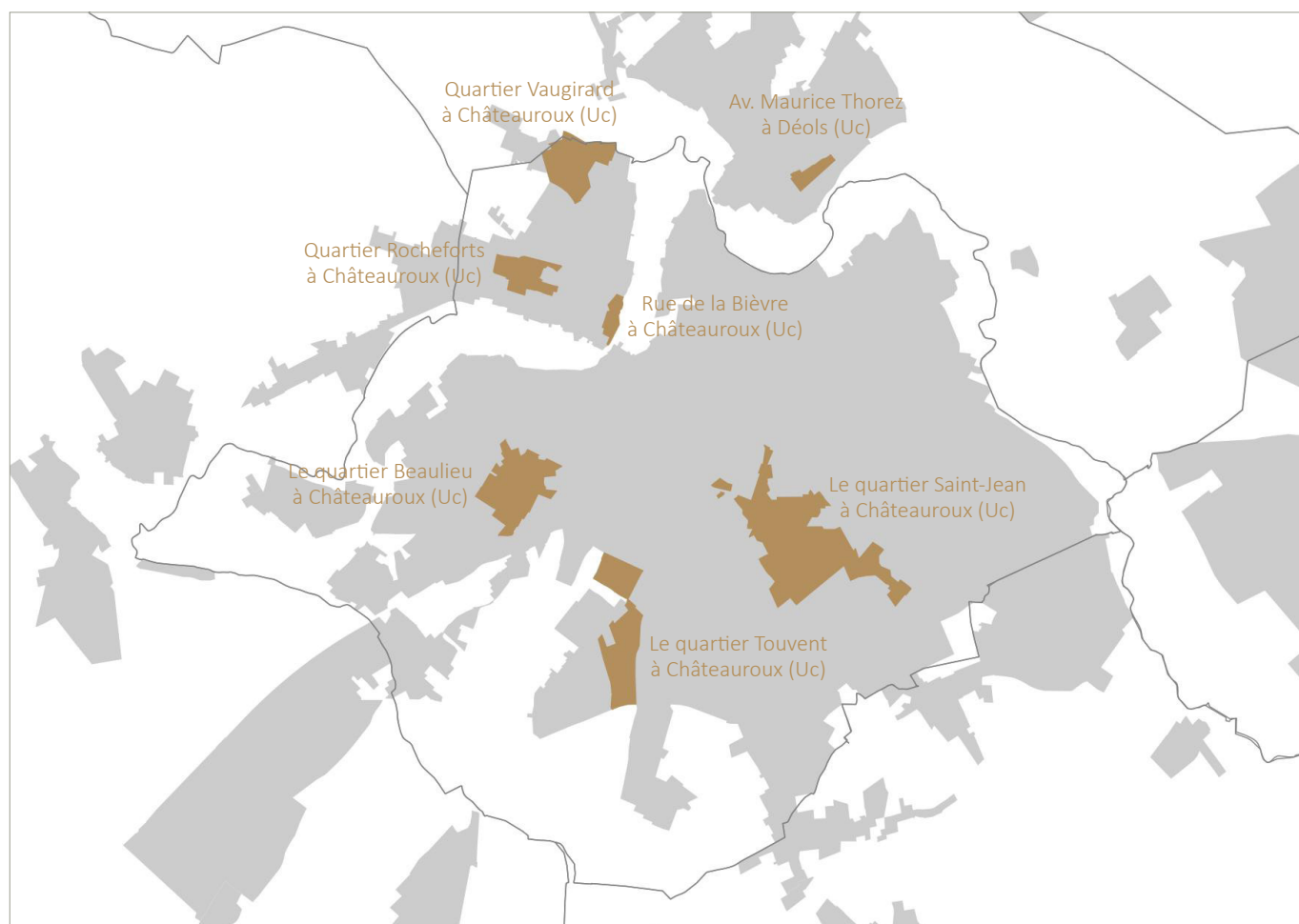
Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain, encadrer l'évolution des constructions existantes (exemple : la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation, et ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.

## 2.1.4 Le secteur Uc

### 2.1.4.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Uc** correspond aux secteurs d'habitat collectif. Il s'agit d'une zone regroupant souvent plusieurs fonctions urbaines : habitat, services, équipements et activités économiques. Une des caractéristiques principales de ce secteur est la hauteur importante des constructions. Le territoire de Châteauroux Métropole est contrasté en matière de mixité ; l'existence de vastes secteurs concentrant une part de logements sociaux importante en témoigne. A travers la création du secteur Uc, la collectivité souhaite améliorer qualitativement l'offre et permettre une diversification de la typologie des constructions. Il s'agit, en particulier, de :

- restructurer le parc ancien des logements locatifs sociaux, en associant recherche de densité et cohérence de l'insertion des constructions dans le tissu bâti existant.
- mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation diversifiée.



- Les secteurs Uc à l'échelle de l'Agglomération -



## 2.1.4.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

Du fait de leur envergure, les secteurs Uc concentrent un certain nombre de fonctions ; l'objectif est de conforter cette mixité fonctionnelle. C'est dans ce contexte que sont interdites parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le commerce de gros qui n'a pas vocation à s'implanter dans ces secteurs à dominante résidentielle.
- l'exploitation agricole et l'exploitation forestière sont interdites ; le secteur Uc au caractère urbain marqué n'a pas vocation à accueillir ce type d'usage.
- l'industrie est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; cette sous-destination a été autorisée car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie. En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'existence de ce type d'artisanat dans le tissu du secteur Uc.
- les entrepôts sont autorisés sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; cette sous-destination est autorisée sous condition du fait qu'elle recouvre notamment les constructions destinées au stockage des biens (exemple : existence de projet d'installation de boxes/garde-meubles dans les extensions).
- l'artisanat et le commerce de détail est également autorisé sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

### Les implantations et la volumétrie

En décalage par rapport aux habitudes de construction des dernières années (mode pavillonnaire), la production de logements intermédiaires ou collectifs doit s'opérer en harmonie avec le contexte bâti environnant. L'objectif des règles suivantes est de rechercher des transitions d'échelle plutôt que de construire en rupture avec les caractéristiques du bâti environnant. Il s'agit également de faciliter des projets d'ensemble.

#### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

#### Justifications

<b>Uc</b>	- à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie - en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m)	- Ne pas contraindre les projets de renouvellement urbain.
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

#### Hauteur

#### Justifications

<b>Uc</b>	18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Permettre des nouveaux projets en lien avec l'existant et les projets de renouvellement urbain.
-----------	---------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain, encadrer l'évolution des constructions existantes (exemple : la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation, et ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.

Uc

30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Opération d'aménagement d'ensemble : mutualisation possible de ces surfaces.

Surfaces de toiture-terrasse végétalisées assimilées à des surfaces perméables.

- Limiter l'imperméabilisation des sols.

- Donner la possibilité de créer une construction avec un petit jardin.

- Ne pas contraindre les projets favorisant le développement durable.

## 2.1.5 Le secteur Ud

### 2.1.5.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Ud** correspond aux extensions urbaines qui se sont réalisées principalement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. En effet, au cours des dernières décennies, la production de logements a majoritairement permis la diffusion de l'habitat individuel par l'expansion du tissu pavillonnaire. Le diagnostic a mis en évidence la « banalisation » des paysages urbains liée à des règles strictes d'ordonnancement et à ce mode d'urbanisation. La création du secteur Ud a pour objectif de permettre une densification de ces tissus majoritairement pavillonnaires en permettant notamment une plus grande diversité des formes urbaines.

**Ud\_Objectif(s)** : permettre une densification du tissu pavillonnaire au travers des règles d'implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives assouplies.

Le secteur **Ud** comprend :

- un sous-secteur **Uda** correspondant aux extensions urbaines de Châteauroux,
- un sous-secteur **Udb**, correspondant aux constructions répondant aux formes urbaines américaines du quartier Brassioux à Déols.

**Uda\_Objectif(s)** : permettre une plus grande diversité des formes urbaines dans le futur pour favoriser la densification.



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Ud, route du Petit Epot au Poinçonnet -

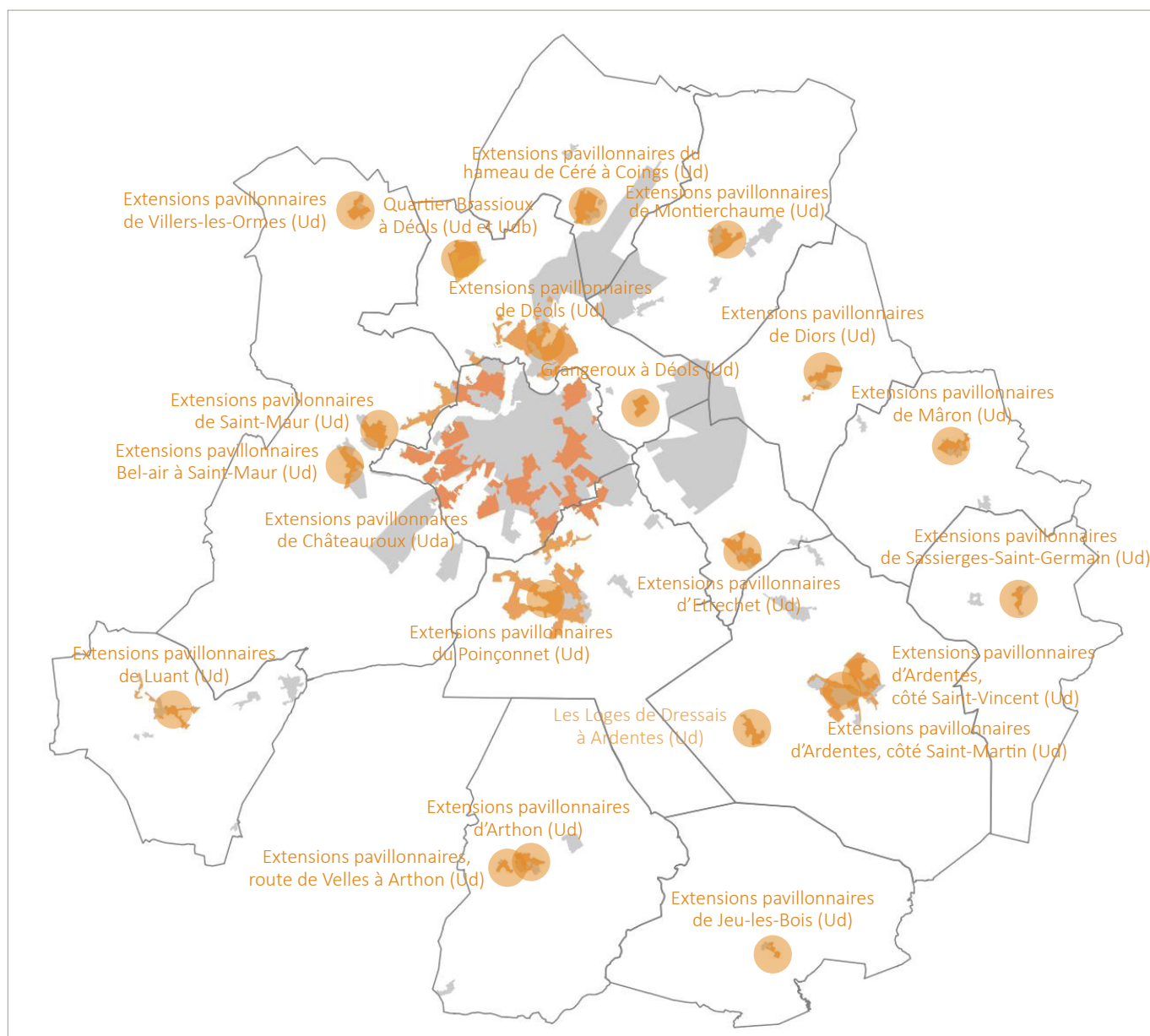
**Udb\_Objectif(s)** : préserver les formes urbaines existantes.



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Uda, secteur de Bitray à Châteauroux -



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Udb, quartier Brassioux à Déols -



- Les secteurs Ud à l'échelle de l'Agglomération -

En raison de leur tissu quasi-exclusivement pavillonnaire, les groupements bâtis isolés de Brassioux, Grangeroux et Les loges de Dressais ont été classés dans le secteur Ud.

### 2.1.5.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

#### Les usages des sols et la destination des constructions

A travers ces dispositions, l'objectif est de conforter la vocation résidentielle du secteur Ud, tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations. En ce sens, les sous-destinations sont interdites ou autorisées sous conditions :

- le commerce de gros qui n'a pas vocation à s'implanter dans ces secteurs à dominante résidentielle.
- l'exploitation forestière est interdite ; elle n'a pas vocation à s'installer dans les espaces urbanisés.
- l'industrie est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; cette sous-destination a été autorisée car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie. En effet, cette possibilité est prévue en raison de l'existence de ce type d'artisanat dans le tissu du secteur Ud.

- les entrepôts sont autorisés sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; cette sous-destination est autorisée sous condition du fait qu'elle recouvre notamment les constructions destinées au stockage des biens (exemple : existence de projet d'installation de boîtes/garde-meubles dans les extensions).

- l'artisanat et le commerce de détail est également autorisé sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.

- l'exploitation agricole est autorisée uniquement dans le sous-secteur Ud, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés aux abords des bourgs des villages ; il ne s'agit souvent pas du siège de l'exploitation mais davantage de bâtiments de stockage (granges...). Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

## Les implantations et la volumétrie

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages en périphérie des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement notamment et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire dans le cadre de la densification des tissus urbains existants.

### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

### Justifications

<b>Ud</b>	- à l'alignement dans la limite maximale de 50% du linéaire de façade, ou en retrait (au moins 5 m) - en limites séparatives ou en retrait (au moins 3 m)	- Permettre une densification et marquer le caractère bâti du secteur sans permettre la création d'un front bâti continu (décrochés obligatoires). - Permettre la mitoyenneté.
<b>Uda</b>	- à l'alignement ou en retrait (au moins 5 m) - en limites séparatives ou en retrait (au moins 3 m)	- Permettre la densification du secteur Uda et l'évolution des constructions existantes.
<b>Udb</b>	- à l'alignement des maisons des terrains contigus - en limites séparatives ou en retrait (au moins 3 m)	- Préserver les formes urbaines existantes.

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment une densification en profondeur dans les secteurs de projet ou lorsque la forme urbaine originelle n'est pas remise en cause. (exemple : pour les constructions en second rang), pour ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### Hauteur

### Justifications

<b>Ud</b>	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations et 9 mètres pour les autres constructions	- Préserver une homogénéité architecturale et les volumes déjà existants.
<b>Uda</b>	9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Permettre une densification en hauteur plus importante tout en intégrant les nouvelles constructions au tissu bâti existant.
<b>Udb</b>	Hauteur limitée à celle des constructions voisines	- Préserver une homogénéité architecturale et les volumes déjà existants.

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain, encadrer l'évolution des constructions existantes (exemple : la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation, et ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.

### Occupation sur le terrain

### Justifications

<b>Ud</b>	30% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.	- Limiter l'imperméabilisation des sols.
<b>Uda</b>	Opération d'aménagement d'ensemble : mutualisation possible.	- Donner la possibilité de créer une construction avec un petit jardin mais en garantissant sa qualité d'usage.
<b>Udb</b>	Surfaces de toiture-terrasse végétalisées assimilées à des surfaces perméables.	- Ne pas contraindre les projets favorisant le développement durable.

## 2.1.6 Le secteur Uh

### 2.1.6.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Uh** correspond aux principaux villages et hameaux constitués, en premier lieu, d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial regroupé formant un noyau historique, mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes. Les objectifs de la création du secteur Uh sont les suivants : permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales et intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti.

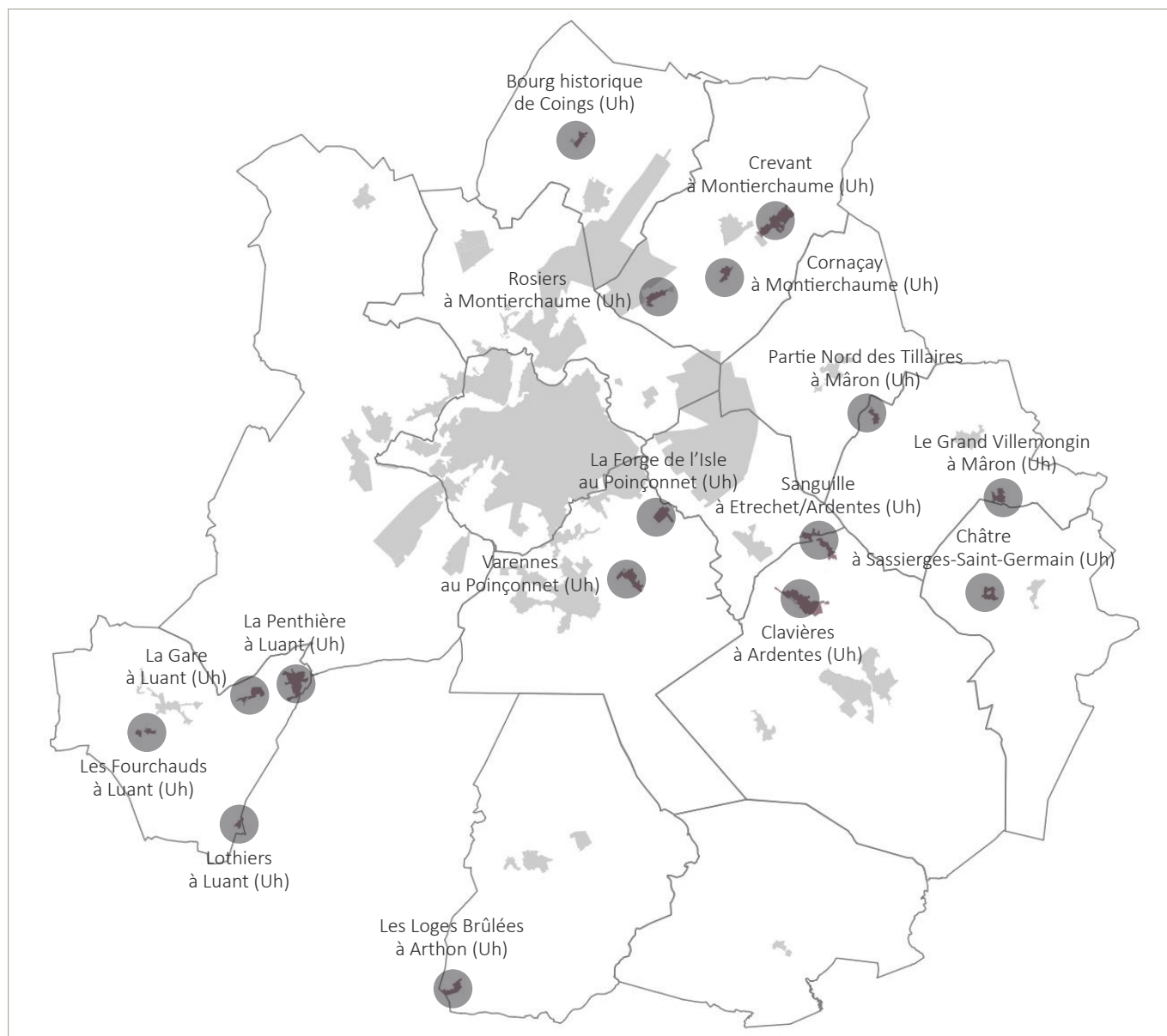
**Uh**\_Objectif(s) : « recréer » le village en limitant les retraits par rapport à la voie et en permettant l'implantation en limites séparatives.



- Tissu urbain retrouvé dans le secteur Uh, Clavières à Ardentes -

Le choix des villages/hameaux classés en zone Urbaine s'appuie sur la méthodologie présentée au titre 2 de la partie A du présent rapport de justifications. L'objectif principal poursuivi a été de privilégier les plus grands groupements bâtis pour accueillir les nouveaux logements et limiter, ainsi, « l'éparpillement » des habitations sur le territoire de l'Agglomération et indirectement celui des réseaux.





- Les secteurs Uh à l'échelle de l'Agglomération -

## 2.1.6.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de conforter la vocation résidentielle du secteur Uh tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le commerce de gros et les entrepôts afin d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des hameaux ; ces constructions sont souvent peinent à s'intégrer dans une structure urbaine traditionnelle et peuvent générer des problématiques liées à la circulation de poids-lourds.
- l'exploitation forestière est interdite ; elle n'a pas vocation à s'installer dans les centres.
- l'industrie est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ; cette sous-destination a été autorisée car elle recouvre les constructions artisanales telles que la menuiserie. En effet,

cette possibilité est prévue en raison de l'implantation d'artisans au sein des centres, parfois en intérieur d'îlot (avant de s'installer dans une zone d'activités lorsque leur activité se développe).

- l'artisanat et le commerce de détail est également autorisé sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.

- l'exploitation agricole est autorisée sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Quelques sites d'exploitation sont insérés ou situés aux abords des hameaux. Cette règle permet un développement modéré de l'exploitation, cohérent avec la présence d'habitations.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

## Les implantations et la volumétrie

L'objectif de ces règles est de respecter la trame urbaine existante et originelle. Le secteur Uh est historiquement caractérisé par un bâti ancien implanté à l'alignement ou en léger retrait par rapport à la voie. Les règles ont pour but de « recréer » le village.

	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
Uh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement ou avec un retrait maximal de 5 m par rapport à la voie</li> <li>- en limites séparatives ou avec une marge latérale (au moins 3 m)</li> </ul>	- Respecter la trame urbaine existante et originelle.

Si les règles sont similaires à celles du secteur Uac (centres-bourgs des petites communes), la différence est la souplesse apportée par rapport aux constructions voisines ; en effet, si, dans les centres-bourgs, l'implantation par rapport à la voie n'est possible que dans une bande de 0 à 5 mètres (pas d'exceptions), dans les hameaux, l'implantation au-delà des 5 mètres est rendue possible lorsqu'une construction voisine est implantée avec un tel retrait.

D'autres exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter à l'existant (exemple : lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite), une densification en profondeur dans les secteurs de projet ou lorsque la forme urbaine originelle n'est pas remise en cause. (exemple : pour les constructions en second rang) et pour ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

	Hauteur	Justifications
Uh	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Préserver une homogénéité architecturale et les volumes déjà existants.

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain, encadrer l'évolution des constructions existantes (exemple : la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation, et ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.

## 2.1.7 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère communes aux zones urbaines à vocation mixte et d'habitat

Au travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant,
- être dans la co-construction du projet.

### > Les généralités

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en complément de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, de conserver les caractéristiques physiques (topographie, codes architecturaux existants, etc.) existantes et d'intégrer les éléments techniques dans la composition architecturale afin de mettre en valeur les espaces publics (éviter les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques).

*Également, dans tous les secteurs sauf dans le secteur Udb :*

L'architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiées pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaines à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant des nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment. Il est à noter que l'encadrement des nouveaux projets passe également par l'existence du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dans le centre-ville de Châteauroux et de périmètres Monuments Historiques à Châteauroux, Déols, Ardentes et Sassièrges-Saint-Germain.

L'architecture contemporaine est interdite dans le secteur Udb, en raison de l'intérêt patrimonial fort de ce quartier (formes urbaines américaines).

### > Les façades

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale et de préserver la qualité des paysages urbains en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.

*Uniquement dans les secteurs Ua et Ub :*

L'imitation de matériaux en façade est interdite. Cette disposition participe à une intégration harmonieuse des constructions dans le tissu ancien.

### > Les baies

Ces dispositions permettent de maintenir un paysage urbain de qualité et de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction. Les teintes criardes sont interdites afin d'éviter l'effet «lampion» d'une construction dans le paysage urbain.

Concernant l'intégration des volets roulants et coffrages, il s'agit d'éviter la multiplicité des débords sur une façade. La règle permet tout de même la mise en place de nouveaux dispositifs comme les volets roulants solaires.

### > Les toitures

Comme pour les baies, ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de la construction mais aussi à l'échelle du quartier.

*Également, dans tous les secteurs sauf dans le secteur Udb :*

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.



En Udb, les combles aménageables sont interdits.

*Uniquement dans les secteurs Ua et Ub :*

Les pentes de toit sont réglementées, ainsi que la teinte des matériaux de couverture des volumes principaux et l'éclairage éventuel des combles. Ces dispositions ont pour objectif d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans un environnement bâti patrimonial, dans un contexte de densification.

### **> Les clôtures**

Des dispositions générales sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de qualifier et structurer l'espace public (une grande hétérogénéité des clôtures nuit au paysage), et d'assurer une unité de traitement.

Sur les voies publiques et privées et emprises publiques :

Les dispositions relatives aux clôtures sur les voies permettent d'assurer et de prolonger la continuité du front bâti dans les secteurs Ua et Ub particulièrement ; les implantations à l'alignement de la voie ou les clôtures permettent de cadrer l'espace rue. Dans le sous-secteur Uab, l'objectif est davantage de marquer la limite entre espace public et espace privé dans masquer les vues. Dans le sous-secteur Uac, s'ajoute l'objectif d'inciter à la végétalisation des clôtures sur voie, participant pleinement au caractère rural des plus petites communes.

Pour tous les autres secteurs à vocation mixte et d'habitat, il s'agit de permettre de marquer la limite sans masquer les vues au travers une limitation de la hauteur (1,50 mètre en règle générale). Cette disposition permet d'éviter l'effet «corridor» de la rue et garantit ainsi la qualité du paysage urbain.

Dans le secteur Udb, il s'agit de concilier les pratiques actuelles en termes de marquage des limites et les caractéristiques historiques de leur traitement (originellement, absence de clôture).

En limite séparative avec une autre propriété bâtie :

Ces dispositions permettent d'assurer l'intimité des espaces privés.

En limite avec un espace agricole ou naturel :

Au travers une réglementation spécifique pour les clôtures en contact avec un espace agricole ou naturel, l'Agglomération souhaite limiter les impacts paysagers des constructions en lisière des espaces urbanisés. Il s'agit d'une part, de favoriser une transition harmonieuse entre espaces pas ou peu bâtis et espaces bâtis, d'autre part, de faciliter les déplacements de la petite faune.

## 2.2 Les zones urbaines spécifiques

Ces zones Urbaines correspondent à des espaces urbanisés ayant une spécificité en raison :

- de la morphologie urbaine et architecturale : c'est le cas des grands ensembles bâtis patrimoniaux situés au sein et sur les franges des espaces urbanisés, où les constructions ne répondent pas à une logique d'implantation telle que présentée dans la partie précédente. Un secteur Up a ainsi été créé.
- de l'occupation et de l'usage des sols :
  - > c'est le cas des espaces destinés à l'accueil des gens du voyage (aires, terrains familiaux, etc.). Le règlement doit permettre de répondre à des besoins spécifiques (stationnement des résidences mobiles, salle commune, etc.). Un secteur Ug a ainsi été créé.
  - > c'est le cas des grands sites d'équipements d'intérêt collectif et accueillant des services publics. Le règlement doit permettre de les conforter. Un secteur Ue a été créé.

### 2.2.1 Le secteur Up

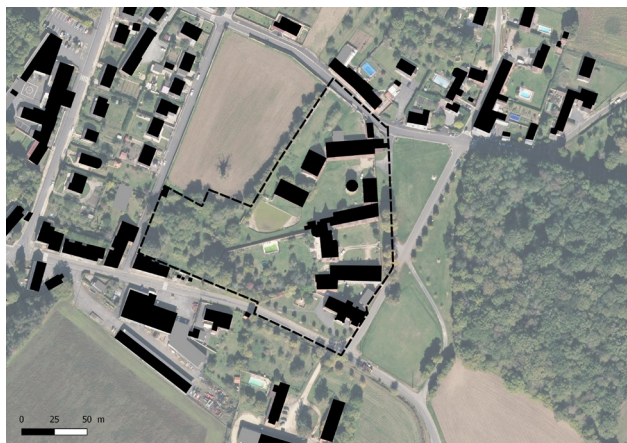
#### 2.2.1.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Up** correspond aux grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges. Les principaux objectifs poursuivis sont de préserver les grands ensembles bâtis patrimoniaux, leur environnement et leurs caractéristiques architecturales notamment, et de permettre des évolutions adaptées au gabarit des constructions existantes.



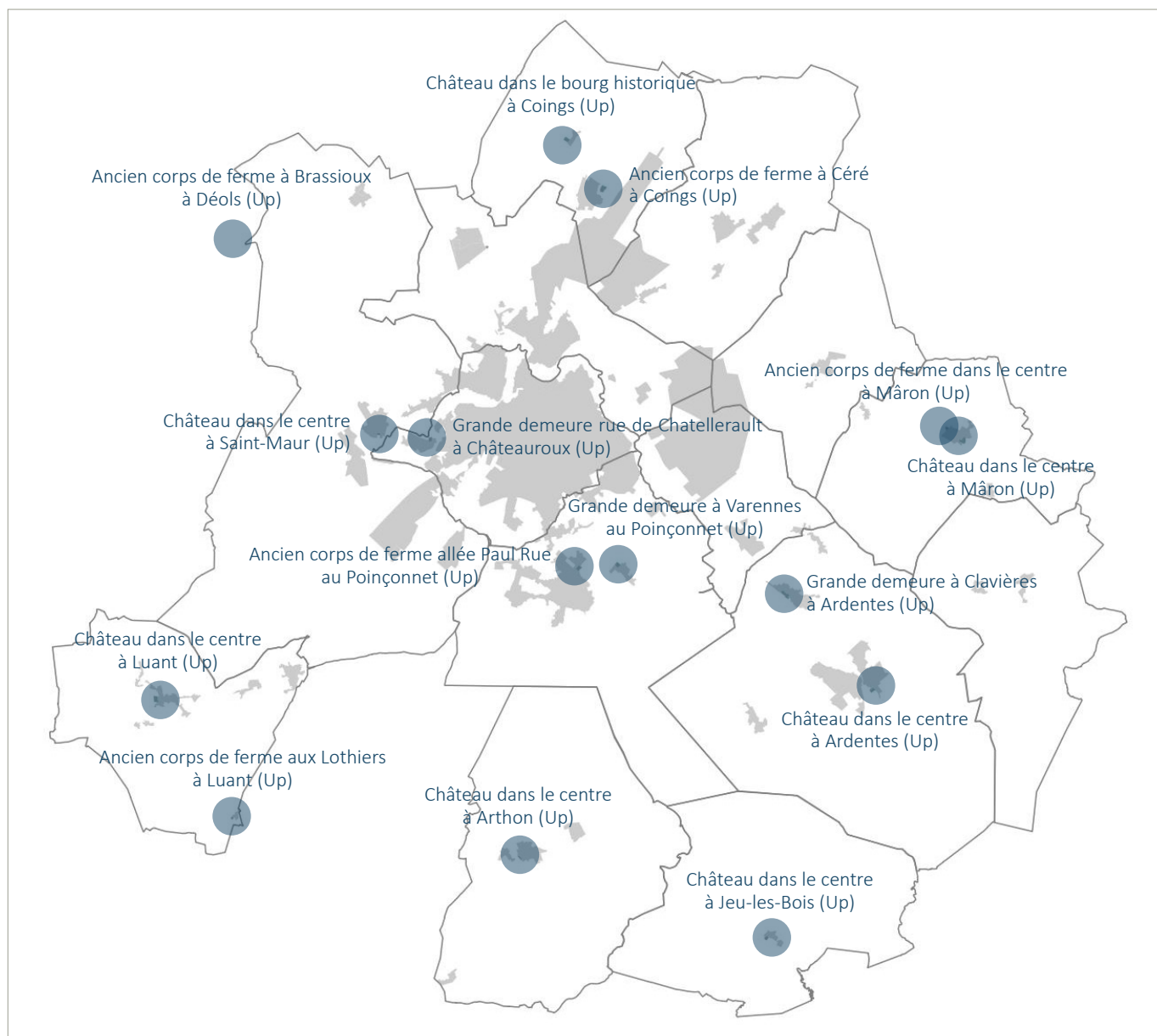
- Château dans le centre-bourg d'Arthon, en bordure de la vallée du Creuzançais -

> Lorsque le site est en contact direct avec un espace naturel/agricole sensible d'un point de vue environnemental ou paysager, la délimitation du secteur Up a été établie en fonction de l'emprise artificialisée (les parcs et jardins n'ont pas été intégrés).



- Château dans le centre-bourg de Mâron -

> Lorsque le site est inséré dans un espace urbanisé, entouré de voies de circulation, les parcs et jardins ont été intégrés dans le secteur Up.



- Les secteurs Up à l'échelle de l'Agglomération -

## 2.2.1.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de préserver une vocation compatible avec la proximité des habitations mais aussi de permettre des destinations permettant une mise en valeur des sites (ex : hébergement hôtelier dans le cadre du développement touristique du territoire).

C'est dans ce contexte que sont interdites ou autorisées sous conditions parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le commerce de gros, l'industrie et les entrepôts afin d'éviter la dégradation du caractère qualitatif des bâtiments d'intérêt patrimonial et de leurs abords.
- les exploitations agricole et forestière.
- l'artisanat et le commerce de détail sont, quant à eux, autorisés sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

L'objectif de ces règles est de respecter les implantations originelles des constructions.

### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

#### Justifications

Up	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non réglementé par rapport à la voie</li> <li>- en limites séparatives ou en retrait (au moins 3 m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans ces secteurs, la logique d'implantation est réfléchie à l'échelle des ensembles bâtis (exemple: organisation autour d'une cour) et non par rapport à la voie.</li> <li>- Certains volumes bâtis (exemple : écuries) sont implantés en limites séparatives, implantation concourant à l'organisation générale de l'ensemble.</li> </ul>
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Une exception est rédigée pour déroger au retrait des 3 mètres notamment, afin de ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### Hauteur

#### Justifications

Up	La hauteur au faîtage des nouvelles constructions ne devra pas dépasser la hauteur au faîtage de la construction principale existante.	- La hauteur des constructions est disparate d'un secteur à un autre et afin d'assurer une cohérence à l'échelle de l'ensemble bâti, la limite maximale en termes de hauteur doit s'appuyer sur l'existant.
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## La qualité architecturale et paysagère

A travers la rédaction de ces dispositions, l'Agglomération tient à préserver le patrimoine bâti ancien tout en permettant des évolutions de l'existant dans le respect des caractéristiques architecturales.

### > Les généralités

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle de l'ensemble bâti en complément de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme. Au-delà des objectifs suivants pour les nouvelles constructions (conserver les caractéristiques physiques existantes (topographie, etc.) et d'intégrer les éléments techniques dans la composition architecturale (afin de ne pas impacter le caractère patrimonial du site), des prescriptions sont émises pour les interventions sur l'existant. Il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, qui constitue une composante du patrimoine du territoire.

### > Les façades

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et, de maintenir ainsi une cohérence architecturale, de préserver la qualité des paysages urbains en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.

L'imitation de matériaux en façade est interdite. Cette disposition participe à une intégration harmonieuse des constructions dans le tissu ancien.

### > Les baies

Ces dispositions permettent de maintenir un paysage urbain de qualité et une cohérence architecturale à l'échelle de la construction. Les teintes criardes sont interdites afin d'éviter l'effet « lampion » d'une construction dans le paysage urbain.

Concernant les volets roulants, ils sont interdits, dans le respect de l'architecture originelle des constructions.

Il est également précisé que la modification des baies (création / modification / suppression) sur l'existant est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques typologiques du bâtiment et à sa composition (symétrie / asymétrie notamment, rapports vides/pleins de la façade et/ou de la toiture, etc.). Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportion, aspect extérieur...).

#### **> Les toitures**

Comme pour les baies, ces dispositions permettent de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle du site.

#### **> Les clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur peut parfois être supérieure (existant), afin d'être en accord avec les clôtures existantes. Un dépassement est alors admis sans pouvoir être supérieur à 2,60 mètres.

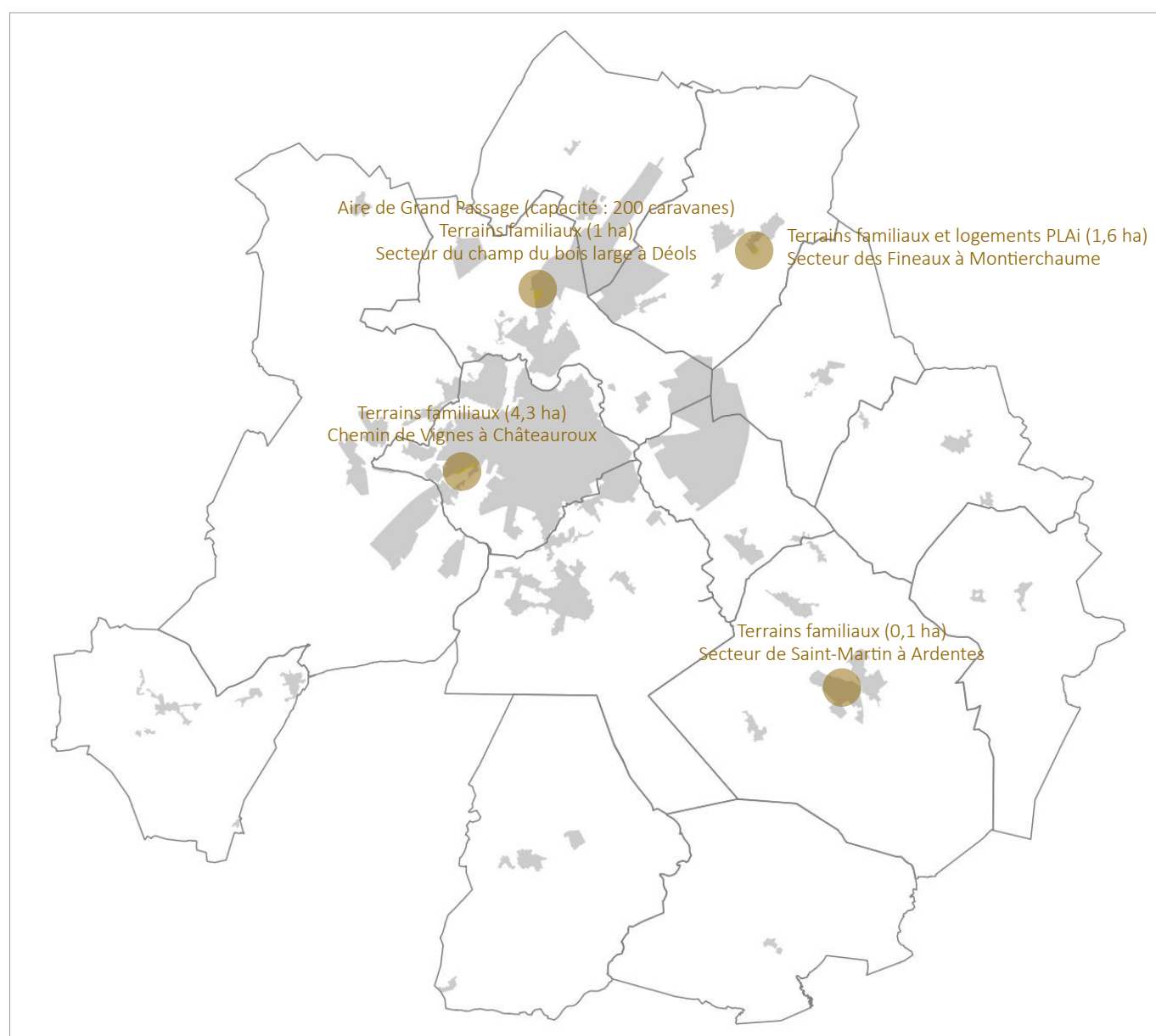
Les règles ont été réfléchies au regard des clôtures existantes : les grands ensembles bâtis patrimoniaux sont souvent clôturés par de hauts murs en pierre jointoyés ou enduits, c'est pourquoi ils sont autorisés sur l'ensemble des limites, tant sur voie qu'au contact d'espaces agricoles et naturels.

## 2.2.2 Le secteur Ug

### 2.2.2.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Ug** correspond aux différents espaces (aire d'accueil, terrains familiaux...) accueillant les gens du voyage. Le secteur Ug, associé au STECAL Nxg (p198), apporte des réponses pour l'accueil temporaire des gens du voyage ainsi que pour leurs besoins de sédentarisation sur le territoire, dans le respect du schéma départemental.

Leur délimitation s'appuie sur une concertation fine avec les élus communaux et communautaires, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), en charge de la mission MOUS, afin de mettre en oeuvre les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées qui prévoient la production d'habitats adaptés à ce public spécifique.



- Les secteurs Ug à l'échelle de l'Agglomération -

## 2.2.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif d'encadrer strictement la vocation des sites à l'habitat et ainsi de les pérenniser pour l'accueil des gens du voyage. Aussi, parmi les 5 destinations et 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme sont interdites :

- la destination « Commerce et activités de service »,
- la destination « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »,
- la destination « Exploitation agricole et forestière »,
- les sous-destinations « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et les « salles d'art et de spectacles ».

Les résidences mobiles sont autorisées sous conditions ; elles doivent constituer l'habitat des gens du voyage.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

### Les implantations et la volumétrie

L'objectif de ces règles est d'encadrer de manière relativement souple les implantations.

	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
Ug	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement de la voie ou en retrait (si retrait, au moins 3 mètres),</li> <li>- en limites séparatives ou en retrait (si retrait, au moins 3 mètres).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas contraindre l'implantation des constructions sur des parcelles organisées de manière à créer un véritable lieu de vie (exemple: constructions et installations organisées autour d'un espace commun).</li> </ul>

Une exception est rédigée pour les projets d'initiative publique et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

	Hauteur	Justifications
Ug	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations et 9 mètres pour les autres constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles sont similaires à celles rédigées pour le secteur Ud.</li> </ul>

Des exceptions sont rédigées pour permettre notamment de s'adapter au relief du terrain, encadrer l'évolution des constructions existantes (exemple : la hauteur des extensions des constructions principales ne devra pas dépasser la hauteur totale du bâtiment existant, sauf en cas de surélévation, et ne pas contraindre la réalisation des projets d'initiative publique.

### La qualité architecturale et paysagère

Les dispositions sont identiques à celles formulées dans les zones urbaines à vocation mixte ou d'habitat. Les justifications sont apportées p110.



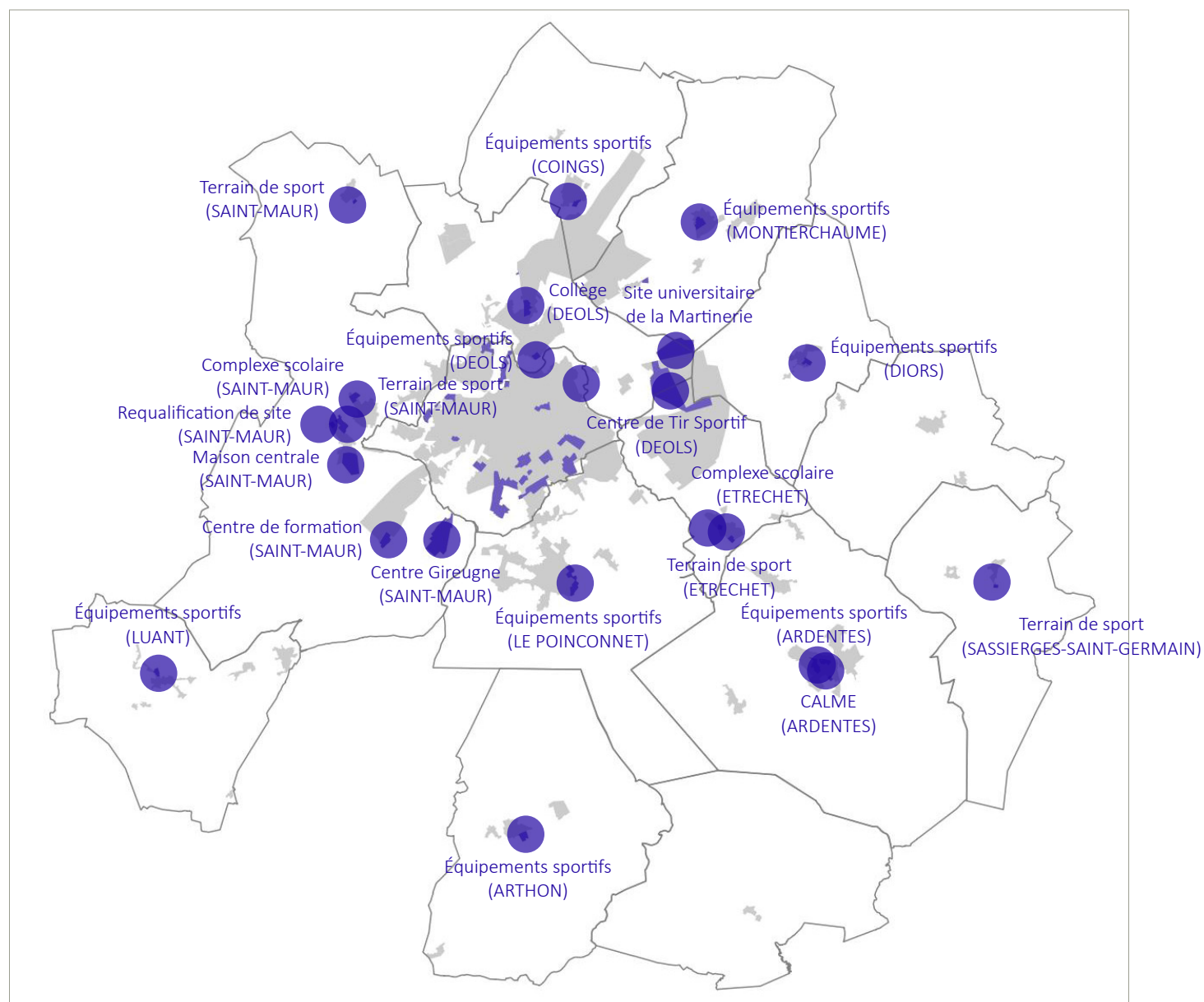
## 2.2.3 Le secteur Ue

### 2.2.3.1 Les motifs de délimitation

Le secteur Ue correspond aux espaces déjà urbanisés ayant une vocation d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics. La création de ce secteur permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif existants sur le territoire.

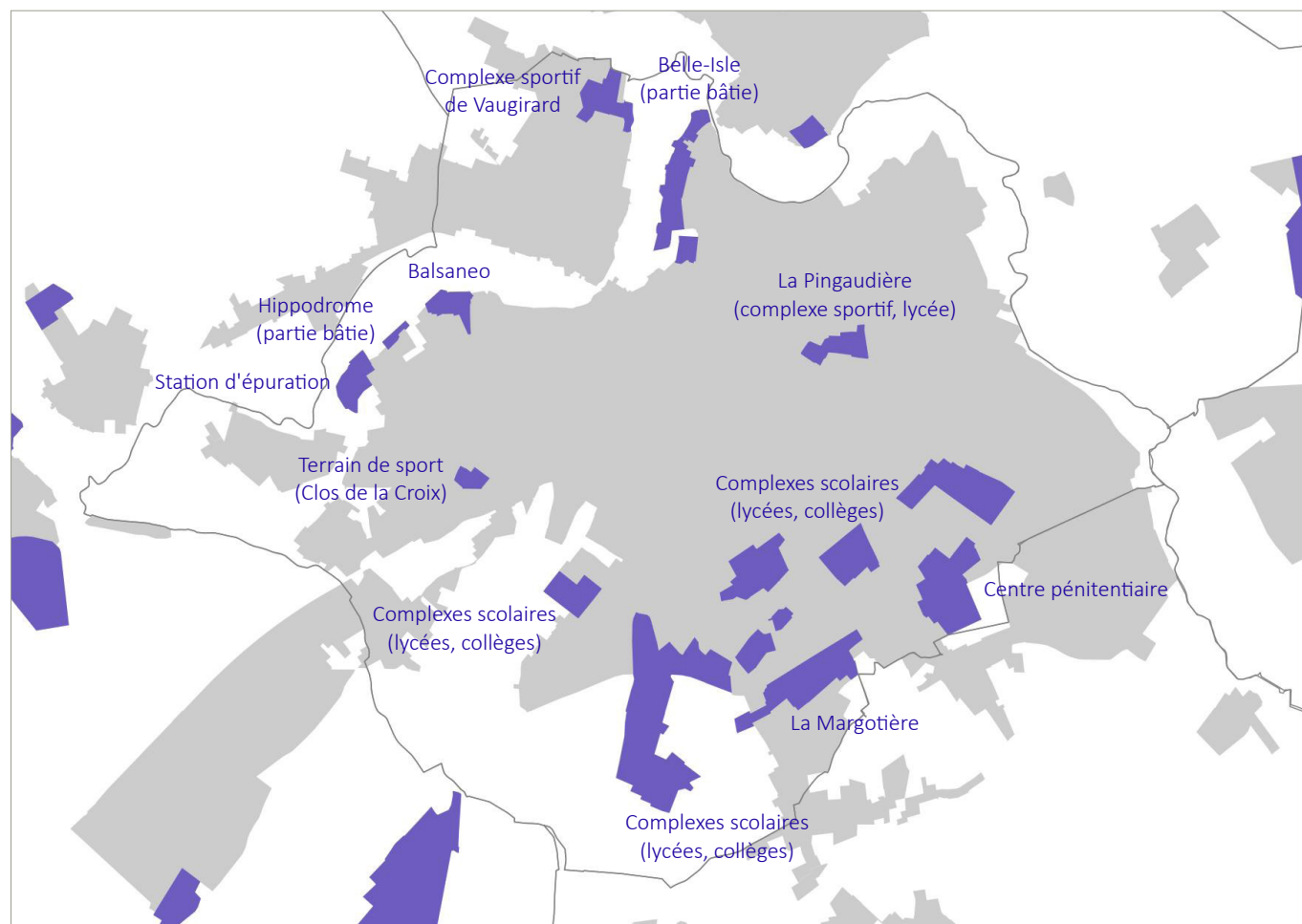
Les périmètres des secteurs Ue ont été définis à partir de la limite des emprises artificialisées actuelles.

Les secteurs Ue n'ont été identifiés que lorsqu'ils étaient intégrés au sein de l'enveloppe urbaine (exemple : le complexe sportif/scolaire à Montierchaume), sur ses franges (exemple : le secteur de La Margotière à Châteauroux) ou qu'ils constituaient des équipements importants isolés (exemple : le centre Gireugne à Saint-Maur). Ils ont également été repérés sur le plan de zonage au titre du secteur Ue sur les emprises significatives regroupant généralement les équipements scolaires, sportifs... Les bâtiments isolés au sein de l'enveloppe urbaine tels que les mairies, les salles des fêtes, etc., ont été classés dans les zones Urbaines à vocation dominante d'habitat (Ua, Ub, Uc, Ud, Uh), où les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.



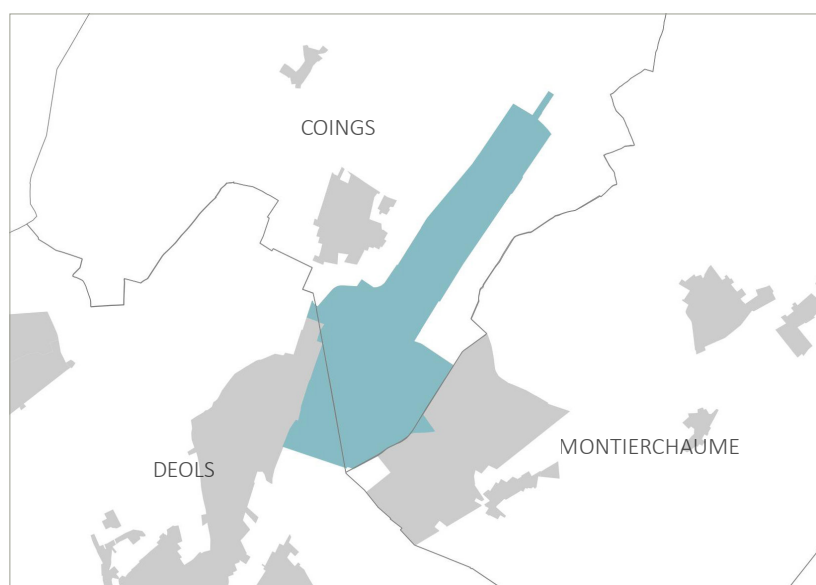
- Les secteurs Ue à l'échelle de l'Agglomération (hors Châteauroux) -

Les terrains de sport des communes de Mâron et Jeu-les-Bois n'ont pas été classés dans un secteur Ue du fait de leur localisation, en dehors des enveloppes urbaines, isolés au sein de la zone Agricole.



- Les secteurs Ue à Châteauroux -

Le secteur Ue comprend un sous-secteur **Uea** qui correspond à un équipement d'envergure : l'aéroport Châteauroux-Centre. La création de ce sous-secteur s'explique par la nécessité d'autoriser certaines destinations en lien avec le maintien et le développement des activités aéroportuaires notamment. Son périmètre a été délimité au regard de l'emprise actuelle de cet équipement d'envergure.



- Le sous-secteur Uea -

A noter que la grande majorité des secteurs Ue couvre des propriétés publiques (collectivités, Région, État). Seuls le centre de Gireugne, le centre de la Fédération de Tir, l'aéroport et la partie Nord de la Martinerie sont sous maîtrise privée.

## 2.2.3.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

120

*Dans le secteur Ue, à l'exception du sous-secteur Uea :*

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des centres-villes/centres-bourgs pour, d'une part, conforter les grands équipements et, d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux.

Cette volonté est traduite directement au travers des sous-destinations interdites ou autorisées sous condition(s) :

- l'artisanat et le commerce de détail sont interdits ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.
- le commerce gros, l'industrie, les entrepôts, les exploitations agricoles et forestières sont interdits ; le secteur Ue n'a pas vocation à accueillir ce type de constructions.
- le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans le centre-ville de Châteauroux.
- le logement est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'un logement de fonction, afin d'assurer le bon fonctionnement de certains équipements qui nécessite la présence d'une personne sur place (exemple : chef d'établissement pour un centre médical ou lycée).
- les exploitations agricoles et forestières sont interdites ; elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées en accord avec la vocation du secteur, y compris les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (cette dernière sous-destination recouvrant notamment les salles de sport privées, SPA, etc).

*Dans le sous-secteur Uea uniquement :*

L'objectif est de maintenir les activités existantes. En effet, l'aéroport est aujourd'hui en premier lieu tourné vers le fret, il propose un service de maintenance et de démantèlement important et constitue le premier site européen d'entraînement des pilotes aux procédures de décollage et d'atterrissage. Ces activités doivent être confortées, c'est pourquoi, sont autorisées (en plus de celles autorisées dans le secteur Ue général) les deux sous-destinations suivantes : l'industrie si elle est liée aux activités aéroportuaires et les entrepôts sans conditions.

### Les implantations et la volumétrie

Les projets d'équipements publics engendrent des contraintes de déplacement plus complexes que celles des projets de logements, du fait de la diversité des flux engendrés (livraison, public, etc.), de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords des équipements publics et de limiter les incidences du fonctionnement de l'ouvrage sur les bâtiments environnants.

#### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

#### Justifications

Ue		
Uea	- avec un retrait de 5 m par rapport à la voie - en limites séparatives ou avec un retrait de 5 m	- Ne pas contraindre les projets ayant un intérêt collectif

Des exceptions sont rédigées pour permettre un retrait moindre si il est justifié par rapport au contexte bâti dans lequel la construction s'insère, ou par des contraintes techniques ou de sécurité.

	Hauteur	Justifications
Ue	15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	- Ne pas contraindre la réalisation des projets d'équipements d'intérêt collectif ; la hauteur étant variable selon la nature de l'équipement
Uea	Non réglementé	- Le fonctionnement de l'aéroport nécessite des besoins particuliers en termes de hauteur (tour de contrôle, hangars à forte capacité...).

### La qualité architecturale et paysagère

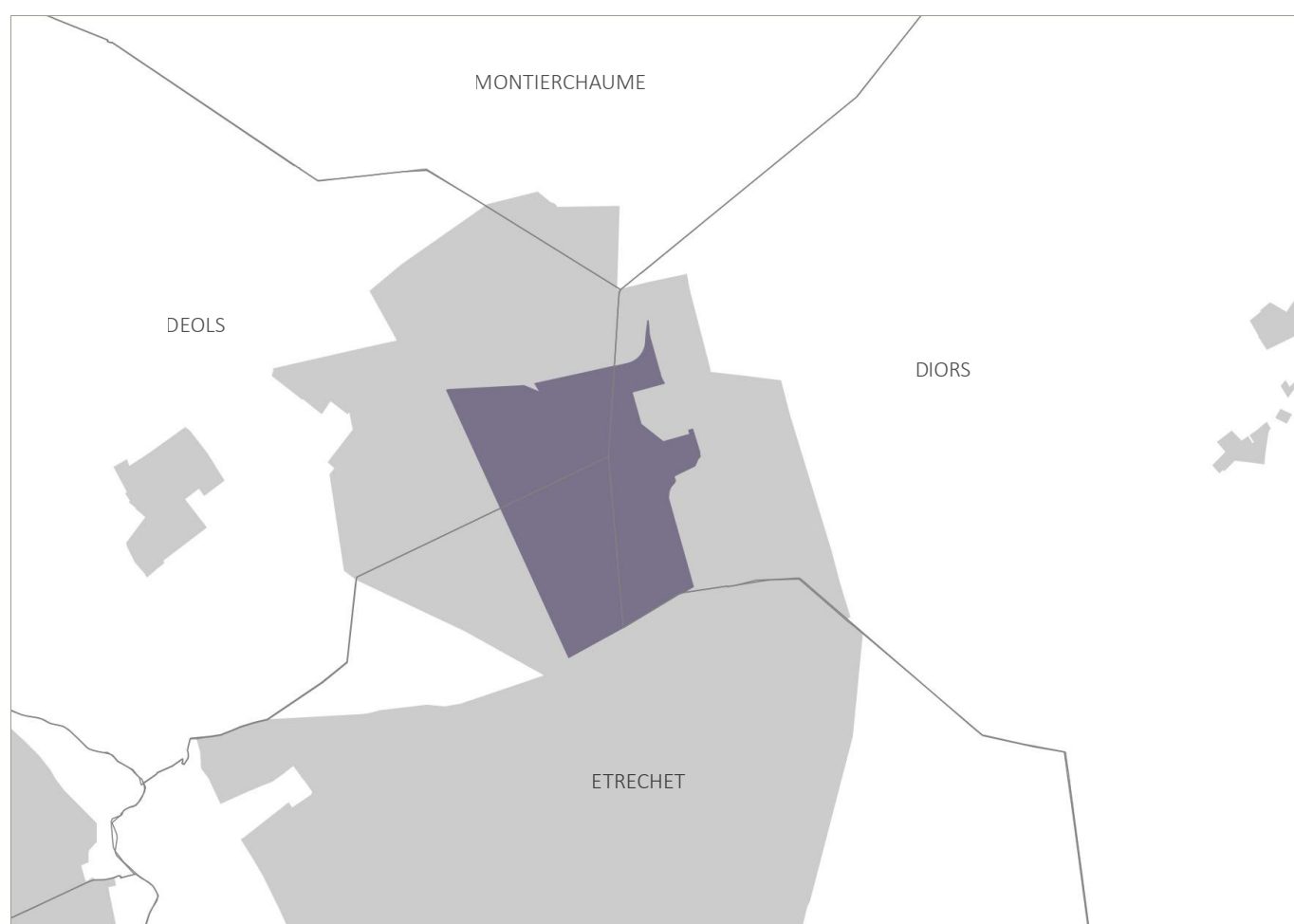
Les règles poursuivent l'objectif de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif.

## 2.2.4 Le secteur Uz

### 2.2.4.1 Les motifs de délimitation

Ce secteur correspond aux emprises de l'ancien domaine militaire du 517<sup>ème</sup> Régiment du Train, comprises entre les terrains de la Fédération française de Tir et les secteurs Uy2 à vocation industrielle, artisanale et logistique du site d'activités de la Martinerie.

A travers la création de ce secteur, l'Agglomération souhaite se donner les moyens de réinvestir les terrains encore actuellement à l'abandon du site de La Martinerie, qui, de par leur localisation au sein d'un vaste site en reconversion (Centre de Tir Sportif, pôle d'enseignement, etc.), bénéficient d'un positionnement stratégique.



- Le secteur Uz -

### 2.2.4.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

#### Les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de permettre une diversité des usages en lien avec les occupations et utilisations des sols proches (hébergement au Nord, équipement à l'ouest, industrie à l'est...). Cette volonté est traduite directement au travers des sous-destinations interdites ou autorisées sous condition(s) :

- l'artisanat et le commerce de détail sont interdits ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sont interdits afin de privilégier le secteur Ue situé de l'autre côté de la départementale et accueillant déjà ce type d'équipements.
- le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ces équipements de loisirs dans le centre-ville de Châteauroux.
- les exploitations agricole et forestière sont interdites ; elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ce secteur.
- le logement est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'un logement de fonction et qu'il soit intégré à une construction principale. Cette disposition permet de créer des logements de gardiennage si besoin.
- la restauration est autorisée sous réserve qu'elle participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone. Cette condition a pour objectif d'éviter la création d'une nouvelle offre de restaurants, déjà existante dans les zones commerciales périphériques.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées afin de ne pas bloquer les futurs projets potentiels.

## Les implantations et la volumétrie

Les règles sont relativement souples pour permettre un projet de reconversion qualitatif en termes d'aménagement et de formes urbaines.

### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

#### Justifications

<b>Uz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement ou avec un retrait de 5 m par rapport à la voie</li> <li>- en limites séparatives ou avec un retrait de 5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas contraindre les projets ayant un intérêt pour la reconversion du site.</li> </ul>

Des exceptions sont rédigées pour les locaux accessoires, lorsque la géométrie de la parcelle le justifie ou dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Hauteur

#### Justifications

<b>Uz</b>	15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une cohérence avec les hauteurs des secteurs proches.</li> </ul>

Des exceptions sont rédigées pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique mais aussi pour prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités.

## La qualité architecturale et paysagère

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions et le traitement de leurs abords a pour objectif d'assurer l'insertion paysagère des constructions et installations tout en permettant la créativité des futurs porteurs de projet.

Une disposition spécifique est rédigée pour l'intégration des zones de stockage ; elle participe au traitement qualitatif des espaces publics.



## 2.3 Les zones urbaines à vocation économique

Ces zones Urbaines correspondent aux espaces déjà urbanisés dédiés aux activités économiques ou destinés à l'être car compris dans un périmètre opérationnel.

### 2.3.1 La délimitation

Les périmètres des secteurs des zones urbaines à vocation économique ont été définis à partir de l'emprise actuelle des constructions et des espaces aménagés, de la configuration des lieux et des capacités d'évolution. Les principes suivants ont été mis en oeuvre :



- Exemple de la zone d'activités de la Forge Haute à Ardentes -

> Tous les terrains artificialisés, bâtis ou non, sont intégrés dans le périmètre de la zone. Les terrains non bâtis compris dans l'enveloppe urbaine permettent une évolution des constructions existantes.



- Exemple de la zone d'activités Cap Sud à Saint-Maur -

> Afin de ne pas remettre en cause l'équilibre financier des procédures de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'ensemble des terrains couverts par ce type de périmètres opérationnels, immédiatement urbanisables, ont été intégrés dans la zone Urbaine.

> Les « dents creuses » intégrées dans le périmètre d'une zone d'activités (et donc dans l'enveloppe urbaine) ont été classées en zone Urbaine, au regard de leur positionnement, de leur emprise et de leur usage actuel (souvent des friches).





- Exemple d'un site d'activités à Saint-Maur (Bel-air) -

> Pour les sites économiques, situés hors zone d'activités, le périmètre de la zone Urbaine correspond aux terrains artificialisés bâtis ou non, ayant une vocation d'activités.



- Une partie du parc d'activités d'Ozans -

> Le cas particulier du parc d'activités d'Ozans : si l'ensemble du périmètre opérationnel a fait l'objet d'une procédure de ZAC et de DUP (Déclaration d'Utilité Publique), seule la première tranche a été classée en zone Urbaine. La seconde tranche, au regard de l'état d'avancement de la viabilisation des terrains, a été classée en zone à urbaniser.

## 2.3.2 Le secteur Uy

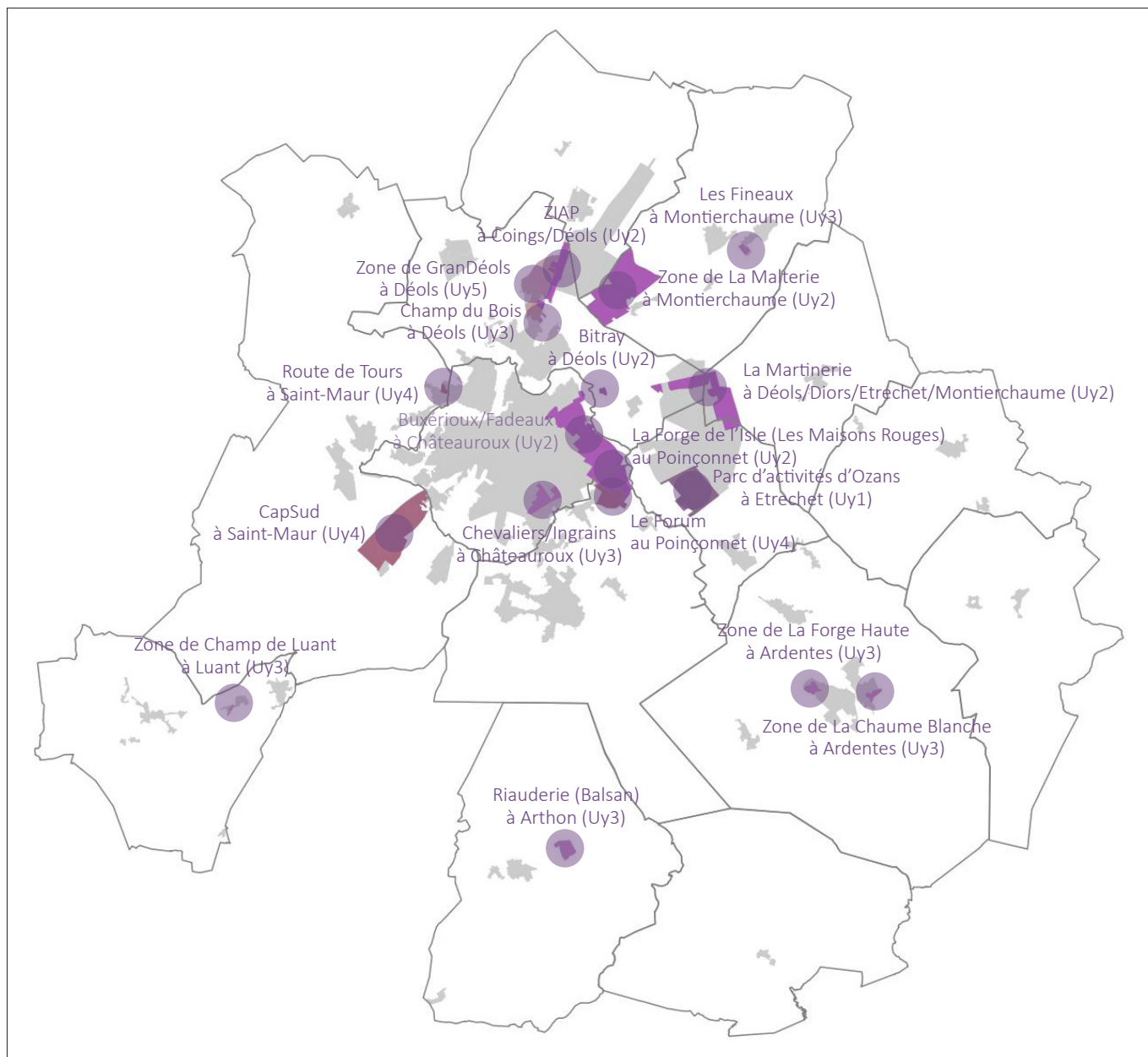
### 2.3.2.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Uy** correspond aux zones d'activités économiques. Plusieurs objectifs sont recherchés par la création de ce secteur :

- orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés, de manière à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat,
- mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant,
- trouver un équilibre entre l'offre commerciale située dans les centres-villes/centres-bourgs et celle implantée en périphérie dans des zones dédiées aux plus grands commerces.

Il comprend :

- un sous-secteur **Uy1** correspondant à un site de développement économique d'intérêt international : Ozans. Ce sous-secteur poursuit l'objectif de créer un véritable pôle d'emploi à l'échelle du département de l'Indre mais aussi d'apporter toutes les conditions du maintien des entreprises et des salariés sur place (services aux entreprises, etc.). Le secteur Uy1 comprend un sous-secteur **Uy1a**, correspondant au Château d'Ozans qui a vocation à constituer un lieu d'hébergement en entrée de zone d'activités.
- un sous-secteur **Uy2** correspondant à des sites d'activités d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale et dédiés principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires.
- un sous-secteur **Uy3** correspondant aux zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions.
- un sous-secteur **Uy4**, correspondant aux zones où une activité commerciale est autorisée (les espaces commerciaux de périphérie).
- un sous-secteur **Uy5**, correspondant à la zone de GranDéols ayant fait l'objet d'une procédure de ZAC et dont les dispositions sont spécifiques.



- Les secteurs Uy à l'échelle de l'Agglomération -

### 2.3.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

#### Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « Economie » dans les espaces propices et adaptés que constituent les sous-secteurs Uy. Ainsi, parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

#### **Dans les secteurs Uy1, Uy2 et Uy3 :**

- l'hébergement est interdit sauf en Uy1a ; les zones d'activités n'ont pas vocation à accueillir ce type de constructions en raison des nuisances pouvant être générées par les activités économiques.
- l'artisanat et le commerce de détail sont interdits ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.
- l'hébergement hôtelier et touristique et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont

interdites sauf dans le secteur Uy1 (Ozans) où ces destinations sont autorisées. En effet, cette exception est en accord avec la vocation attendue du parc d'activités, qui, au-delà des activités économiques du secteur secondaire, a vocation à accueillir un ensemble de services à destination des entreprises et des employés. Dans les autres zones industrielles et artisanales, l'accueil de public n'est pas compatible avec leur vocation en raison des nuisances pouvant être générées par les activités mais également de la gêne pouvant être occasionnée pour celles-ci.

- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les centres de congrès sont interdits pour les raisons citées dans la mention précédente.

- le cinéma est interdit afin de préserver l'implantation de ce type d'équipements de loisirs dans le centre-ville de Châteauroux.

- les équipements sportifs sont interdits sauf dans le secteur Uy1 où ce type de constructions et installations peut bénéficier au cadre du parc d'activités.

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont interdits uniquement dans le secteur Uy3 en raison de la vocation exclusivement artisanale du secteur.

- les exploitations agricoles et forestières sont interdites ; elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.

- dans les trois secteurs, le logement est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'un logement de fonction, qu'il soit intégré à une construction principale et que sa surface de plancher soit limitée à 50 m<sup>2</sup>. Cette disposition permet de créer des logements de gardiennage si besoin.

- la restauration est autorisée sous réserve que l'activité participe au bon fonctionnement de l'entreprise ou des entreprises de la zone (restaurant collectif...).

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

A noter que les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'être liées à une activité existante ou créée et d'être compatibles avec les autres activités.

#### ***Dans le secteur Uy4 :***

- les cinémas, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, l'hébergement, les équipements sportifs et les salles d'art et de spectacles sont interdits ; ces destinations ont vocation à rester dans les espaces urbanisés à vocation mixte et d'habitat notamment.

- les exploitations agricoles et forestières sont interdites ; elles n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs.

- l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.

- le logement est autorisé sous réserve qu'il s'agisse d'un logement de fonction, qu'il soit intégré à une construction principale et que sa surface de plancher soit limitée à 50 m<sup>2</sup>. Cette disposition permet de créer des logements de gardiennage si besoin.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

#### ***Dans le secteur Uy5 :***

Le secteur Uy5 est composé de quatre sous-secteurs. Les dispositions sont issues du règlement de la ZAC en vigueur.

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat, qu'il soit bâti ou naturel ; les dispositions ont été rédigées en ce sens.

Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives		Justifications
Uy1 Uy2 Uy3 Uy4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement ou avec un retrait de 5 m par rapport à la voie</li> <li>- avec un retrait de 5 m ou en limites sous conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une cohérence urbaine d'ensemble à l'échelle des zones existantes.</li> <li>- Assurer la sécurité au sein des espaces à vocation économique</li> </ul>
Uy5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à 10 mètres au moins en retrait par rapport aux voies primaires et à 5 m par rapport aux voies secondaires en Uy51, Uy52 et Uy53.</li> <li>- à 5 mètres en Uy54.</li> <li>- en limites ou avec un retrait d'au moins 5 m en Uy51, Uy53 et Uy54.</li> <li>- à 5 mètres au moins en Uy52.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte le règlement de la ZAC.</li> </ul>

Des exceptions sont rédigées pour les locaux accessoires, lorsque la géométrie de la parcelle le justifie ou lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble notamment.

Hauteur		Justifications
Uy1 Uy2 Uy3 Uy4	15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.</li> </ul>
Uy5	12 mètres en Uy52, Uy53 et Uy54 et 7 mètres en Uy51.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte le règlement de la ZAC.</li> </ul>

Des exceptions sont rédigées pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique mais aussi pour prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités.

## La qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

Une disposition spécifique est rédigée pour l'intégration des zones de stockage ; elle participe au traitement qualitatif des espaces publics.

## 2.3.3 Le secteur Ux

### 2.3.3.1 Les motifs de délimitation

Le secteur **Ux** correspond aux autres sites d'activités économiques, hors zone d'activités, en frange ou au sein des espaces urbanisés. La création de ce secteur poursuit plusieurs objectifs :

- conforter des sites d'activités économiques existants au sein ou sur les franges des principales entités urbaines, ce qui participe à la mixité des usages,
- éviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir de l'habitat par exemple,
- ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.



- Les secteurs Ux à l'échelle de l'Agglomération -



## 2.3.3.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

Ces dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « Economie » dans ces espaces. Ainsi, parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le logement et l'hébergement sont interdits ; du fait de la proximité des secteurs avec des zones à vocation d'habitat, ces sites n'ont pas vocation à accueillir ce type de constructions.
- l'artisanat et le commerce de détail sont interdits ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.
- les sous-destinations accueillant du public n'ont pas vocation à s'implanter sur ces sites et sont donc interdites (hébergement hôtelier et touristique, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le cinéma, les locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public, les centres de congrès de d'exposition.
- les exploitations agricole et forestière sont interdites.
- la restauration est autorisée sous réserve qu'elle participe au bon fonctionnement de l'entreprise.
- l'industrie est autorisée sous réserve que les constructions et installations soient compatibles avec la proximité des habitations en raison de la localisation des sites aux franges ou au sein des espaces à vocation dominante résidentielle.
- les entrepôts sont autorisés s'ils sont nécessaires et liés à une autre activité principale afin d'éviter que ces sites évoluent vers des zones de stockage uniquement.

Toutes les autres destinations sont autorisées.

### Les implantations et la volumétrie

Un des objectifs est d'intégrer ces enclaves économiques dans la trame bâtie existante.

Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives		Justifications
Ux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'alignement ou avec un retrait de 5 m par rapport à la voie</li> <li>- avec un retrait de 3 m ou en limites sous conditions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les constructions dans la trame bâtie environnante.</li> </ul>

Hauteur		Justifications
Ux	15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.</li> <li>- Permettre un développement des activités en place.</li> </ul>



Des exceptions sont rédigées pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique mais aussi pour prendre en compte les éléments techniques pouvant être créés dans le cadre d'un bâtiment d'activités.

## La qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants dans un paysage comme celui du territoire.

Une disposition spécifique est rédigée pour l'intégration des zones de stockage ; elle participe au traitement qualitatif des espaces publics.

# 3

## LES ZONES À URBANISER

---

Conformément à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Les secteurs et sous-secteurs de la zone A Urbaniser à l'échelle de l'Agglomération sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS- SECTEURS	ZONES À URBANISER	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
<b>1AUd</b>	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.	Toutes les communes
<b>1AUe</b>	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif.	Châteauroux, Coings, Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur
<b>1AUea</b>	Secteur destiné à l'extension de l'aéroport.	Coings
<b>1AUy</b>	Secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.	Les communes concernées par les sous-secteurs
<b>1AUy1</b>	Site d'aménagement du Parc Ozans, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy1	Etrechet
<b>1AUy2</b>	Secteurs de développement des zones d'activités de rang 2, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy2	Déols
<b>1AUy3</b>	Secteurs de développement des zones d'activités de rang 3, se trouvant en continuité de la zone Uy3.	Ardentes, Châteauroux, Déols, Luant
<b>2AUd</b>	Espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme, mais dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les zones pressenties à l'urbanisation 1AUd.	Ardentes, Le Poinçonnet, Saint-Maur
<b>2AUea</b>	Espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement de l'aéroport Châteauroux-Centre.	Coings

# 3.1 Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat

Ces zones A Urbaniser (AU) correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés ayant une vocation résidentielle principalement mais qui peuvent également accueillir des fonctions compatibles avec l'habitat (commerces, équipements, services...).

## 3.1.1 La délimitation

### **POUR LES ZONES A URBANISER EN DENSIFICATION**

Il s'agit de terrains compris dans l'enveloppe urbaine mais ayant un caractère à dominante naturelle ou agricole (prairie enclavée, terrain enherbé, ensemble de fonds de jardins...). Leur emprise couvre une surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup> environ. Ces terrains ont un positionnement souvent stratégique pour le fonctionnement et le devenir des espaces urbanisés dans lesquels ils s'insèrent : leur intégration en zone à urbaniser induit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ce qui permet d'encadrer au mieux leur aménagement futur et d'enclencher une réflexion plus globale, à l'échelle du centre-bourg ou du quartier. A noter qu'au sein de l'enveloppe urbaine, d'autres OAP ont été réalisées pour des sites classés en zone Urbaine.

### **POUR LES ZONES A URBANISER EN EXTENSION**

Les périmètres des zones à urbaniser en extension ont été définis à partir de la méthode suivante :

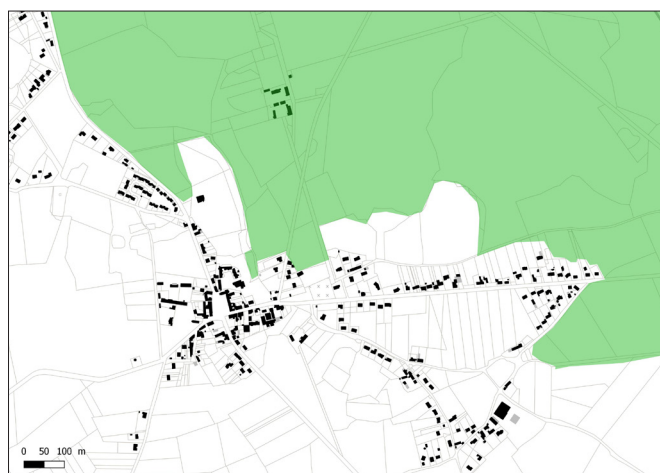
#### **a) L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles habitations**

Le travail d'identification des secteurs les plus pertinents a été ciblé sur les pourtours des principales entités urbaines, aucune extension n'étant prévue dans les hameaux en cohérence avec les orientations du PADD.

Dans un premier temps, tous les espaces, pouvant potentiellement constituer un secteur de projet en extension, mais étant concernés par des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) limitant strictement la constructibilité, par des prescriptions liées aux nuisances ou par la présence de réservoirs de biodiversité, ont été automatiquement retirés de l'analyse.



- Exemple : secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) à Saint-Maur - Source : SUP



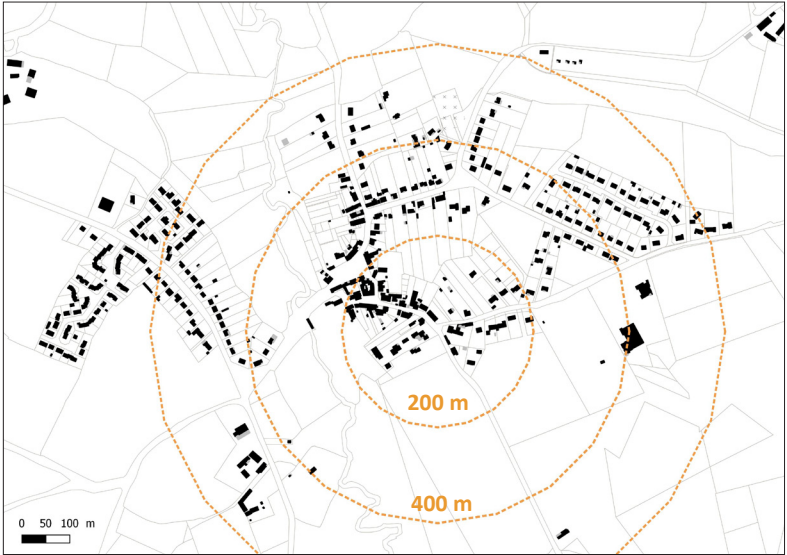
- Exemple : Secteurs couverts par un réservoir de biodiversité autour du bourg de Luant - Source : Etat Initial de l'Environnement, MTDA

Dans un second temps, afin d'accompagner les élus dans la démarche, les espaces pouvant potentiellement devenir des secteurs de projet en extension ont été analysés au regard d'un certain nombre de critères ; non hiérarchisés, ces derniers constituent un outil d'aide à la décision dans les choix d'aménagement. Les critères ont été les suivants :

### > L'environnement urbain

Réfléchir au positionnement des futurs quartiers d'habitat par rapport à l'environnement existant a pour objectif de favoriser la vie locale. Ainsi, la proximité est privilégiée : la fréquentation des commerces dans les centres, l'utilisation des équipements proches et les déplacements doux notamment.

PROXIMITÉ / ÉQUIPEMENT(S) SCOLAIRE(S)	Oui / Non Détails (distance...)
PROXIMITÉ / ÉQUIPEMENT(S) DE LOISIRS/ SPORTIFS	Oui / Non Détails (distance...)
PROXIMITÉ / COMMERCE(S)	Oui / Non Détails (distance...)

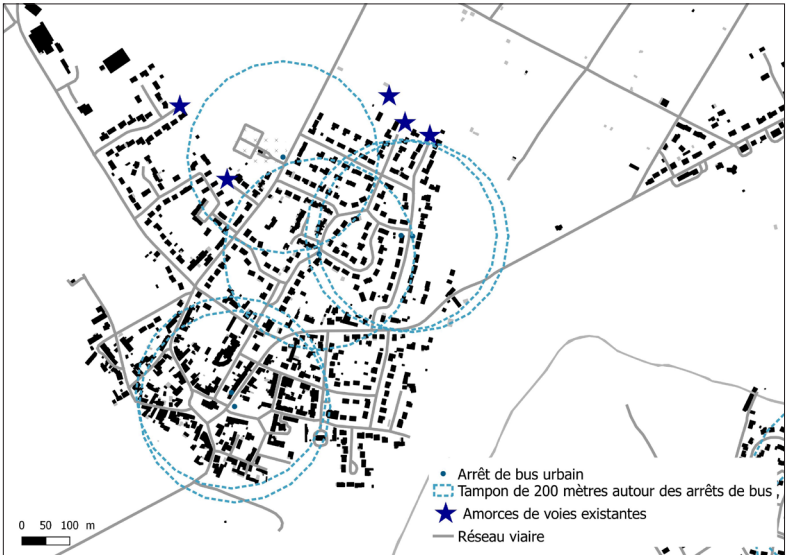


- Exemple : Application du critère de proximité avec les équipements scolaires, bourg d'Arthon -

### > L'accessibilité

Les objectifs poursuivis par l'analyse de ce critère sont : d'inciter à l'usage des transports en commun, de réduire les déplacements motorisés, d'insérer le projet dans une logique d'aménagement d'ensemble et de réduire les coûts d'aménagement.

PROXIMITÉ AVEC UN ARRÊT DE BUS URBAIN	Distance
EXISTENCE D'AMORCE(S) DE VOIE(S)	Oui / Non
RÉSEAU VIAIRE EXISTANT	En bordure / A l'écart

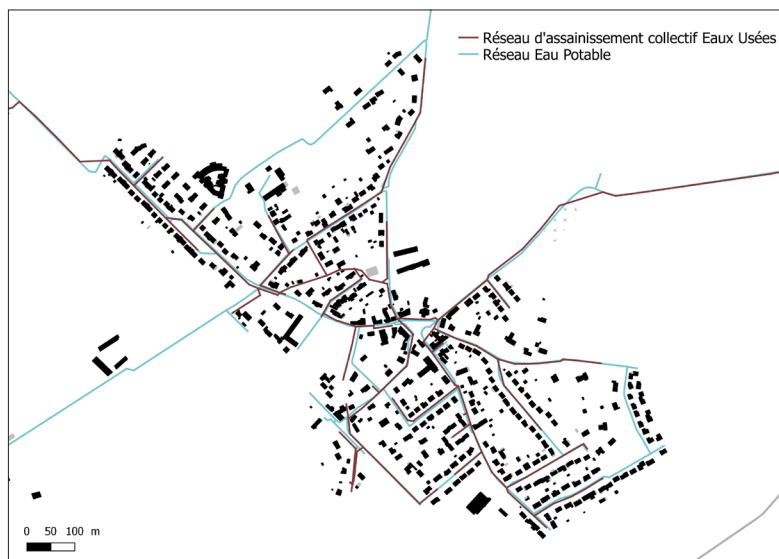


- Exemple de l'application des critères "Accessibilité" à Saint-Maur -

### > Les réseaux

L'analyse de la localisation des secteurs de projet potentiels au regard des réseaux permet de mettre en concordance la capacité des réseaux et l'accueil de nouvelles constructions et donc de population, d'anticiper les coûts éventuels liés à l'extension et au redimensionnement des réseaux et de limiter le ruissellement des eaux lié à l'imperméabilisation des sols.

EAU POTABLE (au droit de la zone)	Oui / Non
CAPACITÉ (canalisations)	Suffisante / Insuffisante
ÉLECTRICITÉ (au droit de la zone)	Oui / Non
CAPACITÉ	Suffisante / Insuffisante
EXISTENCE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (au droit de la zone)	Oui / Non
CAPACITÉ	Suffisante / Insuffisante
SI ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, APTITUDE DES SOLS	Bonne / Moyenne / Mauvaise
EAUX PLUVIALES	Détails
DÉFENSE INCENDIE (proximité avec une borne)	Oui / Non
CAPACITÉ (débit)	Suffisante / Insuffisante

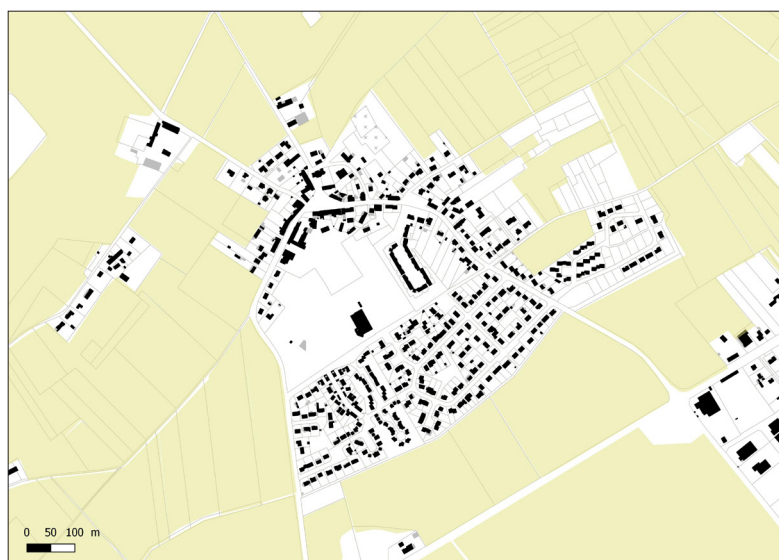


- Exemple de l'application des critères "Réseaux" dans le centre-bourg d'Etretchet -

### > L'activité agricole

Les incidences d'un projet d'urbanisation sur l'agriculture ont été analysées.

QUALITÉ AGRONOMIQUE DES SOLS	Grandes cultures: Bonne / Moyenne / Faible Maraîchage: Favorable / Défavorable
CONTRAINTES SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES	Part de la SAU de l'exploitant impactée Régime de propriété (Propriétaire / Locataire) Infrastructures (Existence / Absence)
PROJETS AGRICOLES	Projets de production ou de bâtiments



- Les espaces agricoles identifiés au Recensement Parcellaire Graphique autour du centre-bourg de Montierchaume -

### > Le paysage et l'environnement naturel

Les incidences potentielles sur l'environnement ont également été évaluées.

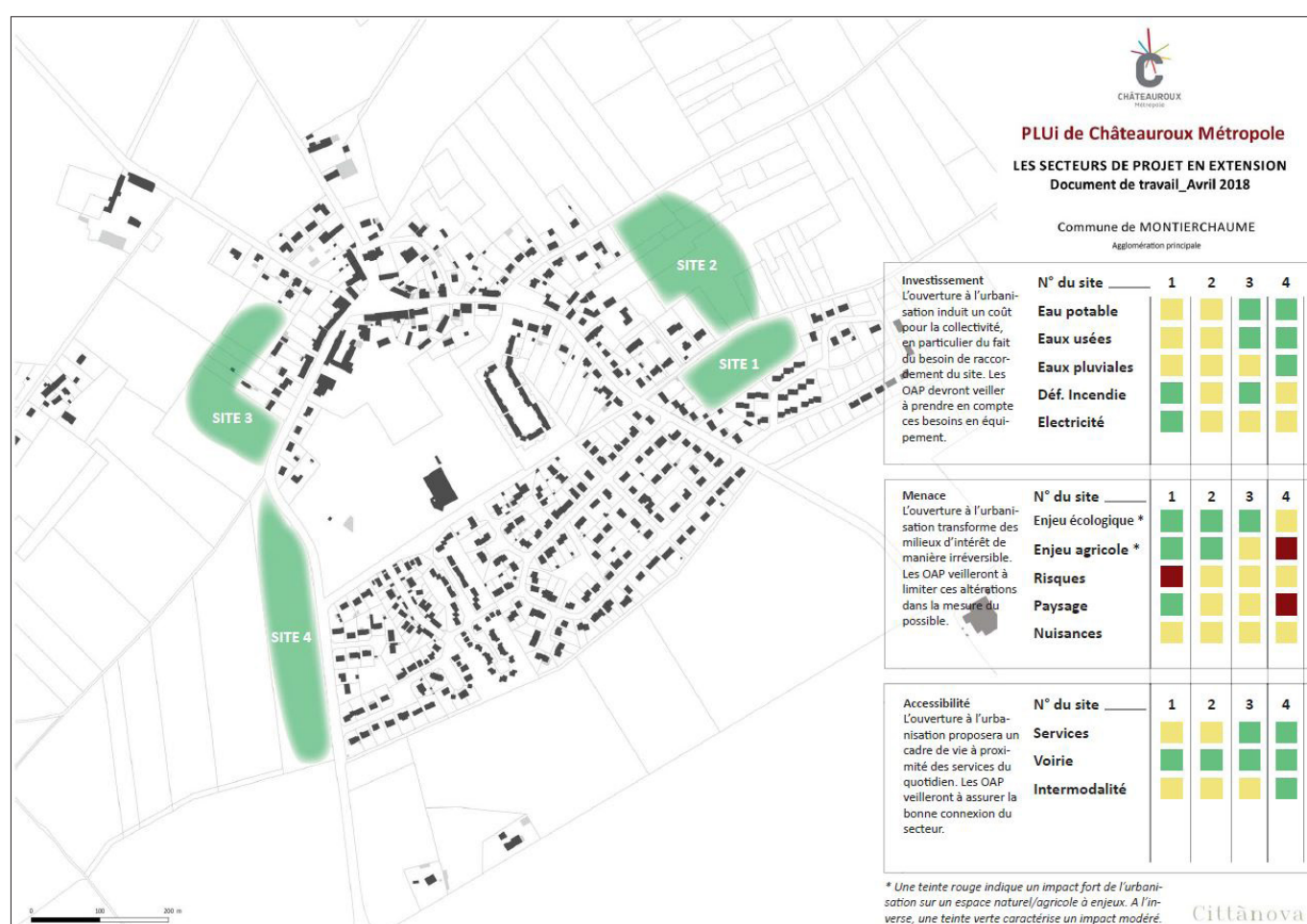
SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE	Forte / Moyenne / Faible (+ détails : relief, MH...)
SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE	Forte / Moyenne / Faible (+ détails : TVB, inventaires...)
RISQUES ET NUISANCES, SOLS	Présence / Absence (+ détails: type de risque, site et sols pollués...) Type/nature des sols



Afin d'avoir l'analyse la plus exhaustive possible, les structures et services compétents pour chacune des thématiques ont été concertés :

- le bureau d'études Cittànova pour le volet « Environnement urbain » et « Accessibilité »,
- le bureau d'études MTD A pour le volet « Paysage et Environnement »,
- la Chambre d'Agriculture pour le volet « Activité agricole », « Risques et sols »,
- le bureau d'études Egis sur le volet Pluvial et hydraulique,
- les partenaires ENEDIS et SDEI (sur les communes de moins de 2000 habitants) sur le volet « Electricité »,
- le SDIS 36 sur la défense incendie,
- les services de Châteauroux Métropole et notamment la direction de l'eau compétente en eau potable et assainissement des eaux usées.

Enfin, une synthèse de l'ensemble des analyses a été réalisée et portée à la connaissance des élus communaux et communautaires. Elle a été présentée sous la forme suivante :



- Exemple de la synthèse de l'analyse des sites de projet en extension potentiels à Montierchaume -

## b) La conciliation du choix des élus, de la répartition des logements à l'échelle de l'Agglomération et de l'objectif de limitation de la consommation des espaces

Un important travail de concertation a été réalisé avec les élus pour justifier la localisation et la délimitation des secteurs de projets, afin d'assurer une répartition des logements cohérente avec l'armature territoriale et le respect de l'objectif de limitation de la consommation d'espace. Par rapport aux documents d'urbanisme existants, il convient de créer des espaces constructibles en accord avec les nouvelles perspectives.



## 3.1.2 Le secteur 1AUd

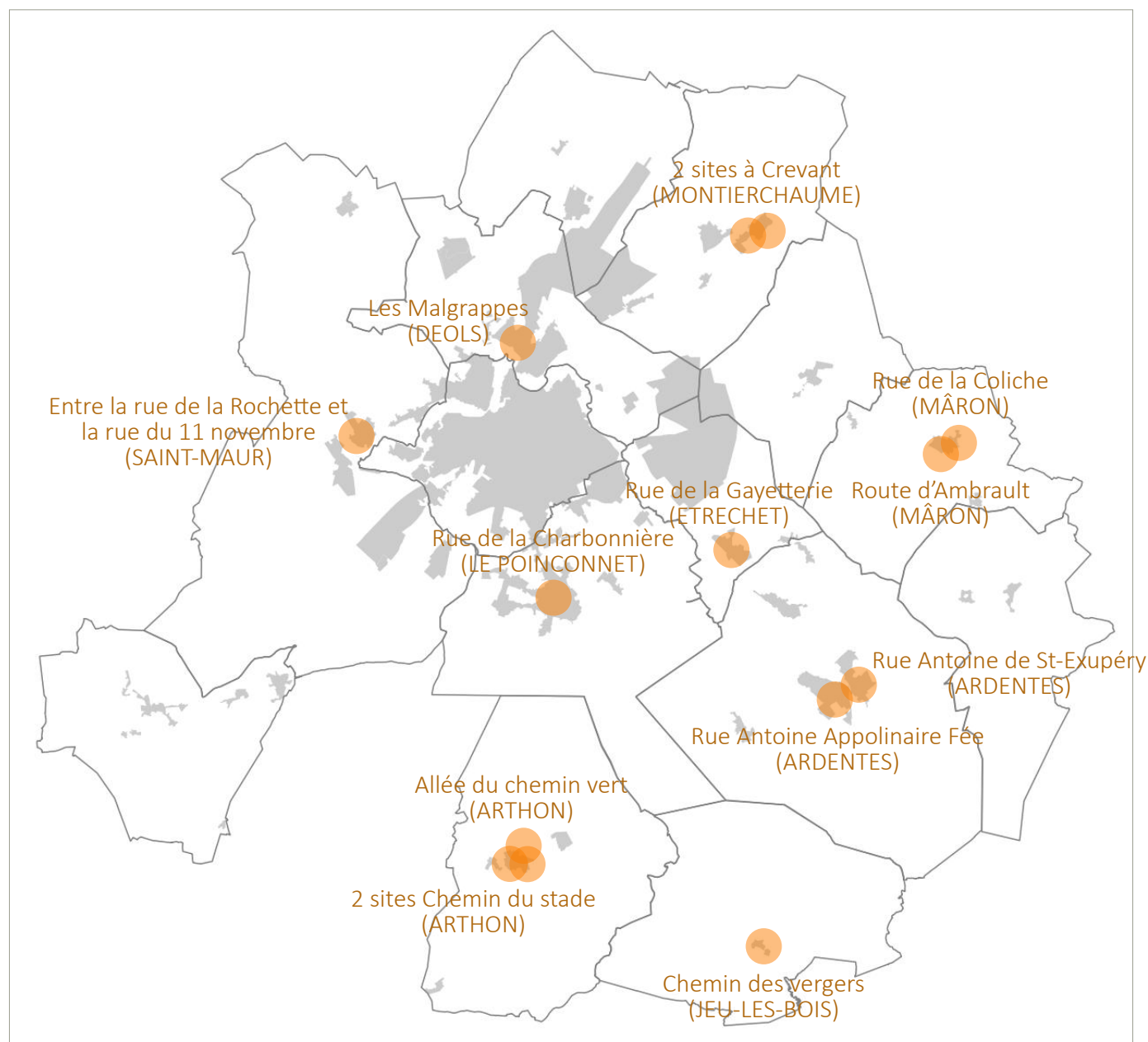
### 3.1.2.1 Les motifs de délimitation

139

Le secteur 1AUd correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont voués à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale. L'aménagement de ces espaces permettra l'installation de fonctions résidentielles, principalement sous la forme d'ensembles de logements, mais éventuellement sous la forme d'équipements et de services de proximité utiles aux futurs résidents ainsi qu'au voisinage alentour. En complément du parc de logements existant, ce secteur doit permettre :

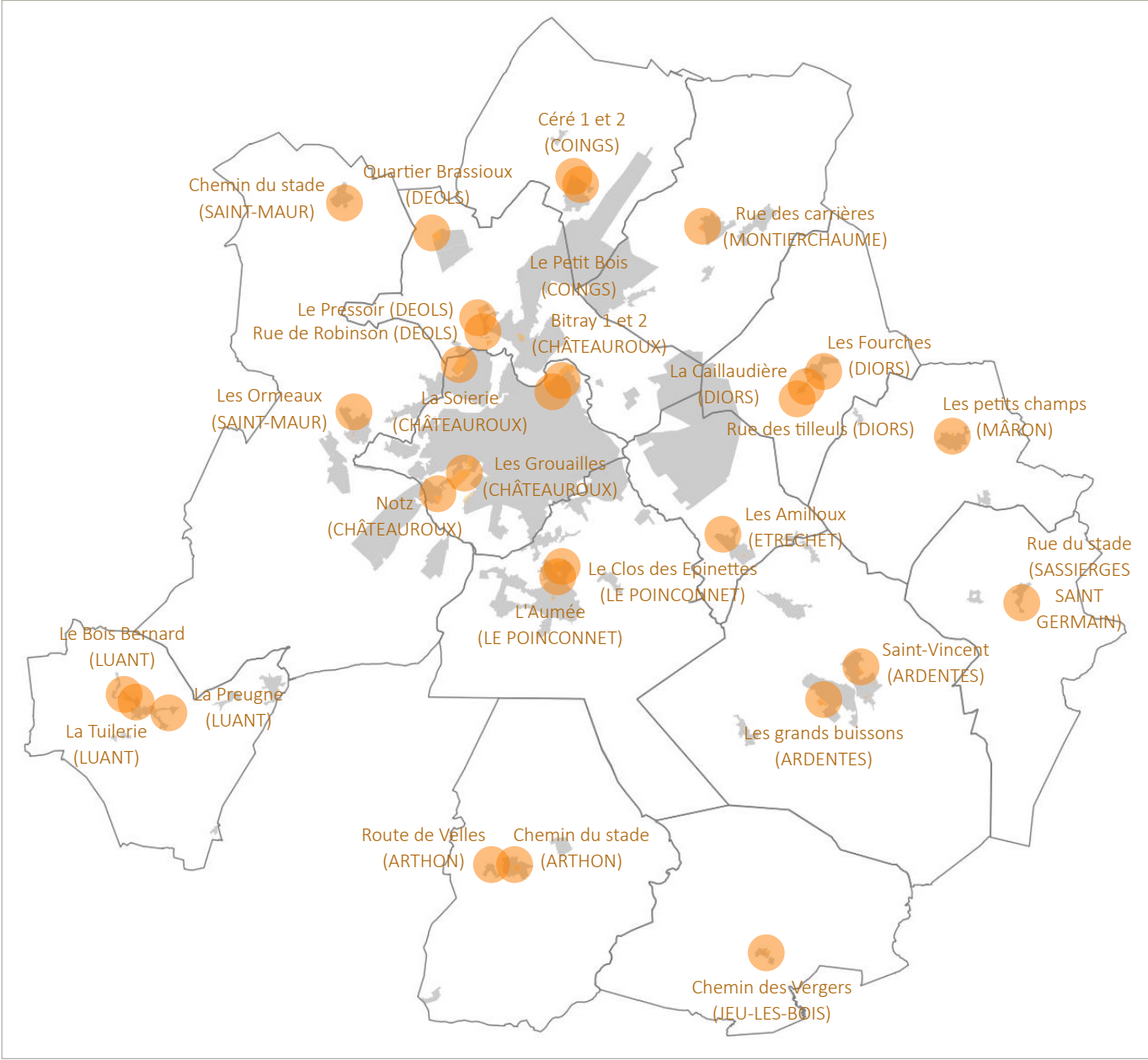
- d'inverser la courbe démographique,
- de permettre l'accès au logement pour tous,
- de concilier densité et cadre de vie à travers la mise en oeuvre de nouvelles formes urbaines,
- de mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

Les secteurs 1AUd en densification sont les suivants :



- Les secteurs 1AUd en densification à l'échelle de l'Agglomération -

Les secteurs 1AUD en extension sont les suivants :



- Les secteurs 1AUD en extension à l'échelle de l'Agglomération -

La suite du document s'attache à détailler l'ensemble des sites par commune.

Pour les justifications détaillées par commune qui suivent, un diagnostic exhaustif de chaque secteur est présenté dans la pièce n°3 du PLUi (localisation des éléments clés).



- Les secteurs 1AUd à Ardentes -

### **LES SECTEURS 1AUd EN DENSIFICATION : 1 et 2** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

### **LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

*La logique d'ensemble* : La localisation des sites en extension permet de conforter les quartiers d'habitat existants à l'ouest comme à l'est du centre-ville historique, en épaisseur. Elle résulte également de réflexions d'aménagement avancées sur les deux sites.

**3.** Il couvre une superficie de 4,9 ha et se situe dans la continuité d'opérations récentes (zone d'urbanisation privilégiée durant les dernières années). Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'environnement urbain dans lequel il s'insérerait : une proximité immédiate avec les équipements (terrains de sport, collège..), et l'existence d'amorces de voie depuis les quartiers proches. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

**4.** Il couvre une superficie de 4,8 ha et s'insère entre deux zones bâties : un linéaire bâti le long de la rue du 8 mai 1945 et un quartier ancien organisé autour de la rue Léveillé. Le choix s'est porté sur ce site pour les raisons suivantes: existence de l'ensemble des réseaux, un aménagement qui permet de recréer des connexions entre les secteurs d'habitat existants et une réflexion relativement avancée sur l'aménagement futur du site. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.



- Les secteurs 1AUd à Arthon -

**LES SECTEURS 1AUd EN DENSIFICATION : 1, 2 et 3** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

**LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

*La logique d'ensemble* : L'environnement naturel et agricole étant relativement sensible autour du centre-bourg d'Arthon (réservoir de biodiversité au Nord, le Creuzançais qui divise le centre-bourg en deux entités distinctes, des terres agricoles au Sud), la localisation des sites a été réfléchie afin de limiter les incidences sur cet environnement mais aussi pour offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

**4.** Il couvre une superficie de 2,2 ha et se situe dans la continuité des équipements sportifs. Le choix s'est porté sur ce site au regard de sa bonne accessibilité par rapport aux commodités du centre-bourg, de l'existence des réseaux et d'un impact modéré sur l'environnement et l'agriculture. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

**5.** Il couvre une superficie de 0,4 ha. Le choix s'est porté sur ce site au regard de sa faible surface et de son impact limité sur le paysage du fait de sa localisation dans la continuité d'un linéaire bâti déjà existant implanté le long de la route de Velles. L'aménagement du site aura peu d'incidences sur la perception de l'entrée d'agglomération ; en effet, le caractère urbain du secteur est marqué en amont par le rond-point. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.





- Les secteurs 1AUd à Châteauroux -

### **LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

*La logique d'ensemble* : La localisation des sites en extension poursuit l'objectif d'agglomérer à la ville des secteurs urbanisés existants, afin de recréer une continuité urbaine et développer les jonctions entre les différents quartiers. En effet, à l'exception du site 1, les secteurs 1AUd s'insèrent entre plusieurs entités bâties, en épaisseur par rapport au tissu urbain existant.

**1.** Il couvre une superficie de 9,7 ha et se situe à l'extrémité nord-est de la commune. L'objectif sur ce secteur est de créer un projet conciliant habitat et environnement pour garantir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et à terme de développer une mixité des fonctions urbaines dans un quartier actuellement à vocation résidentielle quasi-exclusive. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur et la ville s'est rendue propriétaire d'un foncier important au cours des dernières années.

**2.** Il couvre une superficie de 2,5 ha. Le choix s'est porté sur ce site en raison de l'opportunité d'associer un projet de renouvellement urbain le long de la rue de Chambon et la création de nouveaux logements en épaisseur par rapport au tissu existant (le site s'insérant entre le quartier de Chambon et l'EHPAD George Sand). Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur.

**3.** Il couvre une superficie de 14,9 ha et se situe au nord de la commune. L'aménagement de ce site a pour objectif de restructurer un secteur caractérisé par une urbanisation réalisée «au coup par coup» (le long des voies sous forme d'opérations d'ensemble isolées, etc.). Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur.

**4.** Il couvre une superficie de 53,8 ha. Le choix s'est porté sur ce site au regard de l'opportunité de mettre en valeur un secteur aujourd'hui délaissé avec des espaces peu entretenus et peu utilisés en grande partie, mais aussi en raison des nombreuses opérations de maîtrise foncière menées par la commune depuis plusieurs années sur ce secteur. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

**5.** Il couvre une superficie de 2,5 ha et est bordé sur la majeure partie de ses limites par de l'habitat. Le choix s'est porté sur ce site en raison de sa proximité avec le site 4 (secteur de projet important en termes de programmation à l'échelle de la ville) mais aussi en raison de son « enclavement ». Le secteur était déjà classé en zone constructible (zone Urbaine) dans le document d'urbanisme en vigueur.



- Les secteurs 1AUd à Coings -

### **LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

**La logique d'ensemble :** La localisation des sites en extension a été définie dans le respect des limites physiques actuelles (route, espace agricole ou naturel). Les sites permettent de conforter l'entité urbaine existante du hameau de Céré sans «consommer» de nouveaux espaces.

**1 et 2.** Ils couvrent respectivement une superficie de 1,0 ha et 0,7 ha et se situent à l'entrée Nord du hameau de Céré (entité urbaine principale de Coings). Le choix s'est porté sur ces sites au regard de leur usage actuel (friches) et de leur positionnement dans la continuité des opérations d'habitat existantes. A noter, la réalisation récente du quartier des Tournesols de l'autre côté de la RD. Les impacts sur l'environnement et l'agriculture sont très modérés. Le secteur était déjà classé en zone constructible (zone U) dans le document d'urbanisme en vigueur.

**2.** Il couvre une superficie de 0,5 ha et se situe en second rideau par rapport au linéaire bâti implanté le long de la RD. Le choix s'est porté sur ce site pour les raisons suivantes : peu d'incidences sur l'environnement et l'agriculture, il s'agit actuellement d'une friche comportant une amorce de voie permettant l'accès au site. Le secteur était déjà classé en zone constructible (zone U) dans le document d'urbanisme en vigueur.



## Commune de Déols



- Les secteurs 1AUd à Déols -



- Les secteurs 1AUd à Déols (Quartier Brassioux) -

**LE SECTEUR 1AUd EN DENSIFICATION : 1** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

### **LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

*La logique d'ensemble* : Le choix des sites en extension a en grande partie été opéré au regard des contraintes du territoire communal. En effet, celles-ci limitent les emprises, à l'échelle de la commune, susceptibles d'accueillir de l'habitat : le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), la zone de captage de Montet Chambon, le site Natura 2000, la présence de grandes voies de circulation (A20, RN151). Ces contraintes cumulées offrent peu de possibilités et induisent un éclatement des secteurs de projet.

- 2.** Il couvre une superficie de 6,5 ha et se situe au nord-ouest de la commune. Il donne de l'épaisseur au tissu urbain existant (tissu « lâche »). Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur
- 3.** Il couvre une superficie de 3,3 ha et se situe à la porte d'entrée de la ville de Châteauroux. Le choix de ce site poursuit la volonté de créer un quartier d'habitat qualitatif en phase avec les enjeux environnementaux et paysagers. Il s'agit d'offrir aux futurs habitants un cadre attractif et de qualité, proche des commerces et services de Châteauroux et Déols. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.
- 4.** Il couvre une superficie de 6,0 ha. Le choix s'est porté sur ce site en raison de l'opportunité d'épaissir le tissu existant mais aussi en raison d'une réflexion d'aménagement avancée (permis d'aménager délivré). Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur.



- Les secteurs 1AUd à Diors -

### **LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

**La logique d'ensemble :** La localisation des sites en extension s'est appuyée sur plusieurs éléments : au point **a**, la faisabilité d'une opération n'est pas assurée en raison de l'existence d'une ancienne carrière, au point **b**, la multiplication des propriétaires, en partie non vendeurs, rendait difficile l'aménagement et au point **c**, les incidences sur l'exploitation agricole étaient importantes. Le choix s'est donc porté sur des sites confortant des continuités bâties existantes et limitant les incidences sur l'environnement et l'agriculture.

**1.** Il couvre une superficie de 0,2 ha et se situe en entrée du bourg. Il fait face à des projets de constructions récents (encore non cadastrés, découpage de 4 lots). Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

**2.** Il couvre une superficie de 2,1 ha et se situe entre le bourg et le hameau de La Caillaudière. Il permet d'épaissir le tissu (aujourd'hui caractérisé par une urbanisation linéaire le long de la voie) par la programmation d'une opération plus en profondeur. La partie Sud du secteur était déjà classée en zone constructible dans le document d'urbanisme en vigueur, la partie Nord était classée en zone Agricole.

**3.** Il couvre une superficie de 0,1 ha. L'aménagement de ces terrains permettra de marquer le caractère bâti de l'entrée de village en faisant face à un linéaire déjà bâti. A noter que les terrains sont aujourd'hui délaissés par l'agriculture et que les réseaux sont en attente et permettent les futurs raccordements (ils ont été prévus lors du réaménagement de la voie). Il a été strictement limité en termes de surface. Le secteur était déjà classé en zone constructible dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.



- Le secteur 1AUd à Etrechet -

**LE SECTEUR 1AUd EN DENSIFICATION : 1** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

**LE SECTEUR 1AUd EN EXTENSION :**

2. Il couvre une superficie de 2,7 ha. La localisation du site en extension découle de la volonté de pérenniser les exploitations agricoles (terres agricoles au Nord-est et à l'Est), de trouver des réponses aux problématiques de rétention foncière sur les terres entourant le reste du bourg et d'orienter le développement de la commune vers le parc d'activités d'Ozans et les commodités qui s'y trouveront. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.





- Le secteur 1AUd à Jeu-les-Bois -

**LE SECTEUR 1AUd EN DENSIFICATION : 1** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

**LE SECTEUR 1AUd EN EXTENSION :**

**2.** Il couvre une superficie de 0,8 ha. Spatialement, le site a été retenu pour les raisons suivantes :

- au Nord-ouest, le relief et la RD12 marque une limite physique au bourg et assure la qualité paysagère de celui-ci,
- au Sud, les espaces sont sensibles d'un point de vue environnemental (massifs boisés, écoulement des eaux...), pédologique (sol argileux) et paysager,
- à l'Est, les terres agricoles s'avèrent être importantes pour assurer la pérennité de l'exploitation,
- au Nord-Est, une ligne électrique haute tension limite strictement l'urbanisation.

La localisation du site conforte également le souhait de la collectivité de renforcer le centre-bourg et la vie de proximité. Il s'inscrit dans la continuité du projet en densification (site 1).



- Les secteurs 1AUd au Poinçonnet -

### **LE SECTEUR 1AUd EN DENSIFICATION : 1** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

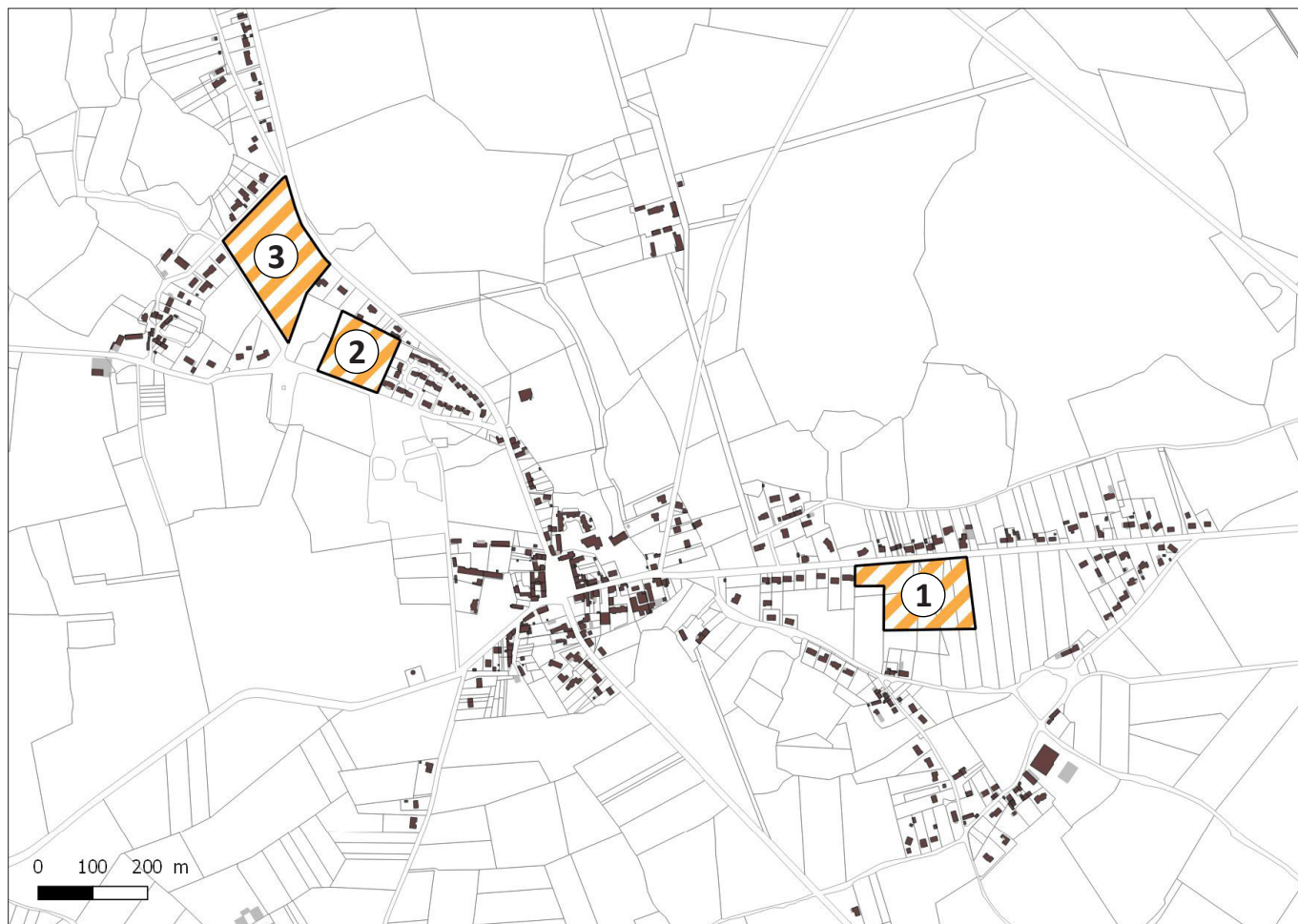
### **LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

*La logique d'ensemble* : La localisation des sites en extension permet de poursuivre les dynamiques actuelles en matière de constructions neuves. En effet, la volonté des élus est de restructurer le tissu urbain « lâche », lié au mode d'urbanisation passé, au « coup par coup ». Depuis plusieurs années, la commune s'efforce de renforcer les connexions entre les quartiers et développe une offre de logements relativement diversifiée au Nord de la commune, à proximité des axes menant à la ville-centre.

**2.** Il couvre une superficie de 2,4 ha. Le secteur s'inscrit dans la continuité directe des opérations d'habitat récentes et bénéficie, à ce titre, de l'ensemble des réseaux. Il s'intègre entre deux espaces bâtis et en raison de cet enclavement, son aménagement futur a peu d'incidences sur l'environnement et l'agriculture. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

**3.** Il couvre une superficie de 3,7 ha et se situe également dans le prolongement des quartiers récents (à l'est comme à l'ouest). L'aménagement de l'ensemble de l'espace au nord de la commune fait l'objet de nombreuses réflexions depuis plusieurs années ; ainsi, les voies de desserte des quartiers limitrophes ont été pensées pour assurer des continuités avec ce site. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.





### **LES SECTEURS 1Aud EN EXTENSION :**

*La logique d'ensemble :* La localisation des sites en extension a été définie en lien avec les projets en cours de réflexion (permis déposés notamment) et la volonté de préserver l'environnement naturel garant de la qualité du cadre de vie.

- 1.** Il couvre une superficie de 2,2 ha. Le choix s'est porté sur ce secteur pour plusieurs raisons : il bénéficie de l'ensemble des réseaux, de la proximité avec le centre-bourg et d'un accès direct à la route menant à Châteauroux. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.
- 2.** Il couvre une superficie de 1,3 ha. Le secteur s'inscrit dans le prolongement d'une opération d'habitat récente. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.
- 3.** Il couvre une superficie de 2,7 ha. Ce secteur a été choisi en raison d'un permis d'aménager délivré en 2015. Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

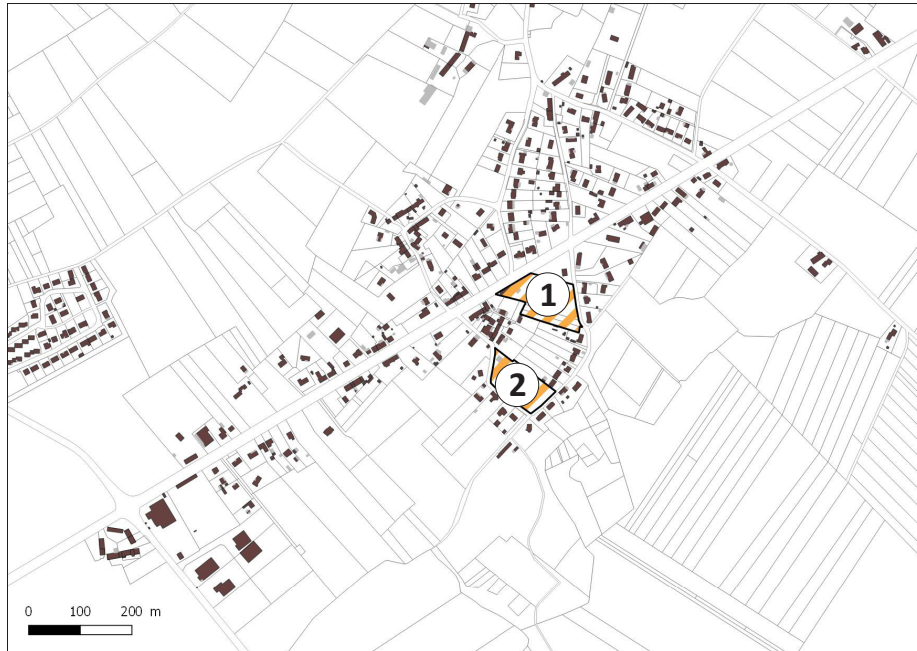


**LES SECTEURS 1AUd EN DENSIFICATION : 1 et 2** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

**LE SECTEUR 1AUd EN EXTENSION :**

**3.** Il couvre une superficie de 0,7 ha. En raison d'un fort potentiel en densification, au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, le choix s'est porté sur une emprise limitée en extension. Des accès et amorces de voie déjà existants permettent un aménagement cohérent (avec une voirie traversante notamment). Le secteur était déjà classé en zone à urbaniser dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

## Commune de Montierchaume



- Les secteurs 1AUd en densification à Crevant à Montierchaume -



- Le secteur 1AUd en extension à Montierchaume -

### **LES SECTEURS 1AUd EN DENSIFICATION : 1 et 2** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

#### **LE SECTEUR 1AUd EN EXTENSION :**

**3.** Il couvre une superficie de 4,3 ha. Le choix s'est porté sur ce site, car il apparaît comme stratégique en raison de sa proximité avec les équipements et les services du centre-bourg, mais aussi suite à l'analyse des incidences. En effet, au Sud et au Sud-ouest, la rue des carrières et le chemin rural marquent une limite physique intangible à l'urbanisation (au-delà, les incidences sur l'activité agricole et le paysage sont fortes). Au Nord-est, un enjeu fort lié à la gestion des eaux pluviales existe et des sites d'exploitation se trouvent au contact de la frange Nord du bourg. Le secteur était classé en zone agricole dans le document d'urbanisme en vigueur.





- Les secteurs 1AUd à Saint-Maur -



- Les secteurs 1AUd à Saint-Maur -

### **LE SECTEUR 1AUd EN DENSIFICATION : 1** (justifications apportées dans la partie 3.1.1)

### **LES SECTEURS 1AUd EN EXTENSION :**

*La logique d'ensemble* : Les secteurs s'inscrivent dans la poursuite de la politique d'aménagement menée jusqu'ici par la commune, tant dans le centre-ville qu'à Villers-les-Ormes. L'objectif poursuivi est de permettre l'accueil de nouvelles populations dans les deux entités urbaines de la commune.

2. Il couvre une superficie de 4,8 ha et se situe dans la continuité d'opérations récentes. L'aménagement du site permettra de créer des connexions entre les quartiers situés à l'ouest et l'opération récente en entrée de bourg, à l'est. Le site bénéficie de la proximité des équipements. L'existence de plusieurs amorces de voirie facilite l'aménagement. Le secteur était déjà classé en zone constructible (une partie en zone U et une autre en zone AU) dans le document d'urbanisme en vigueur ; son périmètre a été réduit dans le PLUi.

**3.** Il couvre une superficie de 0,9 ha et se situe dans le prolongement de l'opération d'habitat récente (rue des Erables). Il bénéficie, de fait, des réseaux et d'une voie en partie créée. Le secteur était classé en zone agricole dans le document d'urbanisme en vigueur.



### **LE SECTEUR 1AUd EN EXTENSION :**

**1.** Il couvre une superficie de 0,7 ha. Le choix s'est porté sur ce site au regard de sa faible superficie (surface en accord avec la répartition des logements souhaitée à l'échelle de l'Agglomération, rendant plus difficile la réalisation d'une opération d'aménagement en profondeur) et de sa desserte par l'ensemble des réseaux. En effet, le secteur s'insère dans un tissu urbain déjà constitué le long de la voie, entre deux linéaires bâtis. En raison de l'existence de cette urbanisation déjà présente, les impacts sur le paysage sont relativement modérés. Le secteur était déjà classé en zone constructible (zone Urbaine) dans le document d'urbanisme en vigueur.



### 3.1.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

#### Les usages des sols et la destination des constructions

Le PLUi, au travers de ces dispositions, encourage la mixité fonctionnelle sur ces secteurs à urbaniser en ne restreignant pas les possibilités de construction aux seuls logements. C'est dans ce contexte que sont interdites parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts qui n'ont pas vocation à s'implanter dans ces secteurs ayant une vocation principale d'habitat, en raison des nuisances potentielles générées mais aussi en lien avec les gabarits de ce type de construction et de la consommation d'espace engendrée.
- les exploitations agricole et forestières.
- les cinémas, les centres de congrès et d'exposition et l'hébergement hôtelier et touristique, afin de privilégier leurs implantations dans les centres et ainsi de redynamiser ces derniers.
- l'artisanat et le commerce de détail est également autorisé sous conditions ; les justifications sont apportées dans la partie spécifique au sujet p213.

Toutes les autres sous-destinations sont autorisées.

#### Les implantations et la volumétrie

Ces dispositions réglementaires cherchent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages aux abords des noyaux historiques liée à la définition de règles strictes d'ordonnancement, notamment, et aux modes de construction pavillonnaire. Elles ont été rédigées en ce sens, pour permettre une plus grande diversité des formes urbaines.

##### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

##### Justifications

1AUd	<ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation libre par rapport à la voie sauf si précisée dans les OAP</li> <li>- en limites ou avec un retrait d'au moins 3 mètres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositions assez permissives afin de permettre de nouvelles formes urbaines conciliant mise en oeuvre des objectifs de densité et qualité du cadre de vie</li> <li>- Permettre la mitoyenneté et si pas de mitoyenneté, permettre l'accès à l'arrière des parcelles.</li> </ul>

Des exceptions sont autorisées pour ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif et/ou d'initiative publique ainsi que les annexes (exemple : permettre l'implantation des abris de jardins possédant souvent un débord de toit, dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de l'alignement).

##### Hauteur

##### Justifications

1AUd	10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions environnantes</li> </ul>

Une exception est autorisée pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique.

#### La qualité architecturale et paysagère

Les dispositions s'attachent à ce que les nouvelles constructions soient conçues en prenant en compte le paysage, les performances énergétiques et les constructions voisines.

L'absence de règles spécifiques sur les façades, les toitures et les baies afin de ne pas contraindre des projets d'architecture innovants.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, depuis les espaces publics, seules les clôtures sont réglementées. Les règles sont identiques à celles rédigées dans le secteur Ud.

### 3.1.3 Le secteur 2AUd

Le secteur 2AUd correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme, mais dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation 1AUd.

Le secteur est donc aujourd'hui inconstructible mais justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la cohérence de l'action publique à travers un projet d'ensemble et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs 2AUd sont les suivants :

1. A Ardentes, il couvre une superficie de 3,3 ha,
2. Au Poinçonnet, il couvre une superficie de 4,0 ha,
3. A Saint-Maur, il couvre une superficie de 2,7 ha.

Ces surfaces ne sont pas comptées dans la consommation d'espace engendrée par le projet de PLUi en raison de la nécessité de réviser le PLUi pour permettre leur ouverture à l'urbanisation.



- Le secteur 2AUd à Ardentes -





- Le secteur 2AUd au Poinçonnet -



- Le secteur 2AUd à Saint-Maur -



## 3.2 Les zones à urbaniser à vocation d'équipement

Ces zones A Urbaniser correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés ayant une vocation unique d'équipements.

### 3.2.1 Le secteur 1AUe

#### 3.2.1.1 Les motifs de délimitation

Le secteur 1AUe correspond à des secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif. L'aménagement de ces espaces permettra d'améliorer le cadre de vie sur le territoire mais aussi de répondre à des besoins spécifiques (extensions de cimetières).

Les secteurs 1AUe en extension sont les suivants :

> Extension du cimetière à Saint-Maur (Villers-les-Ormes). Il couvre une superficie de 0,2 ha.



> Extension du cimetière à Coings. Il couvre une superficie de 0,5 ha.



> Extension du cimetière à Déols. Il couvre une superficie de 1,2 ha.



> Création d'un équipement public au Poinçonnet, dans un espace inséré entre un quartier d'habitat existant et une zone à urbaniser destinée à accueillir de nouveaux logements. Il couvre une superficie de 1,1 ha.





> Création d'un ou plusieurs équipements publics sur les communes de Châteauroux et Le Poinçonnet. Le secteur constitue un vaste espace enclavé entre la rocade, la maison d'arrêt des Craquelins et des quartiers résidentiels.

Il couvre une superficie de 12,6 ha.

### 3.2.1.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

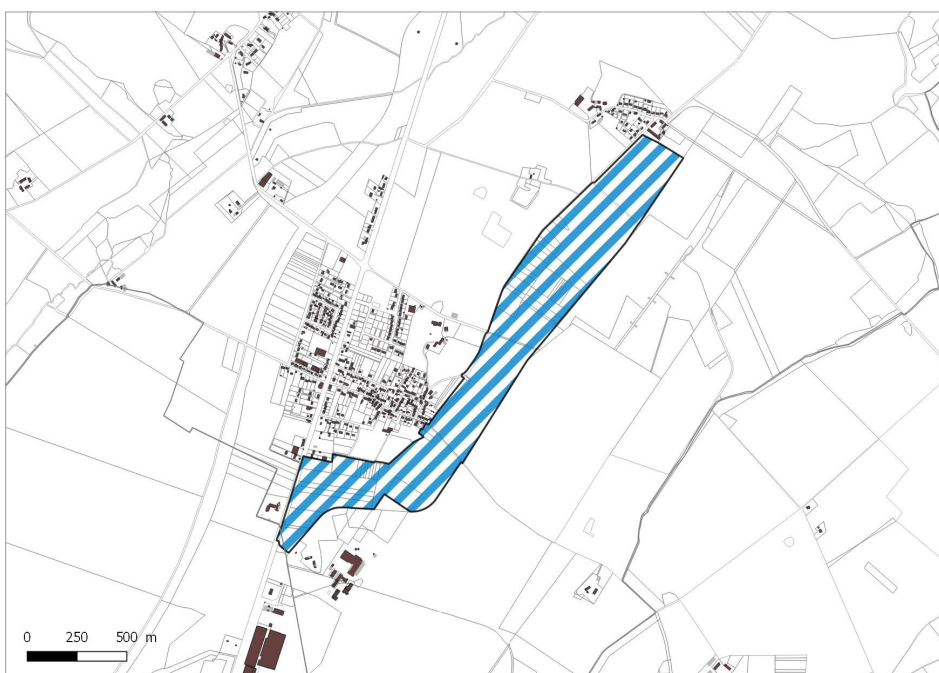
Il a été choisi d'appliquer les mêmes règles dans les secteurs 1AUe que dans les secteurs Ue. Les justifications sont donc apportées p213 du présent document.

## 3.2.2 Le sous-secteur 1AUea

### 3.2.2.1 Les motifs de délimitation

Le sous-secteur 1AUea correspond à un espace réservé pour l'extension de l'aéroport Châteauroux-Centre. Il a été délimité en concertation avec la direction de cet équipement supra-communautaire, géré par la Région. Les besoins ont été évalués au regard des activités, essentiellement tournées vers la maintenance et le fret, et de son envergure (1er site européen d'entraînement des pilotes aux procédures de décollage et d'atterrissage et un service de maintenance et démantèlement important). Ces activités aéro-portuaires nécessitent des besoins importants en termes de construction (exemple : construction récemment d'un hangar de 10 000 m<sup>2</sup>). La construction de ce dernier risque de faire augmenter les nouvelles demandes en termes de démantèlement. En effet, l'aéroport de l'aéroport Blagnac à Toulouse est saturé entraînant une intensification des demandes sur la structure Châteauroux-Centre.

Le sous-secteur 1AUea couvre une superficie de 77,1 ha.



### 3.2.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Il a été choisi d'appliquer les mêmes règles dans le secteur 1AUea que dans le secteur Uea. Les justifications sont donc apportées p162 du présent document.

## 3.2.3 Le sous-secteur 2AUea

Le secteur 2AUea correspond à des espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme.

Le secteur est aujourd'hui inconstructible mais justifie sa présence au sein du document par la nécessité d'afficher la volonté de soutenir le développement de l'aéroport Châteauroux-Centre et ainsi de préserver les abords du site existant.

Il couvre une superficie de 88,9 hectares.

Cette surface n'est pas comptée dans la consommation d'espace engendrée par le projet de PLUi en raison de la nécessité de réviser le PLUi pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.





## 3.3 Les zones à urbaniser à vocation économique

Ces zones A Urbaniser correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés qui ont vocation à accueillir des activités économiques. Un secteur **1AUy** a été créé pour permettre de conforter les sites existants et de poursuivre la mise en oeuvre du projet ambitieux que constitue la vitrine économique de la ZAC d'Ozans, et d'offrir ainsi différents espaces d'accueil adaptés aux besoins des entreprises. Il comprend trois sous-secteurs :

- le sous-secteur **1AUy1**, correspondant aux emprises encore non aménagées de la ZAC d'Ozans, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy1,
- le sous-secteur **1AUy2**, correspondant aux secteurs de développement des zones d'activités de rang 2, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy5 (GranDéols),
- le sous-secteur **1AUy3**, correspondant aux secteurs de développement des zones d'activités de rang 3, se trouvant en continuité de la zone Uy3.

### 3.3.1 La délimitation

Pour le parc d'activités d'Ozans, le sous-secteur 1AUy1 a été délimité en cohérence avec le périmètre de ZAC. Cette dernière bénéficiant d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), elle a été, en compatibilité avec le SCoT, comptabilisée dans la consommation d'espace passée.

Les périmètres des sous-secteurs 1AUy2 et 1AUy3 en extension ont, quant à eux, été définis à partir de la méthode suivante :

#### a) L'identification des secteurs les plus pertinents pour accueillir de nouvelles activités économiques

Dans un premier temps, tous les espaces pouvant potentiellement constituer un secteur de projet en extension de zones d'activités économiques ont été repérés.

Afin d'accompagner les élus dans la démarche, les espaces pouvant potentiellement devenir des secteurs de projet en extension ont été analysés au regard d'un certain nombre de critères, non hiérarchisés, qui constituent un outil d'aide à la décision dans les choix d'aménagement :

- > *La réalisation de procédures d'archéologie préventive,*
- > *Le niveau de viabilisation du site (vitrines offertes par les grands axes de circulation),*
- > *L'intérêt du site pour les porteurs de projet,*
- > *L'impact vis-à-vis de l'activité agricole (l'intérêt agronomique des sols et les projets agricoles).*

#### b) La conciliation du choix des élus et de l'objectif de limitation de la consommation des espaces

Dans un second temps, la sélection s'est opérée dans le respect de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces. En effet, le SCoT prévoit une enveloppe foncière totale de 30 hectares pour les zones d'activités économiques (ZAE) de type 2 à l'échelle du Pays, et une enveloppe de 30 hectares pour les ZAE de type 3 à l'échelle du Pays, sur une période de 20 ans.

En concertation avec la Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne, il a été choisi de diviser ces enveloppes en 2 (soit 15 ha pour la CC Val de l'Indre Brenne et 15 ha pour Châteauroux Métropole) pour les deux types de ZAE.

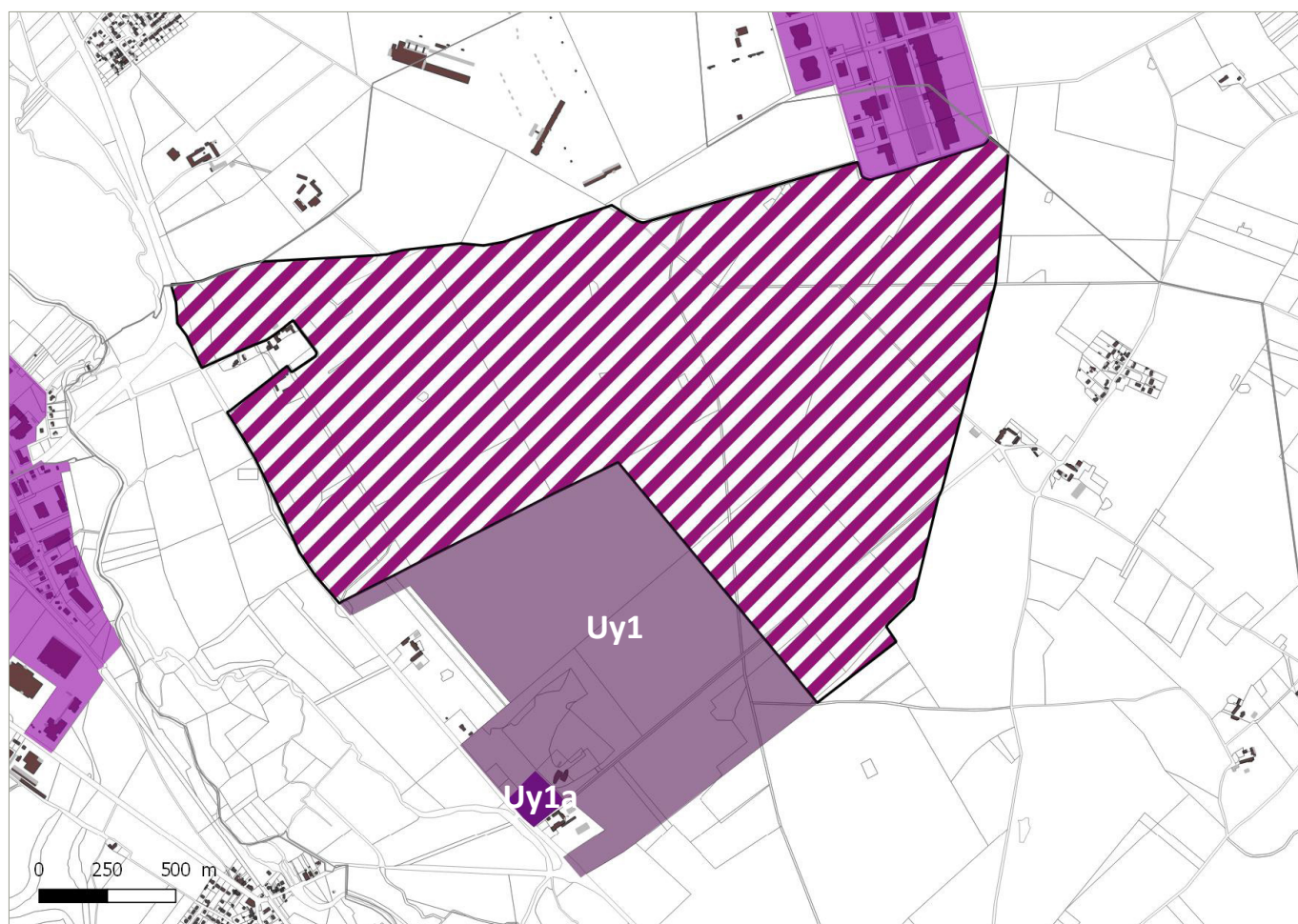
Les élus de l'Agglomération, au regard des potentialités existantes dans les documents d'urbanisme en vigueur, ont fait le choix dans le PLUi de permettre une extension de 15 hectares sur une zone de type 2 et de prévoir des

extensions mesurées de certaines zones de type 3.

### 3.3.2 Le sous-secteur 1AUy1

Le sous-secteur 1AUy1 correspond au site d'aménagement du parc d'activités d'Ozans, se trouvant dans la continuité du sous-secteur Uy1. L'objectif est de poursuivre l'aménagement de la ZAC d'Ozans en tant que site de développement économique d'intérêt supra-communautaire.

Il couvre une superficie de 345,2 hectares.



Les règles associées à ce sous-secteur sont identiques à celles du sous-secteur Uy1 et sont donc justifiées à la page 126 du présent document.

### 3.3.3 Le sous-secteur 1AUy2

Le sous-secteur 1AUy2 correspond aux secteurs de développement des zones d'activités de rang 2, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy2. L'objectif est de renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'Arc Est.

Il couvre une superficie de 16,1 hectares.



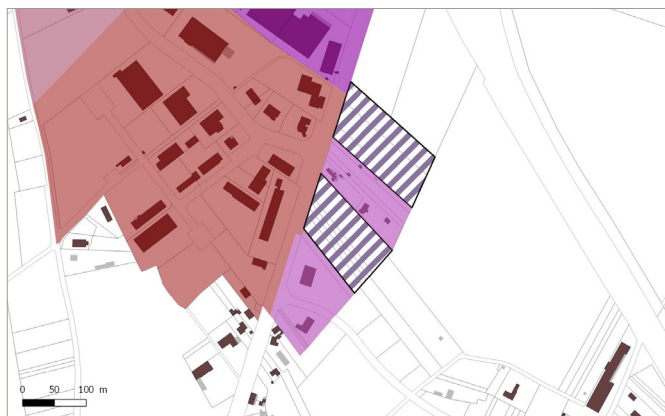
Les règles associées à ce sous-secteur sont identiques à celles du sous-secteur Uy2 et sont donc justifiées à la page 126 du présent document.



### 3.3.4 Le sous-secteur 1AUy3

Le sous-secteur 1AUy3 correspond aux secteurs de développement des zones d'activités de développement local, se trouvant en continuité du sous-secteur Uy3. L'objectif est de permettre des développements mesurés des petites zones artisanales locales.

> Le secteur 1AUy3 pour l'extension de la zone de Champ du Bois à Déols. Il couvre une superficie de 2,6 ha.



> Le secteur 1AUy3 pour l'extension de la zone Chevaliers/Ingrains à Châteauroux. Il couvre une superficie de 1,6 ha.



> Le secteur 1AUy3 pour l'extension de la zone de la Chaume Blanche à Ardenes. Il couvre une superficie de 2,0 ha.



> Le secteur 1AUy3 pour l'extension de la zone de la Forge Haute à Ardenes. Il couvre une superficie de 6,2 ha.



> Le secteur 1AUy3 pour l'extension de la zone de Champ de Luant à Luant. Il couvre une superficie de 1,8 ha.



Les règles associées à ce sous-secteur sont identiques à celles du sous-secteur Uy3 et sont donc justifiées à la page 126 du présent document.

# 4

## LES ZONES AGRICOLES

---

Conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En raison de certaines spécificités, deux secteurs ont été créés et sont présentés ci-dessous :

ZONE ET SECTEURS	ZONE AGRICOLE	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
<b>A</b>	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.	Toutes les communes
<b>As</b>	Terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager.	Châteauroux, Coings, Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur, Sassièrges-Saint-Germain
<b>Axc</b>	Sites accueillant des activités d'extraction de matériaux du sol ou des dépôts de matériaux.	Le Poinçonnet, Mâron et Saint-Maur



## 4.1 Les zones agricoles

Les zones Agricoles (A) du PLUi de l'Agglomération correspondent principalement :

- aux terres agricoles et/ou mises en valeur par l'agriculture à l'exception des espaces ayant un caractère naturel dominant,
- aux sites d'exploitations agricoles en activité et pérennes comprenant les bâtiments et les installations servant d'outils de production.

La délimitation des zones Agricoles s'appuie sur plusieurs sources :

- le diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture, qui identifie les sites et les parcelles à usage agricole,
- l'occupation des sols (recensement parcellaire graphique).

La délimitation suit les grands principes suivants :



- Le zonage entre les lieux-dits Les Religieuses et Les Chézeaux séparés par la Bouzanne à Arthon -

- la majorité des terres ayant un usage agricole a été classée en zone A. Néanmoins, certains espaces mis en valeur par l'agriculture mais présentant des caractéristiques à protéger (exemple : abords des cours d'eau), ont été préférentiellement classés en zone Naturelle et forestière.



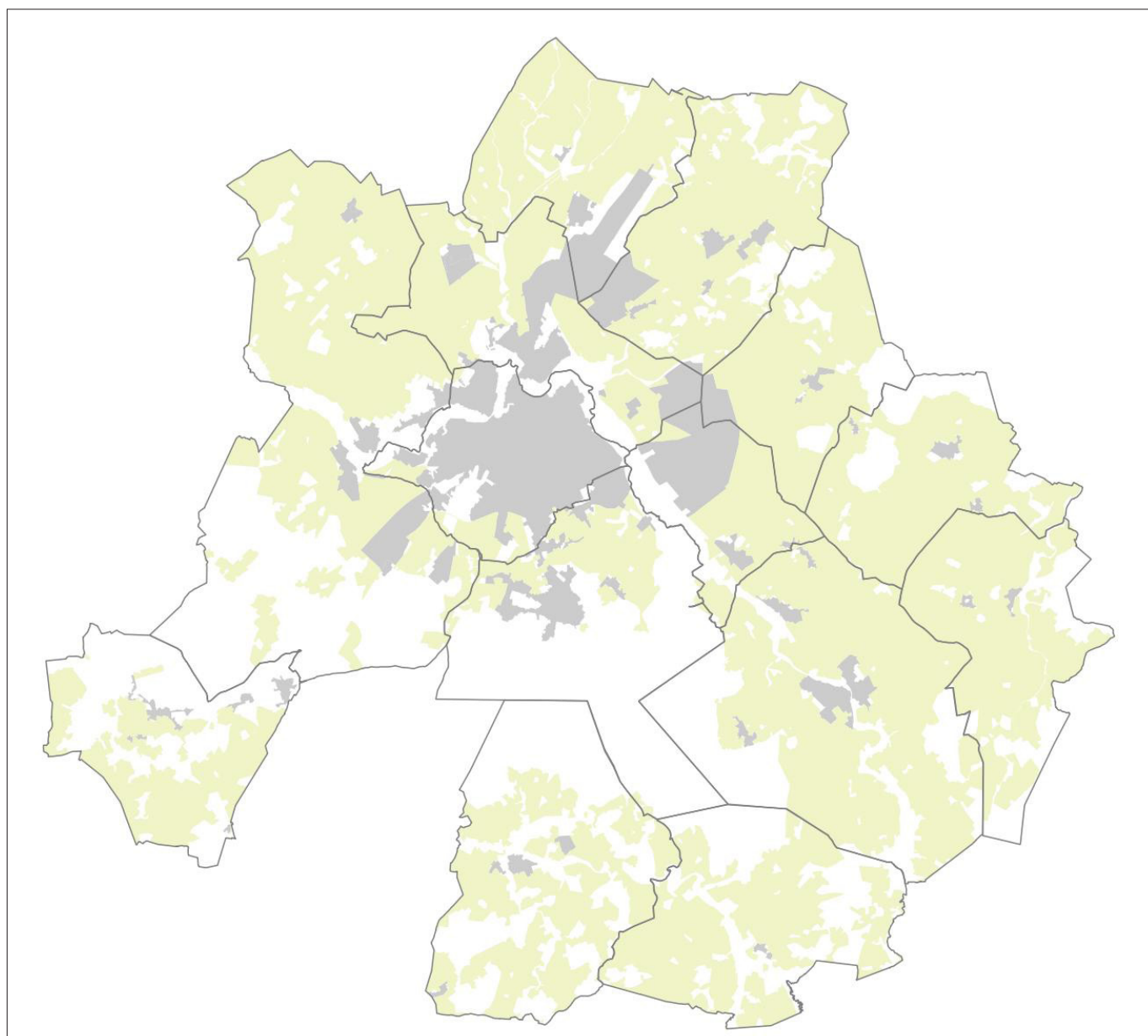
- Présence d'un bâtiment agricole au sein de la zone Nd, lieu-dit Les Grands Fourchauds à Luant -

- la majorité des sites d'exploitation a été classée en zone A. Cependant, lorsqu'ils étaient enclavés au sein d'espaces au caractère dominant naturel, ils ont été classés dans un secteur de la zone N, leur permettant d'évoluer.



- les zones A intègrent également des bâtiments à usage d'habitation qui se situent au sein d'espaces présentant les caractéristiques de zones A mais qui n'ont pas, ou ont perdu leur vocation historique (hameaux, écarts...). Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités dans la partie B.

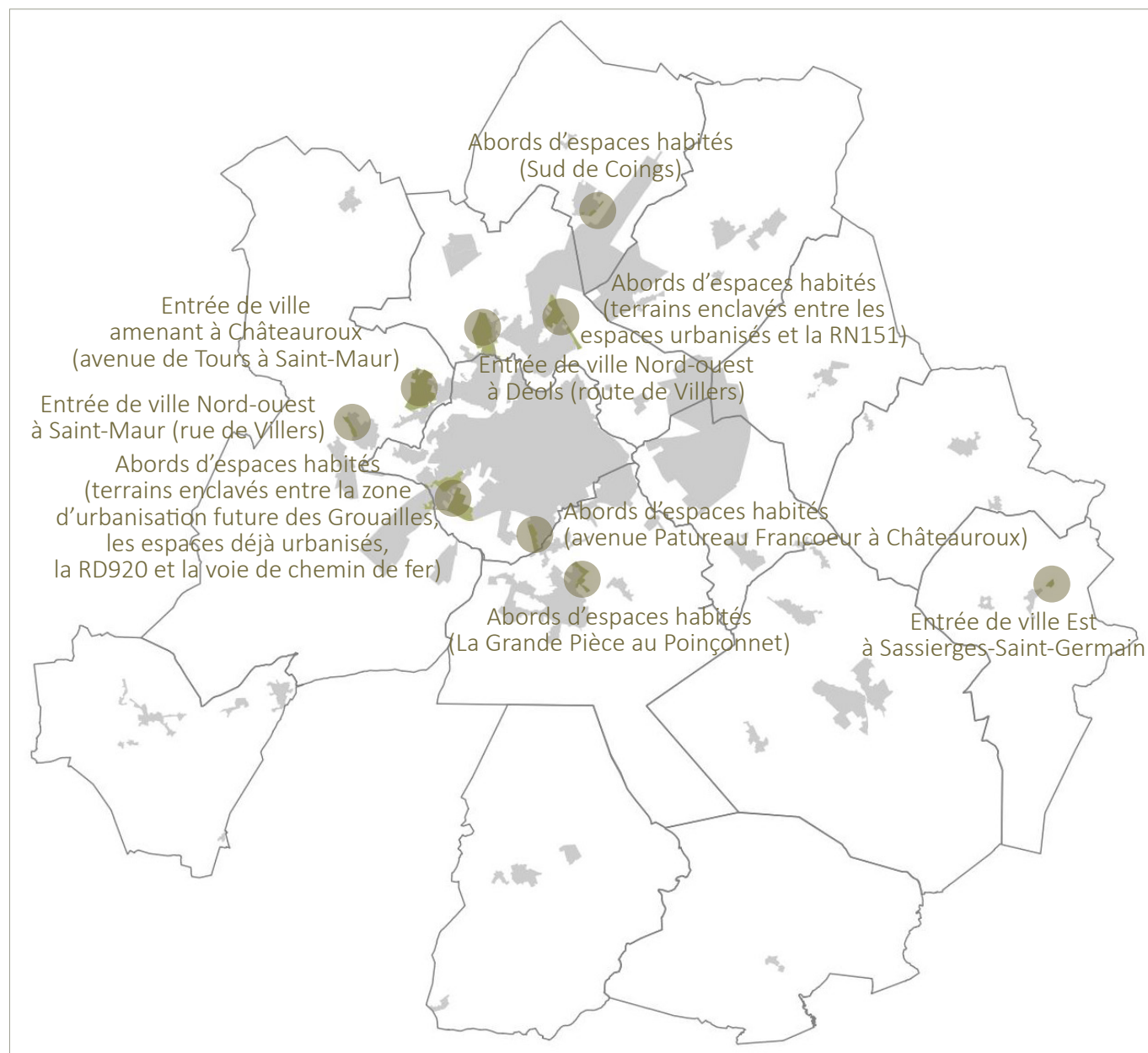
- Habitat diffus en zone A, lieu-dits La Cueille et Le Plessis à Ardenes -



- La zone Agricole à l'échelle de l'Agglomération -

## 4.2 Le secteur As

Le secteur As a été créé pour prendre en considération la qualité de certaines entrées de ville ou abords d'espaces habités en restreignant les possibilités de construire à des fins agricoles. Leur délimitation est issue d'un travail de terrain.



- Les secteurs As à l'échelle de l'Agglomération -

Cas des entrées de ville où l'implantation de constructions agricoles aurait des incidences non négligeables sur le paysage :



- Entrée de ville Nord-ouest à Saint-Maur (rue de Villers) -



- Entrée de ville amenant à Châteauroux (avenue de Tours à Saint-Maur) -





- Entrée de ville Nord-ouest à Déols (route de Villers) -



- Entrée de ville Est à Sassierges-Saint-Germain -

## 4.3 Les STECALs de la zone A

Le secteur Axc a été créé pour permettre une évolution des sites accueillant aujourd'hui des activités spécifiques isolées au sein de la zone A : les carrières et des dépôts de matériaux liés à des entreprises de travaux publics.



- Les secteurs Axc à l'échelle de l'Agglomération -



- La carrière, RD 943 à Saint-Maur -

Ce secteur Axc se situe le long de la route de Tours (RD 943) à Saint-Maur, au lieu-dit « les Pièces de Parçay ». Il s'agit d'une carrière en fin d'exploitation et d'une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) exploitée par l'entreprise Feray. Deux autorisations d'exploiter ont été délivrées : sur la parcelle ZE8 jusqu'au 01/07/2011 et ZE7 et ZE6 jusqu'au 23/11/2035. Le dernier arrêté de 2017 mentionne également ces parcelles. Le périmètre reprend le zonage du PLU actuellement en vigueur.

Le secteur Axc couvre une superficie de 33,4 hectares.

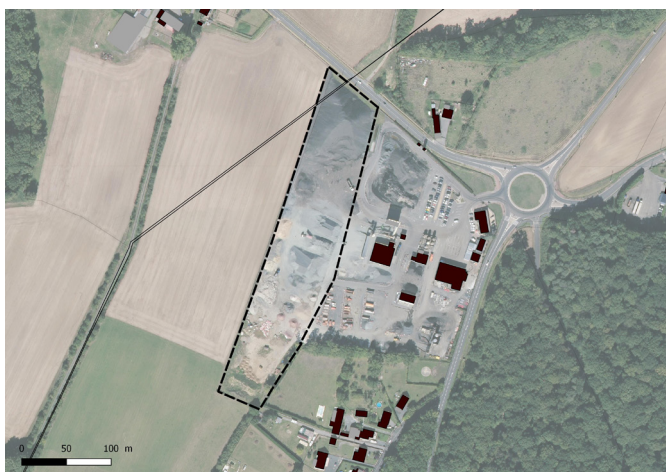


- La carrière, chaussée de César à Mâron -

Ce secteur Axc se situe au lieu-dit La Chaussée de César à Mâron. Le site est exploité par l'entreprise SETEC qui utilise cette ancienne carrière de calcaire pour les besoins de son activité comme ISDI. Une demande de renouvellement de l'autorisation d'exploiter a été faite (l'enquête publique est en cours).

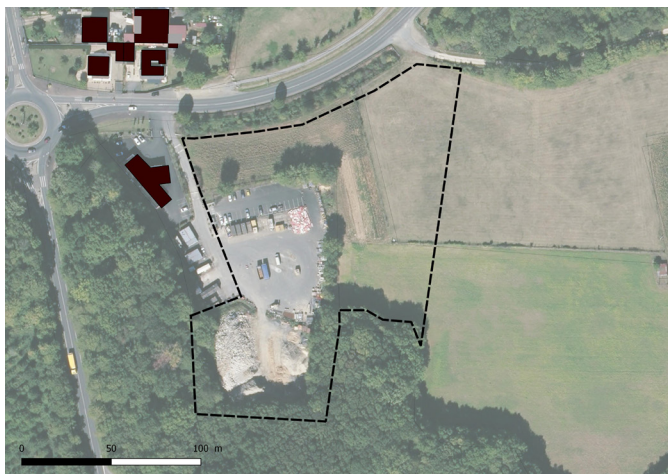
Le secteur Axc couvre une superficie de 11 hectares.

La création de ces deux secteurs est en accord avec le plan départemental de gestion des déchets du BTP de l'Indre qui identifie ces deux sites comme des anciennes carrières, transformées en centre de stockage de déchets inertes.



- Les dépôts de matériaux route des Orangeons au Poinçonnet -

Ce secteur Axc se situe au croisement entre la route des Orangeons et celle des Grands Taillis au Poinçonnet. C'est l'entreprise Colas qui occupe actuellement le site, spécialisée dans l'entretien et la réalisation des infrastructures de déplacement (routes et réseaux). Ses activités génèrent des besoins en surface pour le stockage des matériaux ; le secteur Axc y répond. Il couvre une superficie de 2,6 hectares et son emprise est limitée aux terrains déjà occupés et donc artificialisés.



- Les dépôts de matériaux au sud du centre-ville du Poinçonnet, RD67 -

Ce secteur Axc se situe au Sud du centre-ville de la commune du Poinçonnet. L'emprise actuellement bâtie du site a été classée en zone Urbaine à vocation économique (Ux). Afin de limiter strictement les occupations et usages du sol, la zone de dépôt actuelle et future a été classée en Axc et couvre 2 hectares. Cette superficie correspond aux besoins de l'entreprise ; en effet, Eurovia (VINCI), qui occupe le site, est spécialisée dans les travaux d'infrastructures de transport et d'aménagement notamment. Le secteur Axc intègre les terrains déjà artificialisés et 1,0 hectare de terres agricoles. Cette surface correspond aux besoins exprimés par l'entreprise dans le cadre de son développement et sera destinée au stockage de matériaux.

La volonté de l'Agglomération est de permettre la poursuite et le développement mesuré des activités existantes dans ces quatre secteurs. C'est en ce sens que le règlement écrit autorise uniquement les extractions de matériaux et exhaussements de sol s'ils sont liés à l'activité économique existante à la date d'approbation du PLUi, les constructions modulaires temporaires, les installations, dépôts de matériaux et travaux nécessaires au bon fonctionnement de cette activité, ainsi que les travaux de remise en état des sites.

Les occupations et utilisations du sol n'entraîneront pas une augmentation de l'emprise au sol ; les nouvelles constructions pérennes sont interdites. La hauteur des autres occupations autorisées est limitée à 15 mètres.



## 4.4 Les justifications des dispositions réglementaires associées

### Les usages des sols et la destination des constructions

Comme indiqué dans le Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone Agricole :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Pour le secteur Axc, les justifications sont apportées dans la partie précédente.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, vise à limiter les conflits d'usage en restreignant les destinations et usages du sol non compatibles avec la vocation agricole de la zone. C'est dans ce contexte que sont uniquement autorisées, parmi les 20 sous-destinations citées par le Code de l'Urbanisme :

- les exploitations agricoles sans condition sauf dans le secteur As où elles sont interdites en raison de la sensibilité paysagère de ces espaces. A noter que l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime indique que « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles* ». Cette définition intègre donc les activités agricoles « pures » (élevage, maraîchage...) mais également les activités liées à la diversification des exploitations (ateliers de transformation, vente directe, camping à la ferme, etc.).

- les nouveaux logements sous réserve qu'ils soient destinés à l'exploitant agricole, de la nécessité de sa présence permanente et qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants. Les objectifs sont de limiter le nombre de constructions au sein des zones A, mais aussi d'éviter que les logements soient détournés de leur utilisation (exemples : mise en location pour un tiers, changement de destination).

- les extensions et les annexes aux logements existants. Pour les extensions, elles sont autorisées sous réserve d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction principale de 30% ou dans la limite de 40 m<sup>2</sup>. Cette règle offre des possibilités d'évolution mesurée et adaptée aux petites comme aux grandes habitations. Les annexes, elles sont autorisées dans la limite d'une surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol (hors bassins et piscines), à compter d'une fois à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans le paysage agricole.

- l'hébergement, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement

touristique et hôtelier sont autorisés uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sans condition. Cette destination comprenant entre autres les stations d'épuration, l'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration des réseaux.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

## Les implantations et la volumétrie

Ces dispositions réglementaires cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale.

### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

#### Justifications

A As Axc	- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ne pas contraindre le développement des exploitations.</li> <li>- Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus (souvent implanté en retrait sur de vastes parcelles).</li> </ul> <p><i>A noter que dans le secteur As, les destinations autorisées sont strictement limitées.</i></p>
	- en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.	

Des exceptions sont rédigées pour ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif ou les évolutions de l'existant (extensions) et pour les annexes (exemple : permettre l'implantation des abris de jardins possédant souvent un débord de toit, dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de l'alignement).

Une exception pour l'implantation par rapport aux limites séparatives est également rédigée pour les constructions agricoles si elle est justifiée au regard de l'orientation des haies, des chemins et des limites d'exploitations notamment. Cette exception favorise une intégration harmonieuse des bâtiments agricoles, souvent volumineux, dans l'environnement existant.

### Hauteur

#### Justifications

A As	7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.</li> <li>- Permettre la construction de hangars agricoles, sauf en entrée de ville (Secteur As).</li> </ul>
	15 mètres maximum pour les autres constructions	
Axc	7 mètres maximum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les impacts des installations dans le paysage.</li> </ul>

Des exceptions sont rédigées pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique et pour assurer une cohérence architecturale d'ensemble.

## La qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, les deux grands objectifs poursuivis sont les suivants : préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution et anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole.

### > Les généralités

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en complément de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et de conserver les caractéristiques physiques (topographie, codes architecturaux existants, etc.) existantes.

**> Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions)**

Au travers de ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction et maintenir ainsi une cohérence architecturale ainsi que de préserver la qualité des paysages en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.

**> Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination**

Le but de ces dispositions est de préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, qui constitue une composante du patrimoine bâti du territoire.

**> Pour les constructions à usage agricole**

Les règles sont justifiées au regard de la charte départementale des bâtiments agricoles dont les recommandations sur les matériaux et les couleurs sont annexées au règlement écrit.

**> Les clôtures**

Des dispositions générales sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions, afin de ne pas impacter les paysages agricoles et naturels mais aussi de permettre le déplacement des espèces en accord avec la Trame Verte et Bleue. Ainsi, la construction de murs pleins est de manière générale interdite, et le traitement des clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel est encadré.

## 5

LES ZONES NATURELLES  
ET FORESTIÈRES

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- « 1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».*

Plusieurs éléments sont à noter :

- comme pour les zones A, les zones Naturelles et forestières, comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères cités dans la partie B.
- les zones rouges du PPRI (« zones à préserver de toute urbanisation ») n'ont pas été systématiquement classées en zone N en raison de l'absence d'un tracé exhaustif à l'échelle parcellaire (des erreurs ont été détectées sur Châteauroux) ; en effet, la délimitation dans le PLUi aurait engendré un travail d'interprétation et d'études complémentaires (relevés de terrain, etc.). Dans ce contexte, l'Agglomération a souhaité laisser un traitement au cas par cas des demandes d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs potentiellement soumis à un risque. Ainsi, l'existence du PPRI est rappelée dans les dispositions générales du règlement et l'ensemble du dossier est annexé au PLUi en tant que Servitude d'Utilité Publique (SUP).
- les éléments surfaciques (exemple : les mardelles), linéaires (exemple : les haies) et ponctuels (exemple : un arbre isolé) dont la protection est souhaitée dans le cadre du PLUi font l'objet d'autres outils réglementaires que la zone N. Ces derniers sont identifiés au titre des prescriptions graphiques.

Les secteurs et les sous-secteurs N définis à l'échelle de l'Agglomération sont les suivants :

SECTEURS ET SOUS- SECTEURS	ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	COMMUNE(S) CONCERNÉE(S)
Nd	Espaces à caractère naturel à protéger	Ardentes, Arthon, Châteauroux, Déols, Coings, Etrechet, Jeu-les-Bois, Le Poinçonnet, Luant, Mâron, Saint-Maur, Sassièrges-Saint-Germain
Nv	Secteur correspondant aux vallées humides (de l'Indre, de la Bouzanne et de la Ringoire notamment) à protéger en raison de la sensibilité écologique de ces espaces, dont une partie est classée en zone Natura 2000.	Ardentes, Arthon, Coings, Châteauroux, Déols, Etrechet, Jeu-les-Bois, Le Poinçonnet, Mâron, Montierchaume, Saint-Maur, Sassièrges-Saint-Germain

<b>Nf</b>	Secteur correspondant aux massifs boisés, pour la plupart exploités.	Toutes les communes
<b>Nj</b>	Secteur correspondant aux espaces naturels en interface avec les espaces urbanisés, souvent jardinés.	Ardentes, Arthon, Coings, Châteauroux, Déols, Etrechet, Jeu-les-Bois, Le Poinçonnet, Luant, Mâron, Montierchaume, Saint-Maur, Sassierges-Saint-Germain
<b>Nxl</b>	Sites accueillant des activités sur une superficie importante et associés à un secteur U ou N constructible (STECAL)	Châteauroux, Saint-Maur
<b>Nxl1</b>	Site de la Tremblaire à Arthon (STECAL)	Arthon
<b>Nxl2</b>	Circuit automobile des Tourneix à Saint-Maur (STECAL)	Saint-Maur
<b>Nxl3</b>	Aérodrome à Saint-Maur (STECAL)	Saint-Maur
<b>Nxl4</b>	Site accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (STECAL)	Châteauroux, Le Poinçonnet
<b>Nxlc</b>	Emprises constructibles dans les secteurs Nxl (1,2,3 et 4) dédiées aux activités de loisirs et/ou touristiques (STECAL)	Arthon, Châteauroux, Le Poinçonnet, Luant, Saint-Maur
<b>Nxy</b>	Sites d'activités économiques isolées pour lesquelles une évolution est permise (STECAL)	Ardentes, Coings, Déols, Diors, Jeu-les-Bois, Le Poinçonnet, Luant, Montierchaume, Saint-Maur
<b>Nxr</b>	Sites dédiés aux énergies renouvelables (STECAL)	Coings, Mâron, Saint-Maur
<b>Nxe</b>	Sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (STECAL)	Châteauroux, Etrechet
<b>Nxg</b>	Aires d'accueil de terrains familiaux pour les gens du voyage (STECAL)	Châteauroux, Déols, Diors, Etrechet, Saint-Maur
<b>Nxj</b>	Jardins partagés en frange ou en dehors des espaces urbanisés (STECAL)	Châteauroux, Coings, Déols, Saint-Maur



## 5.1 Le secteur Nd

Le secteur Nd correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue. A noter que d'autres éléments graphiques (Partie D- Titre 6), comme le bocage ou des milieux humides (exemple : mardelles) ont été préservés par d'autres outils réglementaires que la zone N.

Comme les zones A, les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard des critères présentés dans la partie B du présent rapport.

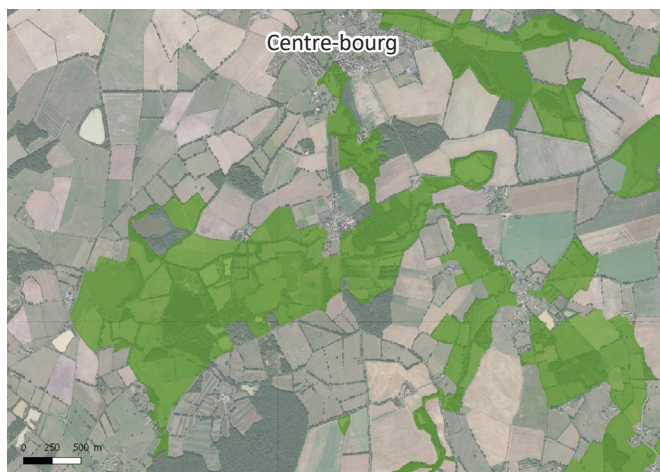
La délimitation du secteur Nd de la zone Naturelle s'appuie sur le caractère naturel du sol. Ainsi, sont identifiés à ce titre :

- les milieux associant des étangs et des prairies,



- Le secteur Nd sur la commune de Luant -

- les secteurs où le maillage bocager est très dense (exemple : à Arthon et Jeu-les-Bois),

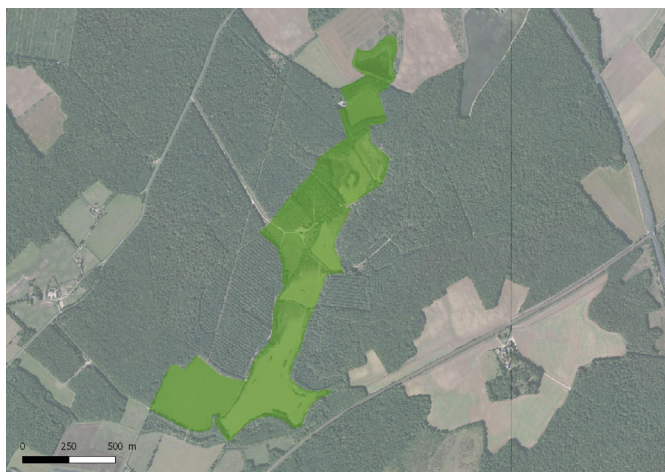


- Le secteur Nd sur la commune d'Arthon -



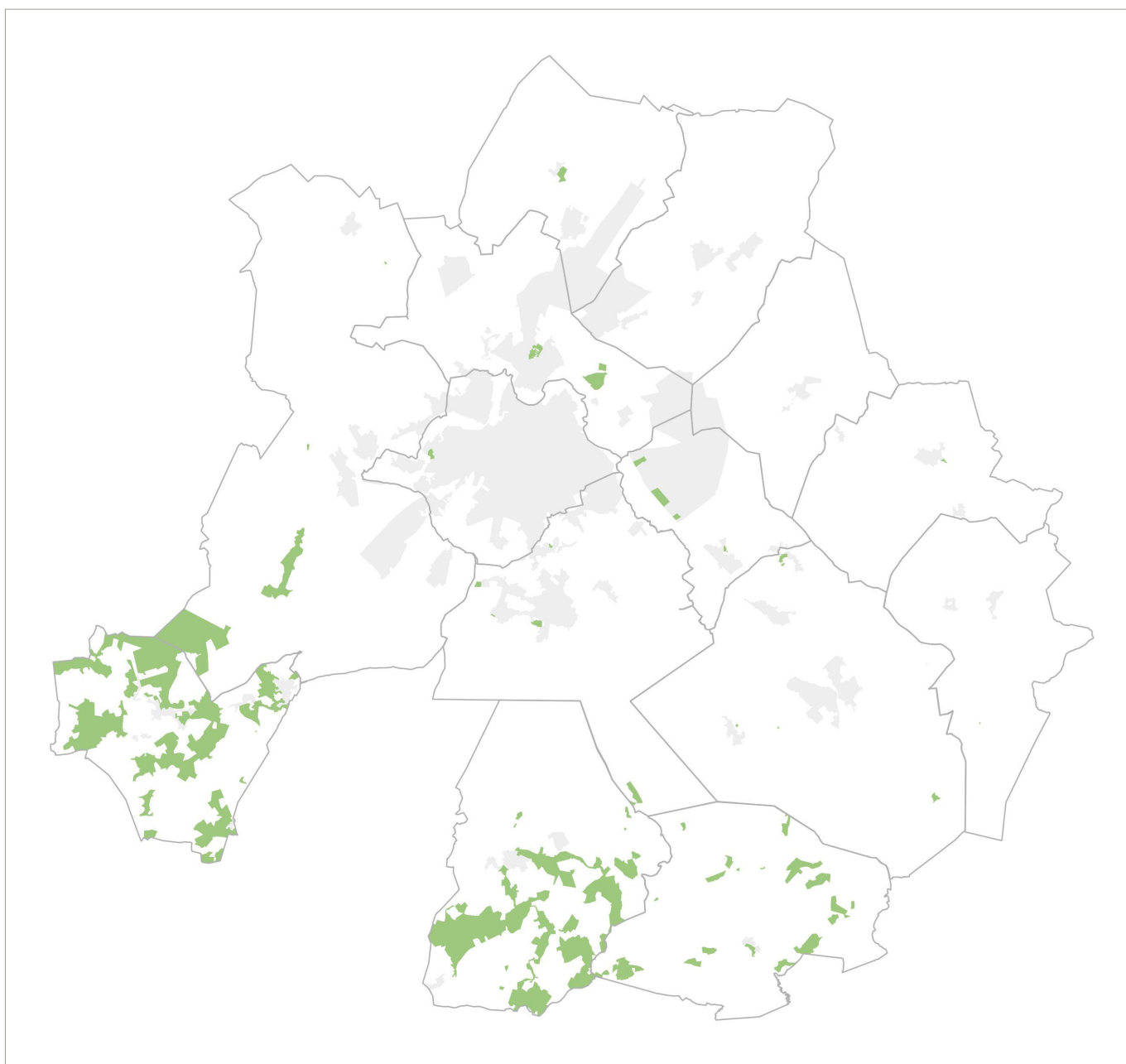
- Le secteur Nd à l'est du centre-bourg de Mâron -

- les espaces ayant un caractère naturel dominant (exemple : milieu humide accompagné de boisements à Mâron),



- les espaces s'insérant dans une vaste zone naturelle et forestière (exemple : à Saint-Maur).

- Le secteur Nd au sud de la commune de Saint-Maur -



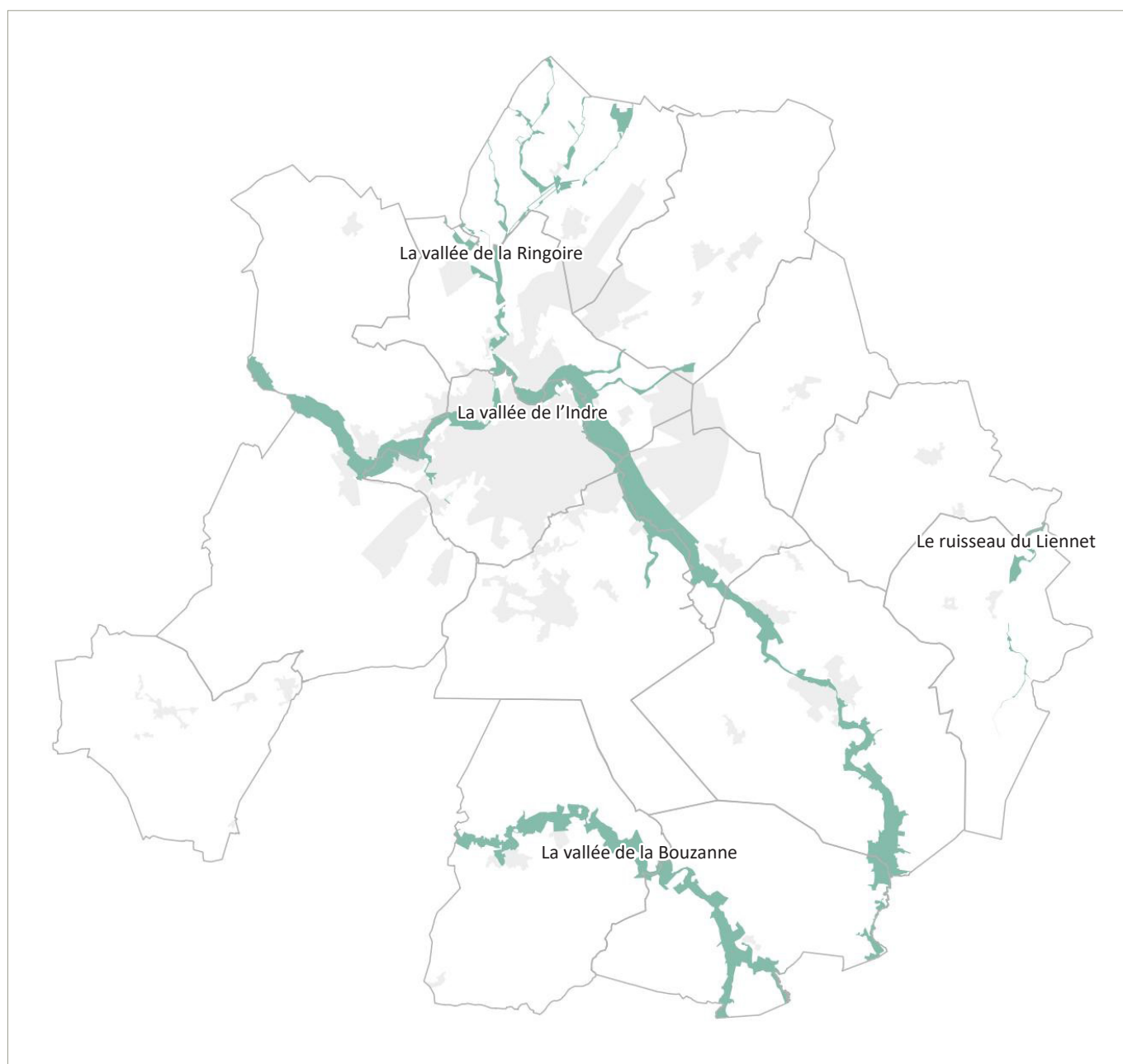
- Le secteur Nd à l'échelle de l'Agglomération -

## 5.2 Le secteur Nv

Le secteur Nv correspond aux vallées humides (de l'Indre, de la Bouzanne et de la Ringoire notamment). Il a été créé en raison de la sensibilité environnementale de ces espaces ; en effet, il est nécessaire d'y limiter strictement la constructibilité afin de ne pas accroître l'imperméabilisation des sols et donc les ruissellements, la pollution, etc.

Le secteur Nv comprend quelques constructions isolées (habitations, moulins...).

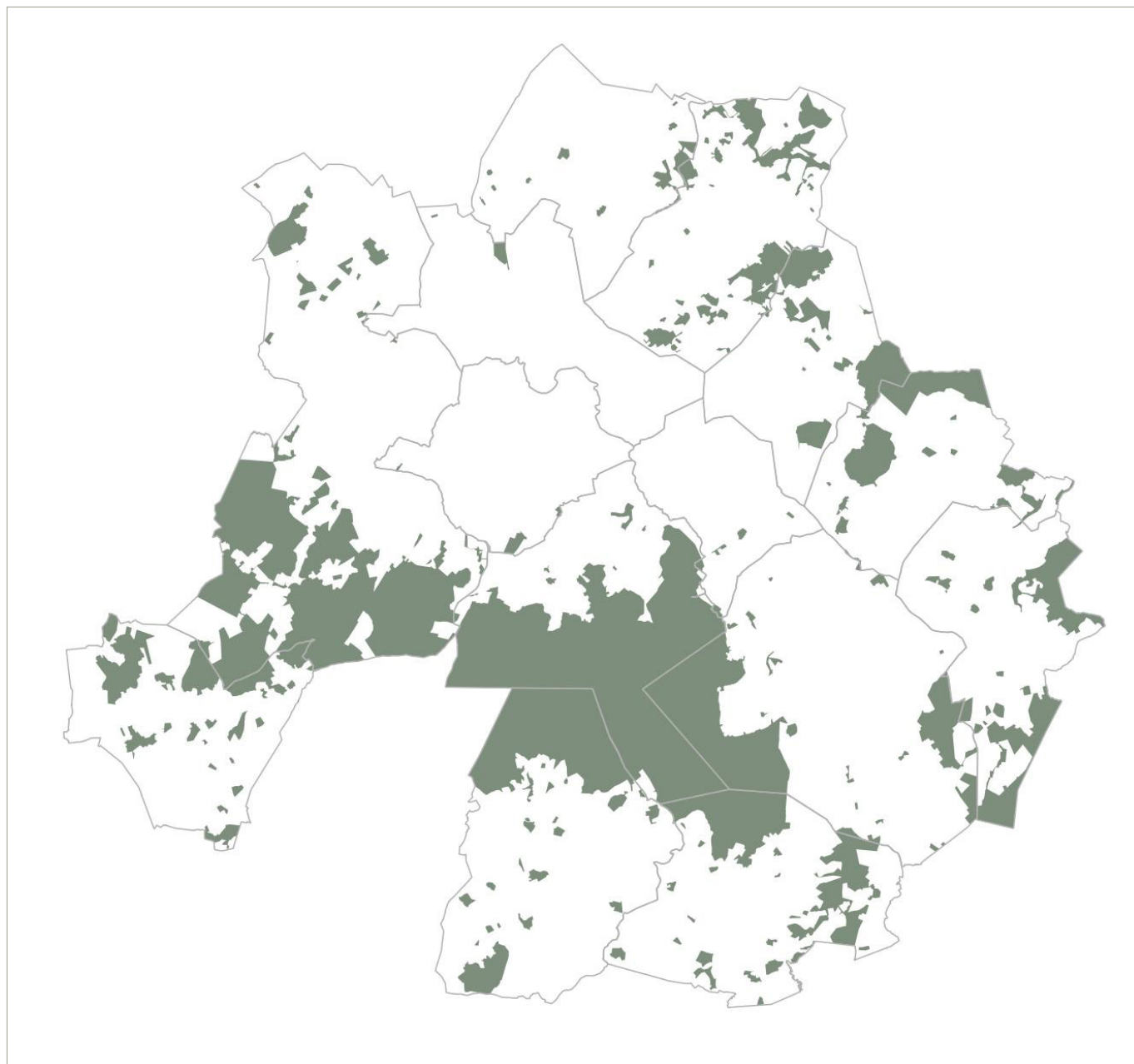
La délimitation du secteur Nv s'appuie sur le tracé des principaux cours d'eau, des limites physiques (topographie, voies de circulation...) et parcellaires.



- Le secteur Nv à l'échelle de l'Agglomération -

## 5.3 Le secteur Nf

Le secteur Nf correspond aux massifs boisés du territoire. Il a été créé pour permettre une gestion durable des forêts. La délimitation s'appuie sur le caractère boisé des milieux. Sont retrouvés aussi bien des grands espaces boisés tels que les forêts domaniales de Châteauroux (Le Poinçonnet), de Laleuf (Saint-Maur), de Bellevue (sud d'Ardentes), de Choeurs-Bommiers (nord de mâron), le bois des Usages Gardés (entre Diors et Montierchaume) et le Bois des Clos (nord de Saint-Maur) que de petits boisements ponctuels marquant le paysage par leur verticalité.



- Le secteur Nf à l'échelle de l'Agglomération -



## 5.4 Le secteur Nj

Le secteur Nj correspond aux espaces naturels en interface avec les espaces urbanisés, souvent jardinés, aux jardins partagés/familiaux isolés au sein des zones urbaines et aux jardins/parcs publics. Les objectifs poursuivis par la création de ce secteur sont, tout d'abord de conserver des espaces végétalisés dans les entités urbaines, et, d'autre part, de limiter la constructibilité dans les fonds de parcelles (parfois en lanières, profondes de plus de 100 mètres) aux annexes (abris de jardins notamment).



- Le secteur Nj correspondant aux jardins partagés et au lac des Chevaliers à Châteauroux -



- Les secteurs Nj avenue Pâtureau Francoeur dans le secteur de La Touche entre Châteauroux et Le Poinçonnet -

## 5.5 Les justifications des dispositions réglementaires associées

Les usages des sols et la destination des constructions

Comme indiqué dans le Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisées en zone Naturelle et forestière (Article R151-25 du Code de l'Urbanisme) :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLUi, au travers de ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe de l'inconstructibilité, sauf pour les exploitations agricoles et forestières. C'est dans ce contexte que :

- les exploitations agricoles sont uniquement autorisées dans le secteur Nd ; en effet, elles n'ont pas vocation à s'implanter dans le secteur Nv, présentant une forte sensibilité environnementale, dans le secteur Nf en raison du caractère forestier de ce secteur et dans le secteur Nj, en raison de la proximité de ces espaces avec les habitations (limiter les conflits d'usage). Une condition est tout de même émise : « *ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

- les exploitations forestières sont uniquement autorisées dans le secteur Nf. Leur activité n'est pas compatible avec la nature des autres secteurs.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sans condition. Cette destination comprenant entre autres les stations d'épuration, l'objectif est de ne pas contraindre les projets d'initiative publique participant à l'amélioration des réseaux.
- les nouveaux logements sous réserve qu'ils soient destinés à l'exploitant agricole, de la nécessité de sa présence permanente et qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants. Les objectifs sont de limiter le nombre de constructions au sein des zones A, mais aussi d'éviter que les logements soient détournés de leur utilisation (exemples : mise en location pour un tiers, changement de destination).
- les extensions et les annexes aux logements existants. Pour les extensions, elles sont autorisées sous réserve d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction principale de 30% ou dans la limite de 40 m<sup>2</sup>. Cette règle offre des possibilités d'évolution mesurée et adaptée aux petites comme aux grandes habitations. Les annexes, elles sont autorisées dans la limite d'une surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol (hors bassins et piscines), à compter d'une fois à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale. Cette disposition a pour objectif de limiter le mitage dans les espaces naturels.
- l'hébergement, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement touristique et hôtelier sont autorisés uniquement dans le cadre d'un changement de destination. Il s'agit de permettre les projets participant à la mise en valeur du patrimoine bâti, naturel et agricole.

Toutes les autres sous-destinations sont interdites.

## Les implantations et la volumétrie

Ces dispositions réglementaires cherchent à encadrer les implantations dans les milieux naturels.

### Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives

### Justifications

Nd Nv Nf Nj	Implantation par rapport à la voie et aux limites séparatives	Justifications
	- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie	- Assurer une cohérence avec les implantations de l'habitat diffus (souvent implanté en retrait sur de vastes parcelles).
	- en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.	

Des exceptions sont prévues pour ne pas contraindre les projets d'intérêt collectif ou les évolutions de l'existant (extensions) et ainsi que pour les annexes (exemple : permettre l'implantation des abris de jardins possédant souvent un débord de toit, dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres à compter de l'alignement).

### Hauteur

### Justifications

Nd Nv Nf Nj	Hauteur	Justifications
	9 mètres à l'égout du toit.	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.

Des exceptions sont prévues pour ne pas contraindre les projets d'initiative publique et pour assurer une cohérence architecturale d'ensemble.



A travers ces dispositions, les deux grands objectifs poursuivis sont les suivants : préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution et anticiper l'inscription paysagère du bâti agricole.

### **> Les généralités**

Ces dispositions ont été rédigées pour maintenir une cohérence architecturale à l'échelle d'un quartier, en complément de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, et pour conserver les caractéristiques physiques existantes (topographie, codes architecturaux en usage, etc.).

### **> Pour les constructions à usage d'habitation (nouvelles et extensions)**

Au travers de ces dispositions, il s'agit d'assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction, et de maintenir ainsi une cohérence architecturale et pour préserver la qualité des paysages en interdisant l'utilisation de matériaux précaires et provisoires.

### **> Pour les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination**

Le but de ces dispositions est de préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, qui constitue une composante du patrimoine bâti du territoire.

### **> Pour les constructions à usage agricole**

Les règles sont justifiées au regard de la charte départementale des bâtiments agricoles. Des recommandations sur les matériaux et les couleurs sont annexées au règlement écrit.

### **> Les clôtures**

Des dispositions générales sont émises pour l'ensemble des clôtures. Elles ont pour objectif de traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de ne pas impacter les paysages agricoles et naturels mais aussi de permettre le déplacement des espèces en accord avec la Trame Verte et Bleue. Ainsi, la construction de murs pleins est de manière générale interdite, et le traitement des clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel est encadré.

## 5.6 Les STECALs de la zone N

Les élus ont fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein de la zone N (non permis par le Code de l'Urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre leur pérennité et condamner certaines activités. Il est important de préciser que ces sites étant souvent circonscrits dans des emprises déjà artificialisées ou urbanisées, ne consomment pas, ou très peu, d'espaces agricoles ou naturels.

### 5.6.1 Les secteurs Nxl

Le secteur Nxl a été créé pour permettre une évolution des sites accueillant ou étant destinés à accueillir des activités de loisirs, culturelles et/ou touristiques au sein de la zone Naturelle et forestière. Le secteur Nxl n'a pas vocation à accueillir d'extensions ou de nouvelles constructions ; en effet, dans ces espaces aujourd'hui non bâtis et peu artificialisés aujourd'hui, seuls sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi.

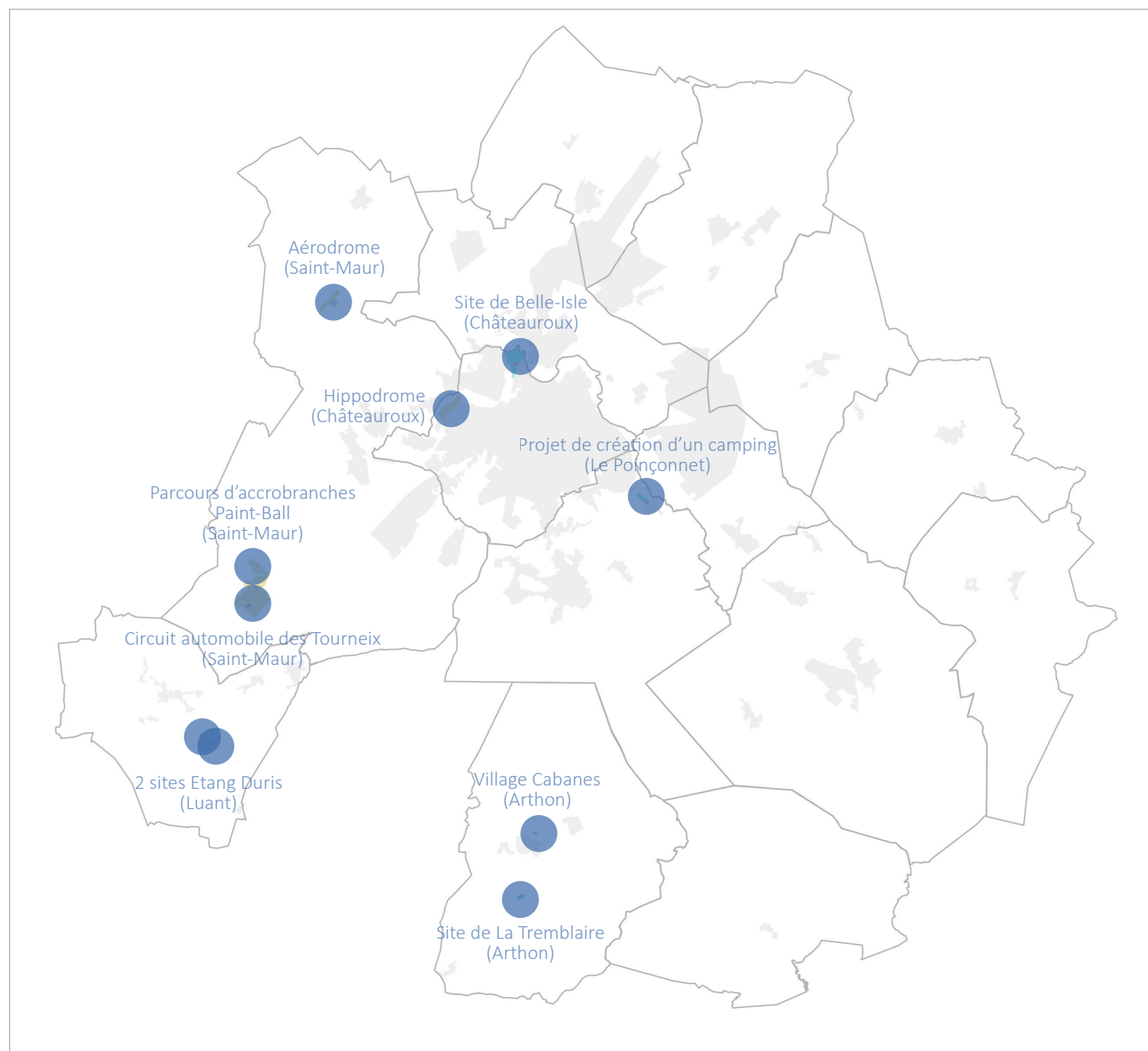
Lorsqu'il est isolé au sein des espaces agricoles et naturels, le secteur Nxl fonctionne en lien avec un sous-secteur Nxlc, où les nouvelles constructions et extensions sont autorisées. Les périmètres Nxlc sont de taille limitée (faibles superficies) et correspondent aux parties du site destinées à accueillir les nouvelles constructions.

Le secteur Nxl comprend également quatre sous-secteurs spécifiques en raison des occupations et utilisations du sol particulières auxquelles le règlement du PLUi doit répondre :

- > le secteur Nxl1, correspondant à la partie bâtie du site de La Tremblaire à Arthon. Il a été créé pour permettre une reconversion de l'ancien centre sportif, au travers des sous-destinations autorisées.
- > le secteur Nxl2, correspondant aux secteurs déjà bâtis du circuit automobile des Tourneix à Saint-Maur. Il s'agit de permettre une évolution des activités sur le site, au travers des sous-destinations autorisées.
- > le secteur Nxl3, correspondant à la partie déjà bâtie de l'aérodrome de Saint-Maur, où les besoins en termes de constructibilité sont plus importants, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur (exemple : extension des hangars existants pour le stationnement des avions).
- > le secteur Nxl4, correspondant à des espaces de loisirs et/ou touristiques où la pratique du camping est autorisée (site de Belle-Isle à Châteauroux et camping au Poinçonnet).

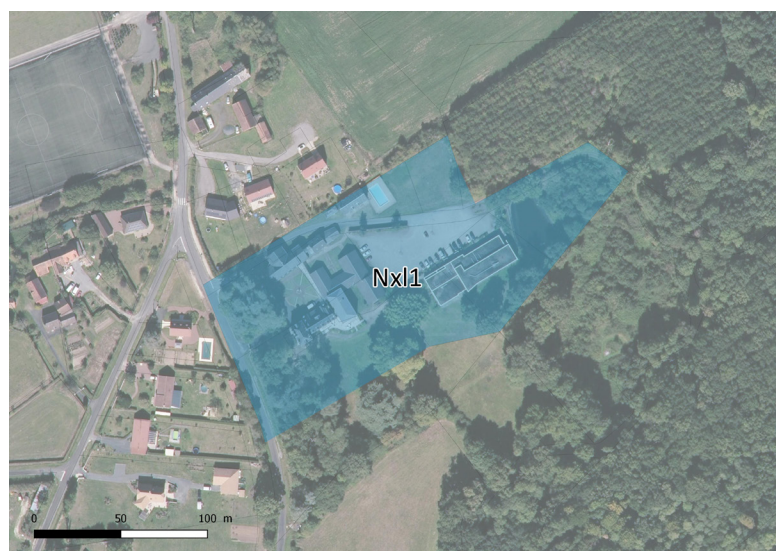
Le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel, aux STECAL : 10 sites sont concernés. La création du secteur Nxl constitue une des traductions réglementaires des orientations du PADD en faveur des activités touristiques et de loisirs : « permettre dans les espaces adaptés les activités sportives et ludiques liées au tourisme vert », « permettre l'évolution des campings existants », « permettre la création de nouvelles structures d'hébergement touristiques de plein-air (campings, hébergement « insolite »...) dans des lieux adaptés et dans le respect de la biodiversité et de la réglementation (liée aux risques et à l'activité agricole notamment) », « permettre le fonctionnement et une évolution des grands équipements situés en frange ou en dehors des espaces urbanisés comme notamment l'hippodrome, le complexe de Belle-Isle, le centre de formation La Berrichonne football à Arthon, le site des Tourneix [...] ».

Les 10 sites sont les suivants :



- Les STECALs Nxl à l'échelle de l'Agglomération -

## 1 L'ancien centre sportif à Arthon



L'ancien centre de formation «La Berrichonne Football», situé au lieu-dit La Tremblère, a été classé dans le secteur Nxl1. La délimitation a été limitée à la partie bâtie (les terrains au caractère naturel au sud et les terrains de sport situés de l'autre côté de la RD45 ont été classés, respectivement, en zone N et A).

L'objectif de la création du secteur Nx1 est de permettre une reconversion du site (situé en dehors d'une entité urbaine) vers un autre usage : hébergement (exemple: résidence pour personnes âgées), hébergement hôtelier et touristique, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics, et occupations et utilisations du sol liées à une activité sportive, de loisirs ou culturelle.

Le site présente un fort potentiel avec des constructions déjà existantes couvrant une emprise au sol de 2 626 m<sup>2</sup>. Le règlement écrit du PLUi permet une augmentation de l'emprise au sol de 30% maximum, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Cette règle génère une possibilité de construire 788 m<sup>2</sup> au sol supplémentaires sur les 1,8 hectares restants encore non bâtis. La hauteur est limitée à 9 mètres, en accord avec la hauteur des bâtiments existants.

## 2 Le circuit des Tourneix à Saint-Maur

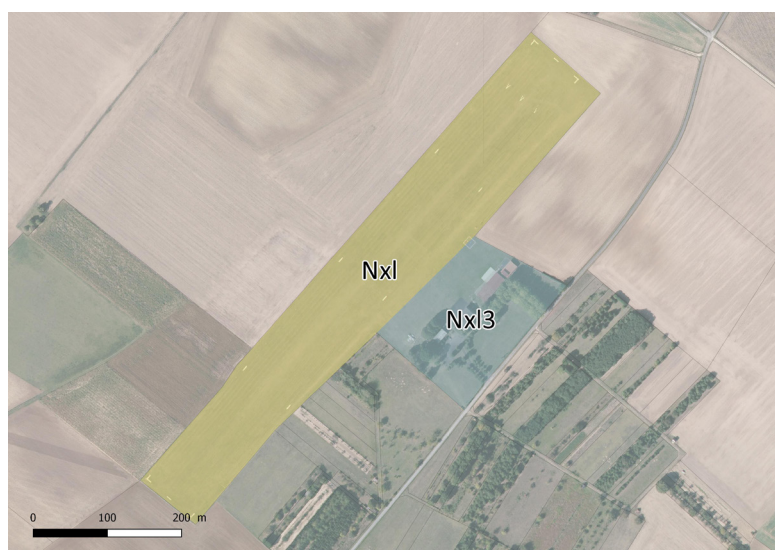


Le circuit automobile des Tourneix a été classé en Nx1 et en Nx12.

Le secteur Nx1 correspondant aux pistes (piste de Rallye Cross d'environ 1 kilomètre de long, les circuits de motocross et le circuit de vélo type BMX), a été délimité à partir de l'emprise actuelle. Seuls les aménagements liés au bon fonctionnement de l'activité existante sont autorisés ; les nouvelles constructions ne sont pas permises.

Les nouvelles constructions et extensions sont autorisées uniquement dans les secteurs Nx12 (**A** et **B**), couvrant une superficie respective de 1,5 et 0,9 hectare. Ces secteurs correspondent actuellement aux emprises bâties du circuit devant constituer des équipements d'infrastructure compatibles avec la vocation de la zone et les équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, ainsi que des habitations légères de loisirs.

## 3 L'aérodrome de Saint-Maur



L'aérodrome de Saint-Maur a été classé en Nx1 et en Nx13.

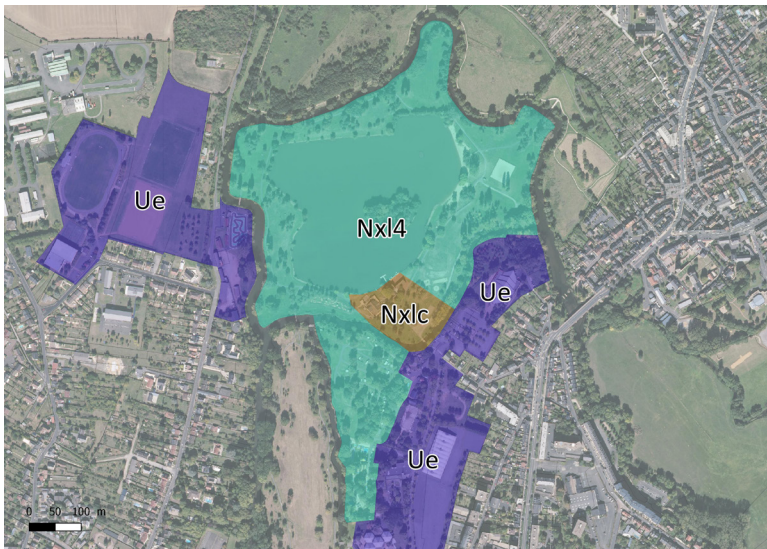
Le secteur Nx1, correspondant à la piste enherbée de l'aérodrome de Villers, a été délimité à partir de son emprise actuelle. Il couvre une surface de 11,9 hectares. Seuls les aménagements liés au bon fonctionnement de l'activité existante sont autorisés ; les nouvelles constructions ne sont pas permises.

Les nouvelles constructions et extensions sont autorisées uniquement dans le secteur Nx13, couvrant une superficie de 2,9 hectares, et qui correspond à l'aire de stationnement, aux hangars et à la station d'avitaillement en carburant.



Les conditions sont les suivantes : elles doivent être liées au fonctionnement de l'aérodrome et sont autorisées dans la limite d'une augmentation de l'emprise au sol de 1 000 m<sup>2</sup> maximum (les bâtiments existants génèrent déjà une emprise au sol de 1 625 m<sup>2</sup>). La règle a été choisie en adéquation avec les besoins de ce type d'équipements (hangars pour le stationnement des avions) et avec le développement de l'aéroclub de Châteauroux-Villers qui compte aujourd'hui plus d'une centaine de membres pilotes et élèves pilotes. La hauteur des constructions et installations est limitée à 9 mètres.

#### 4 Le site de Belle-Isle à Châteauroux



Le site de Belle-Isle comprend aujourd'hui diverses activités de loisirs et/ou touristiques (une base nautique, un restaurant, un camping...). Les objectifs étaient donc multiples : permettre les aménagements de loisirs et la pratique du camping, permettre une évolution mesurée des activités de restauration participant à l'attractivité du quartier et préserver les espaces naturels.

L'ensemble du site à dominante naturelle (lac, aires de jeux...), mais comprenant également des aires de stationnement et le camping, a été classé en Nx14. Ce sous-secteur couvre une superficie de 24,1 hectares. Seuls les aménagements et installations de loisirs et la pratique du camping (y compris les résidences mobiles) sont autorisés.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants sont autorisées uniquement dans le sous-secteur Nx1c qui correspond à l'entrée du site de Belle-Isle, à la partie actuellement bâtie (comprenant le restaurant, les locaux de la base de loisirs). Le sous-secteur Nx1c couvre une superficie de 1,7 hectare et les bâtiments existants génèrent une emprise au sol de 905 m<sup>2</sup>. La capacité d'accueil du sous-secteur Nx1c est limitée à travers le règlement écrit : en effet, seule une augmentation de l'emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum est permise, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi et la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres. La règle génère ainsi une emprise au sol totale sur le site, à terme, de 1 105 m<sup>2</sup> au maximum.

A noter que la partie bâtie du camping (bâtiment d'accueil et blocs sanitaires) a été classée dans le secteur Ue, du fait de son intégration dans l'enveloppe urbaine.

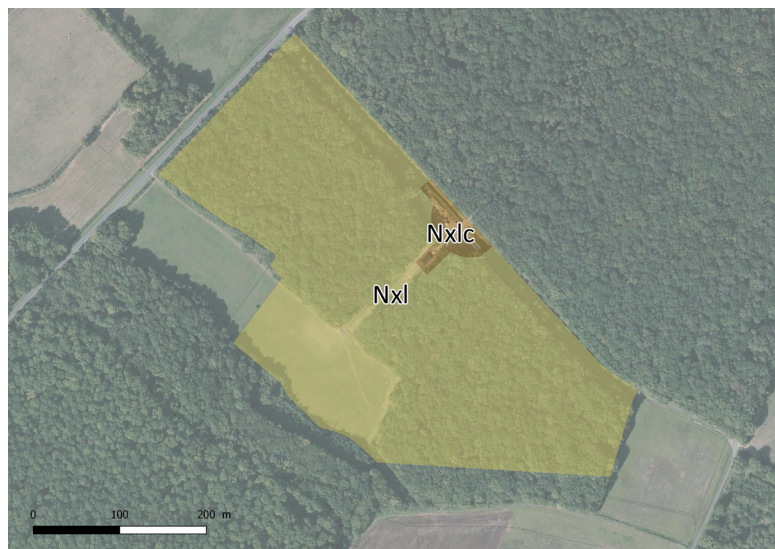
#### 5 Le projet de création d'un camping au Poinçonnet



Dans le cadre du développement d'un tourisme vert, un secteur est réservé pour la création d'une nouvelle structure d'hébergement de plein-air, afin de compléter l'offre existante. Ce secteur se situe à la Forge de l'Isle sur la commune du Poinçonnet.

Comme pour le site de Belle-Isle, l'emprise constructible est limitée au sous-secteur Nxlc qui couvre une superficie de 9100 m<sup>2</sup>, dans lequel seule une augmentation (ici, il s'agira d'une création) de l'emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum est permise, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur ne devra pas excéder 7 mètres. La règle génère ainsi une emprise au sol totale sur le site, à terme, de 200 m<sup>2</sup> répondant aux besoins d'une activité de camping (exemple : un bâtiment d'accueil et un bloc sanitaire).

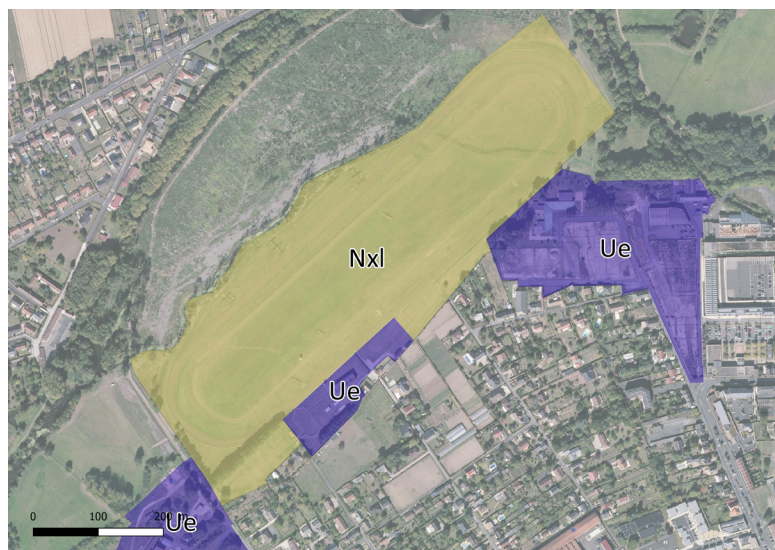
## 6 Le parcours dans les arbres et le paint-ball à Saint-Maur



L'ensemble du site occupé par la base de loisirs Parcours dans les arbres/Paint-Ball a été classé en NxI. Seuls les aménagements liés au bon fonctionnement de l'activité existante sont autorisés.

Les nouvelles constructions sont autorisées uniquement dans le sous-secteur Nxlc dont le périmètre a été limité à l'entrée sur le site (seule partie artificialisée aujourd'hui comprenant, entre autre, l'aire de stationnement pour les véhicules des usagers), dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>. Le secteur Nxlc couvre une superficie de 3 925 m<sup>2</sup>. La capacité d'accueil du sous-secteur Nxlc est limitée à travers le règlement écrit : en effet, seule une augmentation de l'emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum est permise, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi et la hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres. Ces dispositions permettent de limiter strictement la constructibilité tout en répondant aux besoins des activités permises sur le site (exemple : bâtiment d'accueil et espaces de stockage du matériel).

## 7 L'hippodrome à Châteauroux



Le choix a été fait de classer en zone Ue les parties actuellement bâties (bâtiment d'accueil, gradins de l'hippodrome) en raison de sa situation dans le prolongement de l'entité urbaine. Le secteur NxI, correspondant à la piste enherbée, a été délimité à partir de son emprise actuelle. Il couvre une surface de 19,4 hectares. Seuls les aménagements liés au bon fonctionnement de l'activité existante sont autorisés ; les nouvelles constructions ne sont pas permises.





Toujours dans le cadre du développement d'un tourisme vert et dans le prolongement des cabanes sur l'eau déjà existantes à Luant, deux secteurs ont été classés en Nxlc autour de l'étang Duris. Il comprend un secteur accueillant de l'hébergement de plein-air, une aire de camping-car et un restaurant.

L'emprise constructible correspond aux sous-secteurs Nxlc qui couvrent une superficie de 1,1 ha (**A**) et 0,8 ha (**B**), dans lesquels, seule une augmentation de l'emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum est permise, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur ne devra pas excéder 7 mètres. La règle génère ainsi une emprise au sol totale sur le site, à terme, de 200 m<sup>2</sup> sur le site **A** répondant aux besoins d'une activité de camping (exemple : un bâtiment d'accueil et un bloc sanitaire) et de 370 m<sup>2</sup> au total (avec l'existant) pour le site **B**.

## 9 Le village Cabanes à Arthon

Le centre-bourg d'Arthon bénéficie de la proximité immédiate avec un étang au nord-est. Des espaces de loisirs existent déjà sur les abords de ce dernier. Quatre cabanes destinées à la location sont également présentes au Nord. Un projet d'implantation de 2 à 4 cabanes est en cours de réflexion, en concertation avec la collectivité. Ce STECAL permet de répondre aux besoins du projet.



L'emprise constructible est limitée à la superficie couverte par le secteur (6400 m<sup>2</sup>). Seule une augmentation de l'emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum est permise, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi. La hauteur ne devra pas excéder 7 mètres. Les cabanes existantes ont une emprise au sol comprise entre 30 et 40 m<sup>2</sup>. La règle des 200 m<sup>2</sup> permet ainsi la création de 4 nouvelles cabanes maximum.

## 5.6.2 Les secteurs Nxy

195

Le secteur Nxy marque la volonté de l'Agglomération, en lien avec les orientations du PADD, de consolider et dynamiser le tissu d'entreprises locales sur l'ensemble du territoire (y compris hors zones d'activités économiques), en permettant le maintien et l'évolution des activités économiques, qu'il s'agisse de petites ou grandes entreprises. Les élus ont ainsi fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités économiques isolées dans l'espace rural sur leur emplacement, afin d'assurer leur pérennité. A noter que la plupart de ces entreprises sont, soit implantées historiquement sur le territoire, soit n'ont pas la capacité ou l'opportunité de s'implanter dans une zone dédiée, à court ou moyen termes.

Le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel, aux STECALs pour permettre une marge d'évolution aux activités économiques isolées : 20 sites sont concernés par ce classement. Ils sont de taille limitée ; en effet, dans la quasi-totalité des cas, leur délimitation correspond aux emprises déjà bâties et/ou artificialisées :



- Exemple de délimitation pour les entreprises Humez Groupe et Pasquet Frères à Saint-Maur -



- Exemple de délimitation pour l'entreprise Agricentre 36 à Coings -

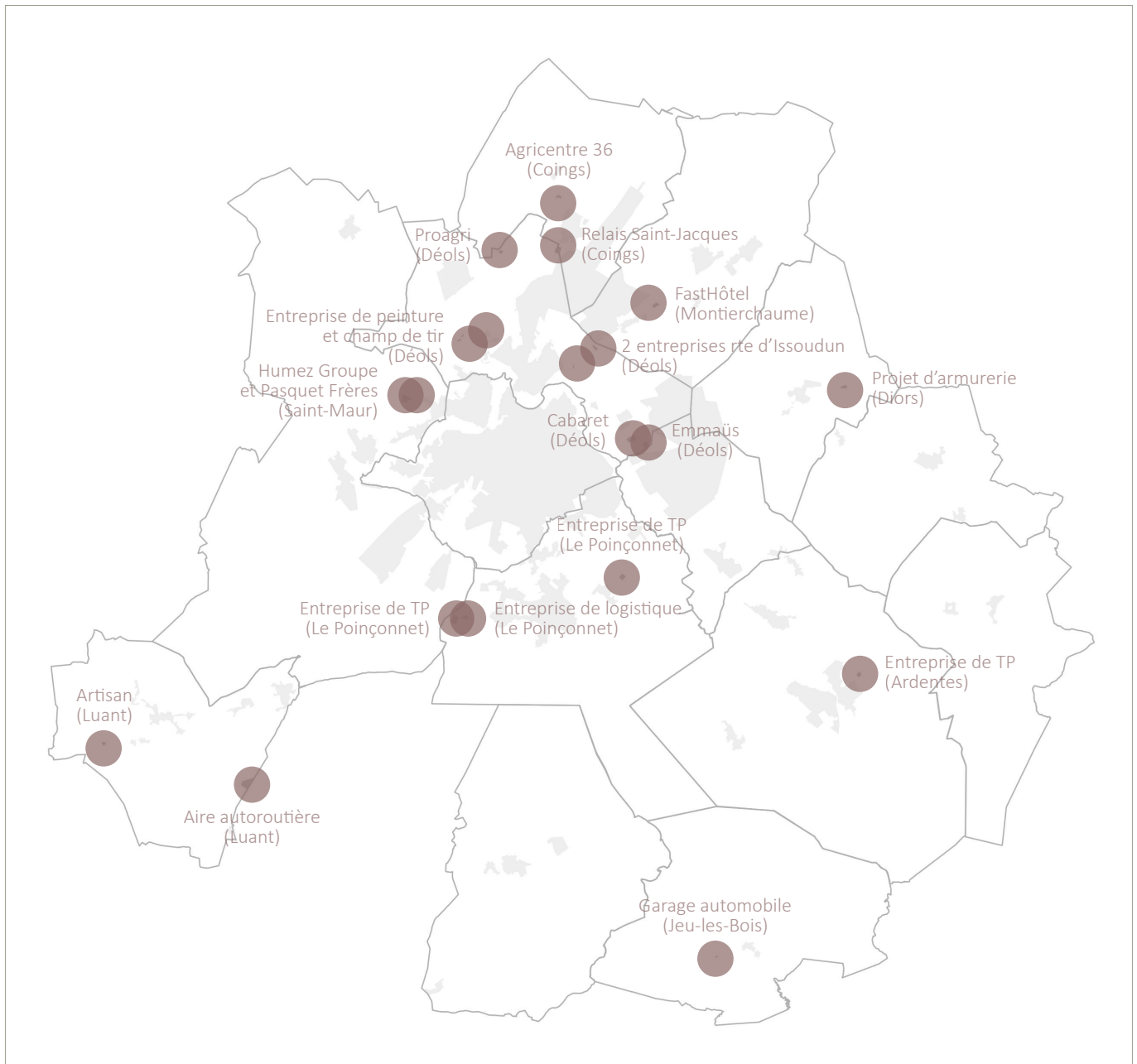
Seuls deux sites voient leur périmètre légèrement élargi par rapport à l'emprise artificialisée existante, en accord avec leurs projets et leur propriété foncière.



- L'hôtel/restaurant Saint-Jacques à Coings -



- Le centre de tir sportif à Déols -



- Les STECALs Nxy à l'échelle de l'Agglomération -

La capacité d'accueil est limitée à travers le règlement écrit qui indique que sont autorisées « *les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (emprise au sol des constructions existantes et créées) à plus de 50% de la surface du secteur Nxy* » et que la hauteur soit limitée à celle de la construction principale, excepté en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

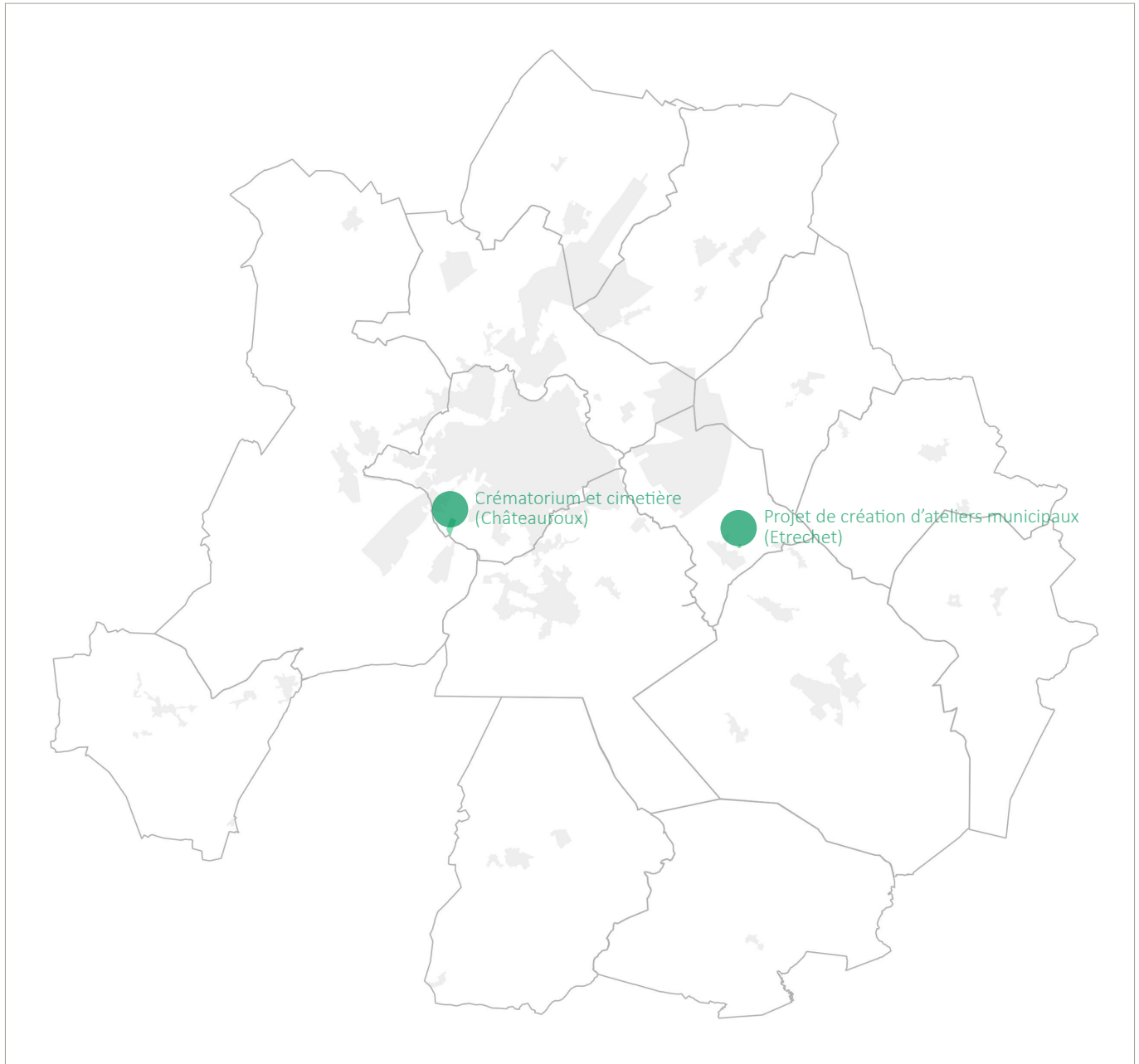
Ces dispositions se justifient au regard des emprises bâties actuelles et des besoins des entreprises (mise aux normes, besoins pour le stockage du matériel, etc.). Il est important de noter que les entreprises classées dans les STECALs sont pourvoyeuses d'emplois (exemple : l'entreprise de Travaux Publics à Ardentes - env. 35 salariés) et en plein développement (exemple : le relais Saint-Jacques à Coings). Elles répondent aussi bien à des besoins locaux (exemple: le garage automobile à Jeu-les-Bois) que supra-communautaires (exemple : Emmaüs à Déols).



## 5.6.3 Les secteurs Nxe

197

Le secteur Nxe permet de répondre à des besoins ponctuels en équipements des collectivités. Le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel, aux STECALs pour permettre la création d'équipements publics en dehors des centres-villes/centres-bourgs : 2 sites sont concernés par ce classement.



- Les STECALs Nxe à l'échelle de l'Agglomération -

Ils sont de taille limitée :

- le STECAL correspondant au crématorium et au cimetière de Cré à Châteauroux couvre les terrains déjà artificialisés. Il s'agit de permettre une évolution des constructions existantes sur le site existant.
- le STECAL correspondant au projet de création d'ateliers municipaux à Etrechet comprend une partie déjà artificialisée et intégrée dans le STECAL en raison de sa localisation dans le prolongement du terrain concerné par le projet (cimetière et dépôts de matériaux communal), et une partie agricole/naturelle couvrant une superficie de 300m<sup>2</sup> destinée à accueillir les ateliers municipaux. Actuellement, les ateliers se situent dans le centre-bourg d'Etrechet; les bâtiments ne répondent plus aux besoins et le terrain ne permet pas leur agrandissement.



- Le STECAL Nxe à Etrechet -



- Le STECAL Nxe à Châteauroux -

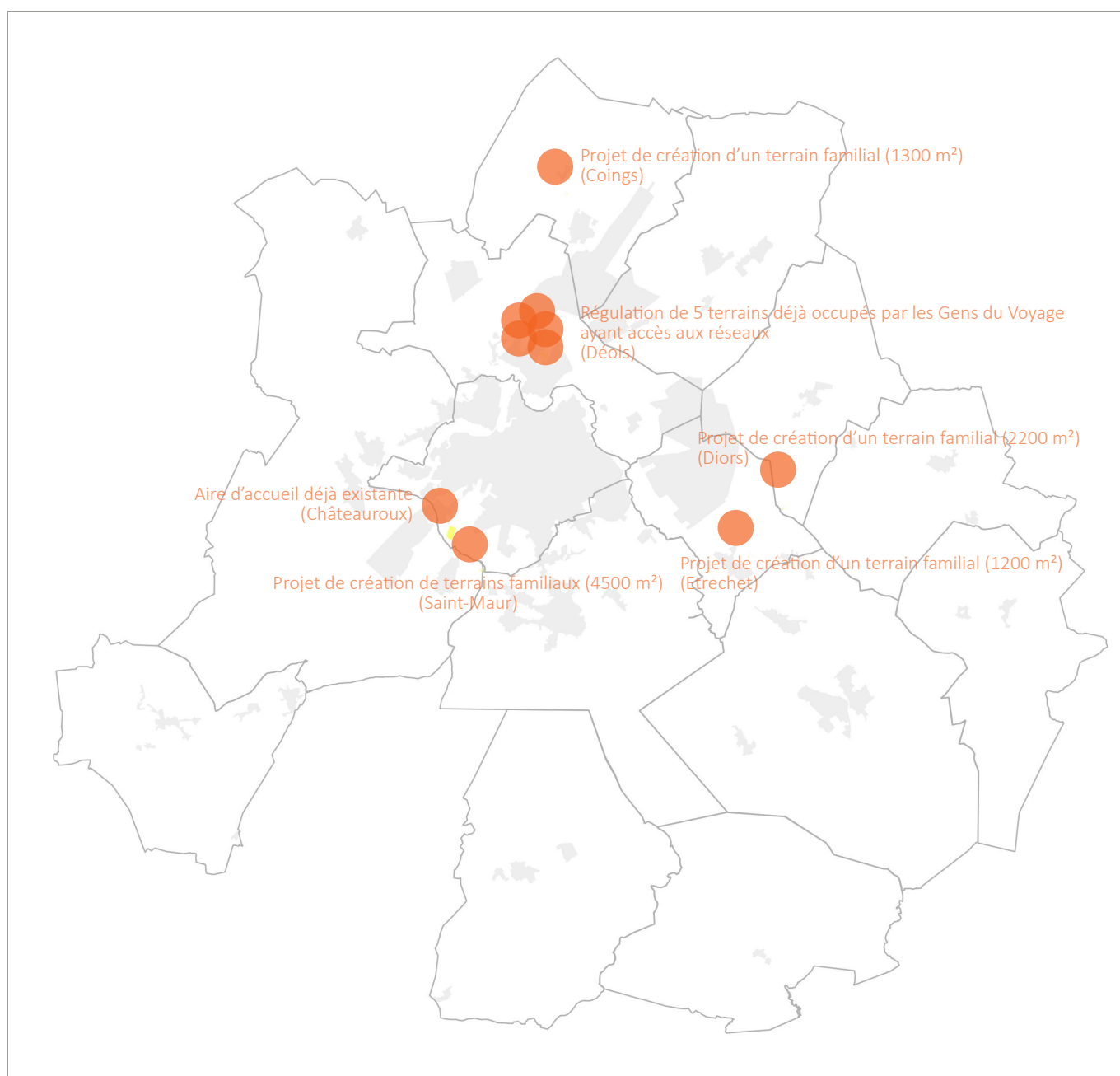
La capacité d'accueil est limitée à travers le règlement écrit qui indique que sont autorisées « les constructions et installations d'intérêt collectif ou liées à des services publics, dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. En l'absence de construction générant une emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, elles sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi ». Cette disposition permet la création d'un bâtiment de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour les ateliers municipaux à Etrechet et de la possibilité de construire environ 240 m<sup>2</sup> sur le site du crématorium. La hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

## 5.6.4 Les secteurs Nxg

Le secteur Nxg apporte des réponses complémentaires au secteur Ug pour les besoins liés à la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire, dans le respect du schéma départemental et conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui permet la création de STECAL pour les aires d'accueil et les terrains familiaux destinés aux gens du voyage.

Leur délimitation s'est appuyée sur une concertation fine avec les élus communaux, les élus communautaires et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) en charge de la mission MOUS, afin de mettre en oeuvre les préconisations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et du Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées qui prévoient la production d'habitats adaptés à ce public spécifique.

10 STECALs Nxg ont ainsi été identifiés sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération. Les dispositions du règlement écrit permettent « les logements et les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi ». Ces dispositions répondent aux besoins générés aussi bien pour les aires d'accueil (exemple : bloc sanitaire) que pour les terrains familiaux (exemple : un bâtiment comprenant les espaces communs et le stationnement de 4-5 caravanes autour de celui-ci). La hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Ainsi, la capacité d'accueil de ces secteurs est limitée.

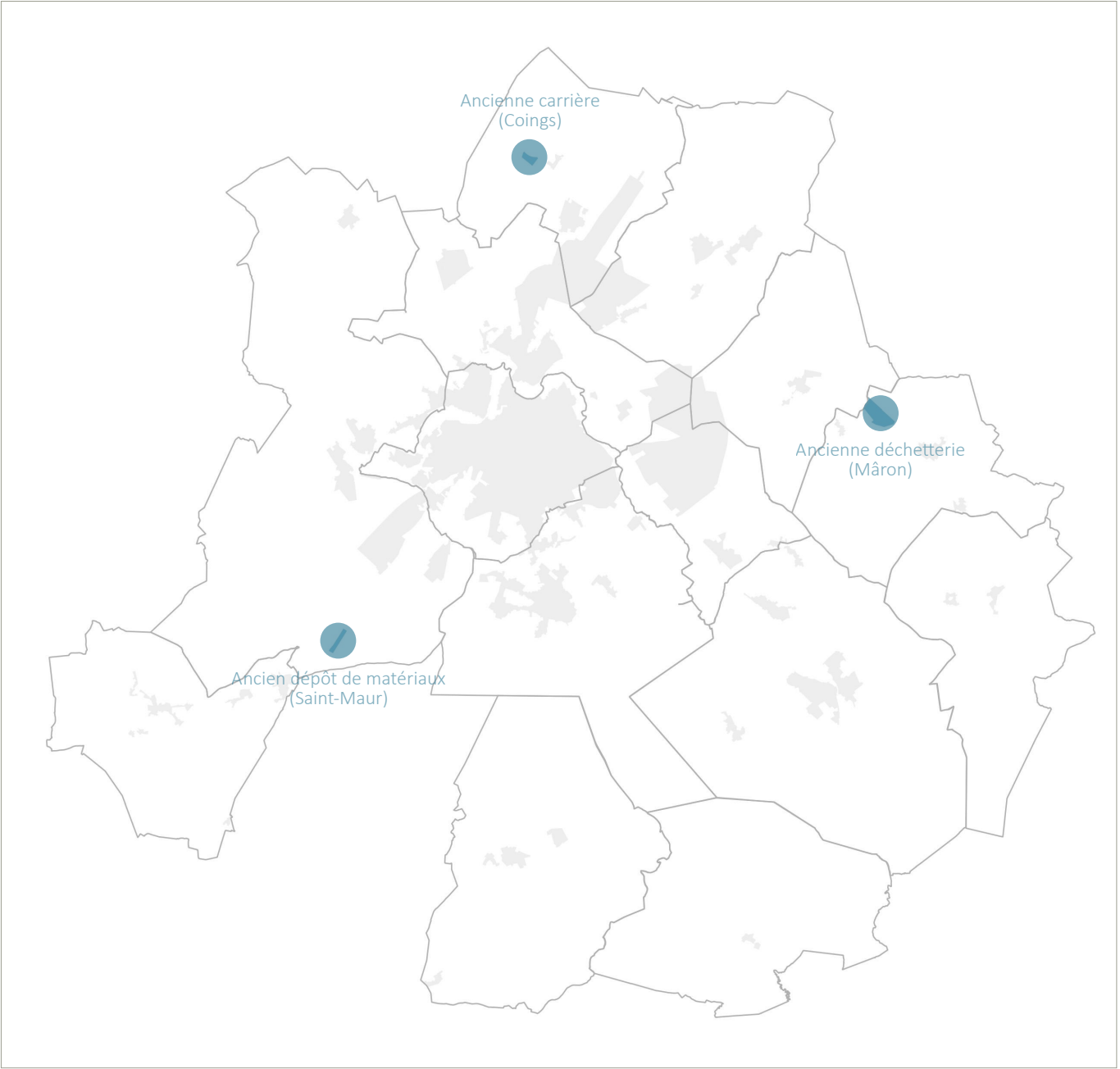


- Les STECALs Nxr à l'échelle de l'Agglomération -

## 5.6.5 Les secteurs Nxr

Le secteur Nxr a été créé car de manière générale, les centrales solaires au sol n'ont pas vocation à être installées dans l'espace agricole ou naturel en raison de la consommation d'espace générée. Afin de permettre la mise en oeuvre de tels projets, trois sites isolés en zone A ou N ont été repérés comme pouvant accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable en raison de leur nature déjà artificialisée ou d'une absence d'exploitation agricole constatée depuis de nombreuses années.





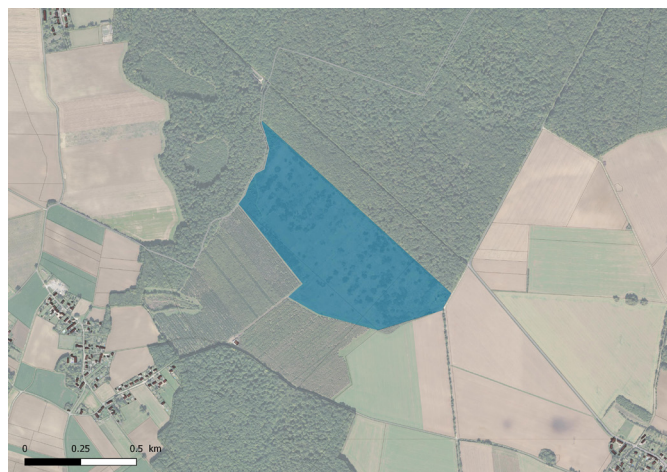
- Les STECALs Nxr à l'échelle de l'Agglomération -

### Le site de l'ancienne carrière à Coings

Le site couvre une superficie de 9,3 hectares. Son emprise est délimitée sur le périmètre d'une ancienne carrière. Un projet de parc photovoltaïque au sol est en réflexion. Le choix d'un site dégradé s'inscrit pleinement dans les politiques de développement locales et nationales et le projet constitue une reconversion intéressante.



- Le STECAL Nxr à Coings -



### Le site de l'ancienne déchetterie à Mâron

Le site couvre une superficie de 39,1 hectares. Son emprise intègre l'ancienne déchetterie et des terres en friche depuis une quinzaine d'années. Un projet de parc photovoltaïque au sol est en cours d'instruction (dépôt du permis en janvier 2019). Il est destiné à alimenter le réseau électrique public et comprendra les éléments suivants : des structures métalliques sur lesquelles sont fixés les panneaux, des panneaux photovoltaïques, des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des installations, des clôtures et un portail d'accès.



### Le site de l'ancien dépôt de matériaux à Saint-Maur

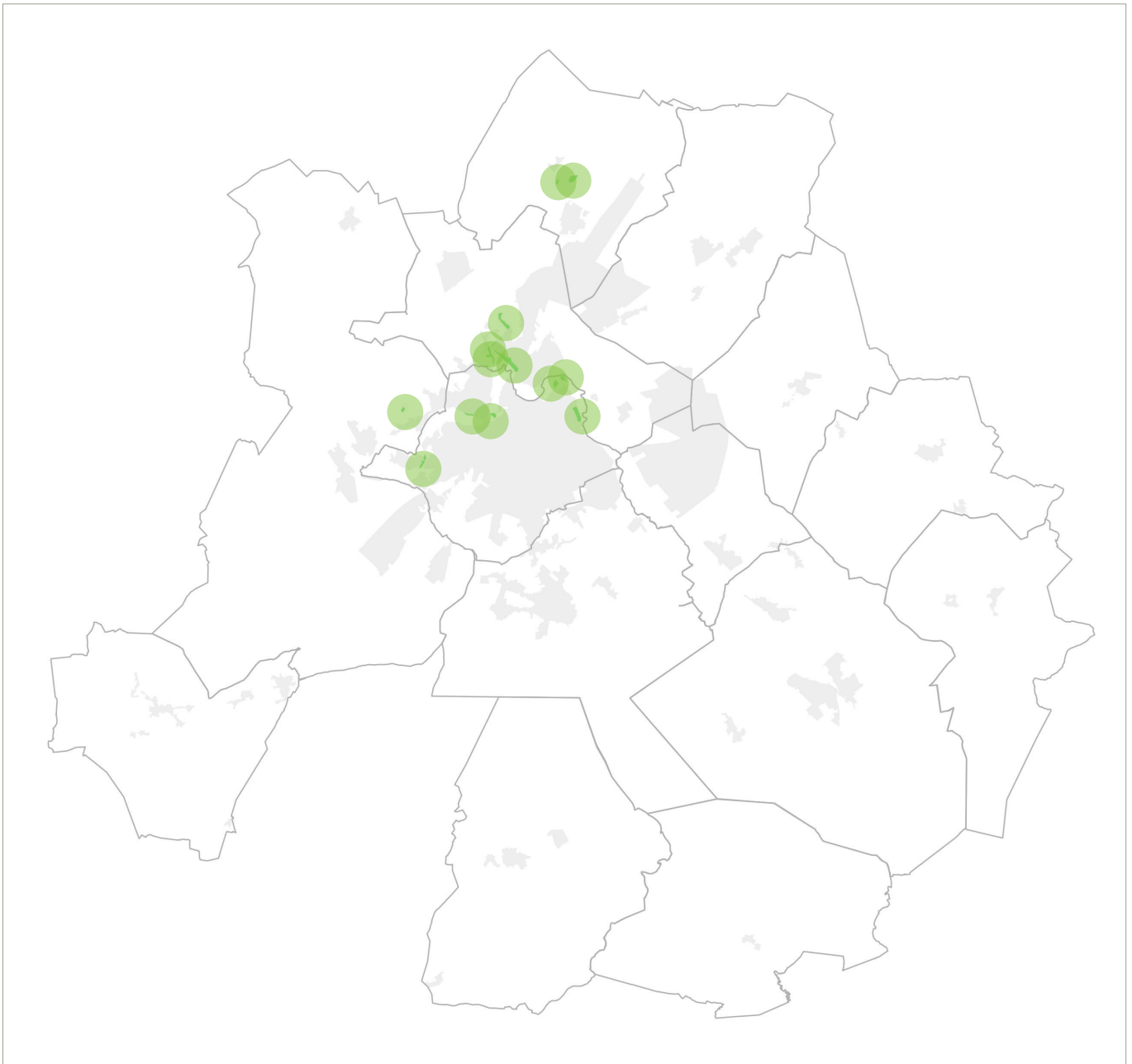
Le site couvre une superficie de 10,4 hectares. Son emprise intègre les terrains occupés par les dépôts de matériaux et une partie boisée. Un projet de parc photovoltaïque au sol est en cours de réflexion.

Les dispositions du règlement écrit permettent uniquement « *les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable* ».

## 5.6.6 Les secteurs Nxj

En raison d'un certain nombre de sites de jardins partagés/familiaux sur les franges ou isolés au sein des zones A et N et de l'absence de construction principale sur les terrains d'assiette (les abris de jardin étant considérés comme des annexes), le PLUi a eu recours, à titre exceptionnel, aux STECALs (Nxj). Il a pour but de permettre l'implantation de nouveaux abris de jardin dans ces espaces participant à la qualité du cadre de vie actuellement en plein essor en raison de la densification des espaces bâtis. Ces jardins concourent également à la création de liens sociaux entre les habitants. 13 sites de jardins familiaux/partagés ont été classés en Nxj.

Tous les sites existent déjà, à l'exception du site identifié à Saint-Maur dont le projet de création est porté par la commune.



- Les STECALs Nxj à l'échelle de l'Agglomération -

Leur capacité d'accueil est strictement limitée ; en effet, seuls sont autorisés les abris de jardin dans la limite de 10 m<sup>2</sup> par unité cultivée et d'une hauteur de 3,50 mètres maximum (au faîtage).

## 6

LE PLUI ET LA CONSOMMATION  
D'ESPACE

# 6.1 La consommation d'espace engendrée par le PLUi

La présente partie a pour but de réaliser à l'échelle des différents secteurs réglementaires une synthèse de la consommation d'espace engendrée par le PLUi, en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit de « limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à réduire d'au moins 50% la consommation foncière entre 2020 et 2030 par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années ».

Pour rappel, entre 2008 et 2018, la consommation d'espace a été de :

- 162 hectares pour l'habitat,
- 36,5 hectares pour les équipements publics,
- 10,4 hectares pour les carrières,
- 620 hectares pour les activités industrielles et commerciales (dont près de 450 hectares pour le parc d'activités d'Ozans, projet d'envergure supra-communautaire),

soit une consommation totale de 829 hectares.

SECTEURS	ZONES URBAINES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉ
Ua	Centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.	Les zones urbaines correspondent à des espaces déjà bâtis ou artificialisés ; elles n'engendrent pas de consommation d'espace.
Ub	Extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux	
Uc	Extensions urbaines accueillant ou étant destinées à accueillir des formes d'habitat collectif.	
Ud	Extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble.	
Uh	Principaux villages et hameaux.	
Up	Gands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges.	
Ug	Espaces accueillant les gens du voyage	
Ue	Grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif au sein ou en frange des espaces urbanisés.	
Uz	Site de reconversion de La Martinerie.	
Ux	Sites d'activités économiques, hors zone d'activités.	
Uy	Zones d'activités.	
SECTEURS	ZONES À URBANISER	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉ
1AUd	Secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.	Les secteurs 1AUd engendrent une consommation d'espace de 144,5 hectares (les secteurs 1AUd en densification n'ont pas été comptabilisés)



1AUe	Secteur destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif.	Les secteurs 1AUe engendrent une consommation d'espace de 92,8 hectares (dont 77,1 ha pour l'extension de l'aéroport)
1AUy	Secteur réservé pour l'installation de nouvelles activités économiques ou l'extension d'activités existantes.	Les secteurs 1AUy engendrent une consommation d'espace de 30,3 hectares.  A noter que le secteur AUy1 correspondant au parc d'activités d'Ozans n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espace générée par le PLUi en raison de l'ancienneté du projet (2010) et des procédures dont il fait l'objet (ZAC et DUP)
2AUD	Espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme, mais dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les zones ouvertes à l'urbanisation 1AUD.	Les secteurs 2AUD et 2AUea n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation durant la «durée de vie» du PLUi ; en ce sens, le règlement impose une révision du document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. Ces secteurs ne sont donc pas comptés dans la consommation d'espace engendrée par le PLUi
2AUea	Espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme dans le cadre du développement de l'aéroport Châteauroux-Centre.	
SECTEURS	ZONES AGRICOLES	CONSOMMATION D'ESPACE ENGENDRÉ
A	Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.	Les zones agricoles sont protégées pour l'activité agricole. La consommation d'espace pouvant être générée est directement liée au développement des exploitations et ne peut être estimée.
As	Terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager.	



<b>Axc</b>	Sites accueillant des activités d'extraction de matériaux du sol ou des dépôts de matériaux.	Le secteur Axc engendre une consommation d'espace de 16,7 hectares (en lien avec le périmètre de la carrière de Saint-Maur)
<b>SECTEURS</b>	<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>CONSUMMATION D'ESPACE ENGENDRÉ</b>
<b>Nd</b>	Espaces à caractère naturel à protéger	Ces secteurs de la zone N sont protégés et n'ont pas vocation à être urbanisés.
<b>Nv</b>	Secteur correspondant aux vallées humides (de l'Indre, de la Bouzanne et de la Ringoire notamment) à protéger en raison de la sensibilité écologique de ces espaces, dont une partie est classée en zone Natura 2000.	
<b>Nf</b>	Secteur correspondant aux massifs boisés, pour la plupart exploités.	
<b>Nj</b>	Secteur correspondant aux espaces naturels en interface avec les espaces urbanisés, souvent jardinés.	
<b>Nxl</b>	Sites accueillant des activités sur une superficie importante et associés à un secteur U ou N constructible (STECAL)	Ces secteurs sont déjà artificialisés.
<b>Nxl1</b>	Site de la Tremblaire à Arthon (STECAL)	
<b>Nxl2</b>	Circuit automobile des Tourneix à Saint-Maur (STECAL)	
<b>Nxl3</b>	Aérodrome à Saint-Maur (STECAL)	
<b>Nxl4</b>	Site accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (STECAL)	Un projet de création de camping au Poinçonnet engendre la consommation d'espace de 4,5 hectares.
<b>Nxlc</b>	Emprises constructibles dans les secteurs Nxl (1,2,3 et 4) dédiées aux activités de loisirs et/ou touristiques (STECAL)	La création du secteur Nxlc engendre une consommation d'espace de 2,3 hectares (0,9 ha pour le camping au Poinçonnet, 1,1 ha pour le camping à Luant et 0,3 ha pour l'extension du village cabanes à Luant)
<b>Nxy</b>	Sites d'activités économiques isolées pour lesquelles une évolution est permise (STECAL)	Seul un secteur Nxy engendre une consommation d'espace de 0,5 ha (relais Saint-Jacques à Coings)
<b>Nxr</b>	Sites dédiés aux énergies renouvelables (STECAL)	Les sites Nxr ont été délimités sur des espaces n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture et déjà artificialisés. Ils ne sont donc pas comptés dans la consommation d'espace.
<b>Nxe</b>	Sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (STECAL)	Le secteur Nxe d'Etrechet engendre la consommation de 0,3 ha (projet de création d'ateliers municipaux)

Nxg	Aires d'accueil de terrains familiaux pour les gens du voyage (STECAL)	Les secteurs Nxg engendrent une consommation d'espace de 0,7 ha (création de nouveaux terrains familiaux à Etrechet, Saint-Maur et Coings)
Nxj	Jardins partagés en frange ou en dehors des espaces urbanisés (STECAL)	Ces secteurs conservent leur caractère naturel.

Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :

- > 145,2 hectares pour l'habitat (y compris les terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage),
- > 93,1 hectares pour les équipements,
- > 16,7 hectares pour les carrières,
- > 37,6 hectares pour les activités industrielles et commerciales (y compris touristiques),

soit une consommation totale de **292,6 hectares**.

## 6.2 Les outils mis en oeuvre pour limiter la consommation d'espace

Plusieurs outils concourant à la limitation de la consommation d'espace ont été mis en place dans le PLUi :

### - La mobilisation du potentiel existant au sein des enveloppes urbaines

L'ambition de l'Agglomération est d'atteindre au moins 30% de la production de logements en renouvellement urbain. En ce sens, et suite au repérage des potentiels en densification, l'Agglomération a choisi d'encadrer l'aménagement de nombreux sites stratégiques (en raison de leur surface, de leur localisation au sein des espaces urbanisés, etc.) par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet, sur les 59 secteurs comportant des OAP à vocation principale d'habitat, 29 (soit la moitié) constituent des secteurs en densification. Il s'agit :

- > de coeurs d'îlot où l'enclavement est à éviter (exemples : Chât\_2D, LePoin\_1D),
- > de secteurs qui, en raison de leur localisation, sont destinés à accueillir plusieurs logements (application d'une densité permettant d'éviter qu'ils ne «partent» que pour 1 ou 2 maisons) (exemples : StMaur\_2D, Mont\_1D),
- > de friches urbaines (exemples : Chat\_1D, Chat\_4D (secteur de la gare qui intègre des espaces de friche), Chat\_6D, Chat\_7D, Chat\_8D, Coi\_1D, Coi\_2D, Sass\_1D).

### - La mise en oeuvre de densités à respecter dans les nouvelles opérations

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les projets d'urbanisation dans les extensions urbaines à vocation d'habitat (en accord avec le SCoT), mais aussi dans les secteurs en densification, devront atteindre des objectifs de densité, modulés selon l'armature urbaine : 17 logements/hectare dans les communes du pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet), 12 logements/hectare dans le pôle secondaire (Ardenes) et 10 logements/hectare dans les autres communes.

Ce sont les OAP qui permettent leur mise en oeuvre.

# 7

## LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

---

En raison de leur intérêt général, un certain nombre de règles répondant à des enjeux communs à toutes les zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles, Naturelles et forestières) sont applicables sur l'ensemble du territoire.

## 7.1 Les autres occupations et utilisations du sol

L'ensemble des 5 destinations et 20 sous-destinations identifiées par le Code de l'Urbanisme sont justifiées dans les parties précédentes. Cependant, le PLUi a choisi de préciser d'autres occupations :

- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, car la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » recouvre uniquement les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs. Dans la catégorie « Pratique du camping », il est entendu l'aménagement d'emplacements pour les tentes mais aussi l'implantation de résidences mobiles de loisirs.
- les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage. Afin d'apporter des réponses à la sédentarisation des gens du voyage sous forme, par exemple, de création de terrains familiaux, celles-ci sont autorisées dans les secteurs Ud (à l'exception du secteur Uda, correspondant à des extensions urbaines denses), Uh et Ug de la zone urbaine, dans le secteur 1AUd et dans le secteur Nxxg.
- les affouillements et exhaussements de sol qui sont autorisés dans toutes les zones sous certaines conditions,
- les carrières qui sont interdites dans toutes les zones. En effet, un secteur spécifique a été créé : le secteur Axc.
- les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux et de démolition ou de récupération. Cette disposition a été ajoutée afin d'encadrer strictement ces dépôts et de les permettre uniquement dans des zones adaptées.

## 7.2 En matière de desserte des terrains

Le règlement écrit comprend une partie distincte commune à l'ensemble des zones réglementant la desserte des terrains (« Dispositions générales »).

### > Concernant les accès

Les dispositions rappellent les principes relatifs aux exigences de sécurité publique. En ce sens, elles limitent la multiplication des accès directs sur les voies. Les règles ont été définies en tenant compte, tant de la morphologie du tissu (façade moyenne des parcelles notamment), que des normes connues de visibilité et de manœuvre pour assurer l'accès aux propriétés. Ainsi, il est indiqué que « *pour les logements, un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 mètres. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres, le nombre d'accès sur les voies publiques pourra être limité dans l'intérêt de la sécurité* ».

Des dispositions particulières ont été rédigées pour les accès aux terrains compris en zone d'activités afin d'assurer une cohérence entre le PLUi et le règlement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de Cap Sud.

A noter que la définition d'un accès est donnée en annexe du règlement écrit.

### > Concernant les voies de circulation

Les dispositions visent à assurer la sécurité publique, la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères notamment. Une largeur de voie minimale de 3,50 mètres est demandée ; il s'agit d'une largeur de voie standard en milieu urbanisé permettant à la fois de répondre aux besoins des véhicules techniques et d'inciter à circuler à faible

vitesse.

Les déplacements doux sont intégrés dans les dispositions réglementaires. La création d'un trottoir n'est cependant pas imposée ; en effet, dans les nouveaux aménagements, les revêtements permettent parfois, à eux seuls, de matérialiser les emprises réservées aux circulations douces. Dans le cas de la création d'un trottoir, une largeur minimum est demandée pour faciliter les déplacements de tous les usagers hors mobilier urbain (qui peut constituer des obstacles à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite par exemple).

Concernant l'organisation des voies, les impasses sont interdites de manière générale afin de renforcer le maillage viaire et d'assurer la fluidité des différents modes de déplacement. En effet, les impasses rendent souvent difficiles les connexions entre les quartiers et allongent les temps de parcours, notamment piétons. La création d'une aire de retournement est imposée uniquement si la longueur de la voie est supérieure à 50 mètres ; cette disposition permet de faciliter les petites opérations de densification (exemple : en cœur d'îlot) en limitant la consommation d'espace engendrée par les surfaces de voirie. Dans certains secteurs comportant des OAP, la création de voies en impasse est suggérée en raison de l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants. C'est pourquoi, en préambule de ces dispositions réglementaires, il est précisé qu'une organisation différente peut être admise dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.

#### **> Concernant l'alimentation en eau potable**

Au travers de ces dispositions, le règlement assure les conditions sanitaires d'approvisionnement en eau potable.

#### **> Concernant la gestion des eaux usées**

A l'instar de l'alimentation en eau potable, des dispositions visent à assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux. Les conditions d'acceptation de certaines eaux usées (eaux de piscine, eaux non domestiques, etc) sont précisées afin de ne pas porter atteinte aux performances des systèmes d'assainissement existants.

Par ailleurs, un renvoi au zonage d'assainissement annexé au PLUi est fait.

#### **> Concernant la gestion des eaux pluviales**

L'enjeu lié à la gestion des eaux pluviales est fort sur plusieurs secteurs de l'Agglomération et a été mis en exergue dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les dispositions réglementaires visent à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public, en assurant une gestion de ces eaux en amont.

Par ailleurs, un renvoi au zonage et au règlement des eaux pluviales annexés au PLUi est fait.

#### **> Concernant la gestion des déchets**

Les dispositions permettent de conserver un environnement bâti et paysager de qualité, au travers de la dissimulation des espaces dédiés à la collecte des déchets, pour les constructions à usage d'activités ou comprenant plusieurs logements.

Elles sont également rédigées pour inciter au tri des déchets en prévoyant un dimensionnement des locaux et des emplacements adapté.

#### **> Concernant les réseaux d'énergie**

Le règlement écrit permet de limiter l'impact paysager des réseaux électriques dans le paysage urbain.

Par ailleurs, l'Agglomération a souhaité prendre en compte le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable au travers la disposition suivante : « *toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public à moins de justifier d'une capacité d'autonomie* ». Le règlement écrit recommande l'utilisation des énergies renouvelables.

#### **> Concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques**

L'objectif poursuivi par ces dispositions est d'anticiper le développement des communications numériques et notamment le déploiement de la fibre optique.

## 7.3 En matière d'énergie et d'environnement

Des dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales sont insérées dans le règlement écrit dans une partie distincte, mais également dans les articles 2 et 4 du règlement de chaque zone ou secteur.

Si le règlement permet la mise en oeuvre des objectifs du Grenelle de l'Environnement, l'Agglomération a souhaité, au travers de dispositions particulières, favoriser l'intégration des différents dispositifs (bois, végétaux et matériaux biosourcés, systèmes de production d'énergie renouvelable, équipements de récupération des eaux de pluie, brise-soleils, paraboles et autres équipements techniques) dans l'environnement bâti et urbain existant, afin de préserver la qualité des paysages.

Il est aussi demandé la dissimulation des pompes à chaleur pour que celles-ci ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Par ailleurs, au travers de l'article 4 de chaque zone (U, AU, A et N), l'Agglomération souhaite améliorer la qualité des espaces visibles depuis les espaces publics en limitant l'introduction d'espèces végétales inadaptées au territoire. Ainsi, dans toutes les zones, *« les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe VI.2 du présent règlement », « les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe VI.3 ne sont pas recommandées » et « l'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe VI.4) »*. Les annexes sont issues, respectivement, des sources suivantes : l'Observatoire Régional de la Biodiversité du Centre Val de Loire, le Réseau National de Surveillance Aérobiologique, le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien et la DREAL Centre-Val de Loire, 2017.

Afin d'éviter un traitement purement minéral des aires de stationnement, l'article 4 demande également, dans les secteurs destinés aux grands sites d'activités (économiques et équipements), Ue, Ux, Uy, Uz, 1AUe et 1AUy, des plantations à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. Cette disposition participe à l'intégration du végétal dans les espaces urbanisés.

Enfin, l'enjeu de limitation de l'imperméabilisation des sols est pris en compte dans l'article 2, au travers de l'occupation sur le terrain. Ainsi, dans les secteurs Uc (habitat collectif), Ud (extensions pavillonnaires), Uz (site de reconversion de La Martinerie) et 1AUd (futurs secteurs d'habitat), il est demandé un minimum de 30% de surface perméable par rapport à la superficie du terrain d'assiette de la construction ; ce pourcentage donne la possibilité de créer une construction avec un petit jardin, en garantissant sa qualité d'usage. Afin de ne pas contraindre les opérations d'ensemble et les projets favorisant le développement durable, il est précisé que ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération et que les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre. Ce pourcentage est minoré à 20% dans les secteurs Uy.

## 7.4 En matière de stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont précisées dans chaque zone et secteur à l'article 5 (STATIONNEMENT). L'objectif poursuivi par la règle est de concilier densification des espaces déjà urbanisés et réduction de l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. Ainsi, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante résidentielle, le règlement fixe des règles en fonction de la taille du logement.

Des obligations différentes sont également fixées en fonction de la destination des constructions.

Enfin, des règles sont également édictées pour les deux roues ; le choix a été fait de ne pas apporter trop de précisions en raison de l'évolution des normes en la matière. La règle renvoie donc au respect du Code de la Construction et de l'Habitation.



# 8

## LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

---

# 8.1 Les dispositions concernant le commerce

Les dispositions réglementaires du PLUi traduisent les orientations du SCoT et celles exposées dans le PADD qui visent, d'une part, à maintenir une vie de proximité et renforcer les centralités notamment par le biais de possibilités d'implantation des activités commerciales à cette échelle, et d'autre part, à organiser et cibler les sites d'implantation de commerces en dehors de ces périmètres.

## 8.1.1 Les centralités commerciales

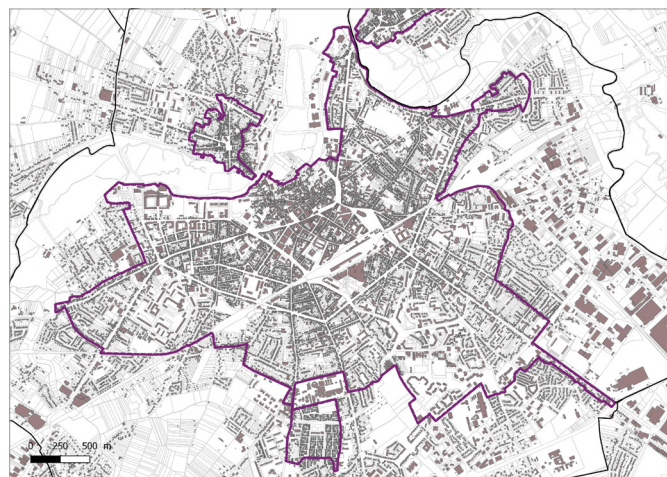
Il s'agit des secteurs dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit prévoit qu'au sein de ces périmètres, tous les types et formats de commerces sont autorisés.

Les centralités commerciales se retrouvent, à l'échelle de l'Agglomération, au niveau de chaque centre-ville/centre-bourg, où il est souhaitable de maintenir et de permettre l'installation de commerces. Les périmètres de centralité ont été définis en fonction de la localisation des commerces actuels, mais aussi des secteurs où l'Agglomération souhaitait voir se développer une offre commerciale. Ainsi, les périmètres comprennent uniquement une partie des enveloppes urbaines de chaque commune.



- Le périmètre de centralité commerciale à l'échelle d'Etrechet -



- Le périmètre de centralité commerciale à l'échelle de Châteauroux -

L'objectif étant de renforcer la vie dans les centralités, les périmètres permettent l'implantation d'activités commerciales, qu'elles soient de proximité ou de plus grande envergure (moyenne ou grande surface). Ainsi, la sous-destination «Artisanat et commerce de détail» est autorisée sans condition.

## 8.1.2 Les espaces périphériques

Il s'agit des espaces suivants : la zone de CapSud à Saint-Maur, la zone du Forum au Poinçonnet, la zone de GrandDéols à Déols et la zone de la route de Tours à Saint-Maur.

Dans ces espaces, l'Agglomération souhaite interdire l'implantation de petits commerces et ainsi ne pas accentuer la concurrence commerciale entre les centres-villes et les espaces périphériques. En effet, le diagnostic a mis en exergue que ces espaces ne présentent pas les mêmes enjeux en termes d'offre commerciale, de zones de chalandises et de flux. Durant les dix dernières années, il a été observé une délocalisation des commerces de centre-ville vers ces zones périphériques (au sein des galeries marchandes notamment). Les impacts sur le dynamisme des centres et sur la consommation d'espace sont importants, sans que de réelles incidences sur le nombre d'emploi aient pu être observées.

Le PLUi a traduit cette volonté à travers un zonage spécifique, Uy4, dont la délimitation est justifiée dans la partie 126.

Le règlement écrit indique que la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » est autorisée sous réserve que la surface de plancher soit supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale devra respecter ce seuil.

La création de show-room d'artisans, de magasins d'usine et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité, ainsi que les activités de loisirs, les stations de distribution de carburants, les concessionnaires automobiles, de camping-cars, les garages, motocycles et motoculture, ne sont pas concernés par cette disposition. Ces exceptions permettent de prendre en compte les besoins d'activités commerciales répondant à des logiques d'implantation différentes et ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.

Le règlement écrit précise également que l'extension de cellules commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> est autorisée dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette exception a été rédigée pour permettre une évolution mesurée des petits commerces déjà existants.

## 8.1.3 En dehors des centralités commerciales et des espaces périphériques

Les autres espaces du territoire non compris dans un périmètre de centralité commerciale ou dans un espace périphérique, n'ont pas fait l'objet de dispositions particulières. Cependant, au regard du tissu et des implantations qui s'y trouvent, l'Agglomération a souhaité permettre la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sous réserve qu'il s'agisse :

- de commerces de proximité et/ou de première nécessité répondant aux besoins des habitants du quartier,
- d'une mise aux normes des commerces existants à la date d'approbation du PLUi,
- d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,
- d'un show-room d'artisan,
- d'un magasin d'usine,
- d'un espace de vente accolé à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité,
- d'une activité de loisirs, d'une station de distribution de carburants, d'un concessionnaires automobile, de camping-cars, d'un garage, d'une activité liée aux motocycles et à la motoculture.

## 8.2 Les dispositions concernant les changements de destination

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, 912 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination ont été repérés par le PLUi.

Le recours à cette possibilité pour entre autre produire du logement, permet, d'une part, de limiter, dans une certaine mesure, la consommation d'espaces agricoles ou naturels, d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti rural. La volonté des élus est de rendre possible des projets de réaffectation/réhabilitation dans les 10 prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande de projet présentant un intérêt pour le développement du territoire.

Leur identification a suivi la méthode de repérage suivante :

a) Ont été identifiés de manière «automatique» tous les bâtiments «durs» :

- dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
- construits avant 1950 (possédant ainsi un intérêt patrimonial),
- dans un état bon-assez bon ou passable (en accord avec l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme et avec la volonté d'encadrer l'apport de population dans des secteurs isolés, les bâtiments en état de ruine n'ont pas vocation à être restaurés),
- ayant un accès à l'eau et à l'électricité (limiter le coût de l'apport des réseaux dans des secteurs isolés),
- ou ayant fait une demande de l'exploitant agricole lors de l'enquête agricole menée fin 2016 (pour permettre la diversification de leur activité).



- Bâtiments ne répondant pas aux critères
- Bâtiments ne répondant pas aux critères mais faisant l'objet d'une demande du propriétaire
- Bâtiments répondant aux critères
- Bâtiments répondant aux critères avec une demande du propriétaire
- Bâtiments répondant aux critères n'ayant pas fait l'objet d'une demande de l'exploitant enquêté
- Bâtiments dont l'état n'a pas pu être confirmé par les données du cadastre et par le terrain

- Extrait du repérage automatique -

A noter que lorsque le propriétaire a été consulté et qu'il n'a pas fait de demande particulière, le ou les bâtiment(s) lui appartenant n'a ou n'ont pas été repérés.

b) Les communes ont examiné l'ensemble des bâtiments répondant à ces critères et ont affiné le repérage.

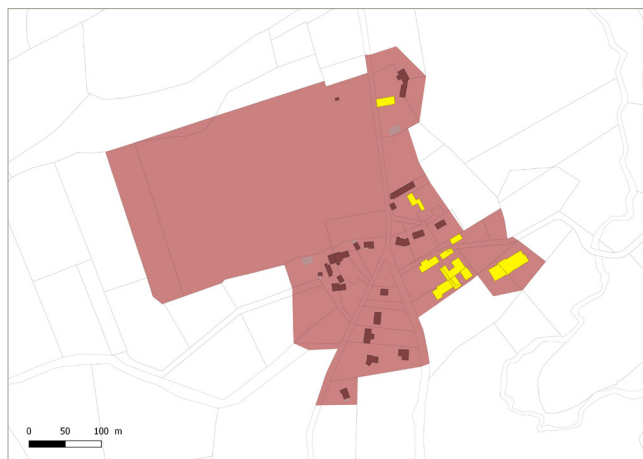
Au total, 912 bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été repérés. Ce chiffre peut sembler important mais s'explique au regard :

- d'une urbanisation historiquement dispersée, comme montré dans le diagnostic territorial,

- des nombreux déclassements de hameaux (classés en zone A et N dans le PLUi et non plus en zone constructible),

*Exemple* : l'entité bâtie du lieu-dit La Tremblaire à Arthon était classée en zone Urbaine dans le document d'urbanisme antérieur. Dans le PLUi, il est classé en Nx1 ; 14 bâtiments ont donc été repérés afin de leur permettre une évolution vers de nouveaux usages.

- Zone urbaine dans le PLU d'Arthon
- Bâtiment susceptible de changer de destination



- Exemple de situation au lieu-dit La Tremblaire à Arthon -

- au morcellement du bâti.

*Exemple* : quatre bâtiments ont été repérés au lieu-dit de La Pacterie à Jeu-les-Bois ; deux d'entre eux constituent une seule entité bâtie.



- Exemple de situation au lieu-dit La Pacterie à Jeu-les-Bois -

Les possibilités via un changement de destination sont les sous-destinations suivantes :

- le logement. Cette disposition concourt, d'une part, à la réhabilitation du patrimoine bâti ancien, d'autre part, au respect de l'objectif en logements fixé dans le PADD. En effet, lors du choix du scénario de développement, l'hypothèse posée était qu'environ 510 logements étaient amenés à disparaître via le phénomène de renouvellement urbain. En lien avec l'état d'avancement de la définition des procédures NPNRU, ce chiffre a augmenté (730 logements seront démolis à Saint-Jean et 128 à Beaulieu). Les changements de destination permettront donc de répondre en partie à cette baisse de logements disponibles, non prévue lors de l'élaboration des hypothèses de développement.
- l'hébergement. Cette disposition permet à des structures telles que l'ancien centre sportif de La Tremblaire d'être reconverties en lieu d'accueil pour personnes âgées par exemple.
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette sous-destination est permise au regard de l'évolution des implantations de certaines professions libérales.
- la restauration et l'hébergement hôtelier. Cette disposition participe à l'amélioration de l'offre hôtelière et touristique sur le territoire, comme inscrit dans les orientations du PADD.

Le règlement écrit émet des conditions au changement de destination ; il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et est soumis à l'avis conforme des commissions compétentes, chargées d'en estimer l'impact.



## 8.3 Les dispositions concernant le patrimoine bâti

Le PLUi comportent des dispositions concernant la préservation des éléments remarquables constitutifs du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et être vigilant sur sa pérennité, pour garantir sa transmission. Le patrimoine relevé à ce titre correspond principalement :

- des bâtiments patrimoniaux non protégés au titre des monuments historiques ou d'une autre protection réglementaire telle que le SPR de Châteauroux. En effet, ces protections encadrent déjà les évolutions pouvant être mises en oeuvre et assurent la pérennité des édifices. Elles peuvent d'ailleurs aller plus loin en matière de préconisations architecturales que le PLUi; en effet, la loi n'autorise pas les documents d'urbanisme à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux ou de certaines couleurs par exemple.
- le patrimoine vernaculaire tel que les puits, fontaines, croix, etc.
- le patrimoine issu du recensement réalisé par le Parc Naturel Régional à Luant.

Par ailleurs, dans le présent PLUi, le choix a été fait de s'attacher principalement au patrimoine antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle. En effet, au regard des besoins d'objectivité des recensements réalisés dans le cadre du PLUi, le patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle n'a pas été repéré, sauf exception relative à des stèles ou plaques commémoratives. Un diagnostic spécifique conduisant à un repérage exhaustif sera lancé par l'Agglomération après l'approbation du PLUi.



- Le château de La Lienne à Saint-Maur -



- Corps de ferme et la chapelle à Diors -



- Les forges à Ardentes -



- Une stèle commémorative à Montierchaume -

Afin d'assurer la protection du patrimoine repéré, des règles sont édictées dans le règlement écrit pour gérer l'intégration des évolutions (extensions, etc.). Pour autant, ces dispositions se veulent souples, à la fois, pour ne pas figer ce patrimoine et lui permettre d'évoluer et d'être valorisé.

## 8.4 Les dispositions concernant les composantes de la Trame Verte et Bleue

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue sont présentés et décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Au titre de l'article R151-43-4 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLUi les fait apparaître. Les éléments à préserver ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement et sur les connaissances des élus communaux. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des linéaires de haies, etc. L'ensemble des prescriptions attachées à ces éléments sont présentées dans le règlement écrit.

### 8.4.1 Les secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver

Le PADD prévoit de « *veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense, particulièrement dans la partie Sud du territoire, de manière à garantir les échanges biologiques* », de « *pérenniser le bocage dans les vallées et dans les zones de transition vers la Brenne et le Boischaud notamment* » et de « *protéger les haies et alignements d'arbres les plus structurants pour la trame verte et bleue* ».

Des secteurs sensibles pour la trame verte et bleue où les boisements et haies stratégiques sont à préserver ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques. Ainsi, le PLUi assure la préservation du maillage bocager fonctionnel en portant une attention particulière sur les sites sensibles aux ruissellements, aux abords des boisements et des cours d'eau.

Dans le PLUi, les haies n'ont pas été repérées individuellement (à l'exception de haies structurantes pour le paysage, exemple : en entrée de bourg) ; le PLUi a plutôt défini des secteurs dans lesquels l'arrachage des haies sera soumis à déclaration préalable. La définition des périmètres des secteurs sensibles pour la TVB où les boisements et haies stratégiques sont à préserver s'est appuyée :

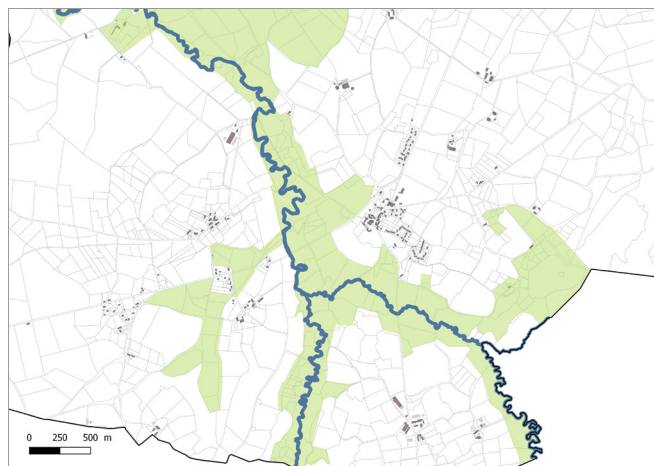
- sur la délimitation des zones Naturelles et forestières (issues des données de l'EIE),

- Réservoirs de biodiversité (Source : EIE, MTDA)
- Secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver



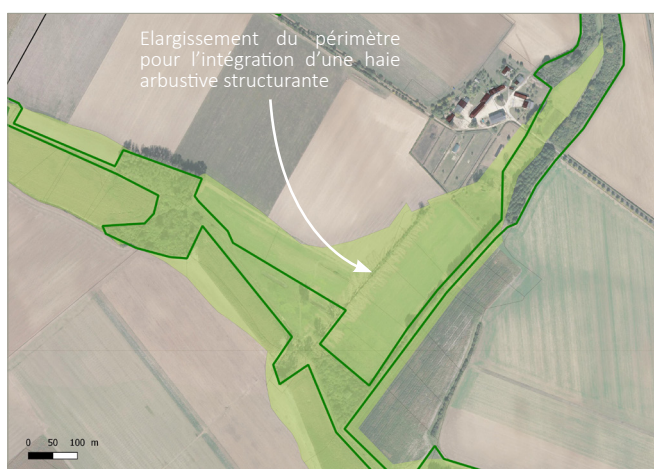
- Exemple à Coings (Partie Ouest) -

- sur le tracé des cours d'eau (bande tampon de 30 mètres de part et d'autre de ces derniers ajustée en fonction du parcellaire),



- Exemple le long de la Bouzanne à Jeu-les-Bois -

- et sur les données terrains (préservation des dernières continuités écologiques arborées existantes ou à reconstituer entre deux réservoirs de biodiversité par exemple).



- Exemple à Coings -

Les dispositions réglementaires associées ont pour but de préserver les haies et les boisements. Ainsi, toute intervention dans ces secteurs doit faire l'objet d'une déclaration préalable et les sujets doivent être conservés. Des exceptions sont rédigées pour des raisons sanitaires et de sécurité, pour ne pas contraindre les projets agricoles et d'initiative publique et lorsque des justifications sont apportées sur l'intérêt moindre de la conservation du sujet.

## 8.4.2 Les milieux humides et/ou boisés isolés

En lien avec le PADD qui poursuit les objectifs de « *préserver les mardelles et les zones humides ayant un intérêt écologique et/ou paysager* » et de « *préserver les espaces naturels relictuels (exemple : les petits bois) présentant un intérêt écologique et/ou paysager en Champagne Berrichonne* », des milieux boisés et/ou humides (exemple : des mardelles) ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur la base des données de l'EIE, complété par un travail de terrain.



- Exemple au Nord du centre-bourg de Montierchaume -



Ces milieux participent au maintien de la biodiversité et constituent des éléments de repère, c'est pourquoi, le règlement écrit interdit toute nouvelle construction, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol dans ces secteurs.

## 8.4.3 Les espaces verts insérés dans la trame urbaine

Des espaces verts arborés ont été identifiés sur le document graphique et sont protégés via le règlement écrit pour leur intérêt écologique et/ou paysager. Ils sont localisés dans la ville-centre, Châteauroux, en raison du caractère urbain de cette dernière. Toute nouvelle construction y est interdite.



- Les espaces verts insérés dans la trame urbaine à Châteauroux -

## 8.4.4 Les Espaces Boisés Classés

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes. L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLUi peut classer « *comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ». Après l'analyse du retour des communes, les principes retenus pour définir les EBC sont les suivants :

### > La nécessaire actualisation des EBC existants

Les Espaces Boisés Classés des documents d'urbanisme existants ont été réétudiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. En effet, compte-tenu de la diversité des documents d'urbanisme (type, date d'approbation...) et de

l'hétérogénéité des types d'espaces classés en EBC, l'analyse des EBC inscrits était nécessaire pour être en accord avec la réalité du terrain. Certains périmètres d'EBC ont ainsi évolué.

### > La concordance avec les orientations d'aménagement du PADD

Le PADD fixe les orientations d'aménagement du projet de développement intercommunal à horizon 10 ans. Parmi elles, certaines sont directement liées à la protection des espaces boisés :

« Préserver les principaux boisements (forêt de Saint-Maur, Bois de Mâron...) »,

« Préserver les espaces naturels relictuels (exemple : les petits bois) présentant un intérêt écologique et/ou paysager en Champagne Berrichonne »,

« Structurer le développement des espaces urbanisés en prenant en compte les inclusions naturelles remarquables telles que les coulées vertes, les boisements, etc. ».

L'outil EBC a ainsi été mis en place dans le PLUi pour traduire spatialement plusieurs objectifs cohérents avec les orientations du PADD :

- Préserver, voire renforcer certaines continuités paysagères et/ou écologiques,



- Boisements le long de la Bouzanne entre Arthon et Jeu-les-Bois -

- Protéger les boisements les plus significatifs dans les communes appartenant à l'unité paysagère de la Champagne berrichonne en raison de la faiblesse du maillage bocager sur ces territoires,



- Bois entre la RN 151 et la voie ferrée au Sud de la Malterie, à Montierchaume -



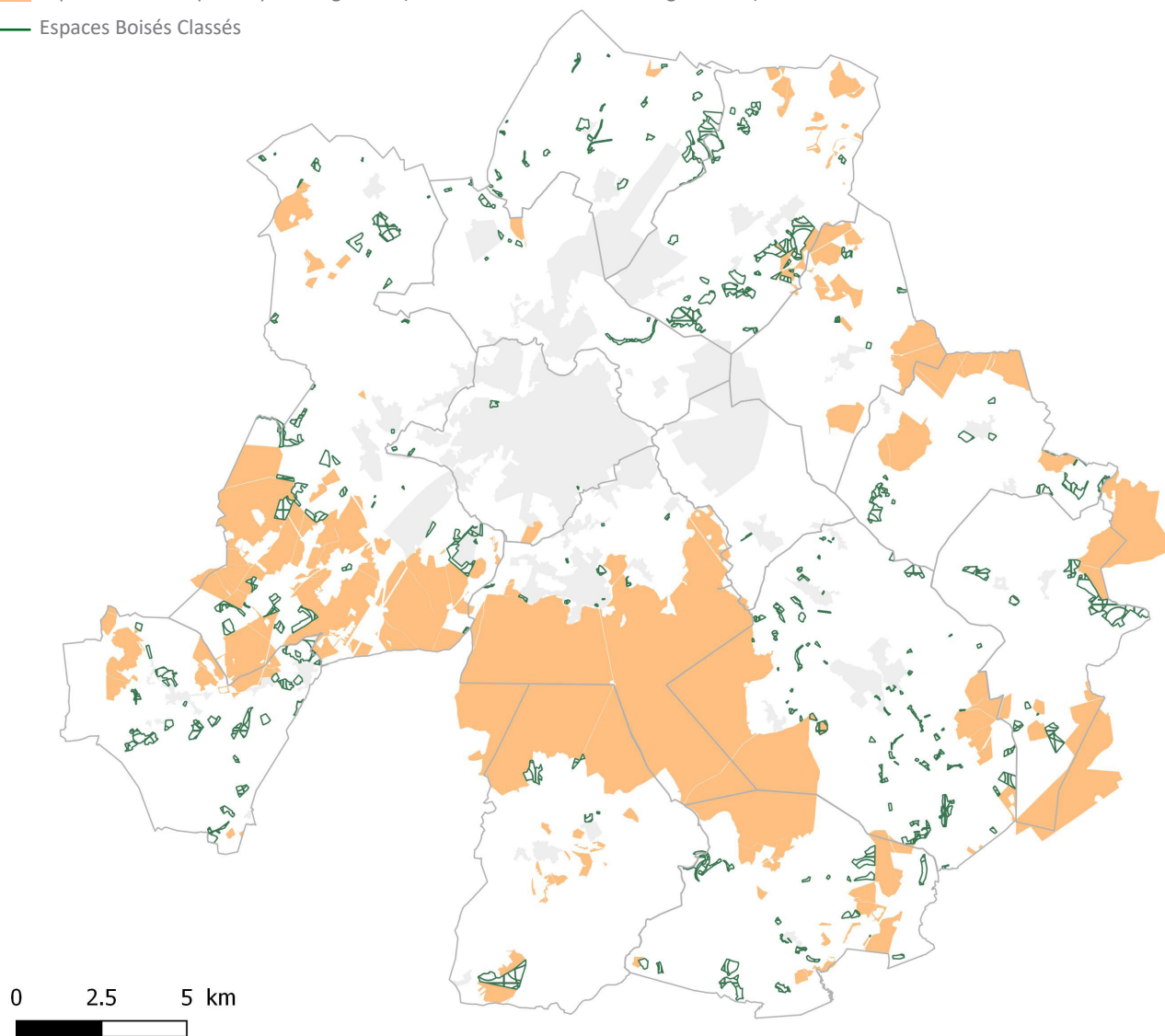
- Parc Balsan à Châteauroux -

- Préserver les espaces boisés associés aux grands ensembles bâtis patrimoniaux contribuant à leur mise en valeur.



- Préserver les grands ensembles boisés qui ne font aujourd'hui pas l'objet d'un document de gestion. Ainsi, tous les boisements couverts par un plan de gestion n'ont pas été classés.

- Espaces couverts par un plan de gestion (Source : ONF et Chambre d'Agriculture)
- Espaces Boisés Classés



- Les Espaces Boisés Classés et les surfaces couvertes par un plan de gestion à l'échelle de l'Agglomération -

Les dispositions associées aux Espaces Boisés Classés sont issues du Code forestier. Ainsi, il est indiqué dans le règlement écrit que « *dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier* », en accord avec l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme.

## 8.4.5 Les haies et alignements d'arbres, les arbres isolés à préserver, maintenir ou à créer

Concernant la trame verte et le paysage, deux autres orientations du PADD sont de « *protéger les haies et alignements d'arbres les plus structurants pour la trame verte et bleue* » et de « *préserver les motifs paysagers remarquables* ». En lien avec cet objectif, le PLUi protège les éléments végétaux stratégiques concourant aux continuités écologiques

(ne s'insérant pas dans un secteur sensible pour la TVB où les boisements et les haies sont à préserver, du fait de leur isolement) et ceux participant à la qualité paysagère du territoire (haies en franges et au sein de l'espace urbanisé, haies le long de certaines voies de circulation...).



- Haie en bordure d'espace urbanisé au nord du hameau de Céré à Coings -



- Haies le long de la RD 943 ET RD 41 à Ardentes -

Des arbres isolés ont également été repérés pour leur intérêt écologique et paysager.

Les dispositions réglementaires associées visent à maintenir ces haies et alignements d'arbres. En ce sens, toute intervention à moins de 5 mètres de part et d'autre des haies et alignements d'arbres repérés sur le document graphique doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La distance de 5 mètres a été fixée pour prendre en compte les développements racinaires des essences et les talus. Les haies et alignements repérés doivent être conservés. Cependant, des exceptions sont admises (pour des raisons de sécurité, sanitaires, techniques, etc.) mais en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, un linéaire doit être planté et connecté à une haie existante.

A noter que la préservation ou la création de haies et d'arbres est également demandée à travers les OAP et peut aussi parfois l'être le long des chemins repérés sur le document graphique.

## 8.4.6 Les cours d'eau

Une des orientations du PADD vise à « *préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation* ». En accord avec cette orientation, les cours d'eau sont repérés sur le document graphique du PLUi. Les dispositions associées permettent de préserver les cours d'eau et leurs abords en indiquant que « *dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 15 mètres par rapport aux cours d'eau identifiés sur le document graphique* ».

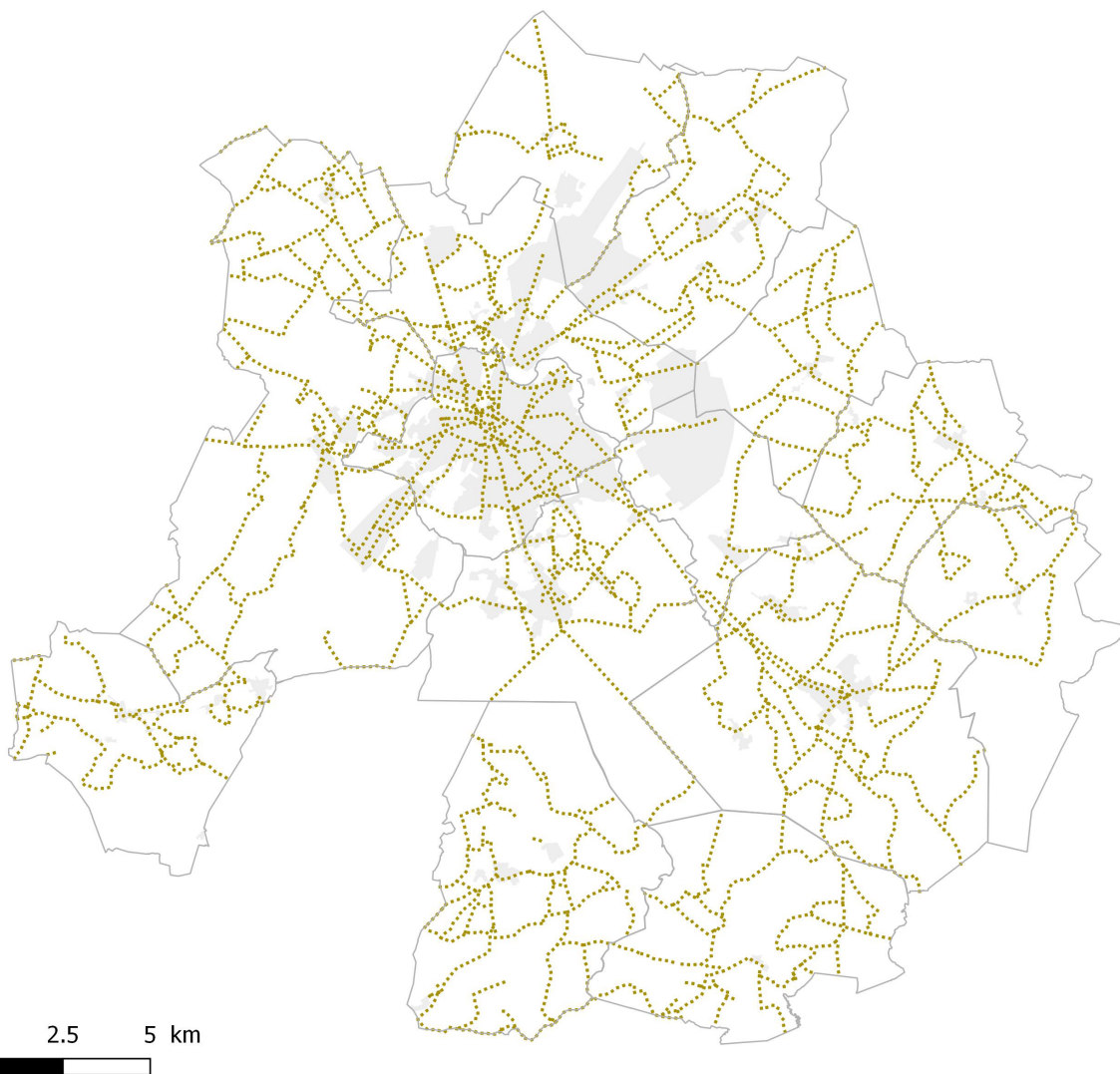
## 8.5 Les dispositions concernant les déplacements

L'article L151-38 du Code de l'Urbanisme permet de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables [...]* ».

Afin de favoriser les mobilités douces et l'attractivité touristique du territoire, le règlement graphique du PLUi identifie les chemins, les itinéraires de randonnées et les itinéraires cyclables à préserver et à créer.

Ce repérage s'appuie sur différentes sources :

- le PDIPR,
- le schéma directeur des déplacements doux de l'Agglomération,
- les données communales



- Les chemins à préserver et à créer à l'échelle de l'Agglomération -

Les dispositions réglementaires associées visent à ce qu'aucune occupation et utilisation du sol régie par le Code de l'Urbanisme ne vienne rompre les continuités douces.



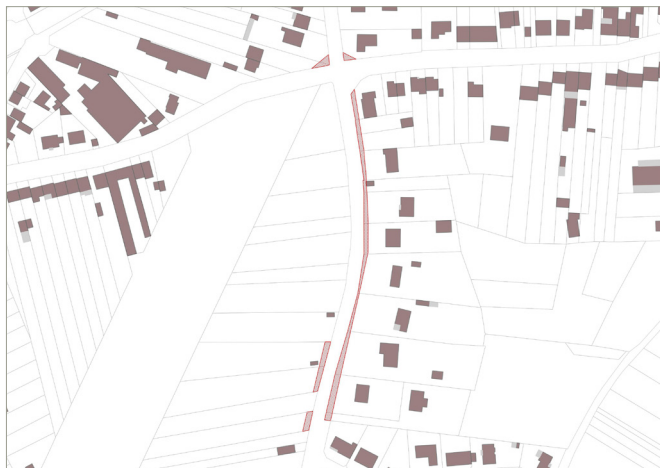
## 8.6 Les emplacements réservés

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques, des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, ainsi que des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière. A l'échelle du territoire de l'Agglomération, les besoins en aménagement et création d'équipements sont spécifiques au contexte local et dépendants de nombreux enjeux et paramètres. Ce sont donc les besoins identifiés par les communes qui ont été traduits dans le document graphique en cohérence avec les orientations du PADD.

Au total, 127 emplacements réservés ont été délimités pour une surface mobilisée de 48 hectares pour les 10 ans à venir. La liste de ces emplacements par commune avec leur destination, les bénéficiaires et leur surface figure en annexe du règlement graphique.

La plupart des emplacements réservés concerne des travaux d'aménagement de voirie ou de liaisons douces (élargissement de voies, aménagement de carrefours, création de cheminements piétons ou de pistes cyclables). L'objectif est d'améliorer le réseau existant pour tous les modes de déplacements en termes de sécurité et de confort pour les usagers. Ces aménagements concernent souvent des espaces de faible dimension, devant répondre à des problématiques ponctuelles.



- Exemple d'emplacements réservés pour un élargissement de la rue de Vernusse et pour la sécurisation du carrefour entre la rue de Notz et la rue de Vernusse -

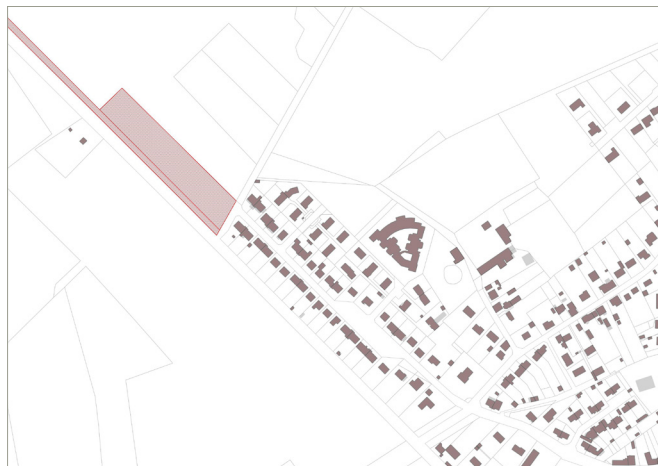


- Exemple d'emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre le village de Crevant à Montierchaume et la rue permettant d'accéder aux Loges -

L'autre partie des emplacements réservés concerne l'aménagement ou la création d'équipements ou d'ouvrage d'intérêt général (aménagement d'un espace public, extension des équipements scolaires, aménagement pour la gestion des eaux pluviales, etc.).



- Aménagement d'un espace vert public à l'entrée Nord du centre-bourg de Jeu-les-Bois -



- Création d'un bassin de gestion des eaux pluviales à Etrechet (entrée Nord du centre-bourg) -



- Extension des équipements scolaires à Luant (centre-bourg) -



- Création de fossés pour la gestion des eaux pluviales au Poinçonnet -



# PARTIE E

La compatibilité avec le SCoT

# 1

## PRÉAMBULE

---

L'article L131-4 du Code de l'Urbanisme indique que « *les plans locaux d'urbanisme [...] doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale* ». La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document « intégrateur » des documents qui lui sont supérieurs. Aussi, c'est avec le SCoT que le PLU doit se rendre compatible, sans se référer explicitement aux autres documents dans sa présentation.

Le SCoT qui s'applique sur le territoire de Châteauroux Métropole est le SCoT du Pays Castelroussin Val d'Indre approuvé le 13 mars 2018. Environ 89 000 habitants vivent sur ce territoire, composé de 26 communes regroupées au sein de deux intercommunalités : Châteauroux Métropole (Communauté d'Agglomération) et la Communauté de Communes Val de l'Indre- Brenne.

Il s'agit donc, ci-après, de démontrer de quelle manière les prescriptions et orientations du SCoT ont été traduites dans les différentes pièces du PLUi (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, Règlement écrit et graphique, Orientation d'Aménagement et de Programmation). La trame de cette démonstration s'appuie sur les orientations inscrites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

# 2

## LA TRADUCTION DU SCOT DANS LE PLUI

---

# 2.1 Les orientations générales de l'organisation de l'espace

## 2.1.1 Les grandes orientations d'aménagement

**Prescriptions et recommandations du SCoT**

**Traduction dans le PLUi**

### Organiser le territoire autour de l'armature urbaine future

P1 R1	dans le PADD	Plusieurs orientations renforcent les équipements dans le pôle urbain majeur, par exemple : - Maintenir et créer de grands équipements structurants dans le centre-ville de Châteauroux dont la destination est compatible avec la proximité des habitations (complexe cinématographique). - Permettre la création de nouveaux grands équipements scolaires, de santé, culturels, sportifs ou de loisirs, sur le territoire en privilégiant la ville-centre. - Consolider l'offre d'équipements locaux en s'appuyant sur l'armature. - Conforter la première couronne (Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur) : rechercher, à travers le développement envisagé, à maintenir et exploiter le potentiel des équipements et services existants.
	dans le règlement	- La création d'équipements est autorisée dans l'ensemble des secteurs de la zone urbaine à vocation dominante d'habitat. - Un secteur Ue dédié aux grands équipements a été créé. L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des centres-villes/centres-bourgs pour, d'une part, conforter les grands équipements, et, d'autre part, anticiper de manière réfléchie la mutation potentielle à long terme de certains d'entre eux. - Une zone à urbaniser (1AUe) a été créée dans le secteur des Craquelins (entre Châteauroux et Le Poinçonnet) pour permettre l'accueil de nouveaux équipements.
	dans les OAP	- Dans l'ensemble des OAP à vocation habitat, les équipements sont également autorisés si leur usage est compatible avec la proximité des habitations. (OAP Chat_LePoin_Eq_2)
P2		Le territoire n'est pas concerné par ces dispositions.



P3	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à affirmer le développement du pôle secondaire, par exemple : - Conforter Ardentes comme polarité secondaire en y prévoyant la création d'environ 6% des logements prévus. - Rechercher à travers le développement envisagé à maintenir et exploiter le potentiel des équipements et services existants. - Implanter prioritairement les nouveaux équipements et services dans les centres-villes/centres-bourgs lorsque cela est possible et est compatible avec la proximité des habitations.
	dans le règlement	- Le centre-ville d'Ardentes a été classé dans un sous-secteur Uab, différent de celui des centres-bourgs des villages, afin de permettre sa densification et une mixité des fonctions urbaines.
	dans les OAP	- Les OAP de la commune d'Ardentes demandent à diversifier la typologie dans le cadre de la construction des nouveaux logements, en lien avec son statut de pôle secondaire.
P4	dans le PADD	Plusieurs orientations ont pour objectif d'intégrer les villages à la dynamique de développement sans perturber leur identité, par exemple : - Permettre un développement résidentiel des villages en cherchant à ne pas dépasser la création d'environ 12% des logements prévus à l'échelle de l'ensemble du territoire. - Structurer le développement des espaces urbanisés en prenant en compte les entités naturelles remarquables telles que les coulées vertes, les boisements, etc.
	dans le règlement	- Les centres-bourgs des villages ont été classés dans un sous-secteur spécifique (Uac), qui permet de préserver leurs caractéristiques urbaines et architecturales existantes, et de limiter la hauteur des constructions afin d'encadrer la densification de ces espaces emprunts de ruralité.
	dans les OAP	- Plusieurs OAP en densification dans les villages permettent une restructuration des centres-bourgs, par exemple : Jeu_1D et Mar_1D
<b>Conforter les équipements majeurs du territoire pour rayonner au-delà du territoire</b>		
P5	dans le PADD	Plusieurs orientations permettent le maintien et le renforcement des grands équipements du territoire, gages du rayonnement du territoire dans l'axe 1, orientation générale « Créer des équipements, aménagements et événements de grand rayonnement ».
	dans le règlement	- Un secteur Ue correspondant aux espaces urbanisés ayant une vocation d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics. La création de ce secteur permet de conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif existants sur le territoire.
	dans les OAP	- Dans l'ensemble des OAP à vocation habitat, les équipements sont également autorisés si leur usage est compatible avec la proximité des habitations. - L'OAP Chat_LePoin_Eq_2

R2	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à assurer un certain «décloisonnement», par exemple : - Maintenir la desserte du centre-ville par les transports en commun. - Créer de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier les quartiers d'habitat entre eux mais aussi avec les équipements et les services et vers les espaces naturels situés à proximité.
	dans le règlement	- La localisation des secteurs de projet futurs pour l'habitat a été réfléchi au regard de la localisation des lieux de montée/dépose des arrêts de bus urbains. - Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour la création de nouvelles liaisons douces afin de connecter des quartiers entre eux.
	dans les OAP	- Des connexions viaires (voies de circulation ou chemins) sont demandées pour créer des liens vers les secteurs d'équipements, par exemple : LePoin_1D

## 2.1.2 La restructuration des espaces urbanisés

### Prescriptions et recommandations du SCoT

### Traduction dans le PLUi

Donner la priorité au renouvellement urbain		
P6	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à privilégier le renouvellement urbain, par exemple: - Permettre les projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter, notamment les friches (exemple : l'ancien comptoir des pharmaciens...). Permettre le réaménagement des quartiers Saint-Jean, Saint-Jacques et Beaulieu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
	dans le règlement	- Les friches ont été intégrés dans des zones urbaines permettant leur mutation. - La création du secteur Ua vise notamment à préserver le caractère patrimonial des centres lié à des formes urbaines anciennes. - Les grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés au sein des espaces urbanisés ou situés à leurs franges ont été classés dans un secteur spécifique, Up. Il permet de préserver leur environnement et leurs caractéristiques architecturales notamment.
	dans les OAP	- Un recensement des friches a été réalisé dans le cadre du PLUi ; ces sites font l'objet d'OAP : Chat_1D, Chat_4D (secteur de la gare qui intègre des espaces de friche), Chat_6D, Chat_7D, Chat_8D, Coi_1D, Coi_2D, Sass_1D. Une OAP anticipe également l'abandon potentiel d'un site : Deo_2D.
	dans le PADD	En lien avec le recensement des potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines existantes, l'orientation suivante est inscrite dans le PADD : - Produire au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification (construction sur des parcelles libres ou sous-occupées) ou en renouvellement ( <u>réhabilitation des friches</u> ) du tissu existant.

R3	dans le règlement	- Les potentiels fonciers ont été intégrés dans des zones urbaines ou à urbaniser permettant leur mobilisation.
	dans les OAP	- Sur les 59 secteurs comportant des OAP à vocation principale d'habitat, 29 d'entre eux constituent des secteurs en densification. Ils sont issus du repérage du potentiel foncier réalisé en amont.

### Recentrer les extensions de chaque commune

P7	dans le PADD	Plusieurs orientations ont pour objectif d'encadrer la localisation des extensions urbaines, en continuité des structures urbaines existantes et présentant des facilités de desserte, par exemple : - Localiser les zones d'urbanisation future en continuité directe des espaces urbanisés. - Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques, notamment en stoppant le développement linéaire des espaces urbanisés ou en prévoyant des aménagements pour le déplacement des espèces lors de la création ou du réaménagement de voies de circulation.
	dans le règlement	- Toutes les zones à urbaniser (1AUd) en extension ont été délimitées au regard des critères d'accessibilité et des réseaux notamment, comme présenté au titre 3 de la partie D du présent rapport. - Seules quatre zones 1AUd en extension (sur les 30 délimitées) seront aménagées sous une forme linéaire en raison de la compilation de plusieurs facteurs : la surface allouée à la commune en extension (dans le cadre de la limitation de la consommation d'espace) n'est pas suffisante pour prévoir un aménagement en profondeur (Sass_1E), l'existence des réseaux (n'engendrant pas de coût pour la collectivité) (Dio_2E et Dio_3E où les attentes sont existantes et StMaur_2E où la voie est existante) et les opportunités de mutations foncières et de maîtrise foncières par les collectivités concernées sur la durée de vie du PLUi.
	dans les OAP	- Les OAP ont été réfléchies pour créer de l'épaisseur au tissu existant, par exemple : Coi_1E, LePoin_2E.

### Rechercher une optimisation de l'occupation foncière

P8	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à engager une réflexion sur la densité dans le PLUi, par exemple : - Mettre en oeuvre des densités minimales pour les nouvelles opérations en extension : > viser une densité brute d'au moins 17 logements par hectare pour le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur), > viser une densité brute d'au moins 12 logements par hectare pour le pôle secondaire (Ardenes), > viser une densité brute d'au moins 10 logements par hectare pour les villages. - Préserver des espaces verts récréatifs de qualité au sein des espaces urbanisés, à l'image du parc Balsan et des Cordeliers à Châteauroux ou des rives de l'Indre à Saint-Maur. Maintenir des jardins collectifs au sein des espaces urbanisés.
----	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

P8	dans le règlement	- A Châteauroux, des espaces verts insérés dans les zones urbaines ont été préservés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
	dans les OAP	- Si le SCoT impose le respect d'une densité uniquement pour les secteurs de projet en extension, le PLUi la met également en place dans les secteurs en densification à travers les OAP, par exemple : Chat_2D et Jeu_1D
P9	dans le PADD	Parmi les orientations du PADD, l'une a pour objectif de : - Mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation de logements diversifiée, tant au niveau des tailles de logements que des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif privé et social, etc.).
	dans le règlement	- Afin de promouvoir l'articulation entre les différents quartiers, le règlement écrit interdit, lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, la création de nouvelles voies en impasse, sauf dans les cas suivants : > en l'absence de solution alternative permettant l'accès routier aux terrains par un tronçon connectant deux axes de voirie existants, > lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux. - Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante d'habitat, le règlement écrit permet une diversification des habitats (en permettant par exemple la mitoyenneté, etc) et une mixité des fonctions urbaines.
	dans les OAP	- Les OAP permettent une articulation des quartiers entre eux, exemple : StMaur1D et une diversification des habitats, exemple : LePoin_2D.
R4	dans le PADD	Une des orientations du PADD : - Rechercher systématiquement les occasions d'améliorer l'espace public et de créer de nouvelles connexions à travers les projets d'aménagement (en densification comme en extension).
	dans le règlement	Idem P9
	dans les OAP	- Des OAP «Cadre» ont été rédigées en faveur d'un traitement qualitatif des espaces publics, d'une inscription harmonieuse du projet dans son environnement naturel et paysager, etc. Elles s'appliquent à tous les secteurs comportant des OAP. - Les OAP «Secteur» comportent également des orientations en termes d'espace public, exemple : Chat_1D.
R5		- L'ensemble des OAP permet de favoriser la diversité de l'aménagement, de la densité et de la forme urbaine. - La mutualisation des espaces de stationnement est demandée dans de nombreuses OAP, ce qui va également dans le sens de l'optimisation foncière.

## 2.1.3 La recherche d'une optimisation des déplacements

### Une nécessaire densification de la tache urbaine actuelle, privilégiant la ville des courtes distances

P10	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à prévoir le développement urbain en fonction de la proximité avec les transports urbains, par exemple : - Organiser des lieux de vie attractifs favorisant la ville de proximité et réduisant ainsi les déplacements motorisés sur les courtes distances. - Améliorer l'accessibilité de l'ensemble de ces zones d'intérêt communautaire par les transports en commun et les modes doux (piétons, cycles...) - Mettre la gare au cœur du projet urbain de la ville-centre.
	dans le règlement	- Toutes les zones à urbaniser (1AUd) en extension ont été délimitées au regard des critères d'accessibilité notamment, comme exposé au titre 3 de la partie D du présent rapport.
	dans les OAP	- Le choix d'avoir réalisé des OAP sur des secteurs en densification permet de privilégier le développement dans des secteurs accessibles par les transports collectifs. - Le secteur de la Gare fait l'objet d'OAP.

### Accompagner l'essor des activités aéroportuaires

P11	dans le PADD	Plusieurs orientations ont pour objectif de développer les activités aéroportuaires, par exemple : - Anticiper le devenir de l'aéroport en prévoyant des possibilités d'évolution liées à cet usage. - Permettre le développement des activités aéroportuaires dans les zones prévues à cet usage situées à proximité immédiate de l'aéroport.
	dans le règlement	- Le règlement prévoit des possibilités d'extension dans le cadre du développement de l'aéroport Châteauroux-Centre à travers les secteurs 1AUea et 2AUea. Les activités aéroportuaires y sont permises. - Le règlement a classé dans des secteurs spécifiques les zones d'activités économiques permettant le développement de ces activités.
	dans les OAP	- Des OAP encadrent l'aménagement des espaces d'extension de l'aéroport (Coi_EQ_1).
R6	dans le PADD	Une des orientations est de prendre en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport (PEB) Châteauroux-Centre.
	dans le règlement	Le règlement rappelle l'application du PEB, annexé au PLUi.
	dans les OAP	- Le PEB a été pris en compte lors de l'élaboration des OAP, exemple : Deo_1D



## Améliorer l'accessibilité et la desserte routière

P12	dans le PADD	Le territoire n'est pas concerné par ces dispositions.
	dans le règlement	
	dans les OAP	
R7	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à améliorer et sécuriser les déplacements, par exemple : - Développer le réseau de liaisons douces au sein de l'ensemble des espaces urbanisés.
	dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit des dispositions permettant d'assurer la sécurisation des déplacements à travers la préconisation d'une bande de roulement de 3,50 mètres et en imposant de réfléchir à l'intégration des circulations douces dans toute ouverture de nouvelle voirie. - Des emplacements réservés ont été inscrits pour sécuriser certaines voies et carrefours.
	dans les OAP	- Les OAP prévoient des dispositions en faveur de la réduction des vitesses, exemple : Ard_2D, « A travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, la desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse ».

## Développer les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture

P13 R8	dans le PADD	Plusieurs orientations sont inscrites en faveur du développement des modes de transport alternatifs à la voiture, par exemple : - Permettre la création d'aires de covoiturage pour inciter à cette pratique et limiter ainsi les déplacements au sein même de l'agglomération. - Développer le transport solidaire à l'échelle des plus petites communes. - Créer des lieux d'activités partagés : espaces de coworking, locaux mutualisés pour faciliter le fonctionnement des Petites et Moyennes Entreprises (PME), etc.
	dans le règlement	- Le règlement écrit prévoit des conditions d'accès et desserte des terrains en faveur des déplacements doux et des dispositifs de stationnement pour les vélos dans les zones urbaines et à urbaniser. - Des emplacements réservés pour la création de liaisons douces ont été inscrits entre les quartiers d'habitat et les zones d'activités.
	dans les OAP	- Du fait de leur localisation en centre-bourg, les secteurs faisant l'objet d'OAP en extension bénéficient de la proximité d'arrêt de bus (distance maximale de 400 mètres dans la majorité des cas).

### Aménagements et projets cyclables

R9	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à améliorer le réseau de liaisons douces, par exemple : - Améliorer le réseau de cheminements doux à l'échelle de l'Agglomération - Requalifier l'ancienne ligne de chemin de fer Châteauroux-Etrechet-Clavières-Ardenes en liaison douce.
	dans le règlement	- Le règlement a repéré les chemins à préserver ou à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme et des dispositions écrites visent à assurer leur continuité. - Des emplacements réservés ont été inscrits pour la création de nouvelles liaisons piétonnes et/ou cyclables.
	dans les OAP	- Les OAP imposent la création de liaisons douces au sein de l'opération mais également vers les quartiers proches, exemple : Etr_1E

## 2.2 Les grands équilibres de l'urbanisation

### 2.2.1 Les orientations générales en matière de logement

**Prescriptions et recommandations du SCOT**

**Traduction dans le PLUi**

#### Encadrer le développement résidentiel

R10	dans le PADD	<p>Une orientation vise à la création d'environ 320 logements/an entre 2020 et 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une croissance démographique à l'échelle de l'Agglomération en visant la création d'environ 3200 nouveaux logements entre 2020 et 2030. L'Agglomération a souhaité inscrire des orientations en faveur de la diversification des typologies de logements, de la mixité sociale et à destination de tous les publics, par exemple :</li> <li>- Mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation de logements diversifiée, tant au niveau des tailles de logements que des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif privé et social, etc.).</li> <li>- Réserver une partie des logements dans les opérations d'ensemble au développement d'une offre d'habitat accessible aux personnes à faibles ressources, prioritairement dans les communes du pôle urbain majeur et dans le pôle secondaire.</li> <li>- Maintenir l'aire de grand passage à Déols, et l'aire d'accueil communautaire des gens du voyage et accompagner la sédentarisation des gens du voyage en proposant une offre de terrains familiaux et/ou d'habitat adapté.</li> </ul>
-----	--------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

R10	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones 1AUd en extension ont été dimensionnées en accord avec les potentiels en densification de chaque commune et pour répondre à l'objectif de création de logements.</li> <li>- Les dispositions en matière d'implantation et de hauteur permettent la diversification de la typologie des logements (mitoyenneté, collectif...).</li> <li>- Le règlement permet la sous-destination «Hébergement» (EHPAD, etc.) dans l'ensemble des zones urbaines à vocation dominante d'habitat.</li> <li>- Un secteur Ug et un sous-secteur Nxg ont été créés pour apporter des réponses en termes d'habitat aux gens du voyage.</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une OAP «Cadre» a pour objectif de mettre en place des formes d'habitat variées.</li> <li>- Les OAP «Secteur» prévoient une diversité des types d'habitat dans les sites adaptés à accueillir d'autres formes que de l'individuel.</li> </ul>
P14	dans le PADD	<p>L'objectif de prévoir 30% des nouveaux logements en densification est clairement affiché dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification (construction sur des parcelles libres ou sous-occupées) ou en renouvellement (réhabilitation des friches) du tissu existant.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles des zones urbaines sont relativement «souples» en termes d'implantation afin de permettre la densification (exemple : dans le secteur Ud, correspondant aux extensions pavillonnaires, l'implantation en limites séparatives est possible).</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les 59 secteurs comportant des OAP à vocation principale d'habitat, 29 d'entre eux constituent des secteurs en densification.</li> <li>- Le choix d'émettre des OAP sur des secteurs en densification est d'encadrer cette dernière, par exemple pour éviter qu'un terrain ne soit occupé que par une seule construction. Exemple : Etr_1D</li> </ul>
P15	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations du PADD visent à limiter la consommation d'espace, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en œuvre des densités minimales pour les nouvelles opérations en extension : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Viser une densité brute d'au moins 17 logements par hectare pour le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur),</li> <li>&gt; Viser une densité brute d'au moins 12 logements par hectare pour le pôle secondaire (Ardenes),</li> <li>&gt; Viser une densité brute d'au moins 10 logements par hectare pour les villages.</li> </ul> </li> <li>- Limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à réduire d'au moins 50% la consommation foncière entre 2020 et 2030 par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles des zones urbaines et à urbaniser sont relativement «souples» en termes d'implantation afin de permettre la mise en œuvre des objectifs de densité.</li> <li>- La consommation d'espace générée par le projet de PLUi pour l'habitat est de 145,2 hectares.</li> </ul>

P15	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une densité est imposée dans tous les secteurs de projet en extension (17, 12 et 10 logements/ha minimum). Sur 2 secteurs en extension, la densité a été légèrement minorée par rapport aux objectifs inscrits dans le PADD et dans le SCoT, en raison de la géométrie du secteur de projet ou de sa situation (ne permettant pas d'atteindre l'objectif initial) ; il s'agit des sites OAP_StMaur-2E (à Villers-les-Ormes, ancien village) et OAP_Chât-5E (où le passage d'une ligne électrique haute tension limite la constructibilité sur une partie du site).</li> <li>- L'Agglomération a également choisi d'imposer une densité minimale dans la majorité des secteurs de projet en densification via les OAP.</li> </ul>
<b>Consolider la politique foncière</b>		
P16 R11	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations visent à agir sur le parc existant, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Agir contre la vacance, en particulier dans le bâti ancien des noyaux historiques, en permettant notamment la réhabilitation énergétique et l'adaptation des logements existants.</li> <li>- Permettre les projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter, notamment les friches (exemples : le site des 100 000 chemises, de l'ancien comptoir des pharmaciens...)</li> </ul> <p>Par ailleurs, la vacance a été prise en compte lors de la définition du scénario de développement en matière de logements : ainsi, à travers les hypothèses, les élus ont choisi de remettre sur le marché 264 logements vacants d'ici 2030, comme présenté dans la partie A du présent rapport.</p>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit permet la réhabilitation énergétiques des logements.</li> <li>- La réduction des secteurs en extension permet aux collectivités de mieux cibler leur politique d'acquisition foncière.</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs OAP ont été réalisées sur des secteurs de friches, par exemple : Chat_8D</li> </ul>
R12	dans le PADD	Une orientation affiche la volonté de l'Agglomération de « mettre en place des outils de maîtrise foncière ».
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones U et AU sont soumises au Droit de Préemption Urbain.</li> </ul>

## 2.2.2 Les orientations générales en matière économique/commerciale

241

### Prescriptions et recommandations du SCoT

### Traduction dans le PLUi

P17 R13	dans le PADD	Le PADD prévoit de : - Permettre au sein des espaces déjà urbanisés l'installation de nouvelles activités économiques compatibles avec la proximité des habitations. - Donner des possibilités d'évolution des activités économiques situées en cœur de bourg.
	dans le règlement	- Dans les zones urbaines, correspondant aux centres-villes/centres-bourgs et leurs extensions, le règlement écrit autorise la sous-destination « Industrie » (sous-destination comprenant les activités artisanales liées à la construction notamment), sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
	dans les OAP	- Plusieurs OAP en densification prévoit une mixité des fonctions urbaines et autorise dans le respect du règlement écrit des activités économiques, par exemple : Chat_1D et Chat_8D
P18	dans le PADD	Plusieurs orientations poursuivent l'objectif de respecter l'armature des zones d'activités prescrite par le SCoT : - Afficher Ozans comme un site de développement économique d'intérêt international, « une vitrine économique » - Affirmer le rôle industriel (aéroportuaire) et logistique des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire de l'Arc Est (ZIAP, GrandDéols et Bitray à Déols, La Malterie à Montierchaume, le site en reconversion et la zone industrielle de La Martinerie à Diors, Le Buxerieux à Châteauroux et La Forge de l'Isle au Poinçonnet) Affirmer la vocation artisanale des zones d'activités d'intérêt communautaire des Fineaux à Montierchaume, de la Forge Haute à Ardenes, et des Fadeaux à Châteauroux.
	dans le règlement	- Un secteur Uy a été créé et des sous-secteurs permettent de hiérarchiser les zones d'activités à travers les occupations et utilisations du sol permises (Uy1, Uy2, Uy3, Uy4 et Uy5).
	dans les OAP	- Des OAP ont été rédigées sur des secteurs en densification et en extension afin de permettre et d'encadrer l'accueil de nouvelles entreprises dans des zones dédiées.
R14		- Le territoire n'est pas concerné par ces dispositions.



P19	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations prévoient la mise en valeur et le développement mesurée des zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attirer et permettre l'accueil de nouvelles entreprises à travers la mise en valeur du parc d'activités économiques d'Ozans en complémentarité des autres zones existantes.</li> <li>- Affirmer le rôle industriel (aéroportuaire) et logistique des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire de l'Arc Est pour le territoire en y permettant : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; L'évolution des activités économiques existantes,</li> <li>&gt; L'implantation de nouvelles entreprises par l'optimisation des disponibilités foncières au sein des zones existantes,</li> <li>&gt; L'accueil de nouvelles entreprises liées à ce secteur, à travers une ou des extensions des zones (identifiées de «niveau 2» par le SCoT) dans la limite de 15 hectares maximum.</li> </ul> </li> <li>- Si les besoins en foncier sont justifiés au regard du remplissage de l'ensemble des zones et de la zone concernée (au moins 75%), permettre l'extension de certaines de ces zones dans la limite maximale de 15 hectares à l'échelle de l'ensemble des zones du territoire identifiées «de niveau 3» par le SCoT.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur Uy a été créé et des sous-secteurs permettent de hiérarchiser les zones d'activités (Uy1, Uy2, Uy3, Uy4 et Uy5) à travers les occupations et utilisations du sol permises.</li> <li>- Un sous-secteur 1AUy1 (345,2 ha) a été créé et correspond au périmètre de la ZAC d'Ozans; aucune emprise supplémentaire n'a été délimitée.</li> <li>- Un sous-secteur 1AUy2 a été créé pour permettre une extension de la zone de GranDéols (16,1 ha), zone de type 2.</li> <li>- Plusieurs sous-secteurs 1AUy3 ont été créés pour permettre une extension des zones de La Chaume Blanche et de la Forge Haute à Ardenes, de Champ de Luant à Luant, de Champ du Bois à Déols et de Chevaliers/Ingrains à Châteauroux. Ces extensions représentent 14,2 hectares.</li> </ul> <p>A noter que la localisation des extensions correspond à des espaces appartenant en grande partie à Châteauroux Métropole et des investissements importants ont déjà été réalisés (acquisitions, fouilles archéologiques, réseaux AEP et EU, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les destinations autorisées permettent de conforter les vocations pour lesquelles ces zones ont été créées (activités économiques et services aux entreprises à Ozans, activités industrielles et logistiques dans les zones de type 2 et activités artisanales dans les zones de type 3).</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'OAP sur l'ensemble des secteurs en extension (exemple : Ard_Eco_3) mais aussi sur certains espaces en densification (exemple : Chat_Eco_5).</li> </ul>
R15	dans le PADD	Plusieurs orientations poursuivent l'objectif de soutenir une économie locale à travers le maintien des entreprises existantes.
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un sous secteur Nxy a été créé pour permettre le maintien et l'évolution des activités économiques, qu'il s'agisse de petites ou grandes entreprises. Les élus ont ainsi fait le choix d'avoir la capacité de maintenir des activités économiques isolées dans l'espace rural sur leur emplacement afin d'assurer leur pérennité : 20 sites sont concernés par ce classement.</li> </ul>

P20	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations visent à un aménagement qualitatif des espaces dédiés aux activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'attractivité des zones d'activités de La Martinerie, du Buxerieux et de La Forge de l'Isle, en requalifiant l'espace public et en veillant à la qualité architecturale des bâtiments.</li> <li>- Améliorer la qualité paysagère des espaces collectifs et l'aspect architectural des bâtiments au sein des zones dédiées aux activités artisanales.</li> <li>- Ozans : assurer la qualité environnementale et paysagère du site, en lien avec la certification «HQE» du parc d'activités. Attirer des industries innovantes (éco-technologies, high-tech, technologies de l'information et de la communication...).</li> <li>- S'assurer de la mise en place d'une desserte numérique performante dans les zones d'activités.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit prévoit des dispositions spécifiques sur l'aspect extérieur des constructions dans les zones d'activités, par exemple, concernant l'intégration des zones de stockage.</li> <li>- Il prévoit également des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols et en faveur du développement durable (liaisons douces notamment).</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP encadrent l'insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'activités, exemple : Chat_Eco_6 (mise en place d'un écran végétal, etc.)</li> </ul>
R16	dans le PADD	<p>Le PADD contient plusieurs orientations relatives à l'accessibilité des zones d'activités et à la maîtrise de la consommation d'espace dans ces dernières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre les aménagements visant une amélioration de la desserte par les différents modes de transport</li> <li>- Améliorer l'accessibilité de l'ensemble des zones d'intérêt communautaire par les transports en commun et les modes doux (piétons, cycles...).</li> <li>- Envisager un devenir pour les friches existantes.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement écrit assure les conditions d'accès et de desserte.</li> <li>- La conservation d'un pourcentage minimum de surface perméable est demandée.</li> <li>- Des emplacements réservés ont été inscrits pour développer les liaisons douces vers les zones d'activités (exemple : entre le centre-bourg d'Etrechet et Ozans).</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des orientations prévoient la prise en compte des déplacements doux et des milieux naturels, par exemple : Etr_Eco_1.</li> </ul>

## Développer une armature commerciale plus proche et plus accessible

P21	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations poursuivent l'objectif de définir une complémentarité entre les différents pôles commerçants, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner la complémentarité entre les différents pôles commerçants</li> <li>- Préserver la diversité commerciale dans les centralités en accueillant tous les formats de commerces, si leur taille correspond à la vocation commerciale du pôle (en termes de fréquence d'achat notamment).</li> <li>- Réserver les espaces de développement commercial de périphérie pour la création et le développement des plus grands commerces (surface de plancher supérieure à 300 m²), dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces de développement commercial de périphérie ont été classés dans un sous-secteur spécifique, Uy4, dans lequel la destination «Artisanat et commerce de détail» est autorisée sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m² de surface de plancher (des exceptions sont par ailleurs émises en accord avec le SCoT).</li> <li>- Des périmètres de centralité ont été définis. Il s'agit des secteurs dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces centralités, tous les formats de commerce sont autorisés.</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs faisant l'objet d'OAP sont parfois inclus dans un périmètre de centralité ; les OAP indiquent que le site a vocation à accueillir des logements et/ou des activités compatibles avec l'habitat, exemple : Mar_2D</li> <li>- Les commerces de proximité sont également autorisés pour permettre le développement d'une mixité fonctionnelle à l'échelle des nouveaux quartiers.</li> </ul>
R17	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations s'attachent à afficher la volonté des élus de redynamiser les centres-villes/centres-bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une mixité des usages au sein des centres-villes/centres-bourgs.</li> <li>- Planter prioritairement les nouveaux équipements et services dans les centres-villes/centres-bourgs lorsque cela est possible et est compatible avec la proximité des habitations.</li> <li>- Rechercher de petits secteurs de projets au sein des centres-bourgs des villages permettant de requalifier ou d'enrichir les usages de l'espace public des noyaux bâtis anciens.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement du secteur Ua permet l'implantation de nombreuses destinations, permettant ainsi la mixité des fonctions urbaines.</li> <li>- La délimitation des secteurs 1AUD a été réalisée au regard, notamment, de leur proximité avec les services et équipements.</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plusieurs OAP concourent à développer l'habitat dans les centralités, exemple: Mar_1D et Mar_2D</li> </ul>

Le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)		
P22 R18	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations poursuivent l'objectif de définir une complémentarité entre les différents pôles commerçants, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner la complémentarité entre les différents pôles commerçants</li> <li>- Préserver la diversité commerciale dans les centralités en accueillant tous les formats de commerces, si leur taille correspond à la vocation commerciale du pôle (en termes de fréquence d'achat notamment).</li> <li>- Réserver les espaces de développement commercial de périphérie pour la création et le développement des plus grands commerces (surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>), dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces de développement commercial de périphérie ont été classés dans un sous-secteur spécifique, Uy4, dans lequel la destination «Artisanat et commerce de détail» est autorisée sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (des exceptions sont par ailleurs émises en accord avec le SCoT).</li> <li>- Aucun nouvel espace commercial de périphérie n'a été créé.</li> <li>- Des périmètres de centralité ont été défini. Il s'agit des secteurs dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces centralités, tous les formats de commerce sont autorisés.</li> </ul>
	dans les OAP	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les secteurs faisant l'objet d'OAP sont parfois inclus dans un périmètre de centralité ; les OAP indiquent que le site a vocation à accueillir des logements et/ou des activités compatibles avec l'habitat, exemple : Mar_2D</li> </ul>
P23	dans le PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réserver les espaces de développement commercial de périphérie pour la création et le développement des plus grands commerces (surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>), dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone de CapSud à Saint-Maur, la zone du Forum au Poinçonnet, la zone de la route de Tours à Saint-Maur et la zone GrandDéols à Déols ont fait l'objet d'un zonage spécifique afin d'interdire les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La zone de GrandDéols comportent des sous-secteurs spécifiques, en accord avec le règlement de la ZAC dont elle fait l'objet.</li> </ul>
P24 R19 P25	dans le PADD	Idem P22
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement a été rédigé pour encadrer les implantations commerciales dans les autres espaces du territoire non compris dans un périmètre de centralité commerciale ou dans un espace périphérique. Ainsi, la sous-destination «Artisanat et commerce de détail» est autorisée uniquement s'il s'agit notamment :</li> <li>- de commerces de proximité et/ou de première nécessité,</li> <li>- d'une extension d'un commerce existant, dans la limite d'une augmentation maximale de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,</li> <li>- d'un espace de vente accolé à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.</li> </ul>

P26 R20	dans le PADD	Une des orientations du PADD est de permettre, en priorité, à travers la requalification et le réinvestissement des locaux vacants, l'implantation de nouveaux commerces.
	dans le règlement	- Aucune extension des zones commerciales périphériques n'est prévue. - La délimitation des secteurs Uy correspondant aux zones commerciales périphériques est justifiée au titre 2 de la partie D.
	dans les OAP	- Plusieurs sites correspondant à des friches commerciales font l'objet d'OAP, exemple : Chat_7D
P27	dans le PADD	Plusieurs orientations visent à améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère et environnementale des bâtiments commerciaux, par exemple : - Faciliter la circulation, notamment pour les modes doux, en direction des zones commerciales périphériques. - Travailler à un aménagement qualitatif des espaces publics et à un traitement architectural de qualité des bâtiments.
	dans le règlement	- La conservation d'un pourcentage minimum de surface perméable est demandée dans le règlement écrit des secteurs Uy. - Des emplacements réservés ont été inscrits pour développer les liaisons douces vers les zones d'activités (exemple : entre le centre-bourg d'Etretchet et Ozans).
R21 P28		Ces dispositions ne concernent pas le PLUi.

#### Maintenir une agriculture performante

P29 R22	dans le PADD	Plusieurs orientations concernent l'agriculture, par exemple : - Protéger les sites d'exploitation agricole et leur potentiel de développement : Permettre le développement des exploitations existantes. Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sites d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale.
	dans le règlement	- La zone A est dédiée prioritairement aux activités agricoles. Le règlement associé permet leur développement et leur diversification. - Les sites d'exploitation repérés dans le cadre du diagnostic agricole ont été classés soit en A, soit en Nd, secteurs leur permettant d'évoluer. - Les nouveaux parcours agricoles ont été pris en compte à travers la délimitation des emplacements réservés (exemple : suppression du passage à niveau de Montierchaume).
	dans les OAP	- Certaines OAP prévoient la création d'un chemin agricole afin de faciliter l'accès aux terres, exemple : Dio_1D.



Poursuivre la valorisation du potentiel touristique		
P30	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations en faveur du maintien et du renforcement de la capacité d'hébergement touristique ont été inscrites dans le PADD, par exemple :</p> <p>Compléter l'offre d'hébergement en visant son amélioration et sa montée en gamme, en permettant notamment la création de nouvelles structures hôtelières en priorité dans les communes du pôle urbain majeur et dans le pôle secondaire.</p> <p>Permettre la création de nouvelles structures d'hébergement touristiques de plein-air (campings, hébergement «insolite»...) dans des lieux adaptés et dans le respect de la biodiversité et de la réglementation (liée aux risques et à l'activité agricole notamment).</p> <p>Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques.</p> <p>Permettre le changement de destination de bâtiments ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial ne remettant pas en cause l'activité agricole.</p>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement des zones urbaines à vocation principale d'habitat permet l'implantation d'hébergement hôtelier et touristique.</li> <li>- Dans les zones A et N, l'hébergement hôtelier et touristique est possible dans le cadre d'un changement de destination. A cet effet, des bâtiments ont été repérés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.</li> <li>- Des STECALs ont été créés pour permettre la création ou l'évolution des hébergements touristiques (campings...) et des sites de loisirs (Belle-Isle, Laleuf...).</li> </ul>
Développer l'aménagement numérique		
P30	dans le PADD	<p>Plusieurs orientations visent à améliorer et développer les communications numériques sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer la desserte numérique du territoire :</li> <li>- Accompagner l'opérateur déployeur dans le déploiement de la fibre optique sur les communes concernées par la zone d'initiative privée.</li> <li>- Faciliter l'action du RIP36 dans l'amélioration de la performance des réseaux sur les communes de Coings, Luant et le quartier de Villers-les-Ormes.</li> </ul>
	dans le règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement fixe les conditions de desserte en infrastructures numériques.</li> </ul>



# PARTIE F

Les indicateurs de suivi



Dans le cadre du suivi de l'application du PLUi, des indicateurs sont mis en place. Ils visent à évaluer la mise en oeuvre des objectifs inscrits dans le PLUi. L'article L153-27 du Code de l'Urbanisme indique que « *neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...].*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».*

Les indicateurs de suivi ont été défini par thème en lien avec les orientations du PADD.

Les valeurs de référence ont été prise sur les derniers recensement réalisés.

## Sur la thématique «Démographie»

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Permettre une croissance démographique				
Taux annuel d'évolution démographique	INSEE	Communes Agglomération	Tous les ans	Entre 2010 et 2015 -0,7%
Part des soldes naturels et migratoires dans l'évolution démographique	INSEE	Communes Agglomération	Tous les ans	Entre 2010 et 2015 Solde naturel : 0,1% Solde migratoire :-0,8%
Variation du nombre d'habitants	INSEE	Communes Agglomération	Tous les ans	Entre 2010 et 2015 - 2476 hab.
PADD : Développer une offre de petits terrains constructibles à destination des jeunes ménages				
Taille des ménages	INSEE	Agglomération	Tous les 3 ans	En 2015 2,1 occupants par résidence principale
Indice de jeunesse <sup>1</sup>	INSEE	Agglomération	Tous les 3 ans	En 2015 0,80

<sup>1</sup> Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus



Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Viser la création d'environ 3200 nouveaux logements entre 2020 et 2030				
Nombre de nouveaux logements créés	SITADEL	Agglomération	Tous les ans	-
Part des résidences principales dans le parc de logements total	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 85,8 %
PADD : Mettre en oeuvre des opérations d'ensemble avec une programmation de logements diversifiée, tant au niveau des tailles de logements que des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif privé et social, etc.)				
Taille des résidences principales	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 1 pièce : 2,8% 2 pièces : 10,1% 3 pièces : 20,7% 4 pièces : 30,4% 5 pièces ou plus : 36,0%
Nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS)	ADIL	Agglomération	Tous les ans	En 2016 8866 LLS
Nombre de Prêt à Taux Zéro (PTZ) distribué	ADIL	Agglomération	Tous les ans	En 2015 59
PADD : Prévoir sur l'ensemble des nouveaux logements attendus : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; dans le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur), environ 25% de logements collectifs et au moins 15% de logements individuels groupés.</li> <li>&gt; dans le pôle secondaire d'Ardentes, environ 5% de logements collectifs et au moins 20% de logements individuels groupés.</li> <li>&gt; dans les villages, au moins 10% de logements collectifs et/ou individuels groupés.</li> </ul>				
Part de logements individuels purs et groupés dans le nombre de logements commencés	SITADEL	Agglomération	Tous les ans	-
Part de logements collectifs dans le nombre de logements commencés	SITADEL	Agglomération	Tous les ans	
Répartition des logements collectifs et individuels	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 64,1% de maisons 35,4% d'appartements

PADD : Agir contre la vacance, en particulier dans le bâti ancien des noyaux historiques, en permettant notamment la réhabilitation énergétique et l'adaptation des logements existants.

Part des logements vacants dans le parc de logements total	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 12,3 %
Part des logements vacants dans le parc de LLS	ADIL	Agglomération	Tous les ans	En 2016 149 unités (en dehors des 454 logements voués à la démolition)
Nombre d'aides financières délivrées dans le cadre de l'OPAH	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les ans	-

## Sur la thématique « Hébergement »

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Consolider l'offre en EHPAD				
Taux d'équipement en EHPAD	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2016 entre 8 et 9 places pour 100 personnes de plus de 75 ans
PADD : Accompagner la sédentarisation des gens du voyage (GDV) en proposant une offre de terrains familiaux et/ou d'habitat adapté				
Nombre de terrains familiaux créés	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les 3 ans	-
Nombre de logements créés pour les GDV	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les 3 ans	-
PADD : Compléter l'offre d'hébergement en visant son amélioration et sa montée en gamme, en permettant notamment la création de nouvelles structures hôtelières en priorité dans les communes du pôle urbain majeur et dans le pôle secondaire.				
Capacité des hôtels du territoire	Châteauroux Métropole Berry Province	Agglomération	Tous les 3 ans	En 2016 2030 personnes
Nombre d'hôtels 3 et 4 étoiles et capacité	Châteauroux Métropole Berry Province	Agglomération	Tous les 3 ans	En 2016 6 hôtels pour une capacité de 618 personnes

## Le réseau

254

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Permettre le développement des activités aéroportuaires dans les zones prévues à cet usage situées à proximité immédiate de l'aéroport.				
Trafic de fret embarqué et débarqué en tonnes	www.aeroport.com	Agglomération	Tous les ans	En 2015 2815 T
Nombre de passagers	www.aeroport.com	Agglomération	Tous les ans	En 2015 5387 passagers
PADD : Valoriser le secteur Gare				
Réalisation de l'opération d'aménagement	Châteauroux Métropole	Châteauroux	-	-
PADD : Permettre les aménagements nécessaires pour la sécurisation des déplacements motorisés				
Nombre d'emplacements réservés pour l'aménagement des voies acquis	Châteauroux Métropole Communes	Communes	Tous les 3 ans	-

## Les modes

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Rechercher une complémentarité des différents modes de transport à travers la création de nouvelles liaisons douces depuis les arrêts de bus ou encore d'aires de stationnement (points d'arrêts multimodaux).				
Nombre de voyages/an/habitant	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les ans	-
Part des transports en commun dans les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 Voiture, camion, fourgonnette : 79,2 % Deux roues : 3,6% TC : 5,0% Marche à pied : 8,1% Pas de transport : 4,2%
Nombre d'emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces acquis	Châteauroux Métropole Communes	Communes	Tous les 3 ans	-

## Sur la thématique «Mode d'urbanisation»

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Produire au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification ou en renouvellement du tissu existant.				
Nombre de permis de construire autorisés dans la zone Urbaine	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les ans	-
Consommation d'espace/an	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les ans	Entre 2008 et 2018 75,4 hectares/an
Nombre de demande d'urbanisme pour des divisions parcellaires	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les 3 ans	-
PADD : Permettre le changement de destination de bâtiments ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial ne remettant pas en cause l'activité agricole				
Nombre de changements de destination autorisé pour la création de logements	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les 3 ans	-

## Sur la thématique «Formes urbaines et architecturales»

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Permettre l'installation de moyens de production individuelle d'énergie renouvelable compatibles avec la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale.				
Nombre de demande pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les 3 ans	-

## Loisirs et espaces publics

256

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Maintenir une offre en équipements de loisirs répondant aux besoins et attentes des habitants				
Nombre d'équipements nouveaux créés	Châteauroux Métropole Communes	Agglomération	Tous les 6 ans	-
PADD : Prévoir dès que cela est possible une mutualisation des stationnements Travailler sur l'attractivité du centre-ville à travers la mise en valeur du patrimoine bâti, des espaces publics et le maintien de capacités suffisantes pour le stationnement automobile				
Surface dédiée au stationnement (hors ZA) et nombre de places	Châteauroux Métropole	Communes Agglomération	Tous les 6 ans	En 2016 108 ha 40 328 places

## Services

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Permettre l'évolution et le renforcement des grands équipements de santé, scolaires, culturels, sportifs et récréatifs lorsque ces activités sont compatibles avec l'environnement existant				
Effectifs scolaires	Communes Inspection académique	Agglomération	Tous les ans	-
PADD : Maintenir les structures de type maisons de santé dans une logique communautaire à Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur, Montierchaume, Ardentes et Luant et rendre possible la création de nouvelles structures de ce type sur l'ensemble du territoire.				
Nombre de médecins pour 1000 habitants	Conseil National des Médecins	Agglomération	A chaque recensement	En 2013 2,13 médecins pour 1000 habitants
PADD : Renforcer l'offre de proximité en matière de commerce				
Nombre de commerces traditionnels par commune	Communes	Communes	Tous les 3 ans	En 2015 842
PADD : Assurer la desserte numérique du territoire				
Nombre de ménages desservis par la fibre optique	Châteauroux Métropole Orange	Agglomération	Tous les 3 ans	-

Indicateur	Source	Échelle territoriale	Fréquence	Référence
PADD : Renforcer l'attractivité économique du territoire pour affirmer le statut de pôle départemental de Châteauroux Métropole				
Nombre d'emplois dans la zone	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 36 226 emplois
Indicateur de concentration d'emploi	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 127,0
Répartition des emplois selon le secteur d'activité	INSEE	Agglomération	A chaque recensement	En 2015 Agriculture : 0,9% Industrie : 15,8% Construction : 5,3% Commerce, transport, services divers : 42,3% Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 35,7%
PADD : Mettre en avant l'importance de l'artisanat dans la structuration économique du territoire				
Nombre d'établissements inscrits à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les 3 ans	En 2015 839 établissements
PADD : Permettre, en priorité, à travers la requalification et le réinvestissement des locaux vacants, l'implantation de nouveaux commerces				
Nombre de locaux commerçants vacants	Châteauroux Métropole	Agglomération	Tous les 3 ans	-