

M. Hubert Jouot
président de la commission d'enquête publique

M. Jean-Marc Demay
membre titulaire

M. Michel Deluzet
membre titulaire

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR :

- **LE PROJET DE PLUI**
- **LES PROJETS DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES
EAUX USEES ET DE ZONAGE DES EAUX PLUVIALES**

DE CHATEAUROUX METROPOLE

Conclusions et avis de la commission d'enquête

1.	Présentation succincte de Châteauroux Métropole	3
2.	Préparation et conduite du projet de PLUi.....	4
2.1	Prescription du PLUi.....	4
2.2	La concertation pour l'élaboration du projet.....	5
2.3	Approbation du projet de PLUi.....	6
3.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	6
4.	Le diagnostic socio - démo et urbain et l'état initial de l'environnement	7
4.1.	Le diagnostic socio - démo et urbain	7
4.2.	Etat initial de l'environnement.....	9
5.	Justification des choix retenus pour définir le PADD, les OAP et le règlement.....	10
5.1.	Les orientations générales du PADD	10
5.2.	Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	11
5.3.	Densification des espaces bâtis et limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
6.	Le projet de PLUi	15
6.1.	Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	15
6.2.	Le règlement	16
6.3.	L'évaluation environnementale.....	16
6.4.	Zonage d'assainissement des eaux usées	17
6.5.	Zonage des eaux pluviales	18
6.6.	Loi Barnier.....	18
7.	Réponse de Châteauroux Métropole au PV de synthèse des observations	19
7.1.	Réponse de Châteauroux Métropole aux thématiques traitées dans le PV de synthèse	20
7.2.	Observations de Châteauroux Métropole aux observations portées sur l'avis des PPA.....	22
8.	Modifications apportées au projet de PLUi par Châteauroux Métropole.....	43
8.1.	Les OAP.....	43
8.2.	Le zonage	43
8.3.	Le règlement	43
8.4.	Les STECAL.....	44
8.5.	Autres aménagements	44
9.	Appréciation portée sur le projet de PLU	44
9.1.	Conformité du projet aux dispositions du code de l'urbanisme	44
9.2.	Prise en compte des documents cadres supérieurs	46
9.3.	Les personnes publiques associées.....	47
9.4.	Appréciations particulières portées sur le projet	49
9.5.	Appréciation d'ensemble portée sur le projet.....	51
10.	L'information des personnes	53
11.	Conclusion.....	54

Afin de disposer à l'échelle communautaire d'un cadre cohérent de fonctionnement et de gestion, et d'appréhender les problématiques d'aménagement à une échelle pertinente et adaptée aux enjeux territoriaux, la communauté d'agglomération de Châteauroux a décidé le 25 juin 2015 de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Considérant que le projet de PLUi qui lui était présenté avec ses annexes comportant notamment le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage pluvial, traduisait les objectifs fixés lors de la délibération de prescription de son élaboration, le conseil communautaire par une délibération en date du 25 mai 2019, a arrêté le projet proposé, et a autorisé le président de la communauté d'agglomération à organiser la mise à l'enquête publique du dossier de PLUi.

1. Présentation succincte de Châteauroux Métropole

La communauté d'agglomération qui a pris en 2015 la dénomination de Châteauroux Métropole est constituée de 14 communes : Châteauroux, Ardentes, Arthon, Coings, Déols, Diors, Etretchet, Jeu les Bois, Luant, Mâron, Montierchaume, le Poinçonnet, Saint Maur et Sassièrges Saint Germain.

Sa population (INSEE 2016) est de 73 617 habitants, dont 44 088 vivent à Châteauroux, et elle s'étend sur 533,87 km². La densité de population la plus faible est de 15 habitants/km² à Sassièrges Saint Germain ; elle est de 238 à Déols et de 1 726 à Châteauroux.

Elle se situe à 110 km de Tours, 140 km d'Orléans, et 120 km de Limoges et de Poitiers, et s'inscrit dans un relief peu marqué, à une altitude d'environ 150 m.

Traversée du sud est au nord ouest par l'Indre, elle est desservie par la ligne ferroviaire Paris - Toulouse et la voie autoroutière A 20, et elle possède un aéroport de taille internationale, Châteauroux Centre.

Dans sa partie sud, elle possède un espace forestier important, la forêt domaniale de Châteauroux, et dans sa partie sud ouest, la commune de Luant fait partie du Parc Naturel Régional de la Brenne.

La commune de Déols possède un site clunisien du X^{ème} siècle.

Elle est traversée par plusieurs lignes électriques de 250 et 400 kV, et une conduite de gaz naturel.

La communauté d'agglomération s'est doté de nombreuses compétences, dont :

- la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique et aéroportuaire ;
- les actions de développement économique ;
- la création et réalisation de ZAC ;
- l'organisation des transports urbains ;
- le programme local de l'habitat ;
- la politique du logement et notamment du logement social et action en faveur du logement des personnes défavorisées ;

- des dispositifs contractuels de développement urbain (Contrat de Ville, Contrat Local de Sécurité...) de développement local et d'insertion économique et sociale,
- la création ou aménagement et entretien de voiries, création ou aménagement et gestion des parcs de stationnement ;
- la protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements culturels et sportifs ;
- la protection des milieux naturels de la vallée de l'Indre, pour la partie agglomération ;
- la gestion de l'eau potable et de l'assainissement (eaux usées) ;
- la création, l'entretien et la gestion d'une aire de grand passage des gens du voyage.

Ses principaux projets en cours de réalisation sont :

- l'opération « Cœur d'agglo »,
- le Pôle gare multimodal,
- le centre aquatique Balsan'éo,
- la Cité du numérique,
- la ZAC d'Ozans
- le Nouveau Programme de Renouvellement urbain (NPR).

Elle appartient au Pays Castelroussin Val de l'Indre qui est couvert par un SCOT approuvé le 13 mars 2018.

2. Préparation et conduite du projet de PLUi

Le PLUi prendra la suite de 14 documents d'urbanisme de différents types :

- un PLU pour Châteauroux, Déols, Saint Maur, Luant, Etrechet, Arthon et Ardentes,
- un POS pour Coings, Montierchaume, Mâron, Le Poiçonnet, Jeu les Bois et Diors,
- une carte communale pour Sassièrges Saint Germain.

2.1 Prescription du PLUi

Par sa délibération du 12 février 2015, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux (CAC) a pris la compétence d'« étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme inter communal », et lors de la séance du 23 juin 2015 :

- il a arrêté les modalités de collaboration entre l'agglomération et les communes membres,
- il a validé la « charte de gouvernance » qui définit « les règles d'élaboration d'un projet de territoire partagé et négocié, respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire ».

Lors de cette même séance, il a décidé de :

- prescrire l'élaboration du PLUi qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire,
- approuver les objectifs poursuivis en matière économique, d'habitat, de restructuration urbaine et de consommation d'espace, de mobilité, d'environnement et de préservation des sites, milieux et paysages naturels, de dépenses d'énergie et de grands équipements, de services et d'aménagement numérique,
- approuver les modalités de la concertation à mener.

Par sa délibération 2017-262 du 24 novembre 2017, le conseil communautaire a pris acte du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi qui se décline à partir de cinq axes stratégiques :

- Châteauroux, une centralité départementale,
- Châteauroux, au cœur des dynamiques extérieures,
- Châteauroux, une unité consolidée,
- Châteauroux, une interface entre ville et campagne,
- Châteauroux, un territoire durable.

2.2 La concertation pour l'élaboration du projet

2.2.1 Elaboration du projet de PLUi

La charte de gouvernance validée en conférence des maires le 23 juin 2015 et approuvée en conseil communautaire le 25 juin 2015 a créé les instances suivantes :

- un comité de pilotage présidé par le président de l'agglomération et constitué de tous les maires,
- un comité technique pour valider la méthodologie et préparer les arbitrages ;
- la conférence des maires, lieu d'échange et de débat entre les représentants des communes.
- le conseil communautaire et la commission « environnement, aménagements et grands équipements » qui prescrit les conditions de l'élaboration du projet, débat sur les résolutions générale du PADD et arrête puis approuve le PLUi.

2.2.2 Organisation de la concertation

Les modalités de la concertation définies lors de la prescription du PLUi ont été les suivantes :

- mise à disposition, au siège de la communauté d'agglomération et dans les mairies concernées, d'un registre d'observations pour recueillir les observations des acteurs locaux et de la population,
- mise à disposition d'un dossier sur l'avancement du projet à la communauté d'agglomération,
- mise à disposition de documents de synthèse, pédagogiques sur le site internet de l'agglomération, ainsi qu'au siège communautaire et dans les mairies,
- organisation de réunions publiques,
- organisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet.

2.2.3 Réalisation de la concertation

Elle a impliqué les personnes publiques associées (PPA), et d'autres personnes et partenaires extérieurs concernés par les thématiques habitat, déplacements, développement économique, environnement, agriculture, eau et autres réseaux.

Deux commissions spécifiques « trame verte et bleue » et « agriculture et forêt » ont été mises en place.

Différentes informations ont également été diffusées dans la presse locale, dans le bulletin intercommunal et dans les bulletins communaux, sur le site internet de l'agglomération et sur les réseaux sociaux.

Une exposition permanente au siège de Châteauroux Métropole a été mise en place.

Les registres déposés dans les mairies ont recueilli 41 observations (principalement du Poinçonnet ; Châteauroux Métropole a reçu 56 observations par courrier (nb : 50) ou par courriel (nb : 6).

Dix réunions publiques ont été organisées (Châteauroux, Ardentes, Coings, le Poinçonnet, Etretchet et Saint Maur) ; elles ont rassemblé entre 10 et 50 personnes.

2.3 Approbation du projet de PLUi

Par sa délibération n° 2019-57 du 23 mai 2019, le conseil communautaire de Châteauroux Métropole :

- s'est prononcé en faveur de l'intégration du contenu modernisé du règlement du PLUi,
- a tiré le bilan de la concertation engagée durant toute la durée de l'élaboration du projet,
- a émis un avis favorable sur ce projet et a décidé de poursuivre la procédure,
- a arrêté le projet de PLUi et autorisé le président de la Communauté d'agglomération à saisir le tribunal administratif afin d'organiser la mise à l'enquête publique du dossier de PLUi arrêté.

3. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération de Châteauroux dénommée Châteauroux Métropole.

Dans cette perspective, les objectifs de Châteauroux Métropole sont de « permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire en garantissant sur le long terme, à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement », les trois piliers du développement durable.

Afin de construire un projet partagé avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a donné lieu à des temps d'échanges et de débats.

Chaque commune a ainsi été amenée à se positionner sur tous les enjeux et à les hiérarchiser ; ce classement a ensuite été validé par le COPIL. 127 enjeux ont été identifiés et hiérarchisés ; les enjeux liés à l'économie et au cadre de vie ont été les plus prisés.

Dans un second temps, s'appuyant sur ces enjeux et en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Castelroussin - Val de l'Indre, les premières grandes orientations ont été définies.

Le SCOT du Pays, arrêté le 3 juillet 2017, constitue, en effet, le principal document de référence pour le PLUi ; il fixe, notamment, une consommation maximale d'espace à respecter et recommande un objectif de création de logements.

Ces orientations ont été organisées selon les cinq axes précisés ci-après :

- axe 1 : Châteauroux Métropole, une centralité départementale,
 - renforcer l'attraction économique du territoire,
 - maintenir une offre commerciale d'envergure et diversifiée,
 - créer des équipements, aménagements événements de grand rayonnement,
 - miser sur l'attractivité résidentielle pour affirmer Châteauroux Métropole comme pôle de vie,
- axe 2 : Châteauroux Métropole, au cœur de dynamiques extérieures,
 - travailler l'image du territoire,
 - mettre en avant l'accessibilité du territoire,
 - valoriser la position de l'agglomération « à la croisée des chemins »,
 - préserver et mettre en valeur les continuités naturelles,
- axe 3 : Châteauroux Métropole, une unité consolidée,
 - penser l'offre en logements à l'échelle de l'agglomération,
 - définir une complémentarité entre les différents niveaux de l'armature territoriale,
 - favoriser les interactions entre les communes,
- axe 4 : Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne,
 - préserver le caractère rural du territoire,
 - améliorer l'attractivité des espaces urbanisés,
- axe 5 : Châteauroux Métropole, un territoire durable,
 - développer un urbanisme moins consommateur d'espaces,
 - inscrire le territoire dans la transition énergétique,
 - gérer durablement le territoire,
 - prendre en compte l'existence de risques et de nuisances.

4. Le diagnostic socio - démo et urbain et l'état initial de l'environnement

4.1. Le diagnostic socio - démo et urbain

Il consiste à décrire la situation géographique de l'agglomération ; l'un des objectifs est de comprendre les politiques d'aménagement menées par le passé et d'appréhender leurs influences sur les projets à venir.

Il comporte quatre parties.

4.1.1 Des attaches à la terre

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. un patrimoine riche et identitaire des fermes urbaines et architecturales anciennes.. une trame viaire et parcellaire créant de multiples ambiances.. des faubourgs typiques et des formes urbaines conciliant qualité et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none">. des formes architecturales qui ne correspondent pas aux attentes des maires. à Déols et Châteauroux, des possibilités de densification en renouvellement de bâti dans les bourgs, des possibilités de densification en comblant des dents creuses. des cœurs d'îlots des faubourgs souvent inaccessibles

4.1.2 Un positionnement actif

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. une position au cœur de la France. existence d'un aéroport à fort potentiel. naissance d'un sous-secteur de l'industrie aéronautique. de multiples ambiances. une urbanisation sous forme de lotissements	<ul style="list-style-type: none">. un développement de l'urbanisation en extension, consommateur d'espace. des quartiers de logements sociaux déconnectés du tissu urbain existant. des quartiers de maisons individuelles peu connectés vers les centres

4.1.3 Des migrations vers l'extérieur

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. une production de logements qui a convenu. un parc de logements diversifié. un secteur tertiaire dynamique. des activités industrielles diversifiées	<ul style="list-style-type: none">. une décroissance démographique particulièrement marquée sur Châteauroux, Déols et Saint Maur. un solde migratoire négatif,. une production de logements tournée vers la maison individuelle, sauf à Châteauroux. un développement des activités commerciales réalisé au détriment des centres

4.1.4 Un territoire en pleine évolution, attaché à son histoire

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. un territoire bien doté en équipements et services. un maintien du bâti agricole. un réseau de bus gratuit desservant le territoire. l'existence d'un réseau de cheminements doux. des opérations en densification qui permettent de contenir la consommation d'espace. la densification des centres bourg est amorcée	<ul style="list-style-type: none">. des équipements n'ayant pas de vocation communautaire, parfois surdimensionnés. une dispersion du bâti agricole générant d'importants besoins de déplacement. des capacités de stationnement importantes facilitant l'usage de la voiture. peu de cheminements en site propre, rendant les déplacements piétons et vélos dangereux

<ul style="list-style-type: none"> . un parc de logements diversifiés dans la ville centre relativement importants à Châteauroux . des opérations de renouvellement urbain à Châteauroux qui vont changer l'image des quartiers concernés .des hébergements touristiques relativement diversifiés . l'existence d'équipements aéroportuaires importants permettant l'activité de fret . le projet de construction d'un hangar pour les activités de maintenance aéronautique . un secteur tertiaire dynamique avec la présence de grandes zones commerciales . une activité artisanale relativement dynamique, . des activités industrielles diversifiées . l'existence de nombreuses zones d'activités . l'existence de disponibilités foncières conséquentes dans le projet Ozans et un nombre d'emplois potentiellement important 	<ul style="list-style-type: none"> . un développement en extension qui génère des consommations d'espaces et des besoins en réseaux importants .une production de logements quasi-exclusivement tournée vers la maison individuelle sauf à Châteauroux . une « sur-offre » en logements sociaux entraînant une vacance . une gamme moyenne en termes d'hôtellerie . des lignes commerciales peu nombreuses et une activité de fret en diminution . une offre ferroviaire peu satisfaisante . une desserte en fibre optique très partielle. . un nombre d'emplois en baisse . un déploiement des activités commerciales qui s'est fait en périphérie au détriment des centres . l'existence de grandes industries . un développement des activités en périphérie consommateurs d'espaces . une configuration des zones commerciales peu adaptées aux développements doux
--	---

4.2. Etat initial de l'environnement

4.1.1 Paysages et patrimoine historique

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> . un relief peu marqué, offrant de grades ouvertures paysagères . une forte densité en paysages . un petit patrimoine riche et bien identifié 	<ul style="list-style-type: none"> . une quasi- omniprésence du bâti dans les paysages et un fort mitage des espaces agricoles et naturels . des réseaux aériens et des talus qui marquent négativement les vues . des entrées de villes dégradées par l'urbanisation diffuse, les linéaires commerciaux et la publicité

4.1.2 Patrimoine naturel

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> . la vallée de l'Indre : un réservoir et un corridor écologique à forte valeur patrimoniale et écologique . un réseau hydrographique dense et intéressant . de grands boisements, réservoir de biodiversité . des étangs intéressants, notamment pour l'avifaune 	<ul style="list-style-type: none"> . un phénomène de péri urbanisation et d'urbanisation diffuse qui grignote les milieux naturels et boisés . des pratiques agricoles intensives sur la Champagne Berrichonne, peu favorables à la biodiversité

4.1.3 Eaux

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. le captage de Montet-Chambon, une ressource en eau largement suffisante pour couvrir les besoins d'alimentation en eau potable. un réseau de stations d'épuration dense permettant de répondre aux besoins épuratoires. un réseau d'assainissement de type séparatif vis-à-vis des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none">. une qualité des eaux superficielles fragilisée par les pollutions diffuses agricoles et urbaines. une ressource en eau potable qui dépend des captages de Montet-Chambon. certaines stations d'épuration sont à saturation et/ou présentent un fonctionnement non optimal. une gestion des eaux pluviales en construction et des risques d'inondation liés à cette problématique

4.1.4 Climat, air et énergie

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. une production énergétique limitée mais exclusivement renouvelable sur le territoire	<ul style="list-style-type: none">. une dépendance énergétique. une consommation énergétique due principalement aux secteurs résidentiels et des transports

4.1.5 Déchets

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. une gestion intercommunale et coordonnée des déchets ménagers optimisant les services et les coûts. une usine de tri et de traitement locale	<ul style="list-style-type: none">. une part encore importante de déchets enfouis (47 %). un manque de structures de traitement des déchets localement, notamment pour les déchets dangereux impliquant des transports

4.1.6 Risques et nuisances

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">. existence de plans pour prévenir les risques majeurs du territoire : PPRI, PPRT, PEB. un risque inondation autour de l'Indre, bien maîtrisé	<ul style="list-style-type: none">. un risque d'inondation lié aux eaux pluviales. une densité importante de sites et sols pollués sur la commune de Châteauroux

5. Justification des choix retenus pour définir le PADD, les OAP et le règlement

5.1. Les orientations générales du PADD

Elles ont été organisées selon les cinq axes cités précédemment (cf para 3) :

- Châteauroux Métropole, une centralité départementale,
- Châteauroux Métropole, au cœur des dynamiques extérieures,

- Châteauroux Métropole, une unité consolidée,
- Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne,
- Châteauroux Métropole, un territoire durable.

Pour chacune de ces orientations, Châteauroux Métropole a expliqué les choix opérés et elle les justifie.

Rappelant que l'un des principaux objectifs du PLUi est d'inverser la courbe démographique du territoire à travers le maintien de la population résidente et l'accueil de nouveaux ménages venant de l'extérieur, Châteauroux Métropole retient ainsi un taux de croissance de la population de 0,5 % par an, soit environ 7 400 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années ; elle souhaite, dans ces conditions, produire 3 200 logements sur la période.

Le PADD comporte trois grands objectifs liés à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain.

En lien avec l'analyse des capacités de densification et diminution des espaces bâtis, l'ambition de Châteauroux Métropole est d'atteindre au moins 30 % de la production de logements en renouvellement urbain.

5.2. Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD identifie trois objectifs :

- d'optimisation et de mobilisation de potentiel au sein des enveloppes urbaines existantes,
- de densité pour les extensions urbaines à vocation d'habitat :
 - o 17 logements/ha à Châteauroux, Déols, le Poinçonnet et Saint Maur,
 - o 12 logements/ha à Ardentes,
 - o 10 logements/ha dans les autres communes,
- de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation : alors qu'elle a été de 829 ha incluant le parc d'activités d'Ozans (lancé en 2010 pour 445 ha), le PADD affiche une réduction de 50 % a minima de cette consommation.

A partir des estimations effectuées sur le desserrement des ménages, la mise sur le marché de logements vacants et la non-reconstruction systématique des logements démolis, le nombre de logements nécessaire en regard du niveau théorique d'accroissement de la population, serait de 625 sur 10 ans.

Le « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » qui concerne trois quartiers de Châteauroux, est en cours de définition ; il devrait comporter des démolitions de Logement Locatifs Sociaux (LLS) dans la continuité du premier PRU.

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

5.3.1 Consommation d'espace sur les dix dernières années

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été menée sur la période 2008- 2018. Il apparaît que 829 ha ont été consommés sur ces espaces, dont 447,3 ha pour la création du parc d'Ozans, projet d'envergure supra communautaire.

Les activités les plus consommatrices ont été :

- les activités économiques pour 620 ha,
- l'habitat pour 162 ha,
- les équipements publics pour 36,5 ha.

Quatre communes concentrent 67 % de la consommation d'espace totale : Montierchaume (20,6 %), Saint Maur (20 %), Déols (15,7 %) et Châteauroux (11 %).

5.3.2 Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

5.3.2.1. Capacités de densification à vocation résidentielle

L'objectif recherché par le SCOT est de réaliser 30 % des nouveaux logements par densification du tissu urbain.

Afin d'identifier avec objectivité les groupements bâtis pouvant être l'objet d'une densification, Châteauroux Métropole a déterminé différents critères : distance entre les bâtiments et les centres bourg, taille des groupements (seuil de 20 logements) et leur morphologie.

Après combinaison de ces différents critères, 44 entités (15 agglomérations principales, des continuités d'agglomérations et 19 hameaux) ont été retenues pour accueillir un renforcement de l'habitat.

Les secteurs qui n'ont pas été retenus ont été exclus d'un potentiel de densification.

Le nombre de logements susceptibles d'être réalisés sur ces terrains « densifiables » a été déterminé après avoir adopté des critères liés à leur constructibilité et en liaison avec les élus concernés. Châteauroux Métropole a ainsi identifié 1 000 logements qui pourraient être réalisés en densification d'ici 2030, dont 447 à Châteauroux, 164 au Poinçonnet et 4 à Diors.

5.3.2.2. Capacités de densification à vocation économique

De la même manière, un travail de repérage des terrains « densifiables » situés dans les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire a été réalisé.

Sur les 963 locaux d'activités identifiés, 219 sont vacants, dont 80 sont des lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement, et ont la capacité d'accueillir de nouvelles entreprises.

C'est au Buxerieux que se situe le plus grand nombre de locaux vacants (nb : 44).

5.3.3 Choix retenus pour établir les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP permettent d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes et éléments à mettre en valeur dans le projet.

Châteauroux Métropole a fait le choix de retenir uniquement des OAP par secteur, et de ne pas réaliser d'OAP thématiques en raison « de l'existence ou de la mise en œuvre d'autres dispositions réglementaires permettant déjà d'encadrer certains éléments (par exemple : le patrimoine au travers du Secteur Patrimonial Remarquable à Châteauroux...).

Les OAP « secteurs » ont été définies :

- dans des secteurs situés en extension, avec un classement en zone 1AU pour les terrains ayant un caractère à dominante agricole ou naturelle,
- dans des secteurs situés en densification pour des terrains ayant un caractère urbain et bénéficiant de l'ensemble des réseaux.

Afin de renforcer le caractère intercommunal du PLUi, ces OAP comportent des dispositions « cadre » qui s'appliquent à toutes :

- 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 places de stationnement,
- promouvoir la qualité du cadre de vie.

Pour chaque OAP, ces dispositions sont complétées par des dispositions particulières qui assurent la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment en termes d'habitat et d'économies d'espaces, et pour mettre en valeur l'environnement. Elles s'inscrivent néanmoins dans le strict respect du règlement écrit.

Dans ces conditions, le nombre de logements prévus pour l'ensemble des OAP s'établit ainsi :

- 1 000 en densification,
- 2 169 en extension.

5.3.4 Les choix retenus pour établir le règlement

Les orientations inscrites dans le PADD doivent être mises en œuvre dans le règlement.

L'un des objectifs du PLUi est parvenir à tenir compte des spécificités communales dans une méthode unique.

Plusieurs éléments ont ainsi guidé l'élaboration du règlement. :

- une approche homogène à l'échelle des 14 communes ; 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 ou existantes,
- une clarification et une simplification des règles, en rendant certaines règles moins contraignantes afin de répondre à l'objectif de densification et de transition énergétique,

- une intégration des évolutions législatives et réglementaires avec l'objectif d'optimiser le foncier, et de limiter la constructibilité dans les zones Agricoles et Naturelles.

Les dispositions les plus marquantes sont données ci-après :

- secteur 1AUd : espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation afin de permettre l'accès au logement pour tous ; ils peuvent être en densification ou en extension ;
- secteur 2AUd : espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à terme, dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis avec la zone nouvellement ouverte à l'urbanisation 1AUd ; de tels espaces se trouvent à Ardentes (3,3 km), au Poinçonnet (4 ha) et à St Maur (2,7 ha).
- secteur 2AUea : espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme ; d'une superficie de 88,9 ha, ce secteur correspond à la volonté de soutenir l'aéroport de Châteauroux Centre ; l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par une révision du PLUi,
- Sous-secteur 1AUy1 : il correspond au site d'aménagement du parc d'Ozans ; il couvre une surface de 345,2 ha,
- Les STECAL de la zone A : les 4 STECAL Axc correspondent à des carrières et des dépôts de matériaux (origine : travaux publics),
- les STECAL de la zone N :
 - o Nxl : ils sont destinés à accueillir des activités de loisirs, culturelles et/ou touristiques, ainsi le circuit des Tourneix et le projet de camping au Poinçonnet,
 - o Nxr : ce sont des sites pouvant accueillir des systèmes de production d'énergie renouvelable ; 3 sites sont identifiés : Coings (9,3 ha), Mâron (39,1 ha) et Saint Maur (10,4 ha).

5.3.5 Consommation d'espaces engendrée par le projet

La consommation d'espace sur la période 2008-2018 est de 829 ha ; elle se présente ainsi :

- 162 ha pour l'habitat,
- 16,5 ha pour les établissements publics,
- 10,6 ha pour les carrières,
- 613,2 ha pour les activités industrielles et commerciales, dont près de 450 ha à Ozans,

La prévision de consommation d'espace pour les dix prochaines années est de 292,6 ha :

- 145,2 ha pour l'habitat,
- 93,1 ha pour les équipements,
- 16,7 ha pour les carrières,
- 37,6 ha pour les activités industrielles.

5.3.6 Autres dispositions du règlement écrit

Conformément aux dispositions du PADD sur le maintien d'un réseau de haies suffisamment dense, le PLUi assure la préservation du maillage bocager fonctionnel, notamment pour les sites sensibles au phénomène de ruissellement des eaux de pluie.

5.3.7 La compatibilité avec le SCOT

Les 30 prescriptions du SCOT sont prises en compte, selon leur niveau, dans le PADD, le règlement et les OAP.

5.3.8 Les indicateurs de suivi

Ils ont été définis pour chaque thématique, en cohérence avec les orientations du PADD.

6. Le projet de PLUi

6.1. Les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Permettant de décliner les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire, elles comportent des OAP « cadre » et des OAP « secteurs ».

Les OAP « cadre » définissent les orientations communes à l'ensemble des secteurs du projet (cf. para 5.3.3) :

- s'inscrire dans un 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,

tandis que les OAP « secteurs » traduisent en actions et opérations ces dispositions « cadre » et celles qui prennent en compte leur raison d'être.

Ces dernières couvrent trois secteurs :

- les secteurs à vocation principale d'habitat,
- les secteurs à vocation principale économique,
- les secteurs à vocation principale équipements.

Chaque OAP « secteur » est présentée sur deux pages indiquant sa localisation, sa surface, l'environnement dans lequel elle s'inscrit, et sa description,

Le tableau ci-après récapitule leur situation :

Communes	Population (hab.)	OAP Habitat		OAP économique (ha)	OAP équipements (ha)
		densification (ha)	extension (ha)		
Ardentes	3 869	3,8	13,2	8,2	
Arthon	1 289	3	2,6		
Châteauroux	46 348	163	96,8	16,9	

Coings	831	1,6	2,3		77,6 (1)
Déols	7 933	4,3	15,8	18,8	1,2
Diors	791	0	2,4		
Etrechet	961	0,5	2,7	466 (2)	
Jeu les Bois	392	1	0,9		
Le Poinçonnet	6 091	3,9	11,2		12,6
Luant	1 503	0	6,2	1,8	
Mâron	794	2,4	0,8		
Montierchaume	1 664	1,8	4,3		
Saint Maur	3 601	1,4	8,4		0,2
Sassierges St Germain	501	1,2	0,8		

(1) Aéroport Châteauroux Centre

(2) ZAC Ozans

6.2. Le règlement

Il divise le territoire en quatre grands types de zones et in fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles ;

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles,
- les zones naturelles et forestières.

Pour chacune d'elles, il définit l'usage des sols et la destination des constructions, l'implantation et la volumétrie, la qualité architecturale et paysagère, la qualité environnementale et le stationnement.

6.3. L'évaluation environnementale

6.3.1 Justification des choix

Comme indiqué dans le Code de l'Urbanisme, le PADD doit retranscrire dans le PLUi les objectifs du développement durable, et prendre en compte les documents d'un rang supérieur (SCOT, la Charte du PNR Brenne pour Luant, le SDAGE Loire-Bretagne, le SAGE Cher amont, le schéma régional de Cohérence Ecologique, et le plan régional de de Prévention et de Gestion des Déchets.

6.3.2 Incidences du PLUi sur l'environnement

Au travers des 5 axes définis dans le PADD, les incidences du projet, positives et négatives ont été examinées. Il en ressort, parmi les points négatifs ;

- une consommation d'espaces liée à l'arrivée de nouvelles entreprises, pourvoyeuses d'emplois, mais aussi de nuisances pouvant porter atteinte à l'environnement,
- l'augmentation de la population car elle entraine nécessairement une consommation d'espaces, de ressources et engendre des besoins et des nuisances.

Le PADD présente néanmoins une plus-value globalement positive sur l'environnement. Sur le plan de zonage, les incidences sont favorables car l'un des objectifs du PADD est de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le règlement du PLUi a aussi un impact positif sur l'environnement car il autorise et encourage les installations de production d'énergies renouvelables.

Afin de choisir à bon escient les secteurs qui accueilleront une OAP, une analyse multicritères a été effectuée, et les secteurs les plus sensibles ont été évités.

Le territoire de Châteauroux Métropole possède deux sites appartenant au réseau Natura 2000 : la ZSC la Vallée de l'Indre et la ZPS Brenne. A la condition de prendre certaines dispositions, les incidences résiduelles du projet de PLUi sont jugées non significatives sur les habitats et les espèces présentes.

6.4. Zonage d'assainissement des eaux usées

Châteauroux Métropole, a la compétence de l'assainissement des eaux usées pour l'ensemble de ses communes depuis le 1^{er} juin 2003.

Pour l'assainissement collectif, les réseaux sont exclusivement séparatifs ; aussi, les phénomènes de débordement par temps de pluie sont très rares ; néanmoins, Châteauroux Métropole s'attache à protéger les équipements de traitement des eaux de toute entrée d'eaux parasites.

Pour l'assainissement individuel, Châteauroux Métropole est adhérente depuis 2005 au Syndicat mixte de gestion des assainissements autonomes de l'Indre.

Afin d'assurer une cohérence avec le plan de zonage du PLUi, la révision du plan de zonage des eaux usées a pour objectif :

- d'actualiser le périmètre desservi en assainissement collectif,
- de préciser le mode d'assainissement attendu pour chacune des zones à urbaniser,
- d'identifier les secteurs maintenus en assainissement non collectif.

L'examen de la situation des 14 communes de Châteauroux Métropole met en évidence :

- Arthon : la station d'épuration du Champ du Pont présente une surcharge hydraulique régulière ; les investigations ont été engagées,
- Châteauroux : l'exutoire naturel est l'Indre,
- Coings : les travaux d'installation d'un assainissement collectif sur le bourg et un hameau n'ont pas été réalisés ; en attendant, les eaux usées sont acheminées via Déols vers la station de Châteauroux Métropole,
- Etrechet : un refoulement a été mis en service depuis l'ancienne station d'épuration vers la station d'épuration de Châteauroux,
- Le Poinçonnet : les eaux usées sont transférées en totalité vers la station d'épuration de Châteauroux ; bien que le réseau soit séparatif, des surcharges hydrauliques ponctuellement importantes sont observées lors de fortes pluies,
- Mâron : le traitement des eaux usées de deux hameaux est assuré par Diors,
- Montierchaume : les eaux usées de la zone industrielle de la Malterie sont transférées vers Grandéols et traitées à la station d'épuration de Châteauroux.

Pour toutes les communes, les principes retenus sont :

- secteurs actuellement desservis : maintien de l'assainissement collectif,
- secteurs en densification et en extension : raccordement au réseau d'assainissement collectif,
- secteurs non desservis : maintien de l'assainissement non collectif.

6.5. Zonage des eaux pluviales

Les réseaux d'eaux pluviales sur le territoire sont sous-dimensionnés dans la situation actuelle et pour une pluie décennale. L'élaboration du plan de zonage consiste principalement à délimiter :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des eaux de ruissellement (zones 3),
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations de collecte ou de stockage, et s'il le faut, le traitement des eaux pluviales (zones 4).

Le règlement et le zonage associé permettront de réaliser la gestion des eaux pluviales « en imposant un traitement à la parcelle ».

6.6. Loi Barnier

Quatre études « Loi Barnier » sont proposées ; elles concernent les communes de Châteauroux (RD 920), Déols (RD 920), Ardentes (RD 943) et Coings (RD 920).

Les études « Loi Barnier » se réfèrent aux dispositions du code de l'urbanisme rénové suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 septembre 2015, et doivent répondre aux prescriptions des articles L111-6, L111-7, L111-8 du Code de l'Urbanisme.

6.6.1 Loi Barnier - RD 920 Châteauroux

L'étude concerne l'aménagement de la RD 920 sur la commune de Châteauroux. Le site marque l'angle de la rocade sud (RD 920) et de l'avenue Patureau Francoeur (RD 990) à partir duquel il est accessible. Le secteur est situé à l'interface entre des terres agricoles et un espace urbanisé à vocation multiple.

Ce site d'une superficie de 2,7 hectares est classé en partie en zone à urbaniser (1AUy3) et en partie en zone urbaine (Udc). Il est destiné à accueillir des activités économiques de type artisanales ou tertiaires.

L'objectif de l'aménagement est de réduire la marge de recul inconstructible liée à la RD 920 à 35 m. La marge résiduelle entre la RD 920 et les emprises constructibles envisagées accueillera un espace enherbé planté.

6.6.2 Loi Barnier - RD 920 Déols

L'agglomération, compétente en matière de développement économique, souhaite aménager un terrain bordant la RD 920 ; il s'agit de l'extension de la zone d'activités de GrandDéols.

Ce site d'une superficie de 16,1 hectares est classé en zone à urbaniser (1AUy2) dans le projet. Il est destiné à accueillir des activités économiques de type industrielles ou artisanales ainsi que des équipements associés (stationnement, voirie...).

Le site se situe au contact direct des différentes zones urbanisées. Le projet d'aménagement poursuit l'objectif de réduire la marge de recul inconstructible liée à la RD 920 (Est du site) à 35 mètres. Il est prévu de renforcer l'accompagnement paysager des abords de la RD via la création d'une bande enherbée plantée.

6.6.3 Loi Barnier - RD 943 Ardentes

L'étude concerne l'aménagement d'un terrain bordant la RD 943, au Sud-Est de l'entité urbaine principale de la commune. Le secteur se situe dans la continuité de la zone d'activités de la Chaume Blanche, une des deux zones de développement local de la commune.

Le site, d'une superficie de 2 hectares, est classé en zone à urbaniser (secteur 1AUy3). Il est destiné à accueillir des activités artisanales et/ou commerciales associées à une activité de production permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

L'aménagement proposé ne prévoit pas d'accès direct sur la RD 943 mais une desserte depuis la rue du château d'eau à l'arrière, l'objectif étant de réduire la bande de recul inconstructible à 25 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

L'espace de mise à distance entre l'axe routier et la zone constructible envisagée aurait pour but d'accueillir des espaces verts enherbés accompagnés d'arbustes de faible hauteur.

6.6.4 Loi Barnier - RD 920 Coings

L'étude concerne l'aménagement d'un terrain bordant la RD 920 au nord du hameau de Céré. Le hameau de Céré où s'inscrit le projet est le pôle de vie principal de la commune de Coings (3/4 des habitants).

Le site, qui couvre une superficie de 1,1 hectare, est classé dans le secteur 1AUd ; il est destiné à accueillir au minimum 10 logements. La zone constitue le secteur de projet principal en termes de développement de l'habitat de la commune, et elle s'inscrit pleinement dans la continuité de développement d'habitats récents.

L'objectif est de réduire la marge de recul inconstructible liée à la RD 920 à 25 mètres comme c'est déjà le cas de l'autre côté de la voirie (quartier des Tournesols).

La marge résiduelle entre la RD 920 et l'emprise constructible envisagée aurait pour but d'accueillir des jardins privatifs, associés aux futures constructions.

Commentaire de la commission d'enquête : ces études, qui n'ont fait l'objet d'aucune observation, sont conformes à la législation en vigueur. La prise en compte des nuisances, de la sécurité ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages n'appelle pas d'observation.

7. Réponse de Châteauroux Métropole au PV de synthèse des observations

La réponse de Châteauroux Métropole donne sa position sur les observations de la commission exprimées dans le PV de synthèse, sur les avis des personnes publiques associées et sur les observations émises par le public.

7.1. Réponse de Châteauroux Métropole aux thématiques traitées dans le PV de synthèse

7.1.1 Accessibilité du dossier

Après avoir rappelé les conditions dans lesquelles le dossier de l'enquête a été mis à la disposition du public, Châteauroux Métropole rappelle que les documents doivent répondre à une norme imposée qui ne facilite pas une lecture aisée des plans ; elle indique que le document soumis à l'approbation comportera des indications supplémentaires qui faciliteront le repérage.

7.1.2 Perspectives de croissance de la population

En réponse à l'observation portée dans le PV de synthèse sur l'hypothèse d'une augmentation de la population de 7 400 habitants à l'horizon 2030, Châteauroux Métropole indique qu'elle mobilise des moyens importants pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et encourager l'installation de professionnels de santé.

Ainsi, elle s'appuie notamment sur l'implantation d'une société de maroquinerie et sur la réalisation d'un projet d'ensemble « Green Challenge 36 » comprenant principalement un data center, un centre logistique et de distribution, et même un parc photovoltaïque ; ce projet ouvre la perspective d'une création de 1 500 emplois avec des premières installations attendues en 2021.

7.1.3 Justification des besoins en logement

Prenant en compte la baisse de la taille moyenne des ménages (379 logements sur la période 2020-2030), la désaffectation de certains logements, les changements de destination, les démolitions et l'évolution du nombre de résidences secondaires (+ 5,1 % entre 2009 et 2016), la perte de logements sur la période 2020-2030 est estimée à - 510.

7.1.4 Les logements sociaux et l'amélioration de l'habitat

Avec un parc de 10 540 logements au 1^{er} janvier 2019, soit un taux de 30 % par rapport au parc de résidences principales, la situation est favorable.

Les perspectives de production de logements sociaux sur la période 2020-2030 s'élèvent pour l'ensemble des communes à environ 500, dont 270 pour Châteauroux.

L'accès au logement des ménages modestes est facilité par un parc important de logements locatifs privés, (nombreux logements vacants) avec des loyers relativement faibles.

La vacance de logements est, en effet, importante sur le territoire de Châteauroux Métropole : 4 000, dont 3 000 à Châteauroux en 2013. Avec l'OPAH - RU (renouvellement urbain) et l'OPAH - rénovation énergétique, Châteauroux Métropole s'attache à favoriser l'attractivité du parc de logements existant.

7.1.5 Extension des zones A

Alors que l'espace rural subit un fort mitage, Châteauroux Métropole est déterminé, en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR, à limiter la constructibilité hors zones urbaines. Entre 2006 et 2018, 70 ha de terres agricoles ont, en effet, été consommées pour l'habitat.

Afin de recentrer l'urbanisation autour des bourgs, Châteauroux Métropole a limité la constructibilité aux seules centralités existant, tout en maintenant des possibilités d'évolution (extensions mesurées et annexes) des habitations existantes. Ceci se traduit par la restitution de 95 ha à l'agriculture.

7.1.6 Dimensionnement des emprises d'OAP

Compte tenu de l'estimation de ses besoins en logements, Châteauroux Métropole maintient les projets de densification et d'extension identifiés ; elle prévoit toutefois de réduire le secteur en extension de Bitray de 2 ha, à la demande de la DDT (avis des services de l'Etat).

7.1.7 Les projets porteurs de développement

Ils se situent principalement sur la ZAC d'Ozans avec le projet d'ensemble Green Challenge 36 créant 1 500 emplois, et l'aéroport avec l'instauration d'une zone d'extension de 77 ha pour le développement du site, dont la construction d'un hangar pour gros porteurs, et d'une nouvelle tour de contrôle.

Selon leur destination, plusieurs STECAL seront supprimés, ainsi les trois à vocation « énergies renouvelables » en zone Nxr, ou réduits (extension des cimetières de Coings, Déols et Saint Maur).

7.1.8 Emprises agricoles

Plusieurs secteurs classés en Nj seront classés en As, notamment l'enclave d'une trentaine d'ha située sur la commune du Poinçonnet entre le Grand et le Petit Epôt..

Les constructions liées aux exploitations agricoles ne seront plus autorisées en zone N.

7.1.9 La ressource en eau

Pour les eaux pluviales, un nouveau partage de compétences entre les communes et Châteauroux Métropole interviendra en 2020. Le zonage en discussion préconisera la gestion à la parcelle, et les projets de bassin pour résorber les difficultés seront intégrés dans la liste des « emplacements réservés ».

S'agissant des eaux usées, les projets d'extension de l'habitat seront mis en cohérence avec les équipements de traitement des eaux. Dans le secteur de Châteauroux, il apparaît que les installations récemment réalisées pour traiter les flux supplémentaires d'eaux usées sont très largement dimensionnées.

7.1.10 Transition énergétique et énergies renouvelables

Pour être éligibles par la Commission de Régulation de l'Energie, les parcs photovoltaïques doivent se trouver dans des secteurs spécifiques, d'où leur classement en Npv.

Le secteur de la Croix Blanche, au droit du périmètre de protection rapprochée des captages de Montet-Chambon, sera créé et classé également Npv.

Les seules zones favorables pour le développement éolien se situent à Mâron et à Sassièrges Saint Germain.

7.1.11 Les déplacements alternatifs

Les déplacements domicile-travail ont été pris en compte.

Pour le covoiturage, aucun besoin d'aire dédiée n'a pour l'instant émergé.

Concernant les « modes doux », Châteauroux Métropole a réalisé un schéma directeur des pistes cyclables et a un projet de Maison du vélo à proximité de la gare de Châteauroux. Des dispositions sont prévues dans les OAP et différents plans de zonage : 34 « emplacements réservés » sont dédiés à la création de liaisons douces.

7.1.12 Prise en compte des risques (PPRI et PPRT)

En l'absence de données cartographiques précises, le Plan de Protection du Risque Inondation (PPRI) et le Plan de de protection des Risques Technologiques ((PPRT) n'ont pas été traduits en terme de zonage dans les plans de zonage.

Ils constituent des servitudes d'utilité publique.

7.1.13 Réduction de la consommation foncière

L'évolution de de la consommation de surfaces agricoles n'est pas facile à apprécier en raison de caractère diversifié des documents d'urbanisme en vigueur actuellement dans chaque commune. Une estimation conduit à une augmentation des espaces classés A à environ 800 ha, soit une progression de 1,8 %.

7.2. Observations de Châteauroux Métropole aux observations portées sur l'avis des PPA

Par un travail très complet, Châteauroux Métropole a repris précisément toutes les observations figurant dans les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- les services de l'Etat,
- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP),
- la commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (COPENAF),
- la Chambre d'Agriculture,
- la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),
- le Pays Castelroussin - Val de l'Indre,
- le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR Brenne),
- le Conseil Départemental de l'Indre,
- le Centre Régional de la Propriété Forestière de l'Indre (CRPF),
- l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO),
- RTE,
- GRT Gaz.

7.2.1 Les services de l'Etat

7.2.1.1 Observations générales

Les services de l'Etat ont relevé :

- un projet qui s'inscrit dans la perspective d'un développement économique soutenu dans un contexte en décroissance et d'un développement économique important notamment dans la zone de l'aéroport,

- la nécessité de définir des densités plus élevées pour l'habitat, et notamment à Châteauroux, et de lutter contre la vacance des logements, ce qui pourrait permettre de soutenir le développement économique tout en limitant la consommation d'espace.

En réponse, Châteauroux Métropole indique que :

- ces éléments contextuels n'amènent pas de modification du projet de PLUi et que la consommation d'espace s'inscrit dans les objectifs du SCOT du pays Castelloussin - Val de l'Indre,
- l'effort de densification sera encouragé mais qu'il n'a pas été traduit de manière réglementaire dans le projet, sauf dans les secteurs encadrés par les OAP,
- sa politique locale de l'habitat s'inscrit pleinement dans la lutte contre la vacance des logements ; ainsi, le nombre de logements reconstruits après les démolitions est inférieur à celui qui existait avant leur réalisation.

7.2.1.2 Modifications à apporter impérativement avant l'approbation du projet

Les services de l'Etat demandent de :

- approfondir le volet « énergies renouvelables »,
- rendre conformes à la réglementation les dispositions relatives à certaines zones A et N,
- réduire le nombre de STECAL, notamment pour les secteurs Nxr et Nxy
- rendre le projet de PLUi compatible avec le SCOT du pays Castelloussin - Val de l'Indre.

Sur ces différents points, Châteauroux Métropole observe que :

- les données du PCAET en cours d'élaboration seront intégrées,
- les STECAL liées aux énergies renouvelables seront supprimés et que des secteurs seront créés pour permettre l'implantation de centrales solaires,
- il est possible, sans changer le règlement du projet, de valoriser certains terrains U et AU, pour la production d'énergies renouvelables,
- le règlement limitera plus strictement la constructibilité dans les zones A et N,
- sur les 62 STECAL prévus, plusieurs n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ou constituent des jardins familiaux, que 6 seront supprimées, et que le périmètre de plusieurs en zone A ou N sera réduit,
- les modifications apportées au projet contribuent à assurer la compatibilité avec le SCOT du pays Castelloussin - Val de l'Indre.

7.2.1.3 Thématiques qui doivent être renforcées ou mieux valorisées

7.2.1.3.1 Mobilité

Avis des services de l'Etat :

La place de la voiture reste prépondérante mais de nombreuses dispositions montrent que CM s'est bien engagé sur cette thématique : bus gratuits, développement de pistes cyclables, aménagement du secteur de la gare de Châteauroux, voies douces dans les OAP.

Avis de Châteauroux Métropole : le projet n'a pas besoin d'être modifié.

7.2.1.3.2 Consommation foncière - Etalement urbain

Avis des services de l'Etat :

- bien que des efforts importants aient été réalisés, ils s'interrogent sur des points d'ouverture à l'urbanisation,
- le basculement de hameaux entiers en zone A, précédemment classés U, rend inconstructibles des parcelles en « dents creuses », non exploitables par l'agriculture, car entourées d'habitations,
- les zones commerciales consomment beaucoup d'espace alors que des réflexions auraient pu être engagées pour requalifier le centre-ville de Châteauroux et les centres des communes périphériques.

Avis de Châteauroux Métropole :

- le développement de l'urbanisation est recentré autour des bourgs, en préservant de toute urbanisation nouvelle les hameaux, et en refusant le mitage de l'espace rural, avec l'objectif, aussi, de limiter les coûts pour la collectivité (réseaux déchets, transport...) ; un total de 95 ha de surfaces constructibles sera restitué aux zones A et N,
- aucune extension de zone commerciale n'est prévue et le projet de règlement contribue à revitaliser les centres,
- différentes démarches ont été entamées pour attirer des commerces en centre-ville.

7.2.1.3.3 Air, énergie et climat

Avis des services de l'Etat :

- le projet ne permettant pas de stimuler le développement des énergies renouvelables (ENR), Châteauroux Métropole a décidé de réaliser un schéma des énergies renouvelables ; les conclusions devraient être intégrées dans la prochaine révision du PLUi,
- une clarification du projet de règlement pour les projets de développement des ENR est à réaliser pour chaque type de zone,
- la déclinaison spécifique des principes de la transition énergétique n'apparaît pas dans le projet de règlement.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- concernant les ENR, les STECAL seront supprimés et des sous-secteurs seront créés pour l'implantation de centrales solaires, trois à leur emplacement actuel (Coings, Maron:et Saint Maur) et un nouveau à Déols (Croix Blanche),
- les conditions relatives aux installations de production d'ENR, incluant les méthaniseurs, sont décrites et encadrées dans le projet de règlement ; elles sont plus strictement limitées en zone N,
- pour les éoliennes, les espaces où elles pourraient être implantées, sont limités en raison des servitudes aéronautiques et SETBA.

7.2.1.3.4 Gestion de l'eau potable

Avis des services de l'Etat :

- la collectivité devra réviser son schéma directeur d'alimentation en eau potable et élaborer son plan de gestion et sécurisation sanitaire des eaux,
- l'amélioration de la qualité de l'eau doit davantage être mise en avant (présence de pesticides),

Réponse de Châteauroux Métropole :

- le plan de gestion de Sécurité Sanitaire des Eaux n'est pas encore obligatoire ; des contacts sont cependant pris avec l'ARS,
- les terrains compris dans les périmètres de protection Rapprochée seront reclassés en As,
- ces sujets ne relèvent pas du code de l'urbanisme.

7.2.1.3.5 Assainissement des eaux usées

Avis des services de l'Etat :

- le dossier prend bien en compte les enjeux majeurs pour l'assainissement des eaux usées,
- une seule commune ne possède pas d'assainissement collectif,
- la station d'épuration d'Ardentes a un problème de performance,
- l'amélioration du traitement dans les stations existant et l'installation d'une station adaptée au futur besoin est à prévoir.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- la commune de Coings est raccordée à un réseau d'assainissement collectif,
- les projets d'extension (zones AU) seront raccordés aux équipements existant.

7.2.1.3.6 Gestion des eaux pluviales

Avis des services de l'Etat :

- les méthodes de dimensionnement du réseau sont obsolètes,
- le schéma directeur « eaux pluviales » est « au mieux une photographie de l'existant : il ne présente aucune perspective ni ambition »,
- un zonage précis, avec identification des points et des difficultés apparaît indispensable dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi,
- il n'y a pas d'incitation aux techniques alternatives ni à la gestion intégrée de l'eau pluviale,
- il serait utile de clarifier l'organisation de la compétence « pluviale ».

Réponse de Châteauroux Métropole :

- l'étude réalisée est un zonage, et non un schéma directeur ; ce zonage ne peut en aucun cas se substituer à l'étude hydraulique nécessaire à tout projet d'aménagement,
- ayant un objectif de résultat et non de moyens, le rapport de zonage fait apparaître des conseils et non des prescriptions,
- la compétence « eaux pluviales » restera partagée entre la commune et les EPCI (en l'occurrence, Châteauroux Métropole).

7.2.1.3.7 L'agriculture

Avis des services de l'Etat :

- l'agriculture est une activité à part entière,
- il lui est demandé de réduire la pollution chimique des sols et des sous-sols,
- il est stratégique de réfléchir, à l'échelle de Châteauroux Métropole, à un projet d'agriculture ancrant le territoire dans la transition écologique.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- une analyse de l'impact de l'activité agricole a été réalisée,
- le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer l'activité agricole ; cependant, des exploitations possédant des constructions démontables type seddes sont reclassées en zone As.

7.2.1.3.8 Trames verte et bleue

Avis des services de l'Etat :

- la protection des arbres et des haies identifiées ne trouve pas de traduction avec les mesures de préservation,
- l'identification des zones humides pourrait permettre d'écarter les zones concernées de toute construction, même agricole.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- des haies à créer ou à préserver ont été identifiées dans les OAP,
- il paraît difficile de cartographier les zones humides à la parcelle car aucun inventaire exhaustif n'a été réalisé sur le territoire.

7.2.1.3.9 Les risques inondation et technologiques, et le bruit

Avis des services de l'Etat :

- risques technologiques : l'établissement AXEREA à Saint Maur n'est pas intégré dans le zonage du projet,
- risques inondation : le PPRI n'est pas intégré dans le zonage du projet ; il est seulement pris en compte dans les servitudes d'utilité publique,
- bruit des infrastructures de transport : il serait cohérent de faire figurer le plan d'exposition au bruit (PEB) dans le paragraphe « les secteurs affectés par le bruit », complété des éléments recensés dans le diagnostic de l'état initial environnemental (« réseau de transport bruyant »).

Réponse de Châteauroux Métropole :

- en l'absence de données cartographiques précises pour le PPRI et le PPRT, il n'a pas été possible de reporter les zones concernées sur le projet de plan de zonage,
- les servitudes associées à ces plans figurent dans le document relatif aux servitudes d'utilité publique pour chacune des communes concernées,
- pour le bruit des infrastructures de transport, des compléments seront effectivement apportés au projet afin de le prendre en compte.

7.2.1.4 Observations sur le rapport de présentation

Les services de l'Etat notent que le « rapport de présentation est très volumineux », « se veut très complet » et qu'il « gagnerait à être plus synthétique et plus accessible pour le grand public ».

7.2.1.4.1 Le diagnostic territorial

Avis des services de l'Etat :

Pour l'alimentation du territoire en eau potable (AEP), les enjeux devraient prendre en compte l'amélioration de la sécurisation de la distribution, les fuites importantes sur le réseau du SIE du Lionnet (Mâron et Sassierges Saint Germain), l'élimination des conduites en plomb et les ressources nouvelles nécessaires pour alimenter en eau la ZAC d'Ozans.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- les compléments demandés seront ajoutés,
- pour la ZAC d'Ozans, la production excédentaire en eau potable à l'échelle de l'agglomération permettra de répondre au besoin.

7.2.1.4.2 L'évaluation environnementale

Avis des services de l'Etat :

Leurs observations portent sur l'exploitation des Espaces Boisés Classés (EBC), l'exposition au gaz radon, plus prononcée dans 4 communes, les nuisances sonores provenant du site des Tourneix, qui lors de compétitions sportives, dépassent les émergences réglementaires fixées par le code de la santé publique, et la présence d'une zone ZNIEFF de type 1 dans les « prairies de l'aéroport de Châteauroux Centre ».

Réponse de Châteauroux Métropole : les observations seront prises en compte.

7.2.1.4.3 Rapport de justifications - Habitat

Avis des services de l'Etat :

- la remise sur le marché de 214 logements vacants en 10 ans paraît faible en regard de l'excédent (nb : 4 200),
- les densités minimales fixées par le SCOT pourraient aisément être dépassées à Châteauroux.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- elle maintient le chiffre de 264 logements vacants réoccupés d'ici 2030 ; en revanche, le nombre de logement démolis est revu à la hausse (environ 800) alors que seulement 300 seront reconstruits,
- l'effort de densification sera encouragé mais il n'a pas été traduit de manière réglementaire dans le projet afin de s'adapter aux densités des divers espaces (hameaux, centre-bourgs, ville) ; dans les secteurs portant une OAP, de plus fortes densités seront recommandées.

7.2.1.4.4 Rapport de justification – STECAL et synthèse de l'artificialisation

Avis des services de l'Etat :

- ils expriment différentes observations (nb :8) sur leur classement, leur numérotation et leur contenu ; ils demandent en particulier la suppression de secteurs Nxr (le classement en STECAL ne convient pas pour des sites dédiés aux énergies renouvelables), rappelant qu'il faudra démontrer pour chaque projet son absence d'impact sur les milieux concernés,
- ils demandent qu'une clarification soit apportée sur la consommation d'espace avec la création du parc d'activité d'Ozans.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- les observations seront prises en compte, notamment pour la suppression des secteurs Nxr et la révision du règlement dans les zones A et N,
- la ZAC d'Ozans étant considérée « projet supra-communautaire », n'est pas intégrée dans le calcul ; dans ces conditions, le projet consomme 176,3 ha, en réduction de 50 % par rapport à la consommation des 10 dernières années, qui se décomposent ainsi :
 - o 145,2 ha pour l'habitat,
 - o 16 ha pour les équipements,
 - o 15,1 ha pour les activités industrielles et commerciales,
 - o 16,7 ha pour les carrières,
 - o 77,1 ha pour l'aéroport.

Le montant de 176,3 ha ne prend pas en compte l'extension de l'aéroport (« projet supra-communautaire ») et les carrières (non prises en compte dans le précédent calcul).

7.2.1.4.5 Rapport de justification – zones particulières

Les observations des services de l'Etat sur différents secteurs de zonage sont dans l'ensemble partagées par Châteauroux Métropole.

7.2.1.4.6 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Avis des services de l'Etat :

- certaines orientations du PADD n'ont pas eu de traduction réglementaire dans le projet ; le réaménagement du PADD est à prévoir,
- la mise en valeur et la préservation de la vallée de l'Indre et de ses abords pourraient être remises en cause par l'OAP Chat 1 E,
- plusieurs OAP s'apparentent à de l'urbanisation linéaire alors que le PADD impose de la limiter,
- les dispositions relatives aux sites et espaces destinés à la production des énergies renouvelables sont à reprendre.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- les modifications du PADD, dans le fond, ne sont plus possibles au stade actuel de la procédure,
- l'OAP Chat 1 E sera réduite en surface,

- la justification de la géométrie des secteurs qui portent des OAP s'apparentant à de l'urbanisation linéaire sera argumentée,
- les projets de zonage et de règlement des secteurs concernés par la production d'énergie renouvelable seront revus.

7.2.1.4.7 Les opérations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Avis des services de l'Etat :

- une attention particulière est à porter sur l'importance de la part d'artificialisation et sur les formes de l'urbanisation à venir ainsi que sur la revitalisation du cœur de ville de Châteauroux et des bourgs,
- les observations émises concernent les OAP situées à Arthon (pas d'articulation avec le bourg) et l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation certaines communes : Coings (1 E et 2 E), Déols, Etrechet (1 E), Châteauroux (1 E), Diors, Sassierges Saint Germain,
- l'OAP de Grandéols est à compléter,
- une OAP dédiée aurait pu être créée à Balsan (Châteauroux),
- un effort est à entreprendre à l'échelle de l'agglomération pour que l'artificialisation d'une zone soit compensée à terme par la désartificialisation d'une autre zone.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- elle prévoit de justifier ses choix,
- concernant l'OAP de Grandéols, le secteur sera reclassé en 2AU ; l'OAP sera supprimée et son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une révision du PLUi,
- l'objectif du « zéro artificialisation » sera mis en place lors d'une prochaine révision.

7.2.1.4.8 Le règlement écrit

Avis des services de l'Etat :

- complet et très détaillé, le projet de règlement écrit comporte 199 pages, ce qui nuit à une lecture fluide et aérée. La mise en œuvre d'un règlement simplifié aurait contribué à son appropriation plus aisée par le lecteur. Des dispositions réglementaires sont à préciser, notamment pour les STECAL afin de lever tout risque de contentieux,
- prévention des risques de voisinage : la création d'activités commerciales et/ou artisanales est admise sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles pour le voisinage ; si tel n'est pas le cas, il sera difficile d'agir pour réduire les nuisances constatées,
- gestion de l'eau : le traitement des eaux de piscine n'est pas détaillé,
- assouplissement de certaines règles : cet assouplissement, pas suffisamment détaillé, est susceptible de poser des difficultés pour l'instruction des actes d'urbanisme ; elle doit être contrôlée,
- zones 2 AU :
 - o les 3 secteurs 2 AUd sont à vocation « urbanisation future » : Ardentes (3,3 ha), Le Poinçonnet (4 ha) et Saint Maur (2,7 ha),
 - o le secteur 2 AUea, d'une superficie de 88,9 ha sur la commune de Coings, doit permettre le développement de l'aéroport Châteauroux Centre ;

l'ouverture de ces secteurs est conditionnée par une révision du PLUi,

- zones A et N :
 - dans ces deux zones, les conditions d'agrandissement d'un bâtiment existant sont bien cadrées,
 - zone A : il y a une incohérence à autoriser la construction de locaux des administrations en zone As,
 - zone N :
 - le zonage pour les secteurs Nv (vallées humides) n'est pas assez restrictif et il ne correspond pas aux zones humides définies par la Chambre d'Agriculture,
 - la règle du sous-secteur Nxy qui limite la surface bâtie à 50 % de la surface du secteur n'est pas adaptée à l'ensemble des sous-secteurs,
 - la zone N apporte une protection très relative aux espaces qu'elle englobe,
 - le secteur Nxr (sites dédiés aux énergies renouvelables) sont à supprimer et leur activité ne s'inscrit pas dans un STECAL,
 - sous-secteur Nj :
 - la définition d'un zonage Nj en frange d'espaces urbanisables (zones U) pour permettre la construction d'abris de jardin, ne respecte pas l'« esprit » du code de l'urbanisme : un classement Uj serait plus adapté,
 - le secteur Nj au nord ouest de Saint Maur, entre plus dans la définition d'un STECAL ou d'un classement zone naturelle,
 - sous-secteur Nf : des usages du sol, la présence d'équipements collectifs ou des constructions existant lors de l'application du règlement justifient de rechercher un classement définitif différent de Nf,
 - installation de production d'énergies renouvelables : une rédaction plus simple devra permettre de lever toute ambiguïté.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- règlement écrit : la lisibilité du document sera améliorée et le règlement écrit pour les STECAL sera revu,
- prévention des conflits de voisinage : plus de la moitié des activités artisanales et commerciales ne possède pas de salariés et n'a pas les moyens de s'installer dans une zone d'activités dédiée,
- gestion de l'eau : le traitement de l'eau des piscines sera pris en compte,
- assouplissement de certaines règles : le projet de règlement sera revu,
- zone 2 AU : ce classement n'a pas d'impact sur le règlement,
- zones A et N : pour les extensions de construction, les règles sont cumulatives ; pour les annexes, les règles non cumulatives sont conservées avec un seuil rehaussé à 50 m² ou moins de 30 %,
- zone A : les ouvrages concernés (locaux techniques et industriels) sont, en fait, des ouvrages de RTE ; ils resteront autorisés dans les zones A, As et Nd ; dans les secteurs Nv, Nf et Npv, ils sont autorisés seulement s'ils sont liés aux réseaux ou aux infrastructures,

- zone N :
 - zones Nv : l'inventaire exhaustif des zones humides n'a pas été réalisé sur le territoire ; leur cartographie n'est donc pas réaliste,
 - zones Nxy : leur constructibilité sera réduite à 30 %,
 - zones N : des dispositions plus contraignantes seront prises,
 - zones Nxr : les secteurs seront supprimés,
 - sous-secteur Nj :
 - le classement Nj (Uj proposé) est maintenu,
 - le secteur Nj au nord ouest sera classé As,
 - sous-secteur Nf : les activités touristiques ou de restauration seront autorisées dans le cadre d'un changement de destination uniquement,
- installations de production d'énergies renouvelables : le projet de règlement sera modifié seulement pour les implantations de systèmes d'énergies renouvelables dans la zone N qui seront plus strictement limitées.

7.2.1.4.9 Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL)

Avis des services de l'Etat :

- l'implantation de nouvelles constructions à l'intérieur des STECAL devra être précisée ainsi que tous les éléments obligatoires,
- le projet compte 62 STECAL pour une consommation totale de 25 ha qui ne tient pas compte des 58,80 ha consommés pour les énergies renouvelables,
- le caractère exceptionnel que doivent recouvrir les STECAL, n'est pas manifeste,
- chaque STECAL doit proposer un projet identifié, et en l'absence de ce projet, un classement AU ou 2 AU semble plus adapté,
- les STECAL n'ont pas vocation à accueillir des projets photovoltaïques.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- l'implantation de nouvelles constructions à l'intérieur des STECAL sera redéfinie en accord avec la réduction de leurs périmètres,
- sur les 62 STECAL, 3 d'entre eux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, 13 constituent des jardins familiaux et 6 seront supprimés,
- pour les projets d'énergie renouvelable, le secteur Npv sera créé.

7.2.1.4.10 Le règlement graphique

Avis des services de l'Etat :

- les observations concernent principalement les difficultés à se repérer sur les plans de zonage, le manque d'un plan général par commune et l'absence du nom des communes et des limites communales pour chaque plan,
- les secteurs 1 AUe à vocation d'extension des cimetières à Coings, Déols et Saint Maur sont très étendus,
- le zonage AUea prévu à l'aéroport devra être mieux justifié.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- le nom et les limites des communes seront ajoutés,

- le périmètre des extensions de cimetière sera revu,
- les justifications pour le zonage AUea à l'aéroport (commune de Coings) seront apportées.

7.2.1.5 Etude de la compatibilité du projet avec le SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre

Avis des services de l'Etat :

Les axes I et II du SCOT sont très bien traités ; en revanche, l'axe III qui porte sur les thématiques eau, nature, paysage, architecture, risques, air-énergie-climat est très « laconiquement » examiné.

L'analyse a mis en évidence un certain nombre d'incompatibilités avec le SCOT.

Réponse de Châteauroux Métropole :

L'évaluation environnementale (axe III du SCOT) sera complétée.

7.2.1.5.1 Gestion économe des espaces

Avis des services de l'Etat :

- plusieurs OAP (Diors et Sassierges Saint Germain) s'apparentent à de l'urbanisation linéaire alors que la prescription P 17 envisage une urbanisation en profondeur,
- l'extension de la ZAE de type 2 à Grandéols (Déo – Eco -2) et une extension de 15,4 ha des ZAE de type 3 sont autorisées sans condition de remplissage des ZAE existantes, ce qui est contraire à la prescription P 19.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- les OAP de Diors et de Sassierges Saint Germain prennent place entre deux hameaux déjà bâtis ; des justifications seront apportées,
- l'extension de Grandéols sera reclassée en zone 2 AU (ouverture conditionnée par la révision du PLUi).

7.2.1.5.2 Protection des espaces agricoles, naturels et urbains

Avis des services de l'Etat :

- la protection des arbres et des haies identifiées (disposition prévue dans le SCOT) ne trouve pas de traduction avec des mesures de préservation, et une attention particulière est à apporter à l'identification et à la préservation des zones humides et des cours d'eau.

Réponse de Châteauroux Métropole :

Des secteurs dans lesquels les arbres et les haies doivent être préservés, ont été délimités sur le plan de zonage.

Concernant les zones humides, aucun inventaire n'a été établi.

7.2.1.5.3 Transports et déplacements

Avis des services de l'Etat :

Le SCOT prévoit l'implantation d'aires dédiées au covoiturage et la création d'infrastructures de recharges pour véhicules électriques. Ces orientations ne se retrouvent pas dans le projet.

Réponse de Châteauroux Métropole :

Le SDEI (syndicat départemental d'énergie de l'Indre) est en charge du déploiement des bornes ; une étude d'opportunité sera lancée.

7.2.1.5.4 Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Avis des services de l'Etat :

- le PLUi devra faire un effort de prise en compte des enjeux paysagers dans les zones d'activités existantes, très importantes en terme de cadre de vie mais aussi d'images de marque (prescription 27),
- des cônes et des points de vue, en particulier sur les vallées et les éléments bâtis ruraux de qualité, sont à prévoir.

Ces deux orientations ne sont pas traitées dans le projet.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- concernant la préservation des cônes et des points de vue, la limitation de la constructibilité dans la vallée de l'Indre (classée Nv) sera réalisée,
- pour les ZAC, les cahiers des charges comportent la prise en compte des enjeux paysagers et complètent le projet.

7.2.1.5.5 Energies renouvelables

Avis des services de l'Etat :

L'autorisation du photovoltaïque et de l'éolien en toutes zones du territoire ne permet pas de répondre à l'objectif du SCOT demandant l'identification des secteurs à privilégier.

Réponse de Châteauroux Métropole :

Pour l'implantation des centrales solaires, 4 sous-secteurs sont créés, et pour les éoliennes, une carte montrant les éléments limitant leur implantation sur le territoire sera ajoutée dans l'état initial de l'environnement ;

7.2.1.5.6 Autres observations sur les thématiques abordées dans le SCOT et non reprises dans le projet

Points évoqués par les services de l'Etat :

- le développement de l'offre ferroviaire entre Châteauroux et Tours,
- l'ancrage de la liaison autoroutière Troyes - Auxerre - Bourges à l'A20 au plus près de Châteauroux Métropole,

- la préservation des réseaux ferroviaires pour le maintien de l'accessibilité par le rail des ZAE de niveaux 1 et 2.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- pour l'offre ferroviaire Châteauroux – Tours et l'ancrage de la liaison autoroutière Troyes - Auxerre - Bourges à l'A20 au plus près de l'agglomération, Châteauroux Métropole n'a pas la compétence,
- pour la desserte ferroviaire des ZAE, Châteauroux Métropole est propriétaire des embranchements.

7.2.2 Conseil Régional Centre - Val de Loire

Il n'a pas d'observation particulière à apporter au projet.

7.2.3 Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Indre (CDPENAF)

L'avis de la commission porte sur les dispositions du règlement pour les constructions en zones A et N et les dispositions sur les STECAL.

7.2.3.1 Les STECAL

Avis de la CDPENAF

- sur l'ensemble des STECAL, des précisions devraient être apportées :
 - o sur les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et le maintien du caractère naturel, agricole et forestier,
 - o sur les conditions relatives au raccordement aux réseaux publics, et à l'hygiène et la sécurité,
- au Poinçonnet, à la Forge de l'Isle, elle est défavorable à la création d'une aire de camping de 5,4 ha sur des terres agricoles,
- à Saint Maur, pour le circuit des Tourneix, le STECAL impacte 11,25 ha de terres agricoles exploitées sur un ensemble de 33,4 ha ; la commission est favorable sous réserve de retirer les terres encore déclarées à la PAC,
- à Luant, à l'étang Duris, la zone du STECAL se situe sur la ZNIEFF de type 1 « étang Duris »,
- sur l'aire autoroutière des « Mille Etangs », la délimitation du STECAL est à revoir,
- à Mâron, elle émet un avis défavorable sur le site retenu pour le projet de centrale solaire car il se situe sur des terres agricoles encore exploitées,
- à Coings, elle demande d'exclure sur le site retenu pour le projet de centrale solaire, les terres agricoles encore exploitées (1,4 ha),
- à Saint Maur, elle est défavorable au STECAL Nxy « jardins » au milieu de terres agricoles encore exploitées,
- elle est favorable à tous les autres STECAL.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- les conditions de hauteur, d'implantation, de densité de construction ainsi que de raccordements aux réseaux et à l'hygiène et à la sécurité sont précisées, encadrées ou seront revues dans le règlement écrit ; la compatibilité des STECAL avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier sera justifiée,
- les STECAL relatifs au camping du Poinçonnet, à l'étang Duris, aux centrales solaires de Coings et de Mâron et aux jardins de Saint Maur sont supprimés,
- les STECAL sur l'aire autoroutière des « Mille Etangs » et le circuit des Tourneix sont réduits.

7.2.3.2 Les constructions annexes et les extensions

Avis de la CDPENAF :

- afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et le maintien du caractère naturel, agricole et forestier, des compléments sur l'emprise et la densité des extensions sont à apporter,
- en zones A et N, les conditions d'emprise : 40 m² au sol et moins de 30 % de l'emprise au sol, doivent être cumulatives,
- en zones A et N, le projet de règlement ne donne pas l'emprise maximale des bassins et piscines.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- la règle non cumulative est conservée, mais elle inclut les bassins et les piscines ; il sera proposé de porter l'emprise au sol de 40 à 50 m²,
- les piscines sont considérées comme des annexes.

7.2.4 La Chambre d'Agriculture de l'Indre

Avis de la Chambre :

- il est essentiel de modérer et de rationaliser la consommation foncière,
- le projet prévoit 145 ha pour le développement de l'habitat sur les 10 prochaines années, ce qui semble cohérent avec les besoins du territoire, mais elle émet des réserves pour les zones 1AUd de Luant (route de Châteauroux) et Montierchaume (au nord ouest du bourg),
- le projet prévoit 46 ha en extension pour le développement de l'activité économique auxquels il convient d'ajouter 77 ha pour le développement de l'aéroport et 345 ha encore mobilisables pour la ZAC d'Ozans ; il est essentiel que leurs utilisations répondent à une nécessité de créations d'emplois propices à l'attractivité du territoire,
- elle est opposée au développement des énergies solaires au sol sur des surfaces cultivées ou dans des zones d'activités ayant fait l'objet d'une consommation de terres agricoles,
- elle émet des réserves sur la protection stricte des linéaires de haies (communes de Luant et Arthon) et demande de prioriser les prescriptions environnementales afin de permettre d'adapter le linéaire de haies aux pratiques agricoles,

- dans le règlement des zones A et N, elle demande d'ajouter plus explicitement les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- elle émet des réserves et oppositions sur les STECAL affectant les zones agricoles :
 - o STECAL Axc du Poinçonnet : camping de la Forge de l'Isle,
 - o STECAL Nxl à Saint Maur : circuit des Tourneix pour près de 13 ha,
 - o STECAL Nxr à Coings (3 ha) et Mâron (39 ha) : parcs photovoltaïques.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- le secteur AU1d de Montierchaume sera revu afin de s'inscrire davantage en épaisseur du tissu urbain,
- le secteur AU1d de Luant est le fruit de la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers ; le délaissé à l'ouest n'a pas vocation à être artificialisé ou cultivé,
- l'extension du Grandéols sera reclassée en 2AU ; son ouverture à l'urbanisation nécessitera une révision du PLUi,
- les STECAL dédiés aux énergies renouvelables seront supprimés, et des sous-secteurs seront créés pour les implanter, et le règlement écrit sera modifié,
- les élus ont fait le choix de préserver le bocage existant ; il participe à l'identité du territoire, à la qualité des paysages et à la limitation des pollutions,
- un complément de rédaction sera apporté pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles,
- les STECAL Axc du Poinçonnet et Nxr à Coings et Mâron sont supprimés,
- le STECAL Nxl à Saint Maur (circuit des Tourneix) sera revu.

7.2.5 La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Centre - Val de Loire

7.2.5.1 Les principaux enjeux environnementaux du territoire

La MRAe recommande que le dossier soit complété pour traiter de manière explicite les incidences environnementales des révisions de zonages d'assainissement.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- la quasi-totalité des zones AU se situe à proximité immédiate des réseaux de collecte des eaux usées ; la révision du zonage s'est basée sur la compatibilité des projets d'extension avec les équipements, et pour les nouvelles « eaux usées », seuls ont été conservés les projets viables d'épuration,
- la station d'épuration de Châteauroux, rénovée et surdimensionnée en 2009, génère une très grande marge de manœuvre pour les nombreux bassins qu'elle collecte, incluant la ZAC d'Ozans ; depuis 2017, l'une des deux files de traitement a d'ailleurs été mise en sommeil.

7.2.5.2 Appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire

Avis de la MRAe : il est regrettable que l'évaluation environnementale fournie lors de la création de la ZAC d'Ozans, n'ait pas été reprise ou actualisée.

Réponse de Châteauroux Métropole : les éléments de la ZAC d'Ozans ont été insérés dans l'évaluation environnementale.

7.2.5.3 Consommation d'espaces naturels et agricoles

La MRAe recommande :

- de justifier la présence de la surface occupée par la future zone d'Ozans dans le calcul de la surface consommée depuis 2008,
- d'évaluer précisément le potentiel de présence des zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation,
- de réaliser un diagnostic écologique pour les secteurs présentant un enjeu fort du point de vue de la biodiversité.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- en retirant la ZAC d'Ozans considérée comme un projet exceptionnel, et les carrières, la consommation d'espace s'établit à 368,5 ha ces dix dernières années,
- en retirant la ZAC d'Ozans et les 77,1 ha prévus pour l'extension de l'aéroport, la consommation d'espace sur la durée du projet est de 176,3 ha, en réduction de plus de 50 % par rapport à la consommation de ces dix dernières années,
- aucun inventaire exhaustif des zones humides n'a été réalisé sur le territoire, mais le choix des zones AU a pris en compte la probabilité de la présence de telles zones,
- le diagnostic écologique a été réalisé récemment (juillet 2019) et il a été intégré dans les OAP.

7.2.5.4 Transports et nuisances associées

La MRAe recommande :

- d'intégrer le changement de comportement des usagers dans les enjeux liés à la mobilité et de proposer des indicateurs pertinents afin d'évaluer cette évolution,
- de mettre à jour les données liées au trafic.

Réponse de Châteauroux Métropole : des indicateurs seront ajoutés, et les données, mises à jour.

7.2.5.5 Changements climatiques et énergies renouvelables

La MRAe recommande de compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique.

Réponse de Châteauroux Métropole : des indicateurs seront rajoutés et les données issues du PAECT seront intégrées dans l'état initial de l'environnement.

7.2.5.6 Justification des choix opérés pour éviter au maximum les incidences sur l'environnement

La MRAe recommande :

- de justifier l'objectif de croissance démographique au regard de celle qui est observée ces dernières années,
- d'analyser des scénarios plus ambitieux de remise sur le marché d'une part plus significative de logements vacants,
- de respecter la densité minimale de 20 logements/ha définie dans le SCOT pour les communes du pôle urbain majeur.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- l'objectif de croissance démographique est justifié dans le rapport de présentation,
- le nombre de logements vacants réoccupés sera plus important que l'estimation donnée car le nombre de logements démolis (entre 722 et 822) sera plus important que prévu (nb : 510), et tous les logements démolis ne seront pas reconstruits (nb : 300),
- l'effort de densification, qui n'a pas été traduit dans le PLUi, sera encouragé.

7.2.5.7 La consommation d'espaces naturels et agricoles

La MRAe recommande :

- de justifier la présence de la surface occupée par la future ZAC d'Ozans dans le calcul de la surface consommée depuis 2008,
- d'évaluer précisément le potentiel de présence des zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation,
- de réaliser un diagnostic écologique dans les secteurs présentant un enjeu fort du point de vue de la biodiversité.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- pour la ZAC d'Ozans, la partie déjà viabilisée (120 ha) a été classée en Uy, et le reste en 1AU en raison des projets actuels (Data Center, logistique...) ; leur classement en 2AU nécessiterait une révision du PLUi avant le début de toute opération nouvelle,
- le projet de PLUi prévoit la consommation de 176,3 ha sur sa durée (10 ans) alors qu'elle a été de 368,5 ha sur la période 2008-2018, soit une réduction de plus de 50%.

7.2.5.8 Les transports et les nuisances associées

La MRAe recommande :

- d'intégrer un scénario « au fil de l'eau » afin de permettre une meilleure évaluation de la pertinence des choix effectués,
- de développer davantage la problématique du fret routier, de la livraison du dernier kilomètre, du covoiturage, de l'autopartage et de l'accessibilité au réseau pour les personnes à mobilité réduite.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- l'analyse « au fil de l'eau » sera apportée, en lien avec les données disponibles,
- peu de données existent sur les problématiques citées par la MRAe.

7.2.5.9 Le changement climatique et les énergies renouvelables

La MRAe recommande :

- de poursuivre la réflexion et traduire de manière opérationnelle et quantitative, les objectifs de maîtrise d'ouvrage, de mobilité durable et de limitation des îlots de chaleur urbains,
- d'intégrer les éléments relatifs au PCAET ou à défaut, engager la révision du PLUi dès l'approbation du PCAET.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- les objectifs à atteindre intégrés dans le PLUi ont été explicités ; des espaces verts existant seront repérés sur le plan de zonage,
- le PCAET sera intégré, à moyen terme, dans le PLUi lors de sa révision.

7.2.5.10 Mesures de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

La MRAe recommande :

- de porter une attention particulière aux indicateurs Air-Energie en raison de l'établissement du PAECT,
- de prévoir un indicateur sur les nuisances sonores.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- les indicateurs seront modifiés en accord avec les premières réflexions d'actions du PAECT,
- pour les nuisances sonores, un indicateur sera ajouté.

7.2.5.11 Qualité de l'évaluation environnementale

La MRAe observe que l'évaluation environnementale permet une bonne caractérisation des enjeux principaux bien qu'elle ne les hiérarchise pas ; elle permet d'identifier les sensibilités environnementales des secteurs d'OAP.

Elle recommande d'améliorer le résumé non technique afin de permettre au public une bonne appropriation du projet.

Réponse de Châteauroux Métropole : le résumé non technique sera amélioré.

7.2.6 Pays Castelroussin – Val de l'Indre

7.2.6.1 Axe 1 : Les orientations générales de l'organisation de l'espace

Avis du Pays :

- rôle stratégique du pôle urbain majeur : conforme au SCOT,

- développement des pôles secondaires ; conforme au SCOT,
- conforter les équipements majeurs du territoire pour rayonner au-delà du territoire : conforme au SCOT,
- donner la priorité au développement urbain : conforme au SCOT,
- rechercher une optimisation de l'occupation foncière : conforme au SCOT,
- développer les modes de transport alternatifs à l'usage individuel de la voiture : conforme au SCOT,
- aménagements et projets cyclables : conforme au SCOT,

Observations de Châteauroux Métropole : ces observations n'amènent pas de modification du projet.

7.2.6.2 Axe 2 : Les grands équilibres de l'urbanisation

Avis du Pays :

- consolider la politique foncière : conforme au SCOT,
- activités économiques en milieu urbain : conforme à ce que prévoit le SCOT,
- zones d'activités économiques : conforme au SCOT,
- entreprises isolées : conforme aux recommandations du SCOT,
- poursuivre la valorisation du potentiel touristique : conforme au SCOT,
- définir les centralités comme des lieux prioritaires de création de commerce : conforme au SCOT,
- localisations préférentielles de commerces : conforme au SCOT,
- promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire : conforme au SCOT,

Observations de Châteauroux Métropole : ces observations n'amènent pas de modification du projet.

7.2.6.3 Axe 3 : Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels, et assurer la préservation des ressources, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances

Avis du Pays :

- protéger et gérer la ressource en eau : bonne conformité pour la gestion des eaux usées et pluviales,
- préserver et mettre en valeur notre patrimoine naturel : un sous-secteur spécifique aux continuités des trames bleue et verte aurait pu être créé pour accentuer davantage leur importance, et la réglementation en matière de clôture/engrillagement en zone N aurait pu apporter davantage de précisions,
- participer à la prévention des risques : prescription P41 du SCOT respectée,
- réduire l'empreinte climatique : compatible avec la prescription P42 du SCOT.

Observations de Châteauroux Métropole :

- la préservation des trames bleue et verte est bien assurée dans le projet,

- les dispositions concernant les clôtures seront amendées,
- les modifications apportées au projet concernant les énergies renouvelables sont rappelées (dont la suppression des STECAL dédiés à ces énergies).

7.2.6.4 Conclusion du Pays

Le projet est conforme au SCOT. Plusieurs points d'attention ont été identifiés :

- une interprétation restrictive des conditions d'implantation commerciale dans les centralités ou les espaces de développement commercial de périphérie interdirait toute implantation hors de ces deux types de zones, or la pratique montre un besoin de quelques exceptions,
- quelques règles plus précises auraient pu être retenues sur les questions environnementales afin d'assurer une meilleure protection des milieux.

7.2.7 Avis du Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR Brenne)

Le PNR Brenne a focalisé son avis technique sur la commune de Luant, seule commune de Châteauroux Métropole faisant partie du Parc.

Il souligne la qualité des réflexions menées et indique que ses observations sont formulées sous la forme d'un apport technique complémentaire et non d'un avis de fond.

7.2.7.1 Les OAP

Avis technique du PNR :

- OAP Lu – 1 E : elle pourrait être plus étendue au nord et intégrer des liaisons piétons avec le lotissement attenant,
- OAP Lu – 2 E : penser aux liaisons piétonnes,
- OAP Lu – 3 E : ne pas se limiter seulement au foncier disponible,
- OAP Lu - éco 8 : insister sur la frange de transition avec l'espace agricole,
- OAP cadre : rajouter une OAP sur le principe de bio-diversité pour l'habitat.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- OAP Lu – 1 E et 2 E : évolution en cours de réflexion avec la commune,
- OAP Lu – 3 E : l'OAP sera améliorée dans la mesure du possible, en concertation avec la commune,
- OAP Lu - éco 8 : elle sera améliorée.

7.2.7.2 Le règlement

Avis technique du PNR :

- secteurs U : faire référence aux guides du PNR pour l'habitat,
- secteurs sensibles pour les trames bleue et verte (TVB) : introduire des mesures de compensation pour les haies qui ne seraient pas conservées,
- cours d'eau : porter une attention particulière à l'accès aux berges pour l'abreuvement des animaux,

- clôtures : masquer le grillage visible de l'espace public en plantant les haies côté extérieur,
- baies : faire référence au guide des couleurs du bâti du PNR.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- secteurs U : la référence sera mentionnée dans le règlement écrit,
- clôtures : la plantation de haies pour les clôtures sera privilégiée au maximum,
- autres points : les avis du Parc sont autant que possible pris en compte.

7.2.7.3 Le zonage

Avis technique du PNR :

- zone à urbaniser le long de la rue du 8 mai 1945 : inscrire cette zone en 2AUd ou la déplacer sur un autre secteur,
- repérer les mares et les « micro lieux » humides et les cours d'eau,
- identifier les éléments de petit patrimoine et de paysage à conserver.

Réponse de Châteauroux Métropole :

- rue du 8 mai 1945 : les zones à urbaniser ont été déterminées à l'issue de nombreux travaux,
- l'inventaire des zones humides sur ce territoire n'a pas encore été réalisé,
- deux sites ont été recensés dans le plan Paysage : le château dans le centre bourg et le château Nuisance.

7.2.8 Conseil Départemental de l'Indre

Il ne fait pas de remarques particulières sur le projet.

Il demande de prendre en considération des observations concernant des emplacements réservés : un au Poinçonnet (ER 127), un à Saint Maur (ER 116), et deux à Montierchaume (ER 106 et 108).

Ces demandes n'ont pas d'impact sur le projet.

7.2.9 Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)

Après avoir rappelé que plus de 51 % de l'espace boisé du territoire du projet est privé que 42 plans simples de gestion agréés par le CRPF sont en cours de validité, il donne un avis favorable aux règlements du PLUI écrit et graphique qui prévoient de classer les bois et forêts en zone Nf.

7.2.10 Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Le territoire de Châteauroux Métropole est concerné en tout ou partie par l'aire Appellation d'Origine Protégée « Valençay » et l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées « Agneau du Limousin », « Volailles du Berry » et « Val de Loire ».

L'Institut n'a pas de remarque à formuler sur le projet.

7.2.11 Conseil Régional Centre - Val de Loire

Il n'a pas d'observation particulière à apporter au projet.

8. Modifications apportées au projet de PLUi par Châteauroux Métropole

Au vu des avis donnés par les PPA et le public, Châteauroux Métropole a pris en compte différentes observations portées à la connaissance de la commission d'enquête dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public.

Elles concernent les OAP, le zonage, le règlement écrit et les STECAL.

8.1. Les OAP

Les OAP intéressées sont les suivantes :

- Châteauroux : OAP 1 E (secteur de Bitray) ; réduction de la superficie d'environ 2 ha (la partie retirée se trouvait en partie en zone inondable),
- Déols :
 - o Grandéols OAP Eco 2 (16,1 ha) : elle est supprimée ; son aménagement est conditionné par la réalisation d'un diagnostic écologique ; sa mise en œuvre ne pourra intervenir que lors d'une révision du PLUi,
 - o OAP Déo 1 E et 2 E : prise en compte du passage de la canalisation de gaz (RTE Gaz),
 - o OAP Déo - 2 E : réflexions en cours sur sa pertinence,
- Luant ; OAP Eco 8 : à améliorer,
- Montierchaume : OAP 1 E : tracé à revoir (insertion dans le tissu urbain).

8.2. Le zonage

- création de 4 sous-secteurs Npv pour des centrales solaires au sol (Coings, Mâron, Saint Maur et Déols),
- création d'un secteur Nxlc pour les grands sites accueillant des activités de loisirs,
- création d'un secteur As en remplacement d'un secteur Nj au Poinçonnet (terrain enclavé vers les Grand et Petit Ecôt) et à Saint Maur (au nord de la route de Châteauroux),
- suppression de 2 secteurs Nxj à Châteauroux, à proximité de l'OAP 1 E,
- réduction de secteurs Nxy afin de limiter leur constructibilité,
- classement en As de terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de captage rapproché.

8.3. Le règlement

Les principales modifications du règlement écrit sont liées à :

- la création de sous-secteurs « énergies renouvelables » et à la nouvelle écriture pour les secteurs A et N afin de déterminer les conditions d'implantation des énergies renouvelables,
- en zones A et N, la limitation plus stricte de la constructibilité,
- en zone As, les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre de captage,
- en zone N, des dispositions plus strictes pour les occupations et utilisations du sol, et l'interdiction de destinations agricoles,
- en zone Uy, pour le stationnement des véhicules,

- en zone 2AU, les dispositions pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (RTE),
- pour les bâtiments commerciaux, leur apparence extérieure,
- la mention explicite de l'existence d'un Plan de Protection des Risques inondation et risques technologiques dans les « dispositions applicables sur l'ensemble du territoire » du règlement écrit, ainsi que la prise en compte du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

8.4. Les STECAL

- 6 sont supprimés :
 - o 3 Nxr (parcs photovoltaïques au sol : Coings, Mâron, Saint Maur),
 - o 2Nxlc (Luant ; étang Duris et le Poinçonnet : camping),
 - o 1 Nxy (Saint Maur : jardins au milieu de terres agricoles),
- d'autres sont modifiés :
 - o en réduction afin de limiter la constructibilité,
 - o nouvelle délimitation de l'aire autoroutière des « Mille Etangs », et du site des Tourneix (restitution à l'agriculture de 13 ha de terres agricoles)
 - o agrandissement à Coings pour les activités d'Agricentre.

8.5. Autres aménagements

- les données du PCAET seront intégrées,
- le résumé non technique et la lisibilité du règlement seront améliorés,
- des compléments seront apportés au règlement graphique.

9. **Appréciation portée sur le projet de PLU**

9.1. Conformité du projet aux dispositions du code de l'urbanisme

Les objectifs de la communauté d'agglomération de Châteauroux dénommée Châteauroux Métropole, qui ont guidé et encadré l'élaboration du PLUi, ont été approuvés par le conseil communautaire le 25 juin 2015 ; ils sont principalement :

- en matière économique :
 - o de renforcer l'attractivité économique du territoire et développer l'arc est,
 - o rééquilibrer la répartition de l'offre commerciale entre le centre-ville et les pôles d'activités périphériques existants,
 - o définir les conditions favorables au développement d'une agriculture pérenne,
- en matière d'habitat :
 - o organiser la mixité sociale et favoriser le rééquilibrage spatial et structurel de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire,
 - o favoriser l'accueil de populations nouvelles et le maintien de jeunes générations sur le territoire,
- en matière de reconstruction urbaine et de consommation d'espace :
 - o renforcer l'attraction de la ville-centre tout en préservant un équilibre avec les autres polarités,
 - o densifier la trame urbaine à l'échelle de l'agglomération,
 - o maîtriser l'espace urbain et préserver les surfaces foncières agricoles et naturelles,
 - o accompagner les opérations de renouvellement urbain,

- en matière de mobilité :
 - o définir une stratégie de mobilité communautaire combinant l'ensemble des modes de déplacement et répondant à la diversité des besoins des habitants,
- en matière d'environnement et de préservation des sites, milieux et paysages naturels :
 - o traduire le concept de trame verte et bleue à travers une préservation dynamique des milieux naturels et la mise en valeur d'une approche paysagère, notamment de ceux de la vallée de l'Indre,
 - o concourir à la prévention des pollutions et des risques naturels et technologiques,
 - o préserver et sécuriser la ressource en eau potable,
- en matière énergétique :
 - o intégrer des objectifs de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des gaz à effet de serre,
- en matière de grands équipements, de services et d'aménagement numérique :
 - o définir les conditions concourant au renforcement de l'offre territoriale.

Ils s'inscrivent dans les objectifs que doivent viser les collectivités publiques en matière d'urbanisme, tels qu'ils sont énoncés dans l'article L 101-2 du code de l'urbanisme :

- l'équilibre entre :
 - o les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - o le renouvellement urbain, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain,
 - o une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la préservation des sites et des paysages naturels,
 - o les besoins en matière de mobilité,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat,
- la prévention des risques naturels prévisibles,
- la protection des milieux naturels et des paysages, et préservation de la qualité de l'air et de l'eau, de la biodiversité et des continuités écologiques,
- la lutte contre le changement climatique.

Ainsi que le stipule l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD:

- Châteauroux Métropole, une centralité départementale,
- Châteauroux Métropole, au cœur des dynamiques extérieures,
- Châteauroux Métropole, une unité consolidée,
- Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne,
- Châteauroux Métropole, un territoire durable.

ont été débattues en conseil communautaire ; ce débat a eu lieu le 24 novembre 2017.

Il a été précédé d'un débat sur ces mêmes orientations générales au sein des conseils municipaux de toutes les communes qui ont toutes émis un vote favorable, bien souvent, à l'unanimité, à l'exception de celle du Poinçonnet ; son conseil municipal a considéré qu'« en l'état, les orientations sont difficilement acceptables pour la commune car elles supposeraient une modification trop brutale de son mode d'urbanisation ».

En prenant la décision d'élaborer son PLUi, le conseil communautaire a aussi défini les modalités de la concertation avec les habitants à mettre en œuvre pour expliquer, partager et discuter le projet. Cette concertation dont le caractère est réglementaire, a été effective et le bilan a été joint au dossier de l'enquête.

Comme défini dans le code de l'urbanisme, le projet de PLUi comporte :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement,
- des annexes, dont les servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, les régimes de préemption, les études loi Barnier, les ZAC, les bois et forêts relevant du régime forestier, le plan d'exposition au bruit.

Le rapport de présentation s'appuie sur les diagnostics « socio-démo et urbain », de l'état initial de l'environnement et agricole. Cet état des lieux traduit bien la réalité locale.

Chaque OAP est présentée sur deux pages.

Le règlement écrit comporte 199 pages ; il détermine les règles s'appliquant à chacun des nombreux secteurs retenus : le règlement graphique est constitué de 48 plans.

Le projet de PLUi a été soumis à l'avis des personnes publiques associées à son élaboration après son arrêt par le conseil communautaire de l'agglomération de Châteauroux. Leur avis a été joint au dossier de l'enquête.

9.2. Prise en compte des documents cadres supérieurs

9.2.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Castelroussin- Val de l'Indre

Il couvre le territoire constitué par Châteauroux Métropole et la communauté de communes Val de l'Indre, représentant 26 communes pour 89 000 habitants. Approuvé le 13 mars 2018, il s'impose aux documents d'urbanisme locaux et donc au PLUi de Châteauroux Métropole.

Il comporte trois titres :

- les orientations générales de l'espace,
 - les grands équilibres de l'urbanisation,
 - les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels, et assurer la préservation des ressources, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances,
- et il détermine 44 prescriptions qui s'imposent au projet de PLUi et 34 recommandations pour compléter les orientations par des éléments de conseil, sans portée juridique.

Il intègre les orientations du SDAGE Loire-Bretagne pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, et celles du Schéma Régional Centre Val de Loire approuvé en 2015.

De manière générale, le projet de PLUi tel qu'il a été arrêté et complété des éléments donnés par Châteauroux Métropole dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public, respecte bien l'« esprit » et les dispositions du SCOT ; il convient aussi de rappeler que ces deux documents ont été élaborés à la même période, et pratiquement, par les mêmes acteurs.

Le titre III relatif aux grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels, à la préservation des ressources, et à la prévention des risques, des pollutions et des nuisances aurait toutefois pu bénéficier d'une traduction plus forte dans les orientations du PADD en s'appuyant sur une meilleure prise en compte des richesses naturelles du territoire, la vallée de l'Indre qui traverse la partie la plus habitée du territoire et les espaces boisés autour de Châteauroux, bien souvent d'une grande qualité.

9.2.2 La Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Brenne

La commune de Luant faisant partie du PNR de la Brenne, le projet de PLUi doit intégrer pour cette commune les orientations définies par la Charte.

A ce titre, le PNR Brenne qui a « souligné la qualité des réflexions menées sur ce projet », a formulé ses observations pour la commune de Luant sous la forme d'un apport technique complémentaire et non d'un avis formel.

Elles concernent principalement les OAP (création de transitions végétales avec les espaces agricoles, liaisons piétonnes) et le règlement (préservation des boisements et des haies, accès aux cours d'eau, clôtures et identification des zones humides).

Ces observations ont pour la plupart été retenues par Châteauroux Métropole dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public.

9.3. Les personnes publiques associées

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de la synthèse des observations du public, que lui adressé la commission, Châteauroux Métropole a aussi pris en compte les avis exprimés par les personnes publiques associées et indiqué des évolutions qui seront apportées au projet avant son approbation.

Dans une démarche objective et constructive, Châteauroux Métropole a très largement intégré les observations fondées qui ont été formulées, et elle a évoqué son intention de différer plusieurs opérations à une prochaine révision du PLUi.

9.3.1 Les services de l'Etat

Ils ont émis un avis favorable sous réserve que « les modifications et améliorations demandées par l'ensemble des personnes publiques associées soient prises en compte préalablement à l'approbation finale du projet ».

Avant l'approbation, ils demandent que le projet soit amendé ou complété sur le volet énergies renouvelables, pour les STECAL qui doivent conserver un caractère exceptionnel et être réduits en nombre, pour des dispositions applicables aux zones A et N, et pour sa compatibilité avec le SCOT.

Ils demandent aussi le renforcement ou une meilleure valorisation de certaines thématiques :

- une transcription partielle de l'ambition de Châteauroux Métropole sur l'ensemble des politiques publiques, notamment en matière de développement durable,
- les volets « eaux pluviales » et « protection des milieux naturels » ne trouvent que peu de traduction réglementaire,

ainsi que la prise en compte des autres observations émises, dont celles des gestionnaires de réseau, qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'équilibre général du projet.

Dans le mémoire en réponse aux observations transmises par la commission d'enquête, Châteauroux Métropole a pris la juste mesure des modifications et améliorations demandées en les traitant toutes successivement, en intégrant ces requêtes dans le projet ou en apportant des justifications satisfaisantes dans leur quasi-totalité.

9.3.2 Commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (COPENAF)

Pour la création des 62 Secteurs de Taille et Capacités d'Accueil Limitées (STECAL), la COPENAF a demandé que diverses précisions soient apportées sur leur implantation et leurs raccordements aux réseaux, et elle a émis un avis défavorable pour :

- les 10 STECAL Nxl (activités de loisirs),
- le STECAL Nxr (centrales solaires au sol) à Mâron,
- le STECAL Nxj (création de jardins familiaux) à Saint Maur.

Dans sa réponse, Châteauroux Métropole donne une suite positive aux observations de la COPENAF.

9.3.3 Chambre d'Agriculture de l'Indre

Elle a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de demandes de modifications ; celles-ci concernent :

- les extensions pour les zones 1AUd de Luant (route de Châteauroux) et Montierchaume (nord ouest du bourg),
- des prescriptions environnementales trop coercitives sur certains secteurs,
- plusieurs STECAL consommatrices de terres agricoles.

Elle rappelle son opposition à la consommation de terres agricoles pour l'installation de centrales solaires au sol.

Châteauroux Métropole a retenu toutes les demandes à l'exception de celles concernant la zone 1AUd de Luant et l'adaptation des linéaires de haies aux pratiques agricoles.

Il paraît souhaitable de s'attacher à conserver un linéaire de haies géré au niveau de l'exploitant en mettant en place un système de compensation s'inscrivant dans le temps, compte tenu de la durée nécessaire à la pousse des végétaux.

9.3.4 Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

En conclusion d'une analyse approfondie, elle estime que « la prise en compte des enjeux environnementaux n'est pas à la hauteur des objectifs du PADD, en particulier sur les problématiques de consommation raisonnée de l'espace en lien avec un objectif démographique qui n'est pas en phase avec les tendances des dernières années ».

Elle recommande principalement :

- de justifier l'objectif de croissance démographique au regard de celle observée ces dernières années,
- d'analyser des scénarios plus ambitieux de remise sur le marché d'une part plus significative de logements vacants,
- de respecter la densité minimale de 20 logements à l'ha définie par le SCOT,
- d'explicitier le phasage d'aménagement de la zone d'Ozans,
- de préciser la consommation d'espace entre les périodes 2008-2018 et 2020-2030,
- de compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique,
- de poursuivre la réflexion sur les objectifs de maîtrise de l'énergie, de mobilité durable et de limitation des îlots de chaleur humaine.

Pour chacune des nombreuses recommandations exprimées par la MRAe Châteauroux Métropole apporte des éléments d'information ou de justification.

S'agissant de l'objectif de croissance de population retenu, Châteauroux Métropole justifie son choix en misant sur une plus grande attractivité du territoire et sur des perspectives de développement économique favorables.

Pour la consommation d'espace sur les 10 années passées et pour les 10 prochaines années, Châteauroux Métropole présente un bilan synthétique, montrant qu'avec une consommation de terres agricoles de 176,3 ha, la réduction de consommation est de 50 % plus faible que sur les 10 années passées.

De manière générale, bien que partagées par Châteauroux Métropole, les thématiques abordées par la MRAe, sont prises en compte, mais partiellement, et elles ne sont pas traitées à la hauteur de ses attentes.

9.3.5 Pays Castelroussin - Val de l'Indre

Il a émis son avis au titre du Schéma directeur de Cohérence Territoriale auquel le PLUi doit être compatible.

Partant des trois axes définis dans le DOO du SCOT, il a examiné leur prise en compte dans le projet de PLUi, et il conclut sur la compatibilité du projet de PLUi avec le SCOT, en indiquant cependant que :

- la prévision de possibilité maximale de consommation foncière dans le SCOT est de 30 ha sur 20 ans pour le développement économique, alors que le projet de PLUi prévoit cette consommation sur une durée de 10 ans,
- quelques règles plus précises auraient pu être retenues pour les questions environnementales afin d'assurer le plus rigoureusement possible une meilleure protection des milieux.

Concernant la consommation foncière pour le développement économique, Châteauroux Métropole a reclassé l'extension de Grandéols en zone 2AU.

9.3.6 Autres personnes publiques associées (PPA)

Les observations exprimées par les autres PPA ont été prises en compte par Châteauroux Métropole et apportent seulement des modifications ponctuelles.

9.4. Appréciations particulières portées sur le projet

En complément des modifications, ajouts et améliorations portées par Châteauroux Métropole dans son mémoire en réponse au procès-verbal des observations du public (cf para 8), la commission émet les observations particulières suivantes.

Elle relève la qualité des documents constituant le dossier de l'enquête, très complet et bien présenté ; elle observe cependant qu'il est très conséquent et que sa taille a pu constituer un frein à son appropriation par le public.

En ce qui concerne le règlement graphique, il est d'une exploitation difficile : le nom des communes et celui du certain nombre de hameaux n'apparaissent pas ; les limites des communes et le tracé des routes et autres voies de circulation sont difficiles à identifier.

Tout en reconnaissant les difficultés qu'il y aurait à vouloir retranscrire sur les plans de zonage, le tracé des zones inondables (vallée de l'Indre), soumises à des risques technologiques (Axéreal à Saint Maur) ou au bruit (plan d'exposition aux bruits de l'aéroport), l'absence de tracé n'est pas satisfaisante ; les cartouches faisant apparaître les zones inondables portés sur les plans des servitudes pour chaque commune, constituent toutefois une disposition intéressante.

L'examen pour chaque commune des plans de zonage et des opérations d'aménagement et de programmation sous le prisme de la limitation de l'artificialisation de terres agricoles a conduit :

- à réduire le nombre ou la taille de plusieurs OAP en extension, considérant que la priorité reste à la densification des centres villes et bourgs,
- à s'interroger sur le maintien en Nj de terrains en bordure de terres classées A lorsqu'ils constituent des avancées apparemment importantes en taille ou en nombre dans les secteurs A ; la pertinence de cette appréciation est à conforter cependant sur les lieux au vu de la qualité des terrains concernés.

Les secteurs intéressés sont les suivants :

- Châteauroux :
 - o OAP 4 E : en considération des différentes OAP prévues en densification et en extension qui offrent d'importantes capacités de logements, de la nécessité de réduire le taux de vacance des logements en ville, et des incertitudes sur la croissance réelle de la population, le site de cette AOP est à reclasser en 2AUd ;
- Ardentes :
 - o au nord ouest de Clavières : le classement de 4 parcelles en Nj est à confirmer,
 - o l'aménagement du bourg de Sandille est à traiter en concertation avec Etrechet,
- Coings :
 - o le terrain prévu accueillir un parc photovoltaïque ne devra pas inclure les 3 ha à vocation agricole,
- Déols :
 - o OAP 2 E : pour des raisons identiques à celles qui ont été avancées pour l'OAP 4 E de Châteauroux, le site de cette AOP est à reclasser en 2AUd,
- Etrechet :
 - o OAP 1 E : en considération des différentes OAP prévues en densification qui offrent d'importantes capacités de logements, le site est à classer en 2AUd,
 - o au sud est de l'OAP 1 E : l'agencement d'ensemble des terrains classés Nj est à confirmer,
 - o ZAC d'Ozans : dans l'occupation des sols de cette zone emblématique, un projet de parc photovoltaïque est évoqué ; ce projet de parc n'est pas acceptable dans la ZAC compte tenu de sa vocation initiale de terre agricole,
 - o l'aménagement du bourg de Sandille est à traiter en concertation avec Ardentes,
- Luant :
 - o OAP 3 E : l'aménagement du site étant conditionné à la réalisation d'un diagnostic écologique, elle est à reclasser en 2AUd,
- Montierchaume :
 - o à Crevant et à Cornaçon : le classement en Nj des différents terrains en avancée dans la zone A est à confirmer,
- Le Poinçonnet :
 - o au nord ouest du centre bourg, le classement de toutes les parcelles qui sont en Nj est à confirmer,

- le devenir de l'enclave qui sera reclassée As par Châteauroux Métropole, est à définir.

Le projet d'assainissement des eaux usées entérine la situation actuelle : l'élimination des faiblesses de fonctionnement de plusieurs stations de traitement, le maillage des circuits et le large dimensionnement des stations de traitement rénovées dont le fonctionnement est satisfaisant, sont autant d'éléments qui donnent des assurances pour une bonne exécution du service.

Le projet de zonage des eaux pluviales est plus difficile à appréhender, et plusieurs communes de Châteauroux Métropole sont très sensibilisées au risque inondation. Il est donc nécessaire d'être en capacité de ralentir et de maîtriser les écoulements d'eau de pluie sur leur bassin versant.

Sévèrement jugé par les services de l'Etat, le projet de zonage est particulièrement apprécié par Châteauroux Métropole : « il constitue une première pour le territoire de Châteauroux Métropole ».

Ce projet a été construit avec une hypothèse de pluie habituelle pour Châteauroux, or avec le changement climatique, les pluies ont tendance à devenir plus fortes.

Ne s'adressant pas seulement à des spécialistes, ce projet de plan de zonage et le règlement associé auraient gagné à être plus compréhensibles, en faisant apparaître, par exemple, le positionnement et les caractéristiques des retenues d'eau et des ouvrages à créer..

Une reprise de ce document s'avère nécessaire.

9.5. Appréciation d'ensemble portée sur le projet

Le territoire de la communauté d'agglomération de Châteauroux, dénommée Châteauroux Métropole, comporte près de 75 000 habitants ; elle réunit la ville de Châteauroux et ses villes satellites, Déols, Le Poinçonnet et Saint Maur, et des villages ruraux.

Traversée par l'Indre, elle recouvre des paysages très différents : Luan qui fait partie du Parc Naturel Régional de la Brenne, le sud de son territoire qui est occupé par une vaste forêt domaniale, le nord et l'est de Châteauroux qui sont aux portes de la Champagne Berrichonne. Desservie par la voie ferroviaire Paris-Limoges-Toulouse, la voie autoroutière A 20 et l'aéroport de Châteauroux Centre, elle est un lieu de passage important.

L'une des premières difficultés à surmonter pour bâtir un PLUi sur ce territoire est de donner une unité à cet ensemble divers, et de permettre à chaque commune de conserver son caractère, tout en prenant le virage de la transition énergétique qui sous-tend largement toutes les thématiques à traiter dans un tel projet.

Le projet de PLUi a été lancé en juin 2015 avec l'objectif de disposer à l'échelle communautaire d'un cadre cohérent de fonctionnement et de gestion, et d'appréhender les problématiques d'aménagement à une échelle pertinente et adaptée aux enjeux territoriaux.

La conduite de ce projet a été assurée dans le strict respect des dispositions du code de l'urbanisme. Bien en phase avec le SCOT du Pays Castellois - Val de l'Indre, (les deux documents ont été élaborés dans la même période avec pratiquement les mêmes acteurs), les cinq axes du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ont irrigué l'ensemble du processus de son élaboration.

Arrêté en mai 2019 par le conseil communautaire de l'agglomération de Châteauroux, il a alors été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) à son élaboration. Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public que lui a adressé la commission d'enquête, Châteauroux Métropole a apporté une réponse très complète et argumentée sur les observations des PPA et celles du public ; la plupart des observations fondées qui lui ont été communiquées a reçu une suite favorable au travers des modifications et des améliorations acceptées.

De ce fait, le projet de PLUi enrichi de ces dernières modifications et améliorations, est le résultat d'un travail consensuel, respectueux des avis de chacun et bien en phase avec les objectifs recherchés.

Plusieurs points retiennent cependant l'attention.

Le projet a pris pour hypothèse une croissance de la population de 0,5 % par an alors que les prévisions de l'INSEE font état d'une baisse continue de la population de l'Indre.

Châteauroux Métropole considère que son hypothèse de croissance est « optimiste mais mesurée », et que les actions entreprises dans le département vont renforcer l'attractivité du territoire. Elle compte aussi sur la prochaine concrétisation de projets de développement économique qui permettront de redresser la courbe démographique.

De ce fait, Châteauroux Métropole prévoit un besoin conséquent de logements pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants ; elle a ainsi défini des opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'ensemble des communes, tant en densification qu'en extension.

Si la croissance de la population ne se produit pas, l'ouverture des OAP « extension » devrait dans ces conditions, être limitée et n'intervenir qu'après avoir atteint un certain taux de densification dans les OAP.

Il est ainsi demandé de classer en zone 2AUe les OAP citées au para précédent ; elles seraient ouvertes lors d'une révision du PLUi décidée au vu de l'accroissement du nombre d'habitants réellement observé.

Afin d'arrêter le mitage de l'espace rural et de ralentir l'artificialisation des sols avant de se donner ultérieurement un objectif de « zéro-artificialisation », le projet de PLUi s'est attaché à limiter la construction de logements hors zones urbaines, et de nombreux hameaux ont été classés en zone A.

Bien que des dispositions aient été prises afin de permettre des extensions mesurées d'habitations et la construction d'annexes, la stricte application du règlement dans sa forme actuelle, va se traduire assurément par des incompréhensions de la part de quelques habitants : comment expliquer qu'un terrain entouré de deux maisons et desservi par une voie de circulation et tous les réseaux, soit réputé inconstructible ? Des solutions au cas par cas sont à rechercher.

La définition et la hiérarchisation des enjeux pour les dix prochaines années, s'est traduite par une prédominance marquée des enjeux économiques et relatifs à la qualité de la vie. Alors que le PADD donne en tant qu'orientation « Châteauroux Métropole - un territoire durable », il apparaît que les enjeux environnementaux sont certes identifiés et traités mais ne bénéficient

pas d'une démarche aussi déterminée que celle qui a, par exemple, été retenue pour la croissance de la population.

Pour marquer l'importance de ces enjeux environnementaux, une ou plusieurs OAP transversales auraient pu être créées afin de traiter de façon plus volontariste les différentes thématiques associées à ces enjeux et de tirer le meilleur parti des atouts naturels dont dispose le territoire avec la vallée de l'Indre et ses espaces boisés.

Un maillage plus volontariste des voies cyclables aurait été aussi un signal fort pour faire évoluer les habitudes en matière de mobilité.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, plusieurs sites ont été choisis ; il aurait pu être intéressant d'identifier tous les sites susceptibles d'accueillir des centrales solaires au sol, ce qui aurait peut-être permis d'élargir l'offre pour développer ce type d'énergie.

Partant d'une situation dans laquelle les espaces agricoles ont été très largement artificialisés, et mités, le projet de PLUi marque la détermination de Châteauroux Métropole de ralentir la consommation d'espace pour l'habitat alors que la population est prévue être en augmentation. Ce virage est à souligner et mérite d'être encouragé. Il constitue une première étape avant de se rapprocher de l'objectif d'une artificialisation zéro. C'est dans ce contexte qu'il convient d'attendre une révision du PLUi pour ouvrir à la construction tous les terrains porteurs d'une OAP « extension ».

Il est souhaitable enfin d'accélérer la prise de conscience de la population vivant et travaillant sur ce territoire, que la transition énergétique n'est plus seulement un concept, mais une réalité qui s'impose à chacun et va amener à vivre et à se comporter différemment ; toutes les activités susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement sont désormais à traiter avec une priorité plus forte.

10 L'information des personnes

L'information effectuée par les voies réglementaires a été convenablement réalisée.

11 Conclusion

Compte tenu :

- qu'avant et après l'enquête, toutes les dispositions légales ont été respectées et que toute personne l'ayant souhaité a pu faire connaître ses observations,
- des raisons exposées ci-dessus,

et considérant que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole comportant le plan de zonage d'assainissement des eaux usées et le plan de zonage des eaux pluviales, s'inscrit effectivement dans l'atteinte des objectifs généraux en matière d'urbanisme,

la commission d'enquête émet un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole, assorti de la prise en compte des observations émises dans les paragraphes 9.4 et 9.5.

Fait à Arthon, le 5 décembre 2019

M. Jean-Marc Demay
membre titulaire

M. Michel Deluzet
membre titulaire

M. Hubert Jouot
président de la commission d'enquête publique

