



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

PROCÉDURE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 13.02.2020
Approuvant le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Fait à CHÂTEAUROUX, le 14 FEV. 2020

Gil AVEROUS
Président de Châteauroux Métropole



Pièce du PLUi

0



**CHÂTEAUROUX
MÉTROPOLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLU APPROUVÉ

**0.00 HISTORIQUE DES PROCÉDURES
ET ARRÊTÉS DE MISE A JOUR DU PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Chronologie des procédures d'évolution et de mise à jour du PLUi

PROCEDURE	APPROBATION	TYPE D'ACTE	NATURE
Modification simplifiée n°2	30/09/2025	Délibération	Adaptations mineures des pièces réglementaires du PLUi visant à rectifier des erreurs matérielles, à préciser certaines dispositions et à les compléter au regard des dernières évolutions de la réglementation nationale
Mise à jour des annexes	05/03/2025	Arrêté	Ré-approbation du RLPi (annexe 5.12) ; instauration sur la commune de Diors de l'obligation de déclaration préalable pour certains travaux et démolitions sur son territoire (annexe 5.14) ; approbation du PDP du réseau de chaleur urbain de la commune de Châteauroux (annexe 5.18)
Mise à jour des annexes	17/06/2024	Arrêté	Mise à jour n°5 du DPU relative à l'instauration d'un DPU renforcé sur la commune de Châteauroux (annexe 5.3)
Mise à jour des annexes	02/04/2024	Arrêté	Mise à jour n°4 du DPU relative aux droits de délégation (annexe 5.3) ; révision du classement sonore des infrastructures des transports terrestres (annexe 5.9.1) ; instauration de nouvelles servitudes PT1 et PT2 au voisinage du centre radioélectrique de l'aérodrome de Châteauroux-Déols (annexe 5.1.1.1)
Mise à jour des annexes	05/01/2023	Arrêté	Mise à jour n°3 du DPU relative à la création de la ZAE Quartier Gare à Châteauroux ; remplacement de listes de SUP suite à la suppression de servitudes radioélectriques de protection sur plusieurs communes (annexe 5.1.1) ; instauration de l'obligation de déclaration préalable pour certains travaux sur la commune de Coings (annexe 5.14)

Modification simplifiée n°1	10/03/2022	Délibération	Adaptations mineures des pièces réglementaires du PLUi visant à rectifier des erreurs matérielles et à préciser certaines dispositions pour en faciliter l'interprétation
Mise à jour des annexes	29/11/2021	Arrêté	Mise à jour n°2 du DPU relative aux droits de délégation sur l'opération Cœur de Ville à Châteauroux (annexe 5.3)
Mise à jour des annexes	09/07/2020	Arrêtés	Création de nouveaux Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sur les communes d'Ardentes et de Châteauroux
Mise à jour des annexes	09/07/2020	Arrêté	Mise à jour n°1 du Droit de Prémption Urbain (DPU) redéfinissant les périmètres d'application et les différents types de délégation (annexe 5.3), suite à l'instauration du DPU au bénéfice de Châteauroux Métropole en 2015
Approbation du PLUi	13/02/2020	Délibération	Approbation du PLUi à l'issue de la procédure d'élaboration

Version à jour au 30 septembre 2025



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

PROCÉDURE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 13.02.2020
Approuvant le projet de PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal

Fait à CHÂTEAUROUX, le 14 FEV. 2020

Gil AVEROUS
Président de Châteauroux Métropole



Pièce du PLUi

0



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

Pièce du PLUi

0.1

**PRESCRIPTION
DU PLUi**

Le Président certifie
que la présente décision
publiée le **16 FEV. 2015**
et transmise au représentant de
l'Etat le **13 FEV. 2015**
est exécutoire.

Châteauroux, le
Le Président de la



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS**
N° 2015-021

**TRANSFERT DE COMPETENCE : ETUDE, ELABORATION, APPROBATION, REVISION ET SUIVI
D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, DE PLAN LOCAL D'URBANISME, DE
DOCUMENT D'URBANISME EN TENANT LIEU ET DE CARTE COMMUNALE**

Séance du 12 février 2015

L'an deux mille quinze, le douze février, à 18h30

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville de la commune de Châteauroux, sous la présidence de M. AVÉROUS, Président de la CAC.

Date de convocation : 5 février 2015

Présents : (43)

Gil AVÉROUS, Christophe BAILLIET, Jean-Claude BALLON, Didier BARACHET, Eric BELLET, Michel BLONDEAU, Mark BOTTEMINE, Jacques BREUILLAUD, Gilles CARANTON, Arnaud CLEMENT, Matthieu COLOMBIER, Dominique COTILLON-DUPOUX, Luc DELLA-VALLE, Marc DESCOURAUX, Jacky DEVOLF, Dominique DU CREST, Catherine DUPONT, Claude DURAND, Didier DUVERGNE, Brigitte FLAMENT, Annick FOURRE, Delphine GENESTE, Michel GEORJON, Huguette GUYOTON, Jean-Yves HUGON, François JOLIVET, Michel LENGLET, Luc-Jean-Jacques LOPEZ, Ludovic MESNARD, Bénédicte MOHAMED-GUILLON, Sophie MONESTIER, Chantal MONJOINT, Bruno PALLEAU, Nathalie PAWELZYK, Ginette PERREIN, Florence PETIPEZ, Jean PETITPRETRE, Séverine PILORGET, Paul PLUVIAUD, Georges RAMBERT, Dominique TOURRES, Roland VRILLON.

Remplacements :

Jean-Pierre MARCILLAC par Rodhène POPINEAU-FRANQUET.

Absents excusés ayant donné pouvoir : (7)

Josette GAUZENTES a donné pouvoir à François JOLIVET, Frédérique GERBAUD a donné pouvoir à Michel GEORJON, Imane JBARA-SOUNNI a donné pouvoir à Chantal MONJOINT, Françoise LAURENT a donné pouvoir à Bruno PALLEAU, Jean-François MEMIN a donné pouvoir à Jean-Yves HUGON, Catherine RUET a donné pouvoir à Brigitte FLAMENT, Philippe SIMONET a donné pouvoir à Luc-Jean-Jacques LOPEZ.

Absent : (1)

Eric BERGOUGNAN.

Secrétaires de séances :

Annick FOURRE, Huguette GUYOTON.

M. le Rapporteur :

La loi n°2014-386 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR encourage les communes membres d'une communauté d'agglomération à transférer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, selon les modalités prévues à l'article L.5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, dans les trois ans qui suivent sa publication. Au-delà de cette date, ce transfert s'opère automatiquement.

La prise de compétence volontaire permet aux élus d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre de leur E.P.C.I. dès qu'ils le souhaitent et au plus tard dès que la révision d'un document d'urbanisme communal s'avère nécessaire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) est un document d'urbanisme réglementaire et de planification qui définit et régit l'usage des sols, en tenant compte des spécificités de chaque commune. Son élaboration se fait en concertation avec la population et en association avec les partenaires institutionnels. Il permet de définir la stratégie d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

L'élaboration d'un P.L.U.i. permet d'appréhender les problématiques d'aménagement à une échelle pertinente et adaptée aux enjeux territoriaux, de mutualiser les moyens financiers et d'ingénierie et de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement communautaires.

Il s'agit également, avec l'élaboration d'un document de planification intercommunal, de se donner les moyens d'actions pour :

- ✓ permettre au territoire de prendre en main son développement,
- ✓ mettre en œuvre un urbanisme durable et respectueux des caractéristiques de chaque commune membre,
- ✓ renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale,
- ✓ enrichir le projet de territoire en rendant cohérent les choix de développement avec les compétences communautaires,
- ✓ gérer la compatibilité avec le S.C.O.T. du Pays castelroussin - Val de l'Indre pour l'ensemble des communes,
- ✓ faciliter l'instruction des actes A.D.S. à l'appui d'un document unique.

Considérant que la plupart des communes de la C.A.C. ont l'obligation de mettre leur document d'urbanisme en conformité avec la loi ALUR dans un délai très contraint ;

Considérant que l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un P.L.U. intercommunal avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais prévus en matière de grenellisation des P.L.U. communaux et de transformation des P.O.S. en PLU ;

Considérant l'intérêt d'exercer la compétence en matière de P.L.U., de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale dans le cadre de la mise en œuvre des actions menées au niveau communautaire, et notamment d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) à l'échelle des 15 communes membres ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération Castelroussine souhaite s'engager volontairement dans cette démarche de planification urbaine.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.5211-5, L.5211-17 et L.5216-5,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la Loi n° 2014-386 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et notamment son article 136,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération Castelroussine approuvés par arrêté préfectoral du 23 décembre 2013.

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- ✓ de prendre, dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace » la compétence « étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale »,
- ✓ de modifier l'article 4 des statuts de la Communauté d'Agglomération Castelroussine comme suit : « La Communauté d'Agglomération Castelroussine est compétente pour l'étude, l'élaboration, l'approbation, la révision et le suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,
- ✓ de notifier à chaque commune membre la présente délibération et les nouveaux statuts qui y sont annexés, afin que chaque conseil municipal puisse se prononcer sur ce transfert de compétence,
- ✓ d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les actes relatifs à ce transfert de compétence.

(Avis favorable de la Commission Aménagement Voirie-Travaux et Grands Equipements du 27 janv. 2015).

(Pour information à la Commission Prospective et Finances du 30 janv. 2015).

Le Rapporteur : Christophe BAILLIET

Suit une discussion, le Conseil Communautaire approuve à la majorité (par 41 voix pour, 9 abstentions).

Commune d'Agglomération
Indre
(36)
Castelroussine

Pour extrait conforme,
Le Président de la CAC,
Gil AVEROUS

PREFET DE L'INDRE

DIRECTION DE L'EGALITE DES TERRITOIRES
ET DE L'ECONOMIE (D.E.T.E.)
Bureau des collectivités locales et du contrôle

ARRETE du **8 JUIN 2015**
portant modification des statuts de la
Communauté d'Agglomération Castelroussine

Le Préfet de l'Indre
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5211-17 ;

VU l'arrêté n° 99-E-3427 du 4 décembre 1999 fixant le périmètre de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 99-E-3736 du 29 décembre 1999 portant création de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 2002-E-1764 du 27 juin 2002 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 2002-E-3916 du 30 décembre 2002 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 2003-E-2930 du 23 octobre 2003 portant adhésion des communes de Diors, Etretchet et Sassièrges-Saint-Germain à la communauté d'agglomération castelroussine et modification des articles 1 et 5 des statuts ;

VU l'arrêté n° 2005-12-0432 du 23 décembre 2005 portant adhésion de la commune de Mâron à la communauté d'agglomération castelroussine et modification des articles 1 et 5 des statuts ;

VU l'arrêté n° 2006-12-0274 du 26 décembre 2006 portant extension du périmètre de la communauté d'agglomération castelroussine à la commune d'Arthon et modification des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 2008-05-0047 du 5 mai 2008 portant modification de l'article 4 des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 2008-07-0153 du 22 juillet 2008 portant modification de l'article 4 des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 2009-07-0222 du 24 juillet 2009 portant modification de l'article 4 des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU l'arrêté n° 2010354-0007 du 20 décembre 2010 portant extension du périmètre de la communauté d'agglomération castelroussine à la commune de Jeu-les-Bois et modification des statuts ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2011356-0001 du 22 décembre 2011 relatif au schéma départemental de coopération intercommunale de l'Indre ;

VU l'arrêté n° 2012296-0003 du 22 octobre 2012 portant extension du périmètre de la communauté d'agglomération castelroussine dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental de coopération intercommunale de l'Indre ;

VU l'arrêté n° 2013288-0009 du 15 octobre 2013 portant composition du conseil communautaire de la communauté d'agglomération castelroussine en vue des échéances électorales de mars 2014 ;

VU l'arrêté n° 2013357-0003 du 23 décembre 2013 portant retrait de la compétence facultative « participer au financement public d'une télévision locale » des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine et modification des statuts ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération castelroussine du 12 février 2015 décidant l'extension des compétences et la modification des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU les délibérations des conseils municipaux d'Ardentes le 1^{er} avril 2015, Arthon le 31 mars 2015, Châteauroux le 26 mars 2015, Coings le 23 mars 2015, Diors le 25 mars 2015, Etretchet le 18 mars 2015, Jeu-les-Bois le 2 mars 2015, Le Poinçonnet le 9 avril 2015, Luant le 9 mars 2015, Mâron le 15 avril 2015, Montierchaume le 1^{er} avril 2015, Sassièrges-Saint-Germain le 30 mars 2015 et Villers-les-Ormes le 10 avril 2015 approuvant la modification des statuts de la communauté d'agglomération castelroussine ;

VU la délibération du conseil municipal de Déols le 6 mai 2015 refusant le transfert au bénéfice de la communauté d'agglomération castelroussine de la compétence pour l'étude, l'élaboration, l'approbation, la révision et le suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

VU l'absence de délibération du conseil municipal de Saint-Maur valant avis favorable ;

CONSIDERANT que les conditions de majorité qualifiée prévues par les articles L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales sont réunies ;

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Indre,

A R R E T E

Article 1^{er} : L'article 4 des statuts est complété du paragraphe suivant :

*« -Aménagement de l'espace communautaire-
 . Etude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».*

Un exemplaire des statuts modifiés est annexé au présent arrêté.

Article 2 : La présente décision peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours gracieux (adressé à M. le Préfet de l'Indre, place de la Victoire et des Alliés – 36000 Châteauroux) ou d'un recours hiérarchique (adressé à M. le Ministre de l'Intérieur, direction générale des collectivités territoriales, place Beauvau à Paris 8ème).

Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux en saisissant le tribunal administratif de Limoges, 1 cours Vergniaud – 87000 Limoges.

Article 3 : Monsieur le Secrétaire Général, Monsieur le Président de la communauté d'agglomération castelroussine, Messieurs les Maires des communes membres sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Indre.

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général,



Jean-Marc GIRAUD

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CASTELROUSSINE

STATUTS

Article 1er : Constitution

En application de la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, il est constitué entre les communes de Ardenes, Arthon, Châteauroux, Coings, Déols, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, Luant, Mâron, Montierchaume, Le Poinçonnet, Saint-Maur, Sassièrges-Saint-Germain et Villers-les-Ormes une communauté d'agglomération dénommée :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION CASTELROUSSINE

Article 2 : Siège

Le siège de la communauté d'agglomération est fixé à la Mairie de Châteauroux. Il pourra être fixé ultérieurement en un autre lieu par arrêté préfectoral approuvant la décision modificative du Conseil Communautaire.

Article 3 : Objet

La communauté d'agglomération castelroussine est un établissement public de coopération intercommunale ayant pour objet d'associer les communes précitées au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire.

Article 4 : Compétences

La communauté d'agglomération exerce de plein droit aux lieux et place des communes membres les compétences suivantes :

■ Compétences obligatoires :

- Développement économique :

- * création, aménagement, entretien et gestion de toutes les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, aéroportuaire... qui sont d'intérêt communautaire,
- * actions de développement économique, d'intérêt communautaire.

- Aménagement de l'espace communautaire :

- * étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

- * schéma directeur,
- * schémas de secteur,
- * création et réalisation de Z.A.C. d'intérêt communautaire,
- * organisation des transports urbains.

- Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire :

- * programme Local de l'Habitat,
- * politique du logement et notamment du logement social et action en faveur du logement des personnes défavorisées,
- * amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

- Politique de la Ville

- * dispositifs contractuels de développement urbain (Contrat de Ville, Contrat Local de Sécurité...) de développement local et d'insertion économique et sociale, dispositifs locaux de prévention de la délinquance.

■ Compétences optionnelles :

- Création ou aménagement et entretien de voiries d'intérêt communautaire ; création ou aménagement et gestion des parcs de stationnement d'intérêt communautaire

- 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.

- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

■ Compétences facultatives :

- Construction et aménagement des équipements de secours et de lutte contre l'incendie (en liaison avec le S.D.I.S.)

- Versement des contributions obligatoires d'incendie et de secours au service départemental pour le compte des communes membres

- Protection des milieux naturels de la Vallée de l'Indre, pour la partie agglomération

- Eau potable

- Assainissement (eaux usées)

- Création, entretien et gestion d'une aire de grand passage des gens du voyage
- Etablir et exploiter sur son territoire toutes les infrastructures et tous les réseaux de communications électroniques rentrant dans le cadre de l'article L1425-1 du CGCT, le réseau interne de la commune de Châteauroux fera l'objet d'un traitement particulier

Par délibérations concordantes du conseil de communauté et des conseils municipaux des communes membres dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de la communauté, celle-ci pourra exercer ultérieurement toute autre compétence que les communes membres souhaiteraient lui transférer.

La Communauté d'Agglomération Castelroussine peut réaliser, dans le cadre de ses compétences, des prestations de services pour d'autres personnes publiques et ce dans le respect des règles de concurrence. Elle peut également réaliser des prestations de services en dehors de son périmètre territorial si ces prestations constituent le complément normal et nécessaire de son activité.

Article 5 : Administration

La communauté d'agglomération est administrée par un conseil de communauté, composé de 51 (cinquante et un) conseillers communautaires dont la composition est arrêtée comme suit :

Ardentes	3 sièges
Arthon	1 siège
Châteauroux	25 sièges
Coings	1 siège
Déols	6 sièges
Diors	1 siège
Etrechet	1 siège
Jeu-les-Bois	1 siège
Le Poinçonnet	5 sièges
Luant	1 siège
Mâron	1 siège
Montierchaume	1 siège
Saint-Maur	2 sièges
Sassierges-Saint-Germain	1 siège
Villers-les-Ormes	<u>1 siège</u>
	51 sièges

Article 6 : Durée, dissolution

La communauté d'agglomération est créée sans limitation de durée.

Elle pourra être dissoute, par décret en Conseil d'Etat, sur la demande des conseils municipaux des communes membres par un vote des 2/3 au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci,

ou de la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les 2/3 de la population, cette majorité devant en outre nécessairement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est supérieure à la moitié de la population concernée.

Article 7 : Portée juridique

Les présents statuts sont annexés aux délibérations des conseils municipaux décidant la création de la communauté d'agglomération.

Article 8 : Règlement intérieur

Le conseil de communauté approuvera le règlement intérieur, document qui précise les conditions de fonctionnement des commissions, du bureau, de la présidence et des différentes instances exécutives et délibératives de la communauté d'agglomération.

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral du 08 JUIN 2015

Pour le Préfet,
et par délégation,
Le Secrétaire Général,



Jean-Marc GIRAUD



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHARTE DE GOUVERNANCE

Validée en Conférence des Maires du 23 juin 2015

Approuvée en Conseil Communautaire du 25 juin 2015

Préambule

Dans les trois ans qui suivent sa publication, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 permet le transfert, volontaire et anticipé, de la compétence relative à l'élaboration, au suivi et à la révision des PLU, des communes vers les EPCI.

Cette évolution législative majeure implique l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale (PLUi).

Elle offre ainsi l'opportunité aux décideurs locaux de réfléchir à une échelle plus adaptée aux pratiques des habitants et de mieux appréhender les dynamiques socio-économiques à l'œuvre. De ce fait, elle crée des conditions favorables à la prise en compte de tous les enjeux de développement du territoire et à la mise en cohérence des politiques publiques sectorielles.

L'échelon communal reste toutefois incontournable et pertinent, notamment en matière d'offre de services de proximité. Le sentiment d'appartenance fort des habitants vis-à-vis de leur commune doit également être pris en considération. En outre, le zonage et le règlement du PLUi seront déterminés à la parcelle et les autorisations d'urbanisme continueront à être délivrées par les Maires.

Dans ce contexte, les élus de la Communauté d'agglomération et de ses 15 communes membres ont décidé de se lancer dans cette démarche volontaire et décisive pour l'avenir de leur territoire.

Par délibération en date du 12 février 2015, le conseil communautaire a émis un avis favorable sur la prise de compétence « élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal ».

Dans les trois mois qui ont suivi, les conseils municipaux ont majoritairement délibéré en faveur de ce transfert anticipé de compétence à la majorité qualifiée.

Par arrêté préfectoral en date du 8 juin 2015, les statuts de la Communauté d'agglomération ont donc été modifiés afin d'intégrer cette nouvelle compétence.

Préalablement au lancement de l'élaboration du PLUi, les modalités de collaboration avec les communes membres doivent être arrêtées par l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale, après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant à l'initiative de son président, l'ensemble des maires (article L. 123-6 du code de l'urbanisme).

Cette conférence intercommunale appelée localement « conférence des maires » s'est réunie le 23 juin 2015 et a validé la présente charte de gouvernance.

I. Les objectifs de la charte de gouvernance

La gouvernance et les modalités de collaboration entre l'Agglomération et les communes membres sont deux composantes essentielles de la réussite du PLUi.

Cette charte a donc pour objectif de définir les règles d'élaboration d'un projet de territoire partagé et négocié, respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire. Les règles qui sont décrites permettront également de garantir le respect des délais d'élaboration du PLUi.

Elle définit :

- Les principes et valeurs régissant l'élaboration du PLUi, ses modifications et révisions,
- Les instances de gouvernance et de réflexion, leur composition et leur rôle,
- Les engagements de chaque collectivité sur les modalités de travail

La charte est signée par l'ensemble des Maires des communes membres, par le Président de l'Agglomération et le vice-Président délégué à l'aménagement du territoire en charge du suivi de l'élaboration du PLUi.

Cette charte présente un caractère évolutif et pourra être améliorée et adaptée en tant que de besoin après avis conjoint des Maires des communes membres et du conseil communautaire.

II. Les principes et les valeurs qui régiront la construction du PLUi

Le PLUi sera un outil au service des projets du territoire.

Il sera élaboré de manière partagée et procédera d'une démarche de co-construction.

Cette démarche de co-construction repose sur deux piliers :

- Une volonté de chacune des communes de participer à l'élaboration d'une stratégie de développement communautaire,
- Le respect des besoins de chacune d'entre elles.

La dynamique collective qui nourrira les réflexions du PLUi permettra d'aboutir à l'émergence d'un projet de territoire négocié et non à la somme des intérêts de chaque commune.

III. Les instances de gouvernance et de collaboration *(cf. annexe 1 : schéma d'articulation des instances)*

La gouvernance s'appuiera sur les instances suivantes :

1. Comité de pilotage PLUi

✓ Rôle et composition

Ses missions sont les suivantes :

- Validation des choix stratégiques et orientations lors des principales étapes du PLUi (avant passage en conseil communautaire) :
 - o Diagnostic
 - o PADD
 - o Zonage et règlement
- Validation du planning prévisionnel.

Il est présidé par le Président de l'Agglomération qui en propose l'ordre du jour.

Il est composé de 15 membres (les Maires ou l'Adjoint à l'Urbanisme de chaque commune).

Le Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire et au développement durable en charge du PLUi participe également au comité de pilotage afin d'assurer la transmission des informations entre le comité de pilotage et le comité technique.

En appui, les membres de l'équipe technique suivants sont associés :

- la Directrice Générale des Services
- le Directeur Général Adjoint Aménagement et Equipements Publics
- le Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- la Chef de service Planification et Urbanisme Opérationnel
- la responsable Planification intercommunale
- la Chef de service Urbanisme réglementaire
- l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

✓ Règles de représentation

Un suppléant est obligatoirement désigné pour chaque membre votant du comité de pilotage.

A l'issue des discussions qui pourront avoir lieu sur les choix stratégiques du PLUi, un vote des participants sera organisé.

Un quorum correspondant à 75 % de la population représentée par les élus présents devra être réuni pour qu'un vote puisse avoir lieu.

Chaque commune, au travers de son représentant (maire ou adjoint), comptera pour une voix lors de ce vote. Les membres de l'équipe technique ne participeront pas au vote.

Pour considérer qu'un avis favorable du comité de pilotage a été émis sur le sujet soumis au vote, 51% des votants présents, devront avoir exprimé un avis favorable.

2. Comité de technique PLUi :

Ses missions sont les suivantes :

- valide la méthodologie de travail pour l'élaboration du PLUi,
- prépare les arbitrages des choix et orientations stratégiques soumis au comité de pilotage,
- s'assure du respect du planning prévisionnel ;

Il est présidé par le Président de l'Agglomération ou le Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire et est composé de :

- la Vice-Présidente en charge du développement économique, des activités commerciales et de l'accès à l'emploi,
- le Vice-Président en charge de l'habitat et des politiques contractuelles,
- le Vice-Président en charge des transports,
- le Vice-Président en charge du développement durable,
- d'un élu représentant la ville-centre,
- d'un élu représentant les pôles d'appui,
- d'un élu représentant les communes résidentielles.

Afin d'assurer la cohérence des choix opérés entre les démarches PLUi et SCoT, les trois élus désignés siègent également au comité syndical du Pays castelroussin – val de l'Indre.

Sont également associés :

- un représentant du pays castelroussin en charge du SCoT
- un technicien de la DDT

Les membres du comité technique ont tous un suppléant chargé de les représenter en cas d'absence.

Participent également au comité technique les membres de l'équipe technique suivants :

- le Directeur Général Adjoint Aménagement et Equipements Publics
- le Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- la Chef de service Planification et Urbanisme Opérationnel
- la Responsable Planification intercommunale
- la Chef de service Urbanisme réglementaire
- l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

3. Groupe(s) de travail thématique(s)

Les groupes de travail thématiques ont pour but :

- de proposer la méthodologie de travail,
- d'apporter les connaissances de terrain nécessaires à l'avancement des études et étapes clés du PLUi,
- d'enrichir les documents de travail proposés par l'Assistant à Maîtrise d'ouvrage.

Les thématiques abordées en groupes de travail seront les suivantes :

- Habitat et patrimoine bâti
- Développement économique
- Déplacement

- Environnement et agriculture

Un groupe de travail est co-présidé par l'élu en charge de la thématique abordée et le Vice-Président délégué à l'aménagement du territoire et du développement durable en charge du PLUi.

Il est piloté par les membres de l'équipe technique qui comprend :

- le Directeur Général Adjoint Aménagement et Equipements Publics
- le Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme
- la Chef de service Planification et Urbanisme Opérationnel
- la Responsable Planification intercommunale
- L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

Il associe :

- Le secrétaire de mairie ou technicien en charge de l'urbanisme de chaque commune de l'agglomération,
- Les techniciens de l'Agglomération en charge des thématiques traitées,
- Le référent SCoT,
- Le référent DDT.

Selon les besoins et les champs d'investigation, peuvent également être associés les partenaires locaux (bailleurs sociaux, chambres consulaires, CAUE, Indre nature, Conseil Départemental.).

Des séances plénières du groupe de travail seront organisées pour travailler sur les problématiques transversales.

4. Conférence des Maires valant conférence intercommunale selon le code de l'urbanisme :

Elle est composée des 15 Maires des communes membres de l'Agglomération.

Elle débat des modalités de collaboration entre les communes et l'Agglomération avant le lancement de l'élaboration du PLUi comme prévu par l'article L 123-6 du code de l'urbanisme.

Le PADD sera présenté et discuté en conférence intercommunale avant d'être débattu et validé en conseil communautaire (Art L 123-9 Code de l'urbanisme). Après enquête publique, elle sera amenée à statuer sur les amendements à apporter avant le vote du conseil communautaire sur l'approbation du PLUi.

La conférence intercommunale constitue un lieu d'échanges entre les représentants des communes. En cas de désaccord de l'une d'elle sur le PLUi, la conférence pourra être réunie à la demande de l'un des maires par courrier adressé au Président.

Elle sera également réunie annuellement afin de débattre sur la politique d'urbanisme communautaire mise en œuvre sur le territoire sur la base des indicateurs de suivi qui auront été définis au cours de l'élaboration du PLUi.

5. Conseil communautaire et la commission Environnement, Aménagement et Grands Equipements

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, le conseil communautaire, par délibérations successives :

- Prescrit l'élaboration du PLUi, définit les modalités de collaboration avec les communes membres et les modalités de la concertation publique,
- Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Arrête puis approuve le PLUi.

Au préalable, la commission Environnement, Aménagement et Grands Equipements composée de 20 conseillers communautaires donne son avis.

6. Conseils municipaux des communes membres

Chaque conseil municipal sera régulièrement informé des réflexions en cours sur le PLUi via les représentants élus des communes qui siègeront dans les instances de pilotage.

Il sera amené à débattre sur les orientations du PADD avant l'arrêt du projet de PLUi par le conseil communautaire, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Si besoin, l'équipe technique pourra intervenir à la demande d'un maire au sein de son conseil municipal afin de présenter les réflexions et travaux en cours sur le PLUi et notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement envisagé sur la commune.

IV. Les engagements de chaque collectivité sur les modalités de travail

1. Les engagements de la Communauté d'agglomération

Les communes sont associées tout au long du processus d'élaboration du PLUi au travers des instances décrites précédemment.

La Communauté d'agglomération s'engage à tenir à la disposition des communes membres les documents et informations nécessaires à la bonne appropriation des travaux par les élus communaux.

A cette fin, une plate-forme dématérialisée de partage de documents est mise en place pour les élus communautaires et communaux, afin de permettre l'accès permanent aux documents de travail sur le PLUi.

Les documents préparatoires aux réunions de travail (comité de pilotage, comité technique) seront mis à disposition des membres des différentes instances avant chaque réunion selon les nécessités de l'ordre du jour.

Le passage à une nouvelle étape de travail n'interviendra qu'après obtention de la majorité des voix des votants présents en comité de pilotage.

2. Les engagements des communes

Les communes participent activement via leurs référents (élu et technicien) à la remontée des informations de terrain relevant de leur territoire et nécessaires à l'élaboration du PLUi (porter à connaissance des projets communaux, transmission de données pour la réalisation du diagnostic, retours d'expérience sur le zonage et le règlement en vigueur...).

L'élu référent de chaque commune assure la transmission d'informations sur la mise en œuvre du PLUi et son état d'avancement au sein de son conseil municipal.

L'assiduité des participants aux différentes instances de travail est le gage du bon déroulement du processus d'élaboration et du respect du calendrier fixé initialement. Chaque participant s'engage à transmettre à son suppléant les informations relatives à la tenue des réunions.

3. Règlement des points de désaccord

Dans le respect du projet intercommunal et de la sécurisation juridique de la procédure, les communes feront connaître leur avis par écrit.

Les éventuels points de désaccord seront portés à la connaissance de l'Agglomération de façon argumentée.

En cas de désaccord important, un échange de courriers entre le Maire et le Président sera, au préalable privilégié. Le sujet pourra être inscrit à l'ordre du jour d'une conférence intercommunale, sur demande écrite de l'un des maires au Président de l'Agglomération.

4. Les modalités de travail avec le Pays castelroussin val de l'Indre en charge du SCoT

Le Président du Pays Castelroussin – Val de l'Indre chargé de l'élaboration du SCoT sera associé à l'élaboration du PLUi en tant que Personne Publique Associée. De plus, les représentants du SCoT seront régulièrement invités à participer au comité technique et groupes de travail thématiques.

5. Modifications et révisions du PLUi

Les modalités de travail pour les révisions et modifications du PLUi seront identiques à celles de l'élaboration.

V. **Les signataires**

Fait à Châteauroux, le 08 JUIL. 2015

Pour Châteauroux Métropole,
Le Président,


Gil AVÉROUS

Pour la commune de Châteauroux,
Le Maire-Adjoint,


Georges RAMBERT

Pour la commune d'Ardentes,
Le Maire,

Didier BARACHET


Pour la commune d'Arthon,
Le Maire,

Jacky DEVOLF


Pour la commune de Déols,
Le Maire,

Michel BLONDEAU


Pour la commune de Diors,
Le Maire,

Claude DURAND


Pour la commune de Coings,
Le Maire,

Jean-Pierre MARCILLAC


Pour la commune d'Etréchet,
Le Maire,

Marc DESCOURAUX

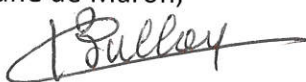

Pour la commune de Jeu-les-Bois,
Le Maire,

Jacques BREUILLAUD



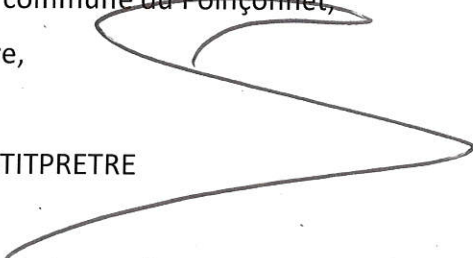
Pour la commune de Mâron,
Le Maire,

Jean-Claude BALLON



Pour la commune du Poinçonnet,
Le Maire,

Jean PETITPRETRE



Pour la commune de Sassierges-St-Germain,
Le Maire,

Dominique DU CREST

Plo Guy IMBERT



Pour la commune de Luant,
Le Maire,

Didier DUVERGNE



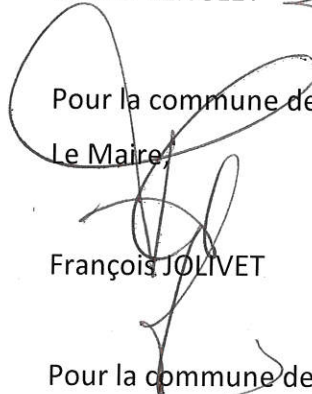
Pour la commune de Montierchaume,
Le Maire,

Michel LENGLET



Pour la commune de Saint Maur,
Le Maire,

François JOLIVET

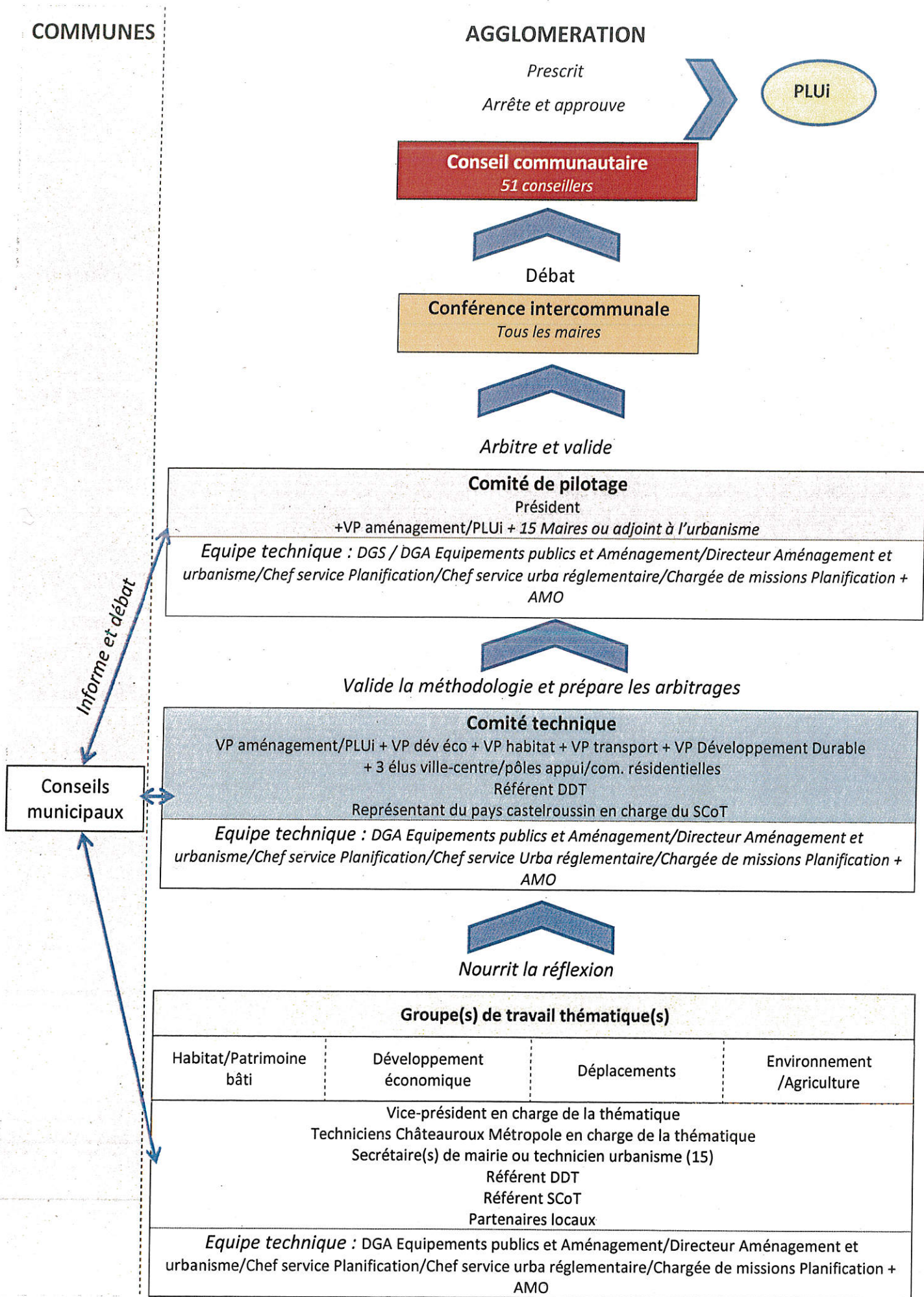


Pour la commune de Villers-les-Ormes,
Le Maire,

Eric BERGOUGNAN



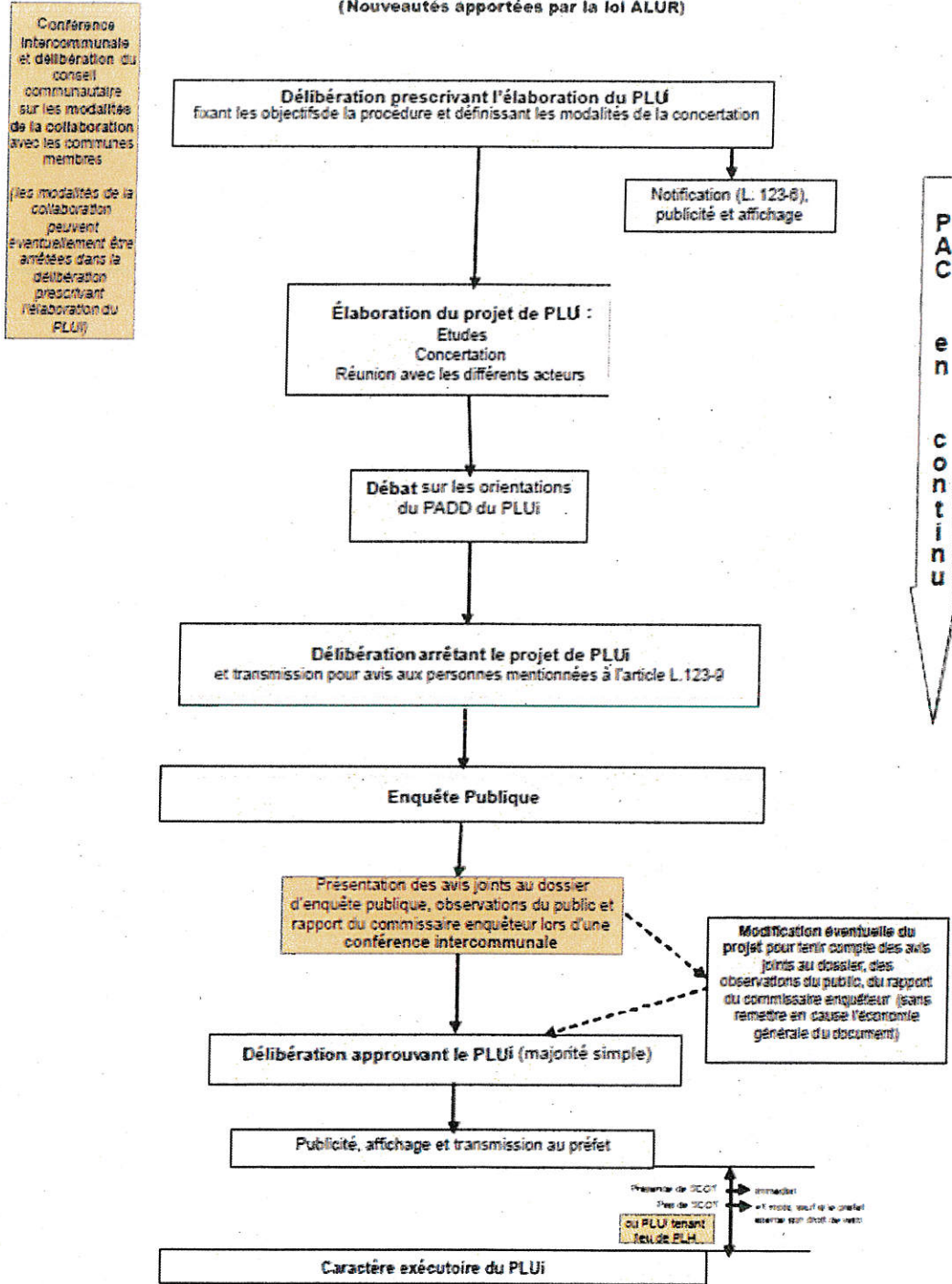
ANNEXE 1 : ARTICULATION DES INSTANCES



ANNEXE 2 : PHASES D'ELABORATION DU PLUi

Elaboration du PLU intercommunal

(Nouveautés apportées par la loi ALUR)



Légende :

- les nouveautés apportées par Alur sont précisées dans des cadres orange

- les pointillés sont utilisés pour préciser que l'étape est facultative

À noter : l'emplacement destiné à la tenue d'un débat sur l'opportunité de créer des plans de secteurs est donné à titre indicatif


ANNEXE 3 : NOMS DES MEMBRES

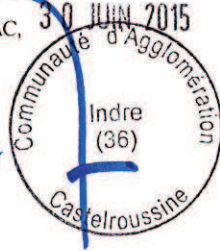
Composition du comité de pilotage			
Commune	Nombre	Représentant	Suppléant
Ardentes	1	Didier Barachet	Gilles Caranton
Arthon	1	Jacky Devolf	Jean-François Robinet
Châteauroux	1	Gil Avérous	Georges Rambert
Coings	1	Jean-Pierre Marcillac	Michel Rousseau
Déols	1	Michel Blondeau	Luc Della-Valle
Diors	1	Claude Durand	Jean-Louis Riffet
Etrechet	1	Marc Descouraux	Jean Pinier
Jeu-les-bois	1	Jacques Breuillaud	Pierre Verret
Le Poinçonnet	1	Jean Petitprêtre	Jean-Michel Fort
Luant	1	Didier Duvergne	Nadine Bidaud
Mâron	1	Jean-Claude Ballon	Nicolas Gonnot
Montierchaume	1	Michel Lenglet	Jean-Pierre Lemièrre
Sassierges Saint-Germain	1	Dominique Du Crest	Guy Imbert
Saint-Maur	1	François Jolivet	Ludovic Réau
Villers les Ormes	1	Eric Bergougnan	Mikaël Prédal

Composition du comité technique			
Commune	Nombre	Représentant	Suppléant
Elu représentant Châteauroux	1	Gil Averous	Georges Rambert
Elu représentant les pôles d'appui	1	Jean Petitprêtre	Didier Barachet
Elu représentant les communes résidentielles	1	Jacky Devolf	Michel Lenglet
Vice-Président Développement économique	1	Catherine Dupont	Chantal Montjoint
Vice-Président Habitat/Patrimoine bâti	1	Michel Blondeau	Luc Della-Valle
Vice-Président Déplacements	1	Paul Pluviaud	Luc-Jean-Jacques Lopez
Vice-Président Développement Durable	1	Christophe Bailliet	Michel Georjon

Le Président certifie
que la présente décision
publiée le 30 JUIN 2015
et transmise au représentant de
l'Etat le 30 JUIN 2015
est exécutoire.

Châteauroux, le 30 JUIN 2015
Le Président de la CAC,


Gil AVÉROUS





CONSEIL COMMUNAUTAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
N° 2015-124

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DEFINITION DES MODALITES DE COLLABORATION ENTRE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ET LES COMMUNES MEMBRES

Séance du 25 juin 2015

L'an deux mille quinze, le vingt-cinq juin, à 18h30

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville de la commune de Châteauroux, sous la présidence de M. AVÉROUS, Président de la CAC.

Date de convocation : 18 mai 2015

Présents : (44)

Gil AVÉROUS, Jean-Claude BALLON, Didier BARACHET, Eric BELLET, Eric BERGOUGNAN, Michel BLONDEAU, Mark BOTTEMINE, Jacques BREUILLAUD, Gilles CARANTON, Arnaud CLEMENT, Matthieu COLOMBIER, Dominique COTILLON-DUPOUX, Luc DELLA-VALLE, Marc DESCOURAUX, Jacky DEVOLF, Catherine DUPONT, Claude DURAND, Didier DUVERGNE, Brigitte FLAMENT, Annick FOURRE, Josette GAUZENTES, Delphine GENESTE, Michel GEORJON, Frédérique GERBAUD, Huguette GUYOTON, Jean-Yves HUGON, François JOLIVET, Françoise LAURENT, Michel LENGLET, Luc-Jean-Jacques LOPEZ, Ludovic MESNARD, Bénédicte MOHAMED-GUILLON, Sophie MONESTIER, Chantal MONJOINT, Bruno PALLEAU, Nathalie PAWELZYK, Florence PETIPEZ, Jean PETITPRETRE, Séverine PILORGET, Paul PLUVIAUD, Catherine RUET, Philippe SIMONET, Dominique TOURRES, Roland VRILLON.

Absent(s) excusé(s) : (6)

Christophe BAILLIET, Imane JBARA-SOUNNI, Jean-Pierre MARCILLAC, Jean-François MEMIN, Ginette PERREIN, Georges RAMBERT.

dont absent(s) excusé(s) ayant donné pouvoir : (6)

Christophe BAILLIET a donné pouvoir à Michel GEORJON, Imane JBARA-SOUNNI a donné pouvoir à Jean-Yves HUGON, Jean-Pierre MARCILLAC a donné pouvoir à Dominique COTILLON-DUPOUX, Jean-François MEMIN a donné pouvoir à Brigitte FLAMENT, Ginette PERREIN a donné pouvoir à Delphine GENESTE, Georges RAMBERT a donné pouvoir à Didier BARACHET.

Absent(s) : (1)

Dominique DU CREST.

Secrétaires de séances :

Annick FOURRE, LAURENT Françoise .

M. le Rapporteur :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L123-1 et L.123-6,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juin 2015 conférant à la Communauté d'agglomération, la compétence pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu le courrier du 17 juin 2015 du Président de la Communauté d'agglomération invitant les Maires des 15 communes membres à se réunir en conférence intercommunale pour débattre des modalités de collaboration entre les communes et l'agglomération dans le cadre de l'élaboration du PLUi,

Vu la conférence intercommunale du 23 juin 2015 et son compte-rendu,

Considérant qu'au terme de l'article L123-6 du Code de l'urbanisme, le PLUi est élaboré « en collaboration » avec les communes membres et que « l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration, après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres ».

La collaboration reposera sur une charte de gouvernance validée en conférence intercommunale le 23 juin 2015 et annexée à la présente délibération. Elle définit les règles d'élaboration d'un projet de territoire partagé, respectant les intérêts de chacun dans une ambition communautaire.

Il est proposé au Conseil communautaire :

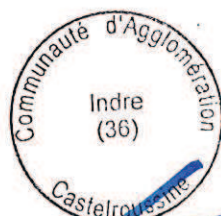
- ✓ d'arrêter les modalités de collaboration entre l'Agglomération et les communes membres dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- ✓ de valider la charte de gouvernance annexée à la présente délibération,
- ✓ d'autoriser le Président à signer la charte de gouvernance.

(Avis favorable de la Commission Finances et Affaires générales du 12 juin 2015).

(Avis favorable de la Commission Environnement, Aménagement et Grands équipements du 11 juin 2015).

Le Rapporteur : Michel GEORJON

Suit 1 discussion, le Conseil communautaire approuve à la majorité (par 43 voix pour, 7 abstentions).



Pour extrait conforme,
Le Président de la CAC,

Gil AVÉROUS

Le Président certifie
que la présente décision
publiée le 30 JUIN 2015
et transmise au représentant de
l'Etat le 30 JUIN 2015
est exécutoire.

Châteauroux, le 30 JUIN 2015
Le Président de la CAC,


Gil AVÉROUS





CONSEIL COMMUNAUTAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
N° 2015-125

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : PRESCRIPTION DE L'ELABORATION, DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Séance du 25 juin 2015

L'an deux mille quinze, le vingt-cinq juin, à 18h30

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la Salle du Conseil Municipal de l'Hôtel de Ville de la commune de Châteauroux, sous la présidence de M. AVÉROUS, Président de la CAC.

Date de convocation : 18 mai 2015

Présents : (44)

Gil AVÉROUS, Jean-Claude BALLON, Didier BARACHET, Eric BELLET, Eric BERGOUGNAN, Michel BLONDEAU, Mark BOTTEMINE, Jacques BREUILLAUD, Gilles CARANTON, Arnaud CLEMENT, Matthieu COLOMBIER, Dominique COTILLON-DUPOUX, Luc DELLA-VALLE, Marc DESCOURAUX, Jacky DEVOLF, Catherine DUPONT, Claude DURAND, Didier DUVERGNE, Brigitte FLAMENT, Annick FOURRE, Josette GAUZENTES, Delphine GENESTE, Michel GEORJON, Frédérique GERBAUD, Huguette GUYOTON, Jean-Yves HUGON, François JOLIVET, Françoise LAURENT, Michel LENGLET, Luc-Jean-Jacques LOPEZ, Ludovic MESNARD, Bénédicte MOHAMED-GUILLON, Sophie MONESTIER, Chantal MONJOINT, Bruno PALLEAU, Nathalie PAWELZYK, Florence PETIPEZ, Jean PETITPRETRE, Séverine PILORGET, Paul PLUVIAUD, Catherine RUET, Philippe SIMONET, Dominique TOURRES, Roland VRILLON.

Absent(s) excusé(s) : (6)

Christophe BAILLIET, Imane JBARA-SOUNNI, Jean-Pierre MARCILLAC, Jean-François MEMIN, Ginette PERREIN, Georges RAMBERT.

dont absent(s) excusé(s) ayant donné pouvoir : (6)

Christophe BAILLIET a donné pouvoir à Michel GEORJON, Imane JBARA-SOUNNI a donné pouvoir à Jean-Yves HUGON, Jean-Pierre MARCILLAC a donné pouvoir à Dominique COTILLON-DUPOUX, Jean-François MEMIN a donné pouvoir à Brigitte FLAMENT, Ginette PERREIN a donné pouvoir à Delphine GENESTE, Georges RAMBERT a donné pouvoir à Didier BARACHET.

Absent(s) : (1)

Dominique DU CREST.

Secrétaires de séances :

Annick FOURRE, LAURENT Françoise .

M. le Rapporteur :

Par délibération en date du 12 février 2015, le Conseil communautaire a proposé le transfert de compétence en matière d' « étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale » au bénéfice de l'Agglomération, en application de la loi n°2014-386 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « loi ALUR », et selon les modalités prévues à l'article L5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Par courrier de notification daté du 20 février 2015, le Conseil Municipal de chacune des 15 communes membres a été invité à se prononcer sur la délibération proposant le transfert de compétence, ainsi que sur les nouveaux statuts de la Communauté d'agglomération annexés.

Le transfert de compétence ayant reçu l'avis favorable de la majorité qualifiée des communes membres, Monsieur le Préfet de l'Indre a acté la modification des statuts de la Communauté d'agglomération par arrêté du 8 juin 2015, en y intégrant la compétence « étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

La Conférence des Maires s'est réunie le 23 juin 2015 afin de définir les modalités de collaboration entre les communes et l'Agglomération.

La Communauté d'agglomération est donc désormais en mesure d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal couvrant l'intégralité de son territoire.

Objectifs poursuivis

En se dotant d'un PLUi, la collectivité entend disposer d'un cadre cohérent de fonctionnement et de gestion, assurant la coordination des différentes politiques sectorielles à l'échelle communautaire. Dans cette perspective, elle poursuit les objectifs suivants :

En matière économique :

- ✓ renforcer l'attractivité économique du territoire et le développement de l'Arc Est,
- ✓ organiser la diversification de l'offre foncière et immobilière, en adéquation avec les besoins y compris en facilitant la reconversion d'anciens sites d'activités,
- ✓ rééquilibrer la répartition de l'offre commerciale entre le centre-ville et les pôles d'activités périphériques existants et définir une politique pour les autres pôles de centralité,
- ✓ définir les conditions favorables au développement d'une agriculture pérenne.

En matière d'habitat :

- ✓ organiser la mixité sociale et favoriser le rééquilibrage spatial et structurel de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire au regard des perspectives d'évolution économiques et démographiques, en prenant en compte les principales orientations stratégiques retenues par le PLH pour la période 2013-2018,
- ✓ favoriser l'accueil de populations nouvelles et le maintien de jeunes générations sur le territoire.

En matière de restructuration urbaine et de consommation d'espace :

- ✓ renforcer l'attractivité de la ville-centre tout en préservant un équilibre avec les autres polarités,
- ✓ densifier la trame urbaine existante à l'échelle de l'agglomération,
- ✓ maîtriser l'étalement urbain et préserver les surfaces foncières agricoles et naturelles dans le cadre d'une gestion économe des sols,
- ✓ organiser le développement du territoire au travers d'une répartition rationnelle de l'habitat, des activités, des équipements et des services,
- ✓ accompagner les opérations de renouvellement urbain notamment dans les quartiers de l'Arc Sud (NPNRU sur les quartiers Saint-Jean, Saint-Jacques et Beaulieu), site Balsan, cœur d'Agglo, secteur gare, site en reconversion du 517ème RT...,
- ✓ participer à la sauvegarde des patrimoines et à la préservation du cadre de la qualité de vie des habitants,

En matière de mobilité :

- ✓ 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 :

- ✓ traduire le concept de trame verte et bleue, développé dans l'étude conduite par le Pays Castelroussin Val de l'Indre, à travers une préservation dynamique des milieux naturels et la mise en valeur d'une approche paysagère de ceux-ci (notamment ceux de la vallée de l'Indre),
- ✓ évaluer les incidences du projet de territoire sur les sites NATURA 2000 de la Vallée de l'Indre,
- ✓ concourir à la prévention des pollutions, des risques naturels et technologiques.
- ✓ préserver et sécuriser la ressource en eau potable.

En matière énergétique :

- ✓ intégrer des objectifs de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des gaz à effet de serre dans le PLUi,
- ✓ encourager la gestion raisonnée des ressources naturelles.

En matière de grands équipements, de services et d'aménagement numérique :

- ✓ définir les conditions concourant au renforcement de l'offre territoriale, dans le cadre d'une répartition cohérente et adaptée.

L'élaboration du PLUi participera à l'émergence et à la mise en œuvre d'un projet de territoire, et permettra de gérer les dynamiques démographiques au regard des perspectives de développement économique, dans le respect des enjeux environnementaux et des directives du document de planification intégrateur que constitue le SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre (en cours de révision).

Cette dynamique a d'ores et déjà été initiée dans le cadre des réflexions menées au sein des « ateliers du territoire », dont les deux premières sessions se sont tenues les 7 février et 11 avril 2015.

En fonction des évolutions du contexte territorial, les objectifs présentés ci-dessus pourront être amenés à être précisés.

Modalités de la concertation

La concertation, qui associera pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, sera mise en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et prendra la forme suivante :

Mise à disposition, au siège de la Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes, d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population. Ceux-ci seront disponibles dans les lieux précités dès l'accomplissement des mesures de publicité de la présente délibération et jusqu'à l'arrêt du projet de PLUi. Les remarques et observations pourront y être consignées ou adressées à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération.

Mise à disposition d'un dossier sur l'avancement du projet, consultable au siège de la Communauté d'agglomération, pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Mise à disposition de documents de synthèse pédagogiques sur le site internet de l'Agglomération, dans la rubrique PLUi suite au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces documents seront également disponibles dans les mairies des communes et au siège communautaire.

Organisation de réunions publiques aux étapes clés de la phase d'élaboration du projet (à minima, en phases PADD et arrêt du projet de PLUi).

Utilisation de différents supports de communication: papier et numérique, pour informer le public.

Réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet, dont les dates seront publiées en temps opportun dans la presse locale.

Le bilan de la concertation sera présenté au Conseil communautaire qui en délibèrera et arrêtera le projet de PLUi.

Conformément à l'article L.123-8 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Indre et notifiée aux personnes publiques associées

suivantes, qui pourront être consultées à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme intercommunal :

- ✓ les présidents du Conseil Régional Centre-Val de Loire et du Conseil Départemental de l'Indre,
- ✓ les présidents des chambres consulaires,
- ✓ le Président du Parc Naturel Régional de la Brenne,
- ✓ le Président de l'établissement public chargé, en application de l'article L.122-4 du Code de l'Urbanisme, du SCOT, soit le Pays castelroussin Val de l'Indre,
- ✓ les présidents des EPCI voisins compétents,
- ✓ les maires des communes voisines.

Le Président de la Communauté d'agglomération pourra également recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements. Par ailleurs, la délibération sera transmise pour information au Centre national de la propriété forestière, en application de l'article R.130-20 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département et d'un affichage durant un délai d'un mois au siège de la Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes membres. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Agglomération mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5214-16 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.21-1, L123-6 et suivants et l'article L300-2,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi ENL),

Vu la Loi n° 2014-386 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), encourageant notamment les communes membres d'une communauté d'agglomération à transférer la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, selon les modalités prévues à l'article L5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, dans les trois ans qui suivent sa publication.

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de l'Agglomération,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 juin 2015, portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération et notamment ses compétences en matière d'aménagement,

Vu la délibération du 25 juin 2015 définissant les modalités de collaboration entre les communes membres et la Communauté d'agglomération,

Considérant que la Communauté d'agglomération est désormais compétente pour élaborer le PLUi,

Considérant que l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un P.L.U. intercommunal avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais prévus en matière de grenellisation des P.L.U. communaux et de transformation des P.O.S. en PLU,

Considérant les objectifs poursuivis par l'Agglomération dans le cadre de l'élaboration du PLUi,

Considérant les objectifs et les modalités de la concertation ci-dessus définis en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- ✓ de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire et qui viendra se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur dans les communes membres,
- ✓ d'approuver les objectifs poursuivis comme exposés précédemment,
- ✓ d'approuver les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, selon les modalités ci-dessus fixées,
- ✓ d'autoriser le Président de la Communauté d'agglomération ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique du PLUi,
- ✓ d'engager les budgets nécessaires au financement des dépenses afférentes à l'étude, l'élaboration, l'approbation, la révision et le suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

(Avis favorable de la Commission Finances et Affaires générales du 12 juin 2015).

(Avis favorable de la Commission Environnement, Aménagement et Grands équipements du 11 juin 2015).

Le Rapporteur : Michel GEORJON

Suit une intervention, le Conseil communautaire approuve à la majorité (par 43 voix pour, 7 abstentions).



Pour extrait conforme,
Le Président de la CAC,


Gil AVÉROUS



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

Pièce du PLUi

0.2

DÉBAT PADD

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal De la Commune de SASSIERGES ST GERMAIN N° 31/2017

L'an deux mil dix-sept le 18 septembre à vingt heures,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni salle de la Mairie en séance publique ordinaire sous la Présidence de Mr du CREST Dominique Maire.

Date de convocation :
11 septembre 2017.

Conseillers présents : Mrs du CREST Dominique, IMBERT Guy, Didier PINAULT, GUILLOT Éric, AUBRUN Michel, David MONJOINT, Mmes LELOUP Chantal, PIOT Laurence, GERBAUD Valérie.

Conseillère excusée : Mme Corinne MOUCHEBOEUF procuration à Mr Didier PINAULT

Nombre de conseillers :
Présents : 9

Formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer
En exécution de l'article L 2127-17 du code général des collectivités territoriales.

Votants : 10

Le Maire ayant ouvert la séance il a été procédé, en conformité de l'article 2121-15 du code général de collectivités territoriales à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Monsieur Didier PINAULT a été désigné pour remplir cette fonction.

Objet : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLUI DE CHATEAUROUX METROPOLE

- Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».
- Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.
- L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir DELIBERE,

Décide par 10 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention :

- De prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- De charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

CONFIE à Monsieur du CREST Dominique, le Maire le soin de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.



Fait à Sassierges St Germain, le 18 septembre 2017

Le Maire
Dominique du CREST

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture
De Châteauroux le 20 Septembre 2017
Et de sa publication le 20 Septembre 2017
Le Maire,
Dominique du CREST



EXTRAIT**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**REPUBLICQUE
FRANCAISE

Département de l'Indre

Ville

de

DEOLS

Séance du 20 septembre 2017

L'an deux mille dix-sept

Le vingt-septembre

A 19 heures

Le Conseil Municipal de DEOLS légalement convoqué par courrier en date du 11 septembre 2017, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Michel BLONDEAU, Maire

Présents : M. BLONDEAU, Mme PICARD-CAILLAUD, Mme Delphine GENESTE, M. DELLA-VALLE, Mme ARZAUD, M. BAILLY, Mme Christiane GENESTE, M. PLUVIAUD, Mme PAWELZYK, M. LACHAUD, Mme SALLÉ, Mme LOMBARD, M. BISTON M. BARBIER SAINT-HILAIRE, Mme BLONDEAU-DRAULT, M. SORIA, Mme GOUJON, M. GUEGANIC, Mme ROJAS, Mme SUPERSAC, Mme HEMERY-BOILEAU, Mme LABARRE-GARCIA, Mme NICOLAS, Mme FAURE

Absents ayant donné pouvoir : Mme PERAIN, M. LION, M. BOGGIO

Absents excusés : M. CARRÉ, M. MARTEAU

Nombre de conseillers municipaux :

- En exercice :	29
- Présents :	24
- Votants :	27

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI DE CHATEAUROUX METROPOLE

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil ;

Le conseil municipal a :

- **PRIS ACTE** de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole.
- **CHARGÉ** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Transmis à la Préfecture le : 25 septembre 2017

Le Maire certifie que la présente

Délibération publiée et notifiée le :

et reçue par le représentant de l'Etat le :

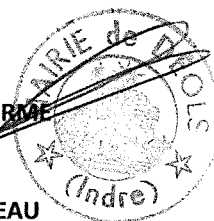
est exécutoire.

Déols, le 25 SEP 2017



EXTRAIT CONFORME

Michel BLONDEAU
Maire





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 25 septembre 2017

Session ordinaire

L'an deux mil dix-sept, le lundi vingt-cinq septembre, à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Maur s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances.

Convocation : lundi 18 septembre 2017

Présents : M. BAUCHÉ, M. BERGOUGNAN, Mme GAUZENTES, M. RÉAU, Mme AUDOUX, Mme ARCHAMBAULT, M. BLIN, M. BERNAL, Mme CHAPUS, M. CURA, M. DAMIEN, M. DESSORT, Mme FRESLON, M. JOLY, M. JOURDAIN, M. GAUDAIS, Mme LIEGE-FEFRESNE, M. MASSICOT, M. MAUBANT, Mme MOULIN, Mme PEYROUTET, Mme PIERRY, M. PREDAL, Mme TROCHON RADIN, Mme ZAUG.

Absents ayant donné pouvoir :

M. GOBERT à Mme PEYROUTET
M. LIMBERT à M. BLIN
Mme TURLÈQUE à Mme PIERRY

Membres en exercice :	29
Membres présents :	25
Membres votants :	28

Absents et excusés :

M. JOLIVET

Secrétaire de séance :

Mme TROCHON RADIN

Dossier n° 9 – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI DE CHATEAUX METROPOLE

Rapporteur : M. Patrick BAUCHÉ

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

Châteauroux Métropole
Arrivée: 267335
Enregistre.: 09-10-2017
/46 DGA Aménagement et Equipements publics
Motif: A
42 DGA Ressources humaines et Affaires juridi
Motif: Cc

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

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants, décide :

- d'émettre un avis défavorable au projet relatif aux orientations générales du PADD dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Châteauroux Métropole dans la mesure où ce PLUi est soumis aux orientations du SCOT s'agissant notamment des volets habitat et commercial qui ont déjà fait l'objet d'observations de la part de la commune de Saint-Maur par courrier en date du 23 juin 2017.

- de charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Certifié exécutoire,



Pour copie conforme au registre,

Le Maire,

Transmis en Préfecture le : 27 SEP. 2017



Publié le : 27 SEP. 2017

Patrick BAUCHÉ

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2017-042

Nombre de conseillers

en exercice : 14
présents : 12
votants : 14
(dont 2 procurations)

L'an deux mille dix-sept

le : 27 sept à 20 heures 15

le Conseil Municipal de la commune de DIORS

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie,

Date de convocation du Conseil Municipal : 19 septembre 2017

Membres :

Mesdames et Messieurs : Claude DURAND, maire, Christian BARON, Anthony BONNIN, Yolande CASSARA, Eric CLEMENT, Philippe DEVAULT, Laurence DI DOMENICO, Sylviane FORTIN, Nathalie MOREAU, Christophe MOULIN Denis PARIS, Jérémy SCHULETZKI

Absents excusés : Marie-France GUDIN (procuration à M. Devault), Erika PONTABRY (procuration à M. Durand),

Secrétaire de séance : Jérémy SCHULETZKI

Délibération 2017-042 : intercommunalité : Châteauroux-Métropole/PLUi : débat sur le PADD

OBJET DE LA DELIBERATION :

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI DE CHATEAUROUX METROPOLE

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

**Le conseil municipal
Après avoir délibéré**

Vote :
Pour 12 + 2 proc.
Contre
abstention

Décide

✓ de prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
✓ de charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie conforme : Le Maire, Claude DURAND.



Accusé de réception en préfecture
036-213600646-20170927-2017-042-DE
Date de télétransmission : 03/10/2017
Date de réception préfecture : 03/10/2017



Le jeudi 28 septembre 2017, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du 20 septembre 2017 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Maire, a délibéré.

Présents (38) : M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Marc FLEURET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, Mme Dominique COTILLON-DUPOUX, M. Philippe SIMONET, Mme Imane JBARA-SOUNNI, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-François MEMIN, Mme Brigitte FLAMENT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Patrick BERNARD, M. Denis MERIGOT, M. Eric CHALMAIN, Mme Joëlle MAYAUD, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Laurent BUTHON, M. Christophe BAILLIET, Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Stéphane ZECCHI, Mme Séverine PILORGET, Mme Nahima KHORCHID, Monsieur Lionel BOYER, Mme Chantal GERBAUD, M. Mark BOTTEMINE, Mme Sophie MONESTIER, M. Arnaud CLEMENT, Mme Chantal DELANNE, M. Aymeric COMPAIN, Mme Sylviane DUVAL, M. Hervé FOREST.

La délibération affichée

le : 29 SEP. 2017

et transmise à la Préfecture

le : 03 OCT. 2017

est exécutoire

le : 03 OCT. 2017

Excusé(s) (5) : M. Georges RAMBERT ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Frédérique SIMON-BERNARDET ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Habib YAHYAOUI ayant donné procuration à M. Marc FLEURET, Mme Paola TISSEUR ayant donné procuration à M. Mark BOTTEMINE, M. Eric BELLET ayant donné procuration à Mme Chantal DELANNE.

35 : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi de Châteauroux Métropole

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement

commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Il vous est proposé :

- de prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- de charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Suite à une discussion, le Conseil municipal prend acte.

A Châteauroux, le 2 octobre 2017



Le Maire,

Gil Avérous

COMMUNE
DE
LUANT
.....

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers : L'an deux mil dix-sept le vingt-huit septembre, à dix-neuf heures,
En exercice : 13 le Conseil Municipal de la commune de Luant,
Présents : 10 dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie,
Votants : 13 sous la présidence de Monsieur Didier DUVERGNE, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 14.09.2017

PRESENTS : Mesdames et Messieurs DUVERGNE, PINEAU, MATTERAZZO, MAYAUD, BLANCHARD, SIKORA, AUJEAN, GRENON, BALDNER, BIDAUD.

ABSENTS EXCUSES : MME HALLIER procuration à MME BIDAUD, MME GUENAIIS procuration à M MATTERAZZO, M. PRIN procuration à M. BLANCHARD.
MME BALDNER Martine a été élue secrétaire de séance.

OBJET : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE CHATEAUROUX METROPOLE
Délibération 2017/09/03

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-I2 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Châteauroux Métropole
Arrivée: 267332
Enregistré: 09-10-2017
/46 DGA Aménagement et Equipements publics
Motif: A
42 DGA Ressources humaines et Affaires juridi
Motif: Co

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
Décide par 13 voix pour,;

- ✓ de prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- ✓ de charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Pour copie conforme.

Le Maire,
Didier DUVERGNE

Certifié exécutoire.

Transmis en Préfecture le 29 SEP. 2017
Publié, affiché ou notifié le - 2 OCT. 2017
Le Maire,



«Cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Limoges dans un délai de 2 mois à compter de sa Notification, son affichage ou sa publication

COMMUNE DE MONTIERCHAUME
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° 2017-40

Le 2 octobre 2017 à 20h30, le Conseil municipal de la commune de Montierchaume, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Michel LENGLET, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : 21 septembre 2017

Date de publication : 7 octobre 2017

PRESENTS : M. Michel LENGLET (Maire), M. Michel TOUATI, M. Jean-Claude MATHEY, Mme Aurélie PELE, (Adjoints), Mme Martine MATHEY, M. Dominique GUIGNAT, Hervé CHAMPAGNE, Mme Dorothée DELPLANQUE, M. Nicolas MOTTEAU, Mme Anne-Marie JOLY, M. Roger CAUMETTE, Mme Noëlle TISSIER, M. Jean-François ANGUILLE, Conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSES : M. Jean-Pierre PASCAREL (pouvoir à M. TOUATI), M. Jean-Pierre LEMIERE (pouvoir à Mme JOLY), Mme Carine FAUCHON (pouvoir à Mme PELE), Mme Christelle PALLEAU (pouvoir à M. ANGUILLE), M. Michel DUPONT

Nombre de conseillers en exercice : 18

Nombre de présents : 13

Nombre de pouvoirs : 4

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Michel TOUATI

Objet : PLUI-PADD

Le Maire informe aux conseillers municipaux que par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Il ajoute que les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUI ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUI le 7 juillet dernier. Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUI.

Les orientations générales du PADD du PLUI, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Le Maire demande aux conseillers :

-de prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUI de Châteauroux Métropole,

-de le charger de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal prend acte de la tenue du débat relative aux orientations générales du PADD du PLUI de Châteauroux Métropole et de charger le Maire de l'exécution de la présente délibération

Extrait certifié conforme au registre des délibérations du Conseil municipal

Montierchaume, le 07 octobre 2017

Le Maire

M. LENGLET



Le Maire certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire du présent acte
Qui a été transmis à la Préfecture le 12/10/2017

Et publié à la porte de la Mairie le 7/10/2017

A Montierchaume le, 12/10/2017 .
Le Maire,

M. LENGLET

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Commune de MARON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix-sept, le cinq octobre, à dix-neuf heures trente,

Le Conseil Municipal de la commune de MARON, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de MARON sous la présidence de M. BALLON Jean-Claude, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 27/09/2017

Nombre de conseillers : en exercice : 14 / présents : 13 / votants : 13

Etaient présents :

M. BALLON Jean-Claude, M. GONNOT Nicolas, M. CLAIREMBAULT Roger, M. GUEGAN Bruno, Mme DORADOUX Christelle, M. GUILLANEUF Jean-Pierre, Mme HUGUET Catherine, Mme PAYET Marie-Laëtitia, M. MAUFRAIS Raymond, Mme ZOUGHBI Isabelle, Mme MERY Sophie, M. FRAGON David, Mme PECRON Anne

Etait excusée : Mme BILLARD Marie-Noëlle

Secrétaire de séance : Mme PAYET Marie-Laëtitia

Objet : Débat sur les orientations générales du PADD du PLUI de Châteauroux Métropole

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
036-213601123-20171005-DE-44-2017-DE
Date de télétransmission : 13/10/2017
Date de réception préfecture : 13/10/2017

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Décide, par 6 voix pour et 7 abstentions :

- de prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- de charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Pour extrait conforme,
Le Maire,



EXTRAIT DU REGISTRE

DEPARTEMENT
INDRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL

DE LA COMMUNE D'ETRECHET

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la Délibération
15	15	15

Date de la convocation
02/10/2017

Date d'affichage

Objet de la Délibération

Séance du 11 octobre 2017

L'an deux mil dix-sept
et le onze octobre

à vingt heures quinze minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué,

s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,
sous la présence de Monsieur DESCOURAUX Marc, Maire

Présents : Messieurs les Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice : Messieurs DESCOURAUX, PINIER, PRIME, LAURENT, Mademoiselle BLAIN, Mesdames BUCHARD, SIMON, JOUHANNEAU, DUBREUIL, DESBOIS, Messieurs PASCAUD, ROUX, GAYRAUD, MARTINEZ et ROBIN

Absents excusés :

Secrétaire : Madame SIMON

**DEBAT SUR LES ORIENTATION GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PLUI DE CHATEAUROUX
METROPOLE**

Monsieur le Maire explique aux membres du conseil municipal que par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, le Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suite d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

2/ les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le
et publication ou notification
du

Châteauroux Métropole
Arrivée: 267783
Enregistre : 18-10-2017
/46 DGA Aménagement et Equipements publics
Motif: A
42 DGA Ressources humaines et Affaires juridi
Motif: Co

Accusé de réception en préfecture
036-213600711-20171011-2017-08-01-DE
Date de télétransmission : 12/10/2017
Date de réception préfecture : 12/10/2017

2017-08-01

omique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de
munale.

chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre

compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères,
moniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes

nes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés
oration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque
de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces
017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28
e celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à
i le 7 juillet dernier.

article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations
doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil Communautaire de Châteauroux
seils Municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant
e PLUi.

érales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à
à partir de 5 axes stratégiques :

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

u du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition
eil,

,
ré,

tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de
le.

le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à
de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers : 15

En exercice : 15

Présents : 12

Votants : 12

2017/62 L'an deux mil dix-sept,
Le jeudi douze octobre à vingt heures,
Le Conseil Municipal de la Commune d'**ARTHON**
Dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire,
A la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. DEVOLF,
Maire.
Date de la convocation du Conseil Municipal : 06 octobre 2017

PRESENTS : M. DEVOLF Jacky, Mme BAVOUZET Pascale, M. COLIN Patrice, M. ROBINET Jean-François, Mme HAUSWALD Fabienne, M. JANVIER Valery, M. COLIN Francis, Mme DAIGURANDE Christelle, M. DEFFONTAINES Laurent, Mme PAILLAULT Marie-Hélène, Mme SALLE Nadine, M. SCHULER Sylvain,

ABSENT EXCUSE : M. ROUMET Vincent,

ABSENTES : Mme MOULIN Valérie, Mme THOMAS Anne,

SECRETAIRE : Mme HAUSWALD Fabienne,

Objet : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI DE CHATEAUROUX METROPOLE :

Monsieur le Maire **FAIT PART :**

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Les élus des Communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Après délibération le Conseil Municipal,

PREND acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,

CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Pour copie conforme :
Le Maire,
J.DEVOLF

Certifié exécutoire par le Maire

Compte tenu de la réception en Préfecture le 14.10.2017

Et de la publication le 14.10.2017



Séance du 08 novembre 2017

L'an deux mil dix-sept, le huit novembre le Conseil Municipal du Poinçonnet, dûment convoqué le trente et un octobre, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean PETITPRETRE, Maire.

Étaient Présents : AUGEREAU Alexia - AUSSOURD Jean-Pierre - BLANCHARD Christian – BLIGAND Daniel – CAZES Pierre-Yves - CROZON Patricia – DAFFIS Emilie - DESIRE Alain - DESPAX Pascale - DESTOUCHES Annick - DUPRE-SEGOT Danielle - FEUILLADE Michel - FORT Jean-Michel - GUILLOT Patrick - GUYOTON Huguette – LAGOUTTE Colette - LARGE-SOURY Sophie - LAURENT Françoise - LEGRESY Valérie – MESNARD Ludovic - PALLEAU Bruno – PALLEAU Marie-Christine - PETITPRETRE Jean – RIPART Christine - ROUSSEAU Dominique – VIGNAU Olivier

Absents excusés : AUGER Frédéric
KABISSA Denis
MARATON Jean-Yves (procuration à Mme PALLEAU)

Secrétaire de Séance : Mme Valérie LEGRESY

15 - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Châteauroux Métropole

Le rapporteur :

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme le PADD définit :

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

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

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

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

Les élus des communes membres ont pu participer à l'élaboration du document (réunions publiques, etc...). L'Atlas des Enjeux ayant été amendé par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD mis à disposition des membres du conseil par voie électronique ou en version papier consultable au secrétariat général de la mairie,

Le Conseil Municipal :

- A pris acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD et du PLUi de Châteauroux Métropole,
- apporte à ce PADD les observations ou réserves suivantes :

Atlas des enjeux : 127 items sans orientations prioritaires, ni lignes de forces. Chacun peut y trouver son compte et certains items peuvent être partiellement contradictoires.

Axe 1 : Les grands équipements ne peuvent être réservés par principe à la ville centre. Le choix de l'implantation devra plutôt se faire en fonction de la nature de l'équipement, des espaces nécessaires, du coût et de l'accessibilité du lieu.

Axe 2 : Les projets de renouvellement urbains ne peuvent se limiter à la ville de Châteauroux (cf Déols etc...).

Contradiction entre l'intitulé du paragraphe « Poursuivre les grands projets sur l'ensemble du territoire » et son contenu essentiellement axé sur la ville de Châteauroux.

Axe 3 : Sens de la phrase « Structurer l'offre de transports en commun urbains autour des secteurs à haute intensité urbaine et inversement » ?!

Axe 4 : Interface ville-campagne

Inscrire dans ce chapitre :

- la nécessaire protection contre les pollutions liées à l'usage des produits phyto-sanitaires
- des propositions plus explicites sur l'agriculture péri-urbaine (quelles formes voulons-nous, dans quels secteurs, quelles productions ?)

Plus spécifiquement le rôle et la place de la forêt domaniale n'apparaît pas clairement (cf tourisme vert, filière bois etc...)

Axe 5 : Développement durable

Les modalités d'application des densités minimales moyennes doivent être explicitées et leurs conséquences précisées.

Si la majorité des élus municipaux sont d'accord avec les principes fixés par la loi (réduction de la consommation foncière, qualité et diversité de l'habitat, économies d'énergie, limitation de la longueur des réseaux), une partie de ces élus conteste l'importance de cette densité minimale pour Le Poinçonnet et tous souhaitent savoir :

- quel est l'objectif premier de cette densité minimale moyenne de logements par ha ; en particulier se résume-t-elle ou se réduit-elle à un calcul des droits à construire ?
- si oui, comment se traduirait ces minimas par commune ?
- si non, quelles seront les modalités de mise en œuvre au fur et à mesure de la délivrance de permis de construire ou d'aménagement ?

En l'état, elles sont difficilement acceptables pour la commune du Poinçonnet car elles supposeraient une modification trop brutale de son mode d'urbanisation.

Par ailleurs le paragraphe sur la nécessaire réduction des déplacements automobiles manque à la fois de conviction et de préconisations.

- Charge M. le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à M. le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.
-

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,

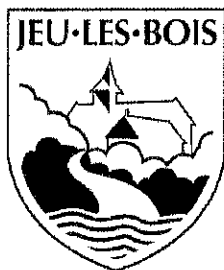


Certifié exécutoire,

Transmis par voie électronique à la Préfecture le 17/11/17

Reçu en Préfecture le 17/11/17

Publié, affiché ou notifié le 17/11/17



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 novembre 2017

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 11

Nombre de Conseillers en exercices : 9

Nombre de Conseillers qui assistent à la séance : 8

Le 13 novembre deux mille dix-sept à dix-neuf heures les membres du Conseil Municipal de la commune de JEU-LES-BOIS se sont réunis dans la salle de la Mairie sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, le 27 octobre 2017

Etaient présents : BREUILLAUD Jacques, VERRET Pierre, LELONG Annabelle, VERITÉ Claire, FRESNEDA Virginie, STROUPPE André, BOUQUET Christian

Absent excusé : REGINAUD Benoît, BARBAUD Thierry

Secrétaire de séance : FRESNEDA Virginie

48 – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI DE
CHATEAUROUX METROPOLE

M. le Rapporteur :

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement

commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- De prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- De ne pas formuler d'observation lors du débat du PADD
- De charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

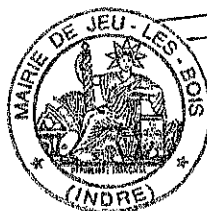
Pour copie conforme,
Le Maire,

Jacques BREUILLAUD

CERTIFIE EXECUTOIRE
Transmis à la Préfecture le
Publié, affiché ou notifié le

17 NOV. 2017

Le Maire,



Accusé de réception en préfecture
036-213600893-20171113-2017-48-AI
Date de télétransmission : 17/11/2017
Date de réception préfecture : 17/11/2017





Le vendredi 24 novembre 2017, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du 16 novembre 2017 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

Présents (41) : M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, Mme Chantal MONJOINT, Mme Brigitte FLAMENT, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Eric CHALMAIN, M. Michel GEORJON, M. Christophe BAILLIET, Mme Séverine PILORGET, M. Arnaud CLEMENT, M. Hervé FOREST, M. Michel BLONDEAU, M. Ludovic MESNARD, Madame Chantal AUDOUX, M. Luc DELLA-VALLE, M. Paul PLUVIAUD, M. Didier BARACHET, M. Gilles CARANTON, M. Jacky DEVOLF, M. Claude DURAND, M. Marc DESCOURAUX, Mme Delphine GENESTE, Madame Nathalie LOMBARD, Mme Nathalie PAWELZYK, M. Jean PETITPRETRE, Mme Françoise LAURENT, M. Bruno PALLEAU, Mme Huguette GUYOTON, Monsieur Ludovic REAU, M. François JOLIVET, M. Dominique DU CREST, M. Jean-Claude BALLON, M. Didier DUVERGNE, Mme Annick FOURRE, M. Jean-Pierre MARCILLAC, M. Jacques BREUILLAUD.

La délibération affichée
le : 27 NOV. 2017

et transmise à la Préfecture
le : 29 NOV. 2017

est exécutoire
le : 29 NOV. 2017

Excusé(s) (8) : Mme Dominique COTILLON-DUPOUX ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, M. Philippe SIMONET ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-François MEMIN ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON ayant donné procuration à M. Eric CHALMAIN, M. Mark BOTTEMINE ayant donné procuration à M. Jean PETITPRETRE, Mme Sophie MONESTIER ayant donné procuration à M. Arnaud CLEMENT, M. Michel LENGLET ayant donné procuration à M. Claude DURAND.

Absent(s) (2) : M. Georges RAMBERT, M. Eric BELLET.

11 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Les élus des communes membres, siégeant aux instances de gouvernance du PLUi, ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le Conseil communautaire est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- de charger Monsieur le Président ou son représentant de l'exécution de la présente délibération.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire prend acte .



A Châteauroux, le 28 novembre 2017

Le Président,

Gil Avérous

Nombre de conseillers
en exercice : 27
présents : 24
votants : 26 (dont 2 pouvoirs)

date de convocation : 5 décembre 2017

certifié exécutoire
transmis à la Préfecture
le 13 DEC. 2017
publié, affiché le 14 DEC. 2017

Pour le Maire, l'agent délégué



Isabelle FOURRE

L'an deux mille dix-sept le onze décembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier BARACHET, maire

Etaient présents : Mesdames FOURNIER, BEHRA, RONDINI, Messieurs CARANTON, PINCHAULT, DALOT, BERNARDET, adjoints,
Mesdames LABERGÈRE, LANDRON, FOURRÉ, LE CARERMIOTTON, GAUFILLET, JOSEPH, RIOBÉ, TRABICHET, CHABENAT, Messieurs PINON, PICAUD, CRESPO, SELLERON, GÉRARD, LIBAUD, BOUTIN,

Excusés : Madame PERRIAULT, Monsieur GASNET qui donne pouvoir à Monsieur PINCHAULT, Monsieur LESSAULT qui donne pouvoir à Monsieur DALOT,

Madame Annick FOURRÉ a été élue secrétaire.

Objet : Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Châteauroux Métropole

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- prend acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- charge Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Extrait certifié conforme,
Ardentes le 12 décembre 2017
Le Maire,



Didier BARACHET

MAIRIE de COINGS

36130 COINGS

Tel 02.54.22.27.39

DELIBERATION n° 2018-01-02

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI DE CHATEAUROUX METROPLE

Nombre de conseillers : 15 L'An deux mille dix -huit, le 27 janvier à 10 heures 00, le Conseil Municipal de Coings, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Coings sous la présidence de Jean-Pierre MARCILLAC, Maire.

En exercice : 13 Date de la convocation du Conseil Municipal : 16 janvier 2018

Présents : 07

Mmes ARTACHO Cécile, TORTOSA Martine

Mrs MOUCHET Hubert, ROUSSEAU Michel, LE ROUX Michel, M. GIUSTO Giobatta

Absents excusés : Mme FRANQUET-POPINEAU Rodhène qui a donné pouvoir à Mme ARTACHO – Mme MAES Emmanuelle qui a donné pouvoir à TORTOSA, Mme LACOTTE Martine qui a donné pouvoir à M.MARCILLAC, Mme ROBINET Patricia qui a donné pouvoir à M.MOUCHET

Secrétaire de séance : M. GIUSTO Giobatta

Par arrêté préfectoral du 8 juin 2015, la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole est devenue compétente en matière « d'étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ».

Par délibération du 25 juin 2015, celle-ci a ainsi pu prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et définir les objectifs et les modalités de la concertation à mener.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

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

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

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

Accusé de réception en préfecture 036-213600570-20180129-2018-01-02-DE Date de télétransmission : 29/01/2018 Date de réception préfecture : 29/01/2018

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

Les élus des communes membres siégeant aux instances de gouvernance du PLUi ont été amenés à participer à l'élaboration du document. L'Atlas des Enjeux ayant été complété par chaque commune, le comité de pilotage a notamment procédé à la validation et à la hiérarchisation de ces derniers le 30 mars 2017. Sur cette base, il a ensuite discuté puis validé le contenu du PADD le 28 juin 2017, avant que celui-ci ne soit présenté pour avis aux Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLUi le 7 juillet dernier.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit maintenant avoir lieu au sein du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole et des Conseils municipaux de ses communes membres, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi.

Les orientations générales du PADD du PLUi, sur lesquelles le conseil municipal est amené à débattre, se déclinent à partir de 5 axes stratégiques :

- 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.

Au regard du contenu du PADD annexé à la présente délibération et ayant été mis à disposition des membres du conseil,

Le Conseil Municipal,

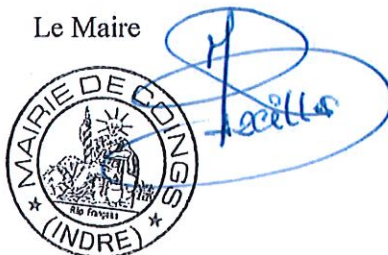
Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité :

- ✓ de prendre acte de la tenue du débat relatif aux orientations générales du PADD du PLUi de Châteauroux Métropole,
- ✓ de charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et de sa notification à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole.

Pour extrait conforme,

Le Maire



Fait et délibéré à Coings les jour mois et an que dessus

Accusé de réception en préfecture
036-213600570-20180129-2018-01-02-DE
Date de télétransmission : 29/01/2018
Date de réception préfecture : 29/01/2018



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

Pièce du PLUi

0.3

ARRÊT DU PROJET



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

Pièce du PLUi

0.3.1

**DÉLIBÉRATIONS
ARRÊT DU PLUi**



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

PROJET DE PLUi ARRÊTÉ

Date d'arrêt

23 mai 2019

Pièce du PLUi

0.3.2

**BILAN DE LA
CONCERTATION**

1

LE CADRE DE LA CONCERTATION

L'article L153-11 du Code de l'Urbanisme indique que : « *l'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3* ».

La concertation se déroule tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. Elle est mise en oeuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition, communication par voie de presse, réseaux sociaux...).

Deux étapes clés peuvent être néanmoins distinguées :

- le présent bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du PLUi validé par le conseil communautaire au stade de l'arrêt du projet,
- la concertation menée pendant la phase d'enquête publique qui interviendra à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Les articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

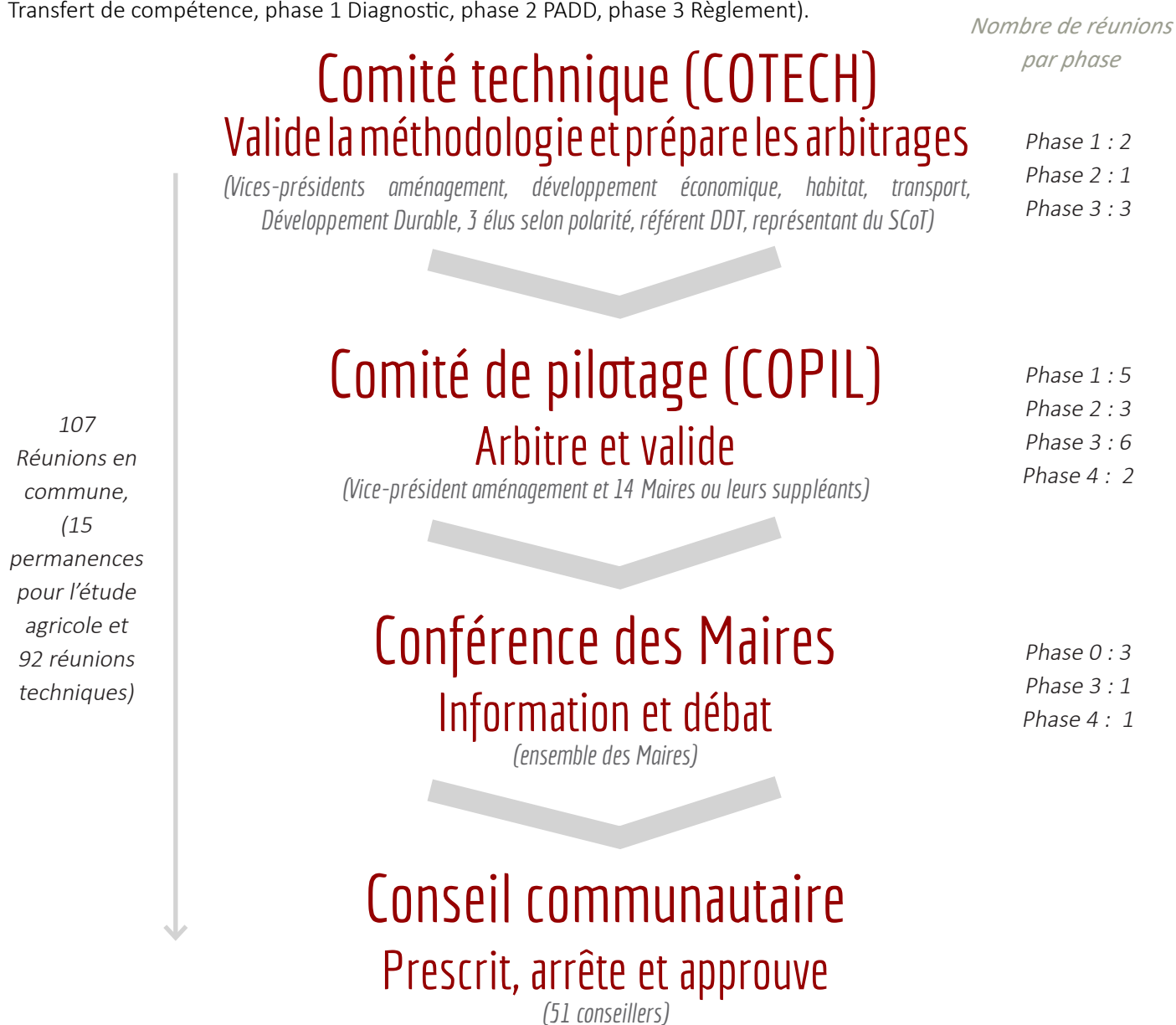
Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLUi et doivent « *pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

Le 25 juin 2015, Châteauroux Métropole a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Elle avait alors défini les modalités de concertation propres à la démarche :

- Mise à disposition, au siège de la Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes, d'un registre d'observations destiné à recueillir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population.
- Mise à disposition d'un dossier sur l'avancement du projet, consultable au siège de la Communauté d'agglomération, pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
- Mise à disposition de documents de synthèse pédagogiques sur le site Internet de l'Agglomération, dans la rubrique PLUi suite au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces documents seront également disponibles dans les mairies des communes et au siège communautaire.
- Organisation de réunions publiques aux étapes clés de la phase d'élaboration du projet (à minima, en phase PADD et arrêt du projet de PLUi).
- Utilisation de différents supports de communication : papier et numérique, pour informer le public.
- Réalisation d'une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet, dont les dates seront publiées en temps opportun dans la presse locale.

1.1 La Charte de gouvernance du PLUi

Châteauroux Métropole a rédigé une Charte de gouvernance approuvée en Conseil Communautaire du 25 juin 2015. Cette Charte a notamment pour objectif de définir les instances de gouvernance et de réflexion, leur composition et leur rôle. La Charte est signée par l'ensemble des Maires des communes membres, par le Président de l'Agglomération et le vice-Président délégué à l'aménagement du territoire en charge du suivi de l'élaboration du PLUi. Sont présentés ci-après, l'articulation des instances et le nombre de réunions par typologie et par phase de la procédure (phase 0 Transfert de compétence, phase 1 Diagnostic, phase 2 PADD, phase 3 Règlement).



En complément des réunions indiquées ci-dessus, d'autres ont également eu lieu : 9 ateliers thématiques, 11 réunions spécifiques (à destination des élus, partenaires extérieures, etc.), 4 réunions avec les PPA et 10 réunions publiques. Ces réunions seront détaillées ultérieurement. Pour faciliter la mise à disposition des données à l'ensemble des partenaires tout au long de la procédure (COPIL, COTECH, partenaires extérieurs, PPA, etc.) une plateforme de Gestion de Documents en ligne (GED) a été créée.

1.2 Les acteurs

1.2.1 Les Personnes Publiques Associées (PPA)

Les personnes publiques (définies aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du code de l'urbanisme) ont été associées à l'élaboration du PLUi :

Préfet de l'Indre

Directrice de la Direction Départementale des Territoires de l'Indre

Président de la Région Centre- Val de Loire

Président du Conseil Départemental de l'Indre

Président du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre

Président du Parc Régional de la Brenne

Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Indre

Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Indre

Président de la Chambre d'Agriculture de l'Indre

Président du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre Val de Loire

Responsable de l'unité territoriale Sud Berry Office National de la Forêt

Délégué Territorial de la DT Val-de-Loire- Poitou Charentes de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée

Châteauroux Métropole a fait le choix d'associer d'autres personnes et partenaires extérieurs :

Président de la Communauté de communes Eguzon Argenton Vallée de la Creuse
Vice-Président à l'Urbanisme de la Communauté de communes Eguzon Argenton Vallée de la Creuse
Président de la Communauté de communes de la région de Levroux
Président de la Communauté de communes Val de l'Indre – Brenne
Vice-Président de la Communauté de communes Val de l'Indre – Brenne
Président de la Communauté de communes de Champagne berrichonne
Président de la Communauté de communes du val de Bouzanne
Président de la Communauté de communes de la Châtre Sainte-Sévère
Président de la Communauté de communes Brenne- Val de Creuse
Directrice de la DRAC Centre – Val de Loire

Président du Conseil de Développement
Architecte des Bâtiments de France Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre
Délégué départemental Agence Régionale de Santé – Délégation Territoriale de l'Indre
Directrice de la DDCSPP de l'Indre
Directeur de la DREAL Centre
Directrice de la DIRECCTE Centre- Val de Loire
Directrice du Pays Castelroussin Val de l'Indre
Référents thématique «Habitat»
Vice-Président délégué à l'Habitat
Directrice Habitat, Renouvellement Urbain et Prospective
Chef de Projet Renouvellement Urbain
Directeur Général OPAC 36
Directeur Général Scalis
Directrice de l'ADIL de l'Indre
Directrice de la DPDS Conseil Départemental de l'Indre
Directeur du CAUE
Directeur de la DATEER Conseil Départemental de l'Indre
Président Adjoint de la Fédération Nationale de l'Immobilier
Président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers de l'Indre
Déléguée Régionale de l'Union des Maisons Françaises
Directrice de SOLIHA Indre
Directrice du Site Berry CIL Val de Loire Action Logement
Président de COBATY
Déléguée Départemental de la Fondation du Patrimoine
Président « Les Amis du Vieux Châteauroux »
Présidente de l'UNSA
Directrice du CCAS de Châteauroux
Référents thématique «Déplacements»
Vice-Président délégué aux Transport Châteauroux Métropole
DGA Environnement et Espaces Publics Châteauroux Métropole
Directeur Mobilité Châteauroux Métropole

Responsable Déplacements Châteauroux Métropole
Responsable Voirie et Dépendances Châteauroux Métropole
Directeur des Routes, du Transport, du Patrimoine et de l'Éducation Conseil Départemental de l'Indre
Directeur de Kéolis Châteauroux
Directeur de Mob d'Emploi 36
Comité Départemental de Randonnées
Coordonnateur Indre à Vélo Communauté de Communes val de l'Indre Brenne
Direction Infrastructures et Transports Conseil Régional Centre-Val de Loire
Directeur des Affaires Territoriales SNCF Mobilités
Association Château'roule
Référents thématique «Développement économique»
Vice-Présidente délégué au Développement Economique et aux Activités commerciales Châteauroux Métropole
Maire-Adjointe délégué aux commerces Châteauroux Métropole
CAPEB
Vice-Président de la FFB
Président de la Jeune Chambre Economique
Directeur d'Initiative Indre
Conseil Régional
Président de la Chambre d'Agriculture
Directrice de l'Union Des Entreprises de l'Indre
Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Indre
Président « Malterie Info »
Président de l'Association syndicale des propriétaires de la ZI de la Martinerie
Directeur de l'Agence de Développement Touristique de l'Indre
Directeur de l'Aéroport Châteauroux-Centre
Référents thématique «Environnement-Agriculture-Eau»
Directeur du SDEI
Coordinateur de pôle ADEME Centre – Val de Loire Pôle territorial Sud / Est
Fédération de Pêche de l'Indre
Directrice de la Fédération des Chasseurs de l'Indre
Directeur d'Indre Nature

Directeur Agence Française pour la Biodiversité (AFB / ex-ONEMA)
Inspecteur de l'Environnement Agence Française pour la Biodiversité
LPO
Communauté de Communes Val de l'Indre – Brenne
SAUR
SUEZ (Lyonnaise)
Président du Centre d'Etude Technique Environnemental et Forestier de l'Indre
Président du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
Vice-Présidente du Syndicat des Forestiers Privés de l'Indre
Président de la F.D.S.E.A.
F.D.S.E.A.
Vice-Président de la Chambre d'Agriculture de l'Indre- Maison de l'Agriculture
Porte-parole de la Confédération Paysanne
Président de la Coordination Rurale
Coordination Rurale
Président d'AGR'EAU
Président du Syndicat des Exploitants Piscicoles de Brenne
Président des Jeunes Agriculteurs de l'Indre
Jeunes Agriculteurs de l'Indre
Président de la SAFER du Centre
Chargé d'études de la SAFER du Centre
Président de l'Association Départementale des Amis des Moulins de l'Indre
Référents thématique «Autres réseaux»
RTE- CDIN- SCET ZAC de Gesvrine
ENEDIS- DRCEN- Centre

Ainsi, quatre réunions auxquelles étaient convoquées l'ensemble des Personnes Publiques Associées ont été organisées tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi :

Date	Phase	Objet de la réunion
30 janvier 2017	Diagnostic	La réunion avait pour objet la présentation des principaux constats faits dans le cadre du diagnostic territorial, première grande étape de l'élaboration du PLUi. Les atouts, les faiblesses et les potentiels d'actions du territoire ont été identifiés afin de définir un état de référence indispensable pour l'évaluation a posteriori des changements réalisés grâce aux actions mises en œuvre dans le PLUi.
7 juillet 2017	PADD	Le PADD a été présenté. Il se décline en 5 grands axes : Axe 1 : Châteauroux Métropole une centralité départementale Axe 2 : Châteauroux Métropole, au cœur des dynamiques extérieures Axe 3 : Châteauroux Métropole, une unité consolidée Axe 4 : Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne Axe 5 : Châteauroux Métropole, un territoire durable
3 décembre 2018	Règlement	Présentation des zones et du règlement associé
12 mars 2019	Règlement	Présentation de l'ensemble des pièces réglementaires

Le 7 février 2017, une réunion a été organisée avec le Conseil de Développement du Pays Castelroussin Val de l'Indre. La réunion avait pour objectif de présenter le contexte, les objectifs, les étapes et les modalités de concertation du PLUi.

En parallèle à l'élaboration du PLUi, et dans le cadre de l'élaboration du plan d'actions du SDEC de Châteauroux Métropole, un atelier «commerces» a été organisé le 17 octobre 2016. Pour cet atelier, ont été conviés les élus chargés du développement économique, les représentant du SCoT et les principaux représentants du tissu commercial sur l'agglomération tels qu'Auchan ou Carrefour par exemple. En complément à cet atelier et aux ateliers thématiques (cf détails ci-après), des réunions techniques avec la direction du développement économique ont été organisées.

1.2.2 Les commissions Agriculture, Forêt et Trame Verte et Bleue (TVB)

Châteauroux Métropole a mis en place deux Commissions spécifiques qui ont fusionné en une seule durant la phase d'élaboration des pièces réglementaires. Les acteurs des milieux agricoles et forestiers ainsi que ceux liés aux questions environnementales ont donc été concertés durant l'ensemble des phases du PLUi :

Membres de la commission Trame Verte et Bleue (TVB)	
Madame Valérie GIQUEL -CHANTELOUP	Directrice de la Fédération des Chasseurs de l'Indre
Monsieur Francis LHERPINIERE	Directeur d'Indre Nature
Monsieur Jean-Marc LAURENT	Inspecteur de l'Environnement Agence Française pour la Biodiversité
Monsieur Franck JARRY	Responsable de l'unité territoriale Sud Berry Office National de la Forêt
Madame Elodie JOLIVEAU	Chargée de Mission Environnement- Pays Castelroussin Val de l'Indre
	Représentants du Service Planification, Risques, Eau, Nature (SPREN) de la Direction Départementale des Territoires (DDT)
Membres de la commission Agriculture et Forêt	
Monsieur Marc DE BREUILLE	Président du Centre d'Etude Technique Environnemental et Forestier de l'Indre
Monsieur Yann DUBOIS de la SABLONNIERE	Président du Syndicat Départemental de la Propriété Privée Rurale
Madame Laurence DE GRESSOT	Vice-Présidente du Syndicat des Forestiers Privés de l'Indre
Monsieur Gilles IMBERT	F.D.S.E.A.
Monsieur Jean-Paul GIRAULT	Vice-Président de la Chambre d'Agriculture de l'Indre- Maison de l'Agriculture
Monsieur Nicolas CALAME	Porte-parole de la Confédération Paysanne
Monsieur Daniel ROUILLARD	Président de la Coordination Rurale
Monsieur Jean-Luc JOFFRE	Coordination Rurale
Monsieur Eric BERGOUGNAN	Maire délégué de Sain-Maur- Exploitant
Monsieur Jacques BREUILLAUD	Maire de Jeu-les-Bois - Exploitant
Monsieur Patrick GUILLEBAUD	Président du Syndicat des Exploitants Piscicoles de Brenne
Monsieur Valentin DENDA UW	Jeunes Agriculteurs de l'Indre
Monsieur Éric GANDOIS	Chargé d'études de la SAFER du Centre

Au total, huit Commissions «Agricole et/ou Trame Verte et Bleue» ont été organisées tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi :

- En phase Diagnostic :

> Le 20 octobre 2016 a été organisé une commission Trame Verte et Bleue (TVB) au cours de laquelle un bilan de la TVB issue du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre a été effectué. Une première version de la TVB produite à l'échelle de Châteauroux Métropole a été soumise aux participants, commune par commune, pour recueillir leurs avis et récupérer les données complémentaires pouvant être exploitées.

> Le 15 novembre 2016 a été organisé une commission Agriculture et Forêt qui avait pour objet : la présentation de la démarche PLUi et du planning, la présentation du fonctionnement de la commission et de ses objectifs, les enjeux liés aux milieux agricoles et forestiers, la présentation de la méthode proposée pour le diagnostic agricole et forestier et des premiers éléments de diagnostic.

> Le 28 février 2017 a été organisé une commission Agriculture et Forêt qui avait deux objectifs principaux : enrichir le diagnostic agricole et forestier grâce à un partage des connaissances de terrain et donner la possibilité aux acteurs agricoles et forestiers de participer à la définition et la validation des enjeux du territoire en vue de proposer les orientations agricoles et forestières dans le cadre de la rédaction du PADD du PLUi.

- En phase PADD :

> Le 6 juillet 2017 les thèmes abordés en commission agricole ont été : la consommation foncière, les orientations socio-démographiques, les changements de destination, les énergies renouvelables, la maîtrise de la consommation foncière, la desserte des terrains agricoles et le planning prévisionnel.

- En phase réglementaire :

> Quatre commissions «Agricole et Trame Verte et Bleue» ont été organisées en phase réglementaire. La réunion du 6 juin 2018 avait pour objet la présentation de la méthodologie utilisée lors de l'élaboration du zonage et du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N). Les réunions du 16 octobre et 5 novembre 2018 avaient pour objet la présentation des zones agricoles et naturelles et du règlement associé. Enfin, une restitution finale a été soumise à la commission le 5 février 2019.

2

LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE

2.1 Les outils de concertation en continu

2.1.1 L'information dans la presse

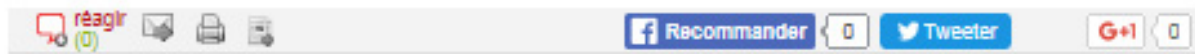
Tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, des informations ont été diffusées dans la presse locale (La Nouvelle République). Ces communications, sous forme d'articles et d'annonces, ont permis de faciliter l'accès aux temps d'information et d'échanges qui se sont tenus au cours de la procédure.

Date	Organisme	Titre de l'article / sujets abordés
Phase diagnostic		
1 mars 2017	Châteauroux Métropole (communiqué de presse)	Communiqué de presse : dates des réunions publiques d'information sur le PLUi
4 mars 2017	La Nouvelle République	Plan intercommunal : des réunions publiques
6 mars 2017	Châteauroux Métropole (communiqué de presse)	Communiqué de presse : relance réunion publique Ardentes
6 mars 2017	La Nouvelle République	Réunion publique Ardentes
7 mars 2017	La Nouvelle République	Rappel réunion publique Ardentes
16 mars 2017	La Nouvelle République	Pour découvrir le Plan local d'urbanisme intercommunal (réunion publique à Ardentes)
9 mars 2017	Châteauroux Métropole (communiqué de presse)	Deuxième réunion publique sur le PLUi à Châteauroux
13 mars 2017	La Nouvelle République	Réunion publique sur le PLUi à Châteauroux
17 mars 2017	La Nouvelle République	Le futur PLUi se prépare (réunion publique à Châteauroux)
29 mars 2017	Châteauroux Métropole (communiqué de presse)	Troisième réunion publique sur le PLUi à Coings
4 avril 2017	La Nouvelle République	Le développement de l'agglo en réflexion (réunion publique à Coings)

Indre - Ardentes - Ardentes

Pour découvrir le Plan local d'urbanisme intercommunal

16/03/2017 05:31



La réunion a attiré du monde à L'Agora.

Les habitants de Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet et Ardentes ont été invités à L'Agora à une réunion visant à présenter le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) élaboré à l'échelle de l'agglomération Châteauroux Métropole qui est compétente en matière de documents d'urbanisme pour le compte de ses quatorze communes membres.

Ce PLUI qui étudie dans un premier temps le fonctionnement et les enjeux spécifiques du territoire déterminera les bases d'un urbanisme durable pour les dix à quinze ans à venir et cela, dans le respect des politiques nationales d'aménagement et de protection de l'environnement. Au cours de cette réunion publique, les personnes présentes ont ainsi découvert les objectifs du plan.

Le 30 mars, à 19 h, à la salle des fêtes de Coings, ce sont cette fois les habitants des communes de Diors, Étrechet, Coings, Luant, Jeu-les-Bois, Arthon, Mâron, Montierchaume et Sassièrges-Saint-Germain qui seront concernés par la présentation.

- Exemple d'un article de presse de la Nouvelle République, le 16 mars 2017 -

Date	Organisme	Titre de l'article / sujets abordés
Phase PADD		
6 octobre 2017	La Nouvelle République	Agglo : les premiers traits du profil de demain : les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire de Châteauroux Métropole vont être présentées avec l'année 2030 à l'horizon

Agglo : les premiers traits du profil de demain

Les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire de Châteauroux Métropole vont être présentées au public, avec l'année 2030 à l'horizon.

Les sigles peuvent parfois paraître complexes, voire inaccessibles, pour le commun des mortels. Mais, on vous l'assure, se cachent derrière les PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) et autres PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) des enjeux bien concrets : ils vont dessiner le profil de Châteauroux Métropole pour les dix années à venir, « plutôt 2020-2030 », rectifie Christophe Bailliet. Le vice-président délégué à l'aménagement du territoire au conseil communautaire est incollable sur le sujet ; en témoigne l'imposant dossier d'une bonne trentaine de centimètres, d'épaisseur qu'il pose sur son bureau.

Réduction des zones constructibles

Pour faire simple, « le PLUi organise le territoire et l'utilisation des sols, en matière d'habitat, d'activité économique ou agricole », résume Charles Pagnard, directeur du service aménagement et urbanisme. Le PADD en est la pierre angulaire, « le projet politique ». « Les orientations inscrites dans ce document se-



Le PLUi différencie notamment les zones constructibles de celles qui ne le sont pas.

(Photo archives NR)

ront traduites en règlement », traduit Sophie Pertuit, chargée de projet. Un exemple ? « Les élus se sont fixé l'objectif de réduire les consommations d'énergie. Il y aura donc des règlements facilitateurs d'installation en économies d'énergie. » Les textes votés en conseil communautaire, durant les années d'application, devront donc se conformer au PLUi.

Ces grandes orientations seront présentées lors de deux réunions, à Châteauroux et au Poinçonnet, les 9 et 17 octobre. « La question qui revient le plus souvent, anticipe Christophe Bail-

liet, est : « Est-ce que mon terrain sera toujours constructible ? » Le PADD qui s'appuie sur des directives nationales, prévoit en effet une réduction d'au moins 50 % de la consommation foncière de ces dix dernières années. Sur Châteauroux ville, par exemple, seules 84 hectares des 250 actuels seront conservés en « zones constructibles ». « Le zonage n'est pas encore établi, rassure Christophe Bailliet, mais la Ville a des réserves foncières et on envisage, dans la mesure du possible, de limiter l'impact sur les habitants. » D'autres enjeux sont défendus

par le PLUi. En matière commerciale, par exemple, pour maintenir le commerce en centre-ville : est prévue l'interdiction de construire, dans les zones commerciales, des cellules inférieures à 300 m². En matière agricole ou économique, avec des secteurs identifiés : Ozans pour les entreprises tournées vers l'internationale, par exemple. On peut aussi évoquer l'éolien. Autant de sujets qui ne demandent qu'à être développés.

Bertrand Slézak
bertrand.slezak@nrco.fr

- Exemple d'un article de presse de La Nouvelle République, le 6 octobre 2017 -

Date	Organisme	Titre de l'article / sujets abordés
Phase Règlement		
14 février 2018	La Nouvelle République	Le plan local d'urbanisme intercommunal en question (retour sur la réunion d'information à destination de l'association «Le Poinçonnet demain»
26 octobre 2018	La Nouvelle République	Le PLUi expliqué aux poinçonnois
23 novembre 2018	La Nouvelle République	Questions de finances et d'urbanisme à Arthon
7 mars 2019	La Nouvelle République	Annonces légales sur les réunions publiques de Mars
9 mars 2019	La Nouvelle République	Annonces légales sur les réunions publiques de Mars
11 mars 2019	Radio Alouette	Interview du Vice Président de Châteauroux Métropole

le poinçonnet

Le PLUi expliqué aux Poinçonnois

À la demande de Jean Petit-prêtre, maire du Poinçonnet, Christophe Bailliet, vice-président de Châteauroux Métropole, chargé du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est venu co-animer, avec le maire, une réunion publique, mardi dernier, à la salle du conseil municipal. Le PLUi a remplacé le Plan d'occupation des sols (POS), élaboré par les communes, sous le contrôle de l'État. Ses décisions seront applicables pour une période de dix ans. Il a pour objectif de donner une logique d'aménagement cohérente aux quatorze communes de la Communauté d'agglomération qui regroupent 74.000 habitants dont 60 % à Châteauroux. Les élus travaillent depuis deux ans sur les orientations majeures du PLUi et ses objectifs de développement présentés par Charles Pagnard, et sur la méthode d'élaboration des zonages présentée par Élodie Vigneron. Basé sur une augmentation de 0,3 % de la population par an, il prévoit la cons-



Trente-cinq personnes sont venues s'informer.*

truction de 320 logements (35 au Poinçonnet) par an en évitant le mitage synonyme de réseaux et de déplacements coûteux, en densifiant les constructions, en comblant les « dents creuses » (140 ha sur l'agglomération) mais sans empiéter sur les terres agricoles. Pour éviter ce mitage du terri-

toire et réduire la consommation de foncier, les zones actuellement constructibles seront sensiblement réduites, notamment là où elles sont mal desservies. Le PLUi sera mis en application au 1^{er} janvier 2020. Les trente-cinq personnes présentes ont été très attentives et les questions ont

surtout porté sur les conditions et le calendrier d'élaboration du PLUi. En cas de désaccord, les habitants et propriétaires pourront faire part de leurs observations ou demandes à l'occasion de l'enquête publique qui devrait avoir lieu vers le mois de septembre 2019.

- Exemple d'un article de presse de la Nouvelle République, le 26 octobre 2018 -

* Environ 50 personnes étaient présentes (erreur matérielle du journal).

2.1.2 L'information dans le bulletin intercommunal et dans les bulletins communaux

Tout au long de la procédure, Châteauroux Métropole s'est appuyée sur ses propres outils de communication pour évoquer l'élaboration et l'avancement du PLUi. Les articles dans le bulletin intercommunal et dans les bulletins communaux ont permis d'apporter des éléments de contexte et explicatifs auprès de la population, mais aussi de communiquer sur les outils de concertation (registres, réunions publiques, expositions, concours photos, etc.)

Date	Titre de l'article (sujets abordés)
Phase diagnostic	
Novembre-décembre 2016	L'agglomération travaille son PLUi
Janvier-février 2017	Le PLUi a besoin de vous (information relative à l'ouverture du site Internet dédié et à la mise à disposition des registres de concertation en mairies)
Mars-avril 2017	Urbanisme, à vous la parole ! (information relative aux réunions publiques)

LE PLUI a besoin de vous

Nous vous en faisons part, lors du dernier numéro de *CHTX Métropole* (septembre-octobre 2016, p. 16), l'Agglomération travaille à l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal depuis plusieurs mois. Afin de définir le plus précisément possible la base du projet politique qui régira les quinze prochaines années de notre territoire, chacun est déjà amené à donner son avis, à faire des suggestions ou des remarques au travers de différents outils.

L'élaboration d'un PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) est un processus long et complexe, à la mesure des défis que l'avenir réserve à nos collectivités. Ainsi, les élus des quatorze communes, les partenaires de Châteauroux Métropole et les techniciens ont déjà été mis à contribution ces dernières semaines – et vont l'être régulièrement tout au long de la procédure – par le biais de réunions et d'ateliers.

En novembre dernier, quatre ateliers thématiques se sont tenus pour enrichir le diagnostic fait par les bureaux d'études, autour des grands thèmes suivants : habitat, dynamiques économiques, déplacements, environnement. Ceux-ci ont succédé à une visite de terrain en car par les élus, en octobre (voir photos). De nouvelles réunions

techniques sont prévues en janvier et février, pour préparer les grandes orientations d'aménagement et de développement durable qui s'appliqueront à notre territoire.

DES REGISTRES EN MAIRIE POUR VOUS EXPRIMER

En ce début d'année 2017, la concertation va également s'élargir à toute la population de l'agglomération castelroussine. Des registres ont été mis à disposition dans chacune des mairies des quatorze communes*, afin de recueillir tout autant les questions que les idées de chacun quant aux évolutions et objectifs à atteindre.

Cette concertation à visée constructive sera régulièrement alimentée par de nouvelles informations, diffusées au grand public par plusieurs canaux de



communication. *CHTX Métropole* se fera l'écho fréquemment des avancées du projet, tandis qu'il vous sera possible de les consulter directement sur le site Internet www.chateauroux-metropole.fr (début 2017, rubrique « Grands projets »). Une exposition expliquant les enjeux et les différentes étapes de ce projet commun à toutes les communes de l'Agglomération

sera présentée en mars prochain dans le hall de l'hôtel de ville de Châteauroux.

* En mairie de Châteauroux, il sera disponible au 6^e étage de l'hôtel de ville, à l'accueil du service Urbanisme.



Contact
plui@chateauroux-metropole.fr



Visite de terrain, par les élus, sur les grands chantiers de l'Agglomération, en vue de l'élaboration du PLUI.

Date	Titre de l'article (sujets abordés)
Phase PADD	
Mai-juin 2017	PLUi : à vos appareils photos ! (communication sur l'ouverture du concours photos)

PLUI : à vos appareils photo !

Pour accompagner l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Châteauroux Métropole a lancé le 30 mars dernier un concours photo destiné à tous les habitants de son territoire. Son objectif : mettre en lumière les éléments de votre cadre de vie que vous appréciez le plus.

Pour sensibiliser et impliquer les habitants dans l'élaboration de son PLUi, Châteauroux Métropole a d'ores et déjà organisé trois réunions publiques courant mars. En parallèle, un concours photo a été lancé via le site Internet www.chateauroux-metropole.fr et les réseaux sociaux de la collectivité (Facebook et Twitter). Ce concours est ouvert à tous les résidents de l'Agglomération jusqu'au 31 mai prochain dans deux catégories : « Jeunes » (moins de 25 ans) et « Adultes » (plus de 25 ans), et donnera lieu à des prix spécifiques.

Pour y participer, rien de plus simple : il s'agit de compléter le formulaire d'inscription en ligne mis à disposition sur le site www.chateauroux-metropole.fr. Les candidats pourront déposer une photo au format JPEG (noir et blanc ou couleurs), de 5 Mo maximum, dans un ou plusieurs thèmes du concours (soit quatre photos maximum par participant), ajouter quelques lignes de commentaires et joindre une autorisation parentale si nécessaire.

SOYEZ INSPIRÉS

Quatre thématiques, en lien avec les questions soulevées par le PLUi, sont ouvertes aux chasseurs d'images. Pour les amateurs de ruralité, « *Échappée hors de la ville* » vous propose d'évoquer les espaces naturels et agricoles, en dehors des villes et des bourgs, caractéristiques de votre territoire. « *Traversée du*

territoire » rappelle, comme son nom l'indique, les axes de circulation que les photographes aimeront à magnifier. Par ailleurs, les néophytes comme les plus expérimentés peuvent aussi mettre en lumière l'habitat qui concilie le mieux, selon eux, besoins des habitants et intégration au sein du patrimoine bâti et paysager, au travers du thème « *Habiter Châteauroux Métropole* ». Enfin, si les trois premiers thèmes ne tentent guère, « *Espaces vécus* » vous offre la possibilité de mettre en avant les espaces publics et de loisirs qui font la qualité de votre cadre de vie.

Un jury composé d'élus effectuera une présélection de 24 clichés (trois par thème et par catégorie) avant de récompenser deux vainqueurs dans chaque thématique. Les lauréats verront leurs photos imprimées en format A1, exposées au 1^{er} étage de l'hôtel de ville de Châteauroux en juillet-août, puis dans les autres mairies des communes de l'Agglomération, ainsi que sur la page Facebook de la collectivité. Les photos qui auront reçu le plus de « like » désigneront les deux vainqueurs du survol en avion de l'agglomération.



Concours photo PLUi
Jusqu'au 31 mai
Plus de renseignements : www.chateauroux-metropole.fr rubrique Vie économique > Les Grands Projets > Le Plan local d'urbanisme intercommunal > concours photo dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



A votre tour de laisser parler votre imagination.

EN BREF

ARDENTES

FORUM EMPLOI FORMATION LE 16 MAI

Le PLIE (Plan local insertion et emploi) organise, avec ses partenaires habituels, mardi 16 mai prochain, un « Forum emploi formation » à Ardentes, de 14h à 17h, à la salle Agora. Le principe reste le même, il s'agit d'aller au plus près des populations en recherche d'emploi ou de formation pour inciter les personnes, même les plus éloignées du monde de l'emploi, à venir s'informer ou postuler face à des entreprises, des institutions (Pôle emploi), des organismes de formation ou des agences d'emploi temporaire. Renseignements : 02 36 90 51 68.

DÉOLS

DES « RÊVES DE GOSSE » QUI VONT S'ACCOMPLIR



Créée il y a vingt et un ans par des pilotes bénévoles, l'association « Les Chevaliers du ciel » s'est fixé pour but de faire accepter la différence. Son action la plus connue et la plus marquante s'appelle « Rêves de gosse » et consiste à offrir un tour en avion à des enfants ordinaires ou extraordinaires (touchés par le handicap ou la maladie) de 6 à 14 ans. Ces derniers peuvent ainsi laisser au sol leurs entraves terrestres et côtoyer les nuages. En 21 éditions, plus de 25 200 enfants se sont enrichis de leur différence pour le plus grand bonheur du président-fondateur Jean-Yves Glémée. Le Tour aérien « Rêves de gosse » 2017, qui se déroulera du 26 mai au 3 juin, fera étape à l'aéroport Châteauroux-Centre le 30 mai. Ce passage en Berry est rendu possible par l'implication dans l'organisation du Lions Club Déols Abbaye, du Lions Châteauroux 78 et de la Jeune Chambre économique (JCE) de Châteauroux.

CHTX Métropole N°9 | MAI - JUIN 2017

Date	Titre de l'article (sujets abordés)
Phase Règlement	
Janvier-Février 2018	Le PLUi entre dans sa phase réglementaire
Mai-juin 2018	Le PLUi à l'étape du zonage (modalités du travail d'élaboration des pièces réglementaires, les critères de délimitation du zonage et la répartition des surfaces dans le respect des directives du SCoT)
Septembre-octobre 2018	PLUi : vers un territoire moins consommateur d'espaces (information sur la nécessité de réduire la consommation des terres agricoles et naturelles et du déclassement de zones constructibles)

AGGLOMÉRATION

LE PLUi entre dans sa phase réglementaire

L'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) entre dans sa phase réglementaire. Ses objectifs à dix ans ont été fixés par le biais du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), nourri des réflexions des diverses réunions publiques de ces derniers mois.

Les réunions publiques d'octobre dernier – ici au Poinçonnet – ont permis d'exposer le PADD aux habitants.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) exprime le projet global de Châteauroux Métropole à l'horizon des dix prochaines années, en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement, en réponse aux questions et enjeux soulevés dans le diagnostic territorial du PLUi. Ont été associés à sa réalisation les élus du territoire, les personnes publiques associées et les partenaires extérieurs dans le cadre de réunions techniques et d'ateliers de travail thématiques, au cours du 1^{er} semestre 2017.

Le fruit de ces réflexions et de ces différents échanges a été présenté en réunions publiques, en octobre dernier. Les orientations ont également été débattues au sein de chaque conseil municipal et du conseil communautaire de septembre à décembre 2017. Elles constituent le guide de référence pour l'élaboration du volet réglementaire du PLUi et sont articulées autour de cinq axes stratégiques.

CINQ AXES STRATÉGIQUES ET COMPLÉMENTAIRES

La « centralité départementale » de Châteauroux Métropole devra permettre de renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire et maintenir une offre commerciale d'envergure et diversifiée. Les équipements et événements à grand rayonnement devront être développés et promus. L'axe « au cœur des dynamiques extérieures » se concentre quant à lui sur la valorisation de l'image du territoire, la mise en avant de son accessibilité, sa position de carrefour géographique, mais aussi sur la préservation et la mise en valeur des continuités naturelles.

Pour ce qui est de « l'unité consolidée » de l'Agglomération, il s'agira de penser l'offre en logements à l'échelle des quatorze communes et de définir une complémentarité entre les différents niveaux de l'armature territoriale (équipements scolaires, médicaux, de loisirs...). L'autre objectif sera de favoriser les interactions entre les communes pour consolider l'unité territoriale (amélioration des réseaux de bus, des cheminements doux...). Cela ira de pair avec la 4^e orientation « une interface entre ville et campagne » : préservation du caractère rural



du territoire, support de la qualité du cadre de vie (petit patrimoine, bâtiments agricoles de qualité, poumons verts au sein des zones urbanisées...) et amélioration de l'attractivité des espaces urbanisés (opérations de réhabilitation/requalification/renforcement de la mixité des fonctions...).

Enfin, par le biais de l'axe « un territoire durable », Châteauroux Métropole s'engagera à développer un urbanisme moins consommateur d'espaces, à inscrire son territoire dans la transition énergétique et à le gérer durablement en prenant en compte l'existence des risques et l'exposition aux nuisances.



En savoir plus
– <http://www.chateauroux-metropole.fr/les-projets-de-territoire/le-plan-local-durbanisme-intercommunal-877.html>
– Exposition permanente sur le PLUi au 1^{er} étage de l'hôtel de ville de Châteauroux.

2018, L'ANNÉE DES ZONAGES

L'année 2018 sera consacrée à la définition du zonage (délimitation des zones urbaines [U], à urbaniser [AU], naturelles [N] et agricoles [A]) et des règles correspondantes. Quant à la finalisation du dossier de PLUi, elle est envisagée courant 2019, pour une mise à enquête publique et une approbation avant la fin 2019.

Certaines communes, à l'image d'Arthon, ont également communiqué dans le bulletin municipal sur le contenu de l'outil réglementaire que constitue le PLUi, en rappelant les directives nationales (Loi ALUR) et locales (SCOT) à respecter, et en avertissant sur le déclassement de certains hameaux de la commune à ce jour constructibles.

Infos municipales

► PLUI ET SCOT

Le Plan local d'urbanisme intercommunal est un document élaboré à l'échelle de l'agglomération de Châteauroux Métropole, cette dernière étant désormais compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme pour le compte de ses 14 communes membres. Démarré en août 2016, il devrait être approuvé en début d'année 2020.

Le PLUi est à la fois un outil de construction d'un **projet de territoire partagé**, et un **outil réglementaire** qui déterminera l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communautaire en fonction de leur vocation (zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle).

Le PLUi définira ainsi les règles juridiques d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble des parcelles.

Dans l'attente de son entrée en vigueur (envisagée à l'horizon 2020), les documents d'urbanisme communaux (POS, PLU et carte communale) continuent de s'appliquer.

Le PLUi déterminera les bases d'un urbanisme durable pour les 10 à 15 prochaines années, dans le respect des politiques nationales d'aménagement et de protection de l'environnement (notamment des lois "Grenelle" de 2010 et "ALUR" de 2014).

La loi ALUR de mars 2014 limite fortement la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels (villages, hameaux, écarts). Les 10 hameaux urbanisés de notre commune peuvent être demain déclassés en zone A(ricole) ou N(aturelle) ce qui entraînerait de ce fait l'impossibilité d'y implanter de nouvelles constructions.

Le PLUi doit également être compatible avec un document d'urbanisme de rang supérieur en cours d'achèvement (1er semestre 2018), le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays Castelroussin Val de l'Indre, qui vise à harmoniser et équilibrer les politiques de protection et de développement à l'échelle des 26 communes qui le composent, et qui s'appliqueront par conséquent au territoire de Châteauroux Métropole.



QUE CONTIENT LE PLUI ?

- **Un rapport de présentation** qui s'appuie sur un diagnostic territorial et une analyse de l'état initial de l'environnement.
- **Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**, pièce maîtresse du PLUi qui définit les orientations générales en matière d'urbanisme, de préservation des espaces naturels, agricoles, des paysages, de cadre de vie.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, précisent les conditions d'aménagement pour les 10-15 ans à venir.
- **Le règlement**, composé d'un document cartographique localisant les différentes zones (urbanisées, à urbaniser, naturelles et agricoles) et d'un document écrit qui définit les règles de constructibilité pour chaque zone.
- **L'évaluation environnementale.**
- **Les annexes**, qui ont une fonction d'information (Servitudes d'Utilité Publique,

► Taxe d'aménagement local

La taxe d'aménagement (TA) est applicable depuis le 1er mars 2012 à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et aux opérations qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

La taxe est composée de 2 parts (communale et départementale), chaque part étant instaurée par délibération de l'autorité locale : conseil municipal et conseil départemental. Pour Arthon, le taux de la part communale a été fixé à 2,5% par le Conseil Municipal.

Vous pouvez faire une simulation à l'adresse suivante :

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-d-amenagement-571>

plan des réseaux, études diverses...). Vous pouvez consulter l'ensemble des informations sur le site de Châteauroux Métropole.



- La Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole - www.chateauroux-metropole.fr

- Exemple du bulletin communal n°7 d'Arthon, janvier 2018 -

2.1.3 L'information sur le site Internet de l'Agglomération et les réseaux sociaux

Le 21 décembre 2016, Châteauroux Métropole, a mis en ligne un espace dédié au PLUi : <http://www.chateauroux-metropole.fr/les-projets-de-territoire/le-plan-local-durbanisme-intercommunal-877.html>. Il permet de présenter la démarche et les étapes du PLUi ainsi que les objectifs et les acteurs qui concourent à son élaboration. A compter du 5 janvier 2017, un dossier de concertation, alimenté au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, a été mis à disposition :

Lancement du PLUi	
25 juin 2015	Délibération du Conseil Communautaire prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs et les modalités de la concertation
23 septembre 2016	Comité de pilotage de lancement de la procédure : support de présentation
Diagnostic territorial et de l'État Initial de l'Environnement	
Novembre 2016	Supports de présentation et comptes-rendus des ateliers thématiques habitat-Patrimoine, Dynamiques économiques, Déplacements et Environnement
Mars 2017	Présentation de la synthèse du diagnostic aux habitants
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
Avril 2017	Supports de présentation et comptes-rendus des ateliers habitat-Patrimoine, Dynamiques économiques, Déplacements, Agriculture et Environnement
Juin 2017	Résultat du concours photos dans le cadre de l'élaboration du PLUi
Octobre 2017	Support de présentation des orientations du PADD
Octobre 2017	Panneaux d'exposition des orientations du PADD
Octobre 2017	Le PADD soumis au débat
Octobre 2017	Compte-rendu de la réunion publique de Châteauroux
Octobre 2017	Compte-rendu de la réunion publique du Poinçonnet
Règlement écrit et graphique	
Mars 2019	Éléments de méthode- élaboration du zonage et du règlement
Mars 2019	Panneaux d'exposition du règlement
Mars 2019	Présentation des pièces réglementaires- réunions publiques
Avril 2019	Comptes-rendus des réunions publiques de Châteauroux, Étrechet et Saint-Maur

Le site Internet offre également la possibilité à la population de transmettre interrogations et remarques via une rubrique «contact» :

Contact

Pour toute demande individuelle relative à l'application du document d'urbanisme en vigueur sur votre commune, veuillez contacter en priorité votre mairie, de préférence par écrit.

Pour toute autre question ou observation relative à l'élaboration du PLUi, vous avez la possibilité de consigner cette dernière dans les registres mis à votre disposition en mairies ou en nous en faisant part par [courriel](#).

Pour toute demande particulière relative à l'évolution des règles de constructibilité de votre terrain et à son examen dans le cadre de l'élaboration du PLUi, veuillez adresser un courrier à l'attention de Monsieur le Président de l'Agglomération Châteauroux Métropole, hôtel de Ville - CS 80509 - 36012 Châteauroux Cedex.

Le bandeau de la rubrique «actualités» du site officiel de Châteauroux Métropole a également permis de communiquer sur la tenue des réunions publiques en phases diagnostic, PADD et règlement.

La communication autour du PLU s'est aussi faite via les réseaux sociaux pour l'ensemble des phases du projet :

Date	Réseau	Sujet
Diagnostic territorial et État Initial de l'Environnement		
8 mars 2017	Facebook	Deuxième réunion publique à Châteauroux
15 mars 2017	Twitter	Deuxième réunion publique à Châteauroux
31 mars 2017	Twitter	Dernière réunion publique à Coings
31 mars 2017	Facebook	Dernière réunion publique à Coings
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)		
30 mars 2017	Facebook	Concours photos
30 mars 2017	Twitter	Concours photos
10 mai 2017	Twitter	Concours photos
10 mai 2017	Facebook	Concours photos
15 juin 2017	Facebook	Résultat concours photos
25 septembre 2017	Facebook	Réunions publiques
26 septembre 2017	Twitter	Réunions publiques
9 octobre 2017	Facebook	Réunion publique à Châteauroux
13 octobre 2017	Facebook	Réunion publique à Châteauroux
17 octobre 2017	Facebook	Réunion publique au Poinçonnet
13 octobre 2017	Twitter	Réunion publique à Châteauroux
17 octobre 2017	Twitter	Réunion publique au Poinçonnet
20 octobre 2017	Facebook	Retours Réunions publiques
20 octobre 2017	Twitter	Retours Réunions publiques
Règlement écrit et graphique		
4 mars 2019	Twitter	Réunions publiques
11 mars 2019	Twitter	Réunions publiques
12 mars 2019	Facebook	Réunion publique Etretchet
14 mars 2019	Facebook	Réunion publique Châteauroux
19 mars 2019	Twitter	Réunions publiques
21 mars 2019	Facebook	Réunion publique Saint-Maur



Châteauroux Métropole

19 h · 🌐

[CONCOURS] Rappel : du 30 mars au 31 mai 2017, Châteauroux Métropole vous propose de participer à un concours photos dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Outil d'aménagement de notre territoire à l'horizon 2030, le PLUi doit pouvoir s'enrichir du regard de ses habitants sur leur cadre de vie. Ce concours est un des espaces d'expression qui vous est proposé dans le cadre de la concertation publique menée tout au long de cette procédure. Alors un seul mot d'ordre, à vos appareils !



À vos appareils ! Concours photos organisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Rappel : du 30 mars au 31 mai 2017, Châteauroux Métropole vous propose de participer à un concours photos dans le cadre de l'élaboration du Plan local...

CHATEAUROUX-METROPOLE.FR

- Extrait du Facebook de Châteauroux Métropole, mars 2017 -



ChâteaurouxMétropole @Chateauroux36 · 11 mars

[#URBANISME] #Réunion de #présentation du #projet #PLUi ce mardi 12 mars à #Étrechet (salle des fêtes). Prochaines dates : jeudi 14 mars à #Écocampus #Châteauroux et jeudi 21 mars au Château des Planches de #SaintMaur36.

chateauroux-metropole.fr/agenda-247/pre...

**À vous la parole !
RÉUNIONS PUBLIQUES**
pour tous les habitants de l'Agglomération

Mardi 12 mars 2019, 18h30
Étrechet, salle des fêtes

Judi 14 mars 2019, 18h30
Châteauroux, Écocampus - HEI, salle Pierre-Balsan

Judi 21 mars 2019, 18h30
Saint-Maur, château des Planches

www.chateauroux-metropole.fr

🗨️ 1 ❤️ 3

- Extrait du Twitter de Châteauroux Métropole, 11 mars 2019 -

2.1.4 L'exposition permanente

Une exposition permanente était présente au siège de Châteauroux Métropole (hall du premier étage de l'Hôtel de ville de Châteauroux). Un panneau avait pour objectif de présenter la procédure d'élaboration du PLUi, ses objectifs et son déroulement. L'exposition a ensuite été complétée et enrichie au fur et à mesure de l'avancée de la procédure avec des panneaux composés de texte, de documents graphiques et d'illustrations pour faciliter la lecture et rendre accessible le projet de PLUi à l'ensemble de la population (12 panneaux au total). Ces panneaux d'information ont également été exposés dans plusieurs communes, de manière itinérante, tout au long de la procédure du PLUi. Disposés en mairies sur des lieux de passages, ces derniers sont également accessibles sur le site Internet de Châteauroux Métropole.



- Exposition à l'Hôtel de Ville de Châteauroux, siège de Châteauroux Métropole, juin 2018 -

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

QU'EST-CE QUE LE PLUi ?

Un outil de projet partagé qui dessine le futur visage de l'Agglomération Châteauroux Métropole.

Un outil réglementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées.

C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLUi

Économie : le renforcement de l'attractivité économique du territoire, l'adaptation de l'offre foncière et immobilière aux entreprises, le rééquilibrage géographique de l'offre commerciale, le maintien d'une agriculture pérenne...

Habitat : un rééquilibrage spatial et structurel de l'offre en logements favorisant la mixité sociale et répondant aux évolutions économiques et démographiques ; une volonté d'accueil de populations nouvelles et de maintien des jeunes...

Restructuration urbaine et consommation d'espace : un renforcement de l'attractivité de la ville-centre en cohérence avec les autres polarités et une gestion économe des sols (densification de la trame urbaine existante, maîtrise de l'étalement urbain par le développement rationnel de l'habitat, des activités, des équipements et des services)... tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Mobilité : une stratégie de mobilité multimodale en réponse à la diversité des besoins communautaires.

Préservation de l'environnement : la traduction territoriale des dispositifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels existants à l'échelle européenne et nationale (notamment ceux de la vallée de l'Indre), la prise en compte des risques naturels et technologiques, la protection des ressources naturelles...

Énergie : des objectifs de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des gaz à effet de serre.

Grands équipements, services et aménagements numériques : un renforcement de l'offre territoriale, dans le cadre d'une répartition cohérente et adaptée.

LES ÉTAPES DU PLUi

- 1
Lancement du PLUi par délibération du Conseil communautaire et définition des modalités de la concertation
- 2
Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement
- 3
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4
Traduction graphique et réglementaire du PADD
- 5
Arrêt du projet de PLUi par délibération du Conseil communautaire et bilan de la concertation
- 6
Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et enquête publique
- 7
Approbation du PLUi par délibération du Conseil communautaire

CONCERTATION

La concertation se déroule tout au long de la procédure

QUE CONTIENT LE PLUi ?

Le Plan local d'Urbanisme Intercommunal contient :

- Le rapport de présentation
Il comprend : un diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, l'ensemble des justifications du projet de PLUi.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Il définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté d'Agglomération.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Elles précisent les conditions d'aménagement de secteurs définis comme stratégiques par l'Agglomération.
- Le règlement
Il se compose d'un document écrit et d'un document graphique qui définissent les règles d'urbanisation du territoire intercommunal.
- Les annexes (servitudes d'utilité publiques, plan des réseaux...)

LE PLUi ET LA CONCERTATION PUBLIQUE

Un dialogue pour un projet commun

L'élaboration du PLUi s'effectue dans le cadre d'une concertation permanente avec la population et les personnes publiques associées.

La concertation comprend entre autres :

- des réunions publiques aux étapes clés de la phase d'élaboration du projet,
- une exposition abordant les objectifs et les enjeux du projet,
- la transmission d'informations via différents supports de communication,
- un registre dans chaque mairie et au siège de l'Agglomération sur lequel les habitants, acteurs locaux, pourront faire part de leurs remarques, avis et propositions.
- un dossier sur l'avancement du projet, consultable au siège de l'Agglomération, pendant toute la durée de l'élaboration du projet.
- la mise à disposition de documents de synthèse pédagogiques sur le site internet de l'agglomération, au siège communautaire, et de façon plus ponctuelle dans les mairies.

Cittànova

- Panneau procédure -

2.1.5 Mise à disposition d'un registre

Méthodologie et bilan quantitatif

Par délibération du 25 juin 2015, Châteauroux Métropole a prescrit l'élaboration du PLUi et défini les modalités de la concertation. Celle-ci a été affichée en mairies et publiée aux annonces légales dans la Nouvelle République en date du 17 juillet 2015. Le 15 novembre 2016, soit un mois avant l'ouverture de la page Internet dédiée au PLUi et au cours des premiers ateliers de travail sur le diagnostic territorial, Châteauroux Métropole a envoyé les registres de concertation à l'ensemble des communes afin que celles-ci puissent les mettre à disposition du public. Dans le même temps, un article «L'agglomération travaille sur son PLUi» paraît dans le bulletin de Châteauroux Métropole de novembre-décembre 2016 et précise que les registres sont consultables dans l'ensemble des communes du territoire et mis à disposition durant la procédure d'élaboration du PLUi. Fin mars 2019, seules quatre communes disposaient d'observations dans leur registre : Le Poinçonnet (33), Étretchet (4), Montierchaume (3) et Châteauroux (1).

Objet des observations

La grande majorité des observations inscrites dans les registres concerne des demandes de constructibilité de parcelles. Ainsi, sur les 33 remarques du registre poinçonnois, 30 font l'objet de demandes de classement de parcelles, en zone constructible, deux concernent le futur règlement écrit et une porte sur la suppression d'un emplacement réservé. A Étretchet, deux particuliers ont inscrit leur assentiment à l'égard de l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de Châteauroux Métropole. Leurs observations font également apparaître leur intérêt pour la préservation des espaces agricoles et naturels, la protection du patrimoine, mais aussi pour le développement de projets économiques ou à vocation d'habitat. Une observation porte sur une demande d'identification d'un bâti patrimonial au titre du changement de destination et une autre sur la constructibilité future d'une parcelle. A Montierchaume, les trois observations portent sur la thématique de la mobilité. Deux particuliers souhaitent le développement d'un secteur de mobilité douce (notamment cyclable) à Crevant. Un troisième particulier souhaite une liaison douce à Cornaçon (cyclable et piétonne) en évoquant son intérêt en matière de développement durable et de sécurisation des déplacements en liaison avec Châteauroux.

Mise à disposition d'un dossier de concertation en version papier

Un dossier papier a été annexé au registre de concertation de Châteauroux, au siège de Châteauroux Métropole. Celui-ci est constitué des mêmes pièces que celles mises en ligne sur la page dédiée du site Internet avec quelques compléments.

2.1.6 Réception et traitement des courriers/courriels

56 demandes ont été adressées à Châteauroux Métropole dont 50 par courriers (hors courriers de réitération de demandes) et 6 par courriels. Ainsi, tout au long de l'élaboration du projet, la collectivité a disposé des observations et interrogations des administrés. En complément, les services ont reçu des visites et appels au siège de Châteauroux Métropole concernant, en grande majorité, le classement futur de leurs parcelles et l'évolution de leur constructibilité. Le plus souvent, ces visites et appels ont été suivis par une demande écrite. Sur les 56 demandes écrites de particuliers, 47 concernent le classement et la constructibilité future de parcelles. Parmi ces demandes, 26 concernent des terrains qui sont déjà inconstructibles, 10 le maintien en zone constructible de terrains qui seront classés en zones Agricoles (A) ou Naturelles (N) dans le PLUi, 8 concernent des terrains demeurant constructibles en tout ou partie, 3 concernent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Les 8 autres courriers correspondent à des demandes de renseignement sur la procédure (4), de changements de destination en zone agricole (4) et de changement de destination en zone urbaine (1).

	Zonage en vigueur	"Zonage souhaité"	Zonage PLUi	Nombre de demandes
Ardentes	Na	Constructible	A	7
	Uc	Constructible	A	3
	Ni+Ui	Constructible	Uab + Nv	1
Arthon	Ub	Constructible	Nf	1
Châteauroux	A	Constructible	A	5
	Uab + SPR	Constructible	Uaa1- protégé	1
	N	Constructible	Uda	1
	1AUm	Constructible	Ug	1
	1AUm + 2AU	Constructible	As	1
	U- Local com	U- logement	Uaa	1
Déols	A	Constructible	A	1
	A	Constructible	Nf et Ud	1
Diors	1NA	Constructible	A	1
	NB	Changement de destination	A	2
Etrechet	NC POS- Np PLU	Constructible	N	1
	NC POS	Changement de destination	A	1
Jeu-les-Bois	A	Constructible	Nxy	1
	A	Constructible	A	1
	U	Constructible	A	1

Le Poinçonnet	NC	Constructible	A	2
	NC	Constructible	Nf	1
	NC	Constructible	Nj	1
	U et NC	Constructible	Ud et Nj	2
	U et NC	Constructible	A	1
	U	Constructible	Nj	1
	1Nda et 1NDb	Constructible	Nv	1
Luant	N2	Constructible	N	1
	N2	Constructible	A	1
	Ub	Constructible	Nxy	1
Mâron	U	Constructible	A	1
	NC	Constructible	A	2
Montierchaume	NC et NB	Constructible	A et Uh	1
	NC	Constructible	A	1
Saint Maur	A	Changement de destination	A	1
	Ntl	Constructible	Nxl et Nxlc	1
	A	Constructible	Nj	1

* Les quatre courriers concernant les demandes de renseignement sur la procédure ne sont pas répertoriés dans le tableau ci-dessus.

Chaque demande écrite a fait l'objet d'un courrier ou courriel de réponse.

Ainsi, les administrés, via les courriers, registres, réunions publiques, etc. se sont essentiellement exprimés sur les questions de constructibilité de parcelles (nouvelles constructions, annexes, extensions, etc.).

A travers les présentations effectuées en réunions publiques, les panneaux d'expositions, etc. Châteauroux Métropole a rappelé le contexte législatif et la méthodologie d'élaboration du PLUi. Celle-ci a été menée en gardant pour objectif de répondre à l'intérêt général de manière objective et identique sur l'ensemble du territoire. A ces occasions, la fonctionnalité et les droits à construire attachés aux quatre zones principales du PLUi ont été rappelés : les zones à dominante naturelle ont pour vocation d'être artificialisées le moins possible et en ce sens la constructibilité y est limitée. Les zones agricoles sont réservées en priorité au développement et à la pérennisation des activités agricoles. Les zones urbaines permettent pour certaines la mixité fonctionnelle (les zones de centres-bourgs par exemple où les logements côtoient les équipements et les activités économiques ne générant pas de nuisances, etc.) tandis que d'autres sont principalement dédiées à une activité particulière (zones réservées aux équipements ou zones d'activités économiques, par exemple).

Concernant les villages et hameaux, des critères de sélection objectifs appliqués de manière identique sur l'ensemble du territoire ont été mis en place pour déterminer quels hameaux sont éligibles à un classement en zone urbaine : le cadre de vie (présence d'équipements, distance avec le pôle urbain majeur et/ou secondaire, commerces, etc.), la taille du groupement bâti, l'ancienneté et la morphologie du groupement bâti, etc. En ce sens, le PLUi s'attache à traduire la législation en vigueur (Lois SRU, Grenelle, ALUR) qui a pour objectif de limiter la constructibilité dans l'espace rural faiblement urbanisé afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en forte augmentation sur les dernières décennies.

2.2 Les outils de concertation évoluant à chaque étape de la procédure

2.2.1 Durant la phase de Diagnostic territorial

Une exposition itinérante

En phase diagnostic, du 3 mars 2017 au 26 octobre 2017, trois panneaux circulant en itinérance dans les communes avaient pour objectif de présenter une synthèse du diagnostic territorial organisé en quatre parties intitulées : « des attaches à la terre », « un positionnement attractif », « des migrations vers l'extérieur » et « un territoire en pleine évolution, attaché à son histoire ».

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DES ATTACHES À LA TERRE AVANT 1900

LE SÈCLE NATUREL ET SES INFLUENCES

LES TÉMOINS

UN POSITIONNEMENT ATTRACTIF DÉBUT 1900 AUX ANNÉES 70

LES TÉMOINS

LE POSITIONNEMENT ET SES INFLUENCES

CHATEAURoux MÉTROPOLÉ

Detailed description of the diagnostic panel: This panel is titled 'DES ATTACHES À LA TERRE' and is part of the 'PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL'. It is divided into several sections: 'LE SÈCLE NATUREL ET SES INFLUENCES' which discusses the natural environment and its impact on urban development; 'LES TÉMOINS' which shows historical urban forms and industrial heritage; 'UN POSITIONNEMENT ATTRACTIF' which highlights the strategic location of the area; and 'LE POSITIONNEMENT ET SES INFLUENCES' which discusses the area's position within the metropolitan region. The panel includes various maps, photographs, and text boxes providing a comprehensive overview of the territory's history and current characteristics.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DES MIGRATIONS VERS L'EXTÉRIEUR

DES DÉPLACEMENTS FACILITÉS

LES TÉMOINS

CHATEAURoux MÉTROPOLÉ

Detailed description of the diagnostic panel: This panel is titled 'DES MIGRATIONS VERS L'EXTÉRIEUR' and is part of the 'PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL'. It is divided into several sections: 'DES DÉPLACEMENTS FACILITÉS' which discusses the infrastructure and mobility of the area; 'LES TÉMOINS' which shows the evolution of the urban landscape over time; and 'DES MIGRATIONS VERS L'EXTÉRIEUR' which analyzes the demographic trends and the impact of migration on the local population. The panel includes various maps, photographs, and text boxes providing a comprehensive overview of the territory's demographic and urban evolution.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

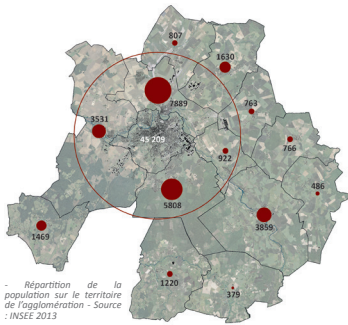


UN TERRITOIRE EN PLEINE ÉVOLUTION, ATTACHÉ À SON HISTOIRE

Le fonctionnement actuel du territoire est influencé par ses phases de développement passées.

UNE ARMATURE TERRITORIALE À 3 NIVEAUX

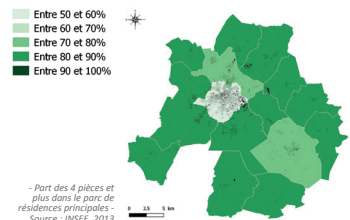
- Une armature territoriale définie en fonction de la répartition de la population, des logements, des équipements et des emplois :
- > le pôle urbain majeur formé par les communes de Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur.
- > le pôle secondaire : Ardentes
- > Les villages : les autres communes.



UN PARC DE GRANDS LOGEMENTS

Un parc de grands logements...

- 65,6% de logements de 4 pièces et plus sur l'agglomération.

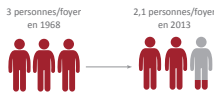


- 63,8% des logements sont des maisons. Cette proportion atteint plus de 90% dans l'ensemble des communes à l'exception de Saint-Maur (86%), Déols (82%) et Châteauroux (49,8%).

- Des logements occupés majoritairement par des propriétaires, sauf à Châteauroux. La ville-centre concentre 84% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) (7 474 sur les 8 866 LLS existants sur l'ensemble du territoire).

- Des grands logements également dans le parc de LLS : 67% de 4 pièces et plus et 3% seulement de type T1 et T2.

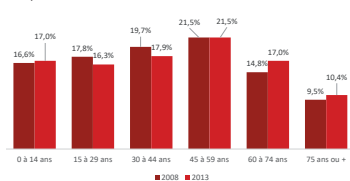
...malgré une évolution de la taille des ménages



- Diminution de la taille des ménages entre 1968 et 2013 liée à l'évolution de leur structure :

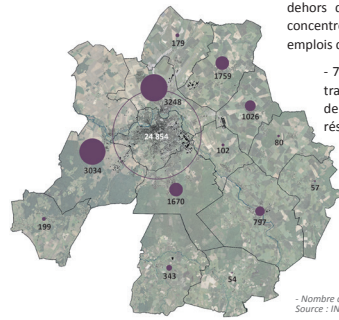
> Augmentation de la part des petits ménages (personnes seules et couples sans enfant) qui représentent 67% des ménages.

> Vieillesse de la population : augmentation de la part des plus de 60 ans.



UNE ORGANISATION ENGENDRANT DE NOMBREUX DÉPLACEMENTS

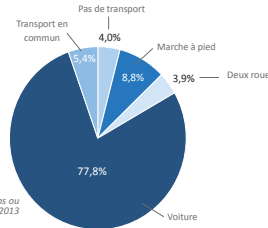
- Des emplois concentrés dans la ville-centre et dans les zones d'activités périphériques.



- 40% de la population vit en dehors de la ville-centre qui concentre pourtant 65% des emplois de l'agglomération.

- 70% des actifs occupés travaillent en dehors de leur commune de résidence.

- La voiture comme moyen de transport principal pour les trajets domicile-travail.



- L'organisation spatiale du territoire nécessite un équipement automobile des ménages pour se déplacer (hors Châteauroux, 54% des ménages possèdent deux voitures, à Châteauroux, 24,6% seulement).

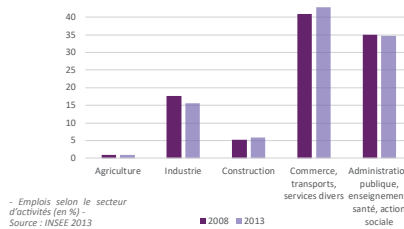
- Des offres alternatives à la voiture existent :

- > Un réseau de transport en commun gratuit dont les cadencements ne coïncident pas toujours avec les horaires de travail (notamment dans le secteur industriel).
- > Un réseau de liaisons douces (piétons, vélos...) qui se développe.

UNE ÉCONOMIE MARQUÉE PAR LE RENFORCEMENT DU SECTEUR TERTIAIRE

- En 2013, 37 402 emplois sur le territoire de l'agglomération, soit 126 emplois pour 100 actifs ayant un emploi.

- Une baisse du nombre d'emplois, particulièrement observée dans le secteur industriel.



- Un secteur tertiaire important (commerces, administration, enseignement, santé, etc.) : 77% des emplois de l'agglomération en 2013. Des emplois liés au statut départemental du pôle urbain de Châteauroux.

DES CONNEXIONS VERS L'EXTÉRIEUR

- Existence d'un aéroport à fort potentiel pour le développement des activités aéronautiques et du fret. Projet d'un nouveau hangar pour le développement de l'infrastructure.

- Existence d'une gare, mais une offre ferroviaire peu satisfaisante en termes de fréquence et de temps de trajet. Un quartier qui souffre d'une image dégradée. Projet de réaménagement du pôle gare à venir.

- Un déploiement de la fibre optique en cours, encore insuffisant aujourd'hui.

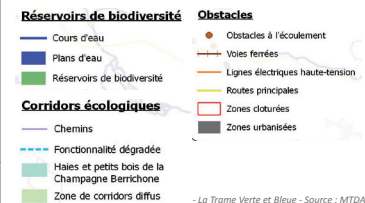
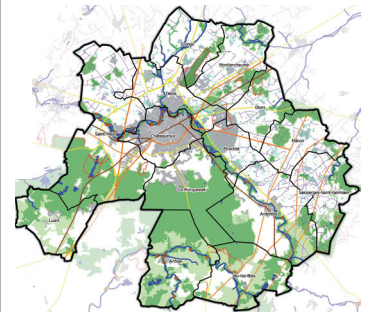


UN PATRIMOINE RICHE ET IDENTITAIRE

Un patrimoine bâti, témoin des grandes périodes de développement



Un patrimoine naturel préservé



Un patrimoine aujourd'hui mis en valeur et support d'activités

- Une mise en valeur possible par la réappropriation et l'aménagement de sites historiques (ex : ancienne usine Balsan et ses abords, site de La Martinerie).
- Des espaces mis en valeur pour renforcer l'attractivité du territoire (tourisme) et la qualité du cadre de vie (ex : la vallée de l'Indre, les étangs...).

UN DÉVELOPPEMENT QUI A IMPACTÉ LES RESSOURCES NATURELLES

Une consommation d'espaces importante...

- 470 hectares artificialisés en 10 ans, dont 381 ha en dehors des enveloppes bâties existantes en 2006 (majoritairement des surfaces agricoles).
- 40% de ces surfaces artificialisées ont été bâties.

Une consommation en eau potable, des eaux usées à gérer et un volume de déchets à traiter

- Une ressource en eau potable abondante mais vulnérable.
- Des eaux usées traitées par 18 stations d'épuration, dont certaines sont à saturation.
- Un volume de déchets par habitant en baisse depuis 2012.

Une consommation d'énergie

- Une consommation d'énergie de 2,5 tep/habitant en 2010.
- Le secteur résidentiel/tertiaire, 1^{er} poste de consommation énergétique, suivi par le secteur des transports.

Les ateliers de travail thématiques avec les partenaires et les professionnels

En novembre 2016, une série d'ateliers associant les élus, les techniciens des communes, les représentants des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que des acteurs du territoire (bailleurs, associations, etc.), a été organisée afin de dessiner un portrait global du territoire et de mettre en exergue les constats partagés, de faire émerger ceux qui le sont moins, etc. (la liste exhaustive des personnes conviées figure dans la partie «1.2.1 Les Personnes Publiques Associées (PPA)»)

Les questions étaient organisées à partir de quatre grandes thématiques : «Habitat et patrimoine bâti», «Dynamiques économiques», «Déplacements et Équipements» et «Agriculture et Environnement». Un atelier «Commerce» a également été organisé en phase Diagnostic.

La finalité de ces ateliers thématiques consistait à construire collectivement le diagnostic territorial, en débattant sur des points clefs du futur PLUi, contribuant ainsi à enrichir le projet de territoire.

Lors de l'atelier «Habitat et patrimoine bâti» du 7 novembre 2016 à Arthon, les thématiques suivantes ont été abordées : habiter le territoire de Châteauroux Métropole, la répartition spatiale de la production de logements sur l'agglomération, le développement de l'urbanisation, les types de logements créés, l'architecture contemporaine, les économies d'énergie et la place des énergies renouvelables dans le neuf et l'ancien.

Lors de l'atelier «Dynamiques économiques» du 7 novembre 2016 à Arthon, les thèmes suivants ont été évoqués : les activités économiques du territoire, l'attractivité économique du territoire, les zones d'activités, caractéristiques et lisibilité et les liens entre activités économiques et autres occupations du sols.

Lors de l'atelier «Déplacements-Equipements» du 8 novembre 2016 à Châteauroux, les sujets suivants ont été traités : les déplacements vers l'extérieur du territoire, les déplacements routiers, les transports en commun et autres modes, les déplacements piétons et vélos, le stationnement et la sécurité des usagers.

L'atelier «Agriculture et Environnement» du 21 novembre 2016, a notamment porté sur les thématiques de l'eau, des milieux naturels et agricoles, sur la prise en compte des paysages et sur les questions de maîtrise énergétique au regard des ressources.

Les groupes de travail étaient organisés en plusieurs tables rondes. Les participants se réunissaient ensuite pour une phase de restitution et d'échanges.



- Ateliers thématiques, novembre 2016 -

Ci-après, le nombre de participants pour chaque atelier :

Participants	Nombre de participants
Atelier «Habitat et Patrimoine bâti»	
Communes (élus et techniciens)	17
Partenaires	13
Bureaux d'études	2
Services Châteauroux Métropole	6
TOTAL	38
Atelier «Dynamiques économiques»	
Communes (élus et techniciens)	11
Partenaires	11
Bureaux d'études	2
Services Châteauroux Métropole	5
TOTAL	29
Atelier «Déplacements-Equipements»	
Communes (élus et techniciens)	7
Partenaires	12
Bureaux d'études	2
Services Châteauroux Métropole	5
TOTAL	26
Atelier «Eau, Milieux naturels et agricoles, Paysages et Energie»	
Communes (élus et techniciens)	9
Partenaires	14
Bureaux d'études	3
Services Châteauroux Métropole	8
TOTAL	34

Les supports et les comptes-rendus des ateliers ont été mis en ligne sur le site Internet de Châteauroux Métropole (espace dédié au PLUi / dossier de concertation).

Les réunions publiques

L'information concernant la tenue des réunions publiques a été réalisée via le site Internet de Châteauroux Métropole, la presse locale, des affiches et des flyers. Ainsi, le 22 février 2017, l'information de la tenue des réunions publiques de présentation du diagnostic territorial a été mise en ligne sur le site Internet (rubrique «actualités») et sur la page Facebook de Châteauroux Métropole. En complément, des informations régulières ont été diffusées sur les réseaux sociaux (Facebook, Twitter, Newsletter) et via des communiqués de presse. A la veille des réunions publiques, des relances ont également été publiées.

Date	Lieu	Objet	~ Nombre de participants
Diagnostic territorial et de l'État Initial de l'Environnement			
7 mars 2017 à 19h	Ardentes	Présentation de la démarche PLUi et du diagnostic	20
13 mars 2017 à 19h	Châteauroux	Présentation de la démarche PLUi et du diagnostic	15
30 mars 2017 à 19h	Coings	Présentation de la démarche PLUi et du diagnostic	40

Les échanges durant les réunions publiques en phase diagnostic ont permis de traiter les sujets suivants : l'enclavement des espaces agricoles, la notion de dent creuse, la pression foncière, les objectifs de densité demandés par le SCOT, les changements de destination, la pérennité du zonage actuel dans le PLUi, les modalités de concertation, la répartition des logements à construire, la desserte des zones d'activités, la desserte en transport en commun, l'assainissement non collectif, la gouvernance dans le cadre de l'intercommunalité, les aires de grand passage et les terrains familiaux, l'occupation du sol en zones Agricoles ou Naturelles, la prise en compte des risques, la maîtrise de la consommation d'espace, la diminution de l'usage de la voiture et la préservation des chemins ruraux.

→ L'ensemble des comptes-rendus des réunions publiques est annexé au présent bilan de concertation.

À vous la parole !
Premières réunions publiques dans l'Agglomération

Mardi 7 mars 2017, 19h, Ardentes (Agora)
Pour les habitants de Déols, Saint-Maur (Villers-les-Ormes),
Le Poinçonnet et Ardentes

Lundi 13 mars 2017, 19h, Châteauroux
(Centre d'études supérieures)
Pour les habitants de Châteauroux

Jeudi 30 mars 2017, 19h, Coings (salle des fêtes)
Pour les habitants de Diors, Étrechet, Coings, Luant, Jeu-les-Bois,
Arthon, Mâron, Montierchaume, Sassièrges-Saint-Germain

www.chateauroux-metropole.fr



- Réunion publique à Coings, le 30 mars 2017 -

- Affiche réunions publiques, mars 2017 -

Les permanences organisées avec les exploitants agricoles dans le cadre de l'enquête Agricole

Des entretiens individuels menés par les services de la Chambre d'Agriculture ont été réalisés auprès des agriculteurs exerçant une activité sur le territoire lors de permanences organisées dans chaque mairie. Un groupe de travail « agriculture / forêt » composé d'agriculteurs « référents », d'acteurs forestiers locaux, de représentants de la propriété foncière et d'élus locaux a également accompagné la démarche en participant à la définition de la méthodologie et à la validation des résultats obtenus.

261 exploitations ont été identifiées sur le territoire de l'agglomération. L'ensemble de ces exploitations a été contacté par courrier à une ou plusieurs reprises afin de leur fixer un rendez-vous dans leur commune de référence (commune de localisation du siège). Les entretiens se sont ainsi déroulés de décembre 2016 à janvier 2017.

	Exploitations identifiées	Exploitations enquêtées	Exploitations non vues			
			Exploitations professionnelles	Agriculteurs qui n'exploitent plus	Exploitations non connues	Agriculteurs retraités
ARDENTES	35	28	5	1	1	
ARTHON	28	21	4	1	1	1
CHATEAUROUX	20	7	2		7	4
COINGS	14	11	3			
DEOLS	11	8	3			
DIORS	16	13	1	1		1
ETRECHET	7	4	2			1
JEU-LES-BOIS	24	19	1		1	3
LE POINCONNET	12	10	2	1		
LUANT	14	8	5	1		
MARON	10	5	2		2	1
MONTIER-CHAUME	19	12	3		3	1
SAINT-MAUR	33	26	2		4	1
SASSIERGES	17	12	4		1	
Total général	261	184	39	5	20	13
		+ 10 hors territoire				

184 exploitations (professionnelles ou non) ont été enquêtées sur le territoire lors de cette étude, soit 70.5% des exploitations identifiées. A ceci, il faut ajouter 10 exploitations qui ont des terres et des bâtiments sur l'agglomération mais dont le siège est à l'extérieur et qui ont participé à l'enquête. Au total ce sont donc 194 entretiens qui ont été réalisés durant cette enquête.

Pour les 77 exploitations (261- 184) qui n'ont pas été vues lors de l'enquête, les référents locaux ont à nouveau été sollicités afin d'identifier les différents cas présentés dans le tableau ci-dessus : 39 exploitations professionnelles, 13 agriculteurs retraités, 5 qui ne sont plus agriculteurs et 20 exploitations non connues par les référents locaux.

Ainsi, à partir de ces données, il a été possible d'estimer le nombre d'exploitations professionnelles ayant leur siège sur l'agglomération à 224 exploitations :

$$\begin{aligned} & 261 \text{ exploitations} - 32 \text{ retraités (13 + 19 issus des entretiens)} - 5 \text{ qui ne sont plus des agriculteurs} \\ & \qquad \qquad \qquad = \\ & \qquad \qquad \qquad 224 \text{ exploitations professionnelles} \end{aligned}$$

Il ne s'agit que d'une approximation, puisqu'aucune information n'est disponible pour une vingtaine d'exploitations, et qu'un statut agricole n'est pas toujours synonyme d'activité agricole professionnelle.

Ci-après, les extraits du questionnaire d'enquête adressés aux exploitants fin octobre 2016.

Orientation agricole

- Votre **SAU** totaleha dont Cultures.....ha Fourrage.....ha
- Principales cultures réalisées :
- Vos **productions animales** (en nombre de mères)
Vaches allaitantes :.....vaches laitières :.....brebis :.....chèvres :.....
Autres :
- Type d'élevage : Plein air Hors sol
- Régime **sanitaire** : ICPE (régime)..... RSD NSP*
- Production sous **label** : AOC/AOP IGP.....
 AB Autres.....
- Mode de **faire valoir** : Propriété : % Fermage : % Métayage : %
- Projets d'agrandissement ou de production : En réflexion En cours ayant échoué (précision)
.....

Drainage Localisation sur carte ou par relevé MSA et/ou RPG

- Surface drainée déclarée ha principales cultures.....
- Projets de drainageha

Irrigation Localisation sur carte ou par relevé MSA et/ou RPG

- Surface irriguéeha principales cultures.....
- Matériels d'irrigation : Pivot.....ml Enrouleur.....ml autre..... ;.....
- Mode d'irrigation : gravitaire aspersion goutte à goutte
- Provenance de l'eau : réseau AEP d'un forage d'un captage en rivière
 d'une retenue d'eau (précision) Autre :
- Présence d'un réseau d'eau enterré : oui non
- Importance (Plus values) de l'irrigation pour l'exploitation : 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Projets d'irrigation :

Pratiques environnementales :

- MAEC : oui non territoire de PAEC..... Mesures.....
- SIE : haies :.....ml alignement d'arbre :.....ml arbres isolés
 bandes tampons :.....ml surface fourragère :.....ha surface en jachère :.....ha
- Pratique d'entretien des haies :
- Surface sur périmètre de protection de captage en eau potable : ha
- Nom du PPC :

Commercialisation – Diversification

• **Mode de commercialisation**

Direct (pas d'intermédiaire), en % du volume produit :

De quelle manière :

Indirect (avec intermédiaire), en % du volume produit :

Par quelle structure :

• Difficultés rencontrées :

• Projets de commercialisation : En réflexion En cours ayant échoué
(précision)

• **Diversification** : accueil agrotouristique transformation.....
 autres

• Projets de diversification : En réflexion En cours ayant échoué
(précision)

• **Production d'énergie** : Photovoltaïque Méthanisation autres.....

• Puissance produite :Kw/h

• Projet de production d'énergie En réflexion En cours ayant échoué
(précision)

Bâtiments d'exploitation

• **Les bâtiments d'exploitations** : indiquer le nombre et la surface des bâtiments **Localisation de tous les bâtiments sur carte ou par références cadastrales avec indication de la destination**

- Habitation : propriétaire locataire
- Bâtiments désaffectés/.....m² avec intérêt patrimonial sans intérêt patrimonial
- Bâtiments d'exploitation : propriétaire locataire
- Bâtiment d'élevage surface :...../.....m² -hangar stockage fourrage :...../.....m²/.....m³
- Stockages céréales et oléoprotéagineux :/.....m².....m³ -hangar stockage matériel :...../.....m²
- Autres bâtiments : fumières silos d'ensilage fosse à lisier atelier de transformation atelier
 atelier d'engraissement salle de vente autres.....
- Petit patrimoine bâti : puits four à pain autres.....

Présence de tiers dans vos « périmètres sanitaires » oui non NSP*

Si oui affectation des bâtiments des tiers..... et distances de vos installations sources de nuisancesm

Localisation des tiers sur carte

Vos bâtiments récents (moins d'1 an) et projets à court et MT

Localisation de tous les bâtiments concernés et projet sur la carte ou par références cadastrales

Types de bâtiments surfacem² existant projet

..... surfacem² existant projet

..... surfacem² existant projet

Ressenti de l'exploitant

Difficulté rencontré sur les communes concernées Localiser sur carte si possible

- distance par rapport au siège d'exploitation
- morcellement / enclavement des terres
- accessibilité difficile aux parcelles
- difficultés de circulations
- difficultés d'acquérir des terres (marché foncier fermé, rétention foncière,...)
- vols, chapardage, petite délinquance
- conflits de voisinage avec des particuliers
- aptitudes agro-pédologiques faibles ou moyennes
- difficultés d'accès à l'eau (irrigation)

Atouts du territoire pour l'activité agricole Localiser sur carte si possible

- proximité de la zone urbaine
- potentiel de commercialisation important
- bonne accessibilité aux parcelles
- circulation agricole facilité
- marché du foncier
- aptitudes agro-pédologiques
- autres

Dynamisme général de l'exploitation

- en développement maintien en réduction cessation

Pourquoi :

Observations diverses :

.....
.....
.....
.....



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), QU'EST-CE QUE C'EST ?

C'est la **pièce maîtresse** du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

C'est un **document politique** qui exprime le projet global de l'Agglomération visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Le PADD fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**, dans le respect des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre.

Le PADD définit des orientations d'aménagement **répondant aux enjeux du territoire**, identifiés à l'issue du diagnostic.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, les orientations inscrites dans chaque axe se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire.

Toutes les orientations d'aménagement inscrites dans le PADD seront **traduites réglementairement** dans le règlement écrit, le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



ATOUTS FAIBLESSES

Ce que l'on a fait...

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL



ENJEUX

Ce qu'il faut faire...

LE PADD



OBJECTIFS ORIENTATIONS

Ce que l'on va faire et comment...

LE PLAN DE ZONAGE
LE RÈGLEMENT ÉCRIT
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Source: CITTANOVA

Parmi les enjeux identifiés...

- En matière de démographie**
 - L'accueil de jeunes ménages.
 - L'accueil de nouveaux habitants.
 - Le maintien de la population en place.
- En matière d'habitat et d'hébergement**
 - Le maintien et le renforcement des structures d'accueil médicalisées.
 - La requalification du parc ancien.
 - Le développement de l'offre en hébergement touristique.
- En matière d'urbanisation**
 - Le renforcement de l'attractivité des espaces déjà urbanisés.
 - La limitation de la consommation d'espace.
 - L'encadrement de la densification pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien.
- En matière de déplacements**
 - Le développement des activités de fret liées à l'aéroport au regard de la qualité de ses infrastructures et des avantages de sa situation.
 - Le maintien et l'amélioration de l'offre ferroviaire.
 - L'accessibilité du territoire par un réseau routier dense et de qualité et le renforcement des liaisons douces.
- En matière d'économie**
 - Le développement de la fibre optique.
 - L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emploi.
 - La diminution de la vacance des bâtiments commerciaux.
- En matière de cadre de vie**
 - Le maintien d'une offre de santé satisfaisante.
 - Le maintien des équipements scolaires.
 - L'accès aux technologies numériques.
- En matière d'environnement**
 - La préservation et la valorisation de la vallée de l'Indre.
 - La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux.
 - La prise en compte des captages d'eau potable et de leur périmètre de protection.

L'ORGANISATION DU PADD DE CHATEAUX METROPOLE

Un PADD organisé en cinq grands axes



AXE 1

Châteauroux Métropole, une centralité départementale



AXE 2

Châteauroux Métropole, au coeur des dynamiques extérieures



AXE 3

Châteauroux Métropole, une unité consolidée



AXE 4

Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne




AXE 5

Châteauroux Métropole, un territoire durable

LA CONCERTATION AUTOUR DU PADD

L'organisation d'ateliers thématiques avec les élus, les techniciens et les Personnes Publiques Associées



La tenue d'un concours photo



Des réunions techniques, décisionnelles, publiques...



CHATEAUX METROPOLE

Du 17 octobre et durant le mois de novembre, six panneaux d'information itinérants dans les communes ont présenté les orientations inscrites dans le PADD. Ces panneaux, exposés dans des lieux de passage, indiquaient la définition du PADD et rappelaient son importance dans le PLUi et sa nécessaire traduction réglementaire dans la suite de la procédure. Les panneaux présentaient également la structuration du document autour de cinq axes stratégiques, le contenu des orientations correspondant à chacun de ces axes, ainsi que les modalités de concertation mises en oeuvre pendant la phase d'élaboration du PADD.

Les cinq axes étaient ainsi présentés sur un panneau distinct :

- Axe 1 : Châteauroux Métropole, une centralité départementale,
- Axe 2 : Châteauroux Métropole, au cœur des dynamiques extérieures,
- Axe 3 : Châteauroux Métropole, une unité consolidée,
- Axe 4 : Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne,
- Axe 5 : Châteauroux Métropole, un territoire durable.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE 1

CHATEAURoux METROPOLE. UNE CENTRALITE DEPARTEMENTALE

Châteauroux Métropole est au cœur du territoire départemental. Elle est la capitale économique, culturelle et sportive de la région. Elle est le pôle de convergence des dynamiques extérieures et le moteur de la croissance régionale.

COMMENT AFFIRMER LA CENTRALITE DE POLE DEPARTEMENTALE ?

- EN RENFORCANT L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.
- EN METTANT UNE OFFRE COMMERCIALE** : Renforcer la présence de commerces de proximité, développer les services à la personne, améliorer l'offre de logements.
- EN CREANT DES EQUIPEMENTS AMENAGES ET EVOLUTIFS DE GRAND TERRITOIRE** : Développer des équipements sportifs, culturels et de loisirs, améliorer l'offre de logements.
- EN METTANT EN L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE** : Améliorer le cadre de vie, développer des logements innovants, attirer de nouvelles populations.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE 2

CHATEAURoux METROPOLE. AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTERIEURES

Châteauroux Métropole est au cœur des dynamiques extérieures. Elle est le pôle de convergence des dynamiques extérieures et le moteur de la croissance régionale.

COMMENT INTERAGIR AVEC LES DYNAMIQUES EXTERIEURES ?

- EN PRESERVANT ET METTANT EN VALEUR LES CONTINUITES NATURELLES** : Protéger les espaces naturels, développer des corridors écologiques, améliorer la qualité de l'environnement.
- EN TRAVAILLANT L'IMAGE DU TERRITOIRE** : Améliorer le cadre de vie, développer des équipements publics, attirer de nouvelles populations.
- EN METTANT EN VALEUR LES SUCCESSITES DU TERRITOIRE** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.
- EN VEILANT SUR LA POSITION DE LA COMMUNE DES COEURS** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE 3

CHATEAURoux METROPOLE. UNE UNITE CONSOLIDEE

Châteauroux Métropole est une unité consolidée. Elle est le pôle de convergence des dynamiques extérieures et le moteur de la croissance régionale.

COMMENT CONSOLIDER L'UNITE DU TERRITOIRE ?

- EN FAVORISANT L'UNITE DE LA COMMUNE** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.
- EN FAVORISANT LES INTERACTIONS ENTRE LES COMMUNES** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE 4

CHATEAURoux METROPOLE. UNE INTERFACE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

Châteauroux Métropole est une interface entre ville et campagne. Elle est le pôle de convergence des dynamiques extérieures et le moteur de la croissance régionale.

COMMENT PRESERVER LA QUALITE DE LA VIE ET LE CADRE DE VIE ?

- EN PRESERVANT LE CADRE NATUREL DU TERRITOIRE** : Protéger les espaces naturels, développer des corridors écologiques, améliorer la qualité de l'environnement.
- EN VEILANT SUR LA QUALITE DE LA VIE** : Améliorer le cadre de vie, développer des équipements publics, attirer de nouvelles populations.
- EN FAVORISANT L'ATTRACTIVITE DES ESPACES RURAUX** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE 5

CHATEAURoux METROPOLE. UN TERRITOIRE DURABLE

Châteauroux Métropole est un territoire durable. Elle est le pôle de convergence des dynamiques extérieures et le moteur de la croissance régionale.

COMMENT CONSTRUIRE UN PROJET DURABLE ?

- EN DEVELOPANT UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACE** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.
- EN METTANT EN VALEUR LES SUCCESSITES DU TERRITOIRE** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.
- EN FAVORISANT L'ATTRACTIVITE DES ESPACES RURAUX** : Développer des zones d'activités innovantes, attirer des entreprises à haute valeur ajoutée, renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'axe 1.

Les ateliers de travail thématiques avec les partenaires et les professionnels :

En avril 2017, une série d'ateliers regroupés à Châteauroux associant les élus, les techniciens des communes, les représentants des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que des acteurs du territoire (bailleurs, associations, etc.), a été organisée afin de permettre, suite à la hiérarchisation des enjeux effectuée par les élus, de formuler les premières orientations sur l'aménagement du territoire qui donneront au PLUi ses lignes directrices. L'objectif était de valider les enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer et de proposer des actions concrètes (la liste exhaustive des personnes conviées figure dans la partie «1.2.1 Les Personnes Publiques Associées (PPA)»)

Lors de l'atelier «Démographie et habitat» du 3 avril 2017, les thématiques suivantes ont été abordées : évolution démographique, répartition des logements, densité, renouvellement urbain, formes urbaines et architecturales, diversification de l'offre en logements et hébergements spécifiques.

Lors de l'atelier «Dynamiques économiques» du 4 avril 2017, les thèmes suivants ont été évoqués : les zones d'activités communautaires, les activités commerciales, l'artisanat, la mixité des fonctions urbaines, le tourisme.

Lors de l'atelier «Déplacements et cadre de vie» du 11 avril, les sujets suivants ont été traités : les modes de déplacements, les déplacements et les choix d'aménagements, le stationnement, les infrastructures, l'implantation des nouveaux équipements, la requalification et la réhabilitation d'équipements, les espaces publics.

Durant l'atelier «Agriculture et Environnement» du 5 avril 2017, les débats ont porté sur l'économie et la protection de la ressource en eau, la préservation des sols à forte valeur agronomique, la protection des paysages et le développement des énergies renouvelables.

Comme pour la première série d'ateliers en phase «Diagnostic», les participants étaient invités à réfléchir autour de tables rondes, avant de se réunir pour une séance de restitution.

Les supports et les comptes-rendus des ateliers ont été mis en ligne sur le site Internet de Châteauroux Métropole (espace dédié au PLUi / dossier de concertation).



- Ateliers thématiques PADD, 11 avril 2017 -

Ci-après, le nombre de participants pour chaque atelier :

Participants	Nombre de participants
Atelier «Habitat et Patrimoine bâti»	
Communes (élus et techniciens)	9
Partenaires	13
Bureaux d'études	2
Services Châteauroux Métropole	7
TOTAL	31
Atelier «Dynamiques économiques»	
Communes (élus et techniciens)	5
Partenaires	6
Bureaux d'études	2
Services Châteauroux Métropole	8
TOTAL	21
Atelier «Déplacements»	
Communes (élus et techniciens)	5
Partenaires	5
Bureaux d'études	2
Services Châteauroux Métropole	6
TOTAL	18
Atelier «Eau, Milieux naturels et agricoles, Paysages et Energie»	
Communes (élus et techniciens)	4
Partenaires	15
Bureaux d'études	4
Services Châteauroux Métropole	7
TOTAL	30

Les supports et les comptes-rendus des ateliers ont été mis en ligne sur le site Internet de Châteauroux Métropole (espace dédié au PLUi / dossier de concertation).

Les réunions publiques

Du 25 septembre au 17 octobre 2017, la rubrique « actualités » du site Internet a relayé la tenue des réunions publiques. L'information était également partagée sur Facebook et sur Twitter dès le 6 septembre 2017. Des rappels ont été effectués les 9, 13 et 17 octobre 2017 sur les réseaux sociaux. Des affichages ont été effectués en mairies et dans les ascenseurs de l'Hôtel de ville de Châteauroux. Les membres des conseils de quartiers de Châteauroux ont également été informés par courriels et des affiches ont été disposées sur les 55 panneaux d'affichage des Conseils de quartiers.

Date	Lieu	Objet	~ Nombre de participants
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)			
9 octobre 2017 à 18h30	Châteauroux	Présentation du PADD	15
17 octobre 2017 à 18h30	Le Poinçonnet	Présentation du PADD	30

Lors des réunions publiques en phase PADD, les cinq ambitions de Châteauroux Métropole à travers le PADD ont été rappelées :

- affirmer le statut de pôle départemental de l'Agglomération,
- améliorer les échanges avec les territoires voisins,
- conforter l'unité du territoire,
- conforter la qualité du cadre de vie à travers les deux caractères du territoire : rural et urbain,
- inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

Les échanges ont porté sur le zonage des groupements bâtis isolés au sein des espaces agricoles et naturels, la consommation d'espace, le recensement du potentiel foncier au sein du tissu urbain et la densité, la répartition des objectifs en logements, le devenir des zones commerciales et le commerce de centre-ville, le parc d'activité d'Ozans, le circuit automobile des Tourneix, les transports en commun, la gestion des eaux pluviales, les aires de grand passage, les futures zones à urbaniser et les modalités de concertation.

→ L'ensemble des comptes-rendus des réunions publiques est annexé au présent bilan de concertation.

**À vous la parole !
RÉUNIONS PUBLIQUES**

Présentation du Projet d'aménagement
et de développement durable (PADD)

Lundi 9 octobre 2017, 18h30, Châteauroux
Centre d'études supérieures, Amphi Roger-Dion,
90 avenue François-Mitterrand

Mardi 17 octobre 2017, 18h30, Le Poinçonnet
Mairie, salle du conseil

www.chateauroux-metropole.fr



- Réunion publique au Poinçonnet, le 17 octobre 2017 -

- Affiche réunions publiques, octobre 2017 -

Un concours-photos

L'agglomération de Châteauroux Métropole a organisé le Concours Photos PLUi du 30 mars 2017 au 31 mai 2017 inclus. Il avait pour but de compléter les outils de communication et de concertation mis à disposition des habitants, son objectif a été de recueillir leur ressenti sur leur cadre de vie, leurs pratiques du territoire et leurs perceptions des espaces emblématiques. Deux catégories ont été définies : la catégorie Jeunes, pour les moins de 25 ans et la catégorie Adultes, pour les 25 ans et plus. Pour chaque catégorie, les thématiques ont été les suivantes :

- Échappée hors de la ville : Quels sont les espaces naturels et agricoles, en dehors des villes et des bourgs, identitaires du territoire de l'agglomération selon vous ?
- Traversée du territoire : Quels sont vos axes ou quel est votre axe de circulation préféré ?
- Habiter Châteauroux Métropole : Quelle(s) forme(s) d'habitat (en raison de la localisation, de l'implantation, de l'architecture...) concilient au mieux, selon vous, besoins des habitants et intégration au sein du patrimoine bâti et paysager ?
- Espaces vécus : Quels sont les espaces (publics, de loisirs...) qui participent à la qualité de votre cadre de vie ?

Les modalités d'organisation ont été les suivantes :

Le jury de présélection réuni le 13 juin 2017 a désigné, pour chacune des deux catégories, les 1er 2e et 3e lauréats pour chaque thème. Les photos des 1er lauréats ont été mises en ligne sur le site Internet de Châteauroux Métropole et soumises au vote de la population sur Facebook du 15 au 22 juin 2017, pour une désignation des deux gagnants ayant remporté le plus de suffrages.

La remise des prix le 5 juillet 2017 a désigné :

- Aux 1er lauréat par thème : un tirage A1 exposé au 1er étage de l'Hôtel de ville (de la première semaine de juillet au 31 août), puis au Poinçonnet (du 17 octobre 2017 au 8 mars 2018).
- Aux 2e et 3e lauréats par thème : un tirage A3 exposé dans les mêmes conditions,
- Aux 1er lauréats auteurs des photos ayant recueilli le plus de votes dans leur catégorie : un survol du territoire de l'agglomération en avion.



- Remise des prix, le 5 juillet 2017 -

- Affiche et flyer du concours photos, mars 2017 -

2.2.3 Durant la phase de construction du règlement

Une exposition

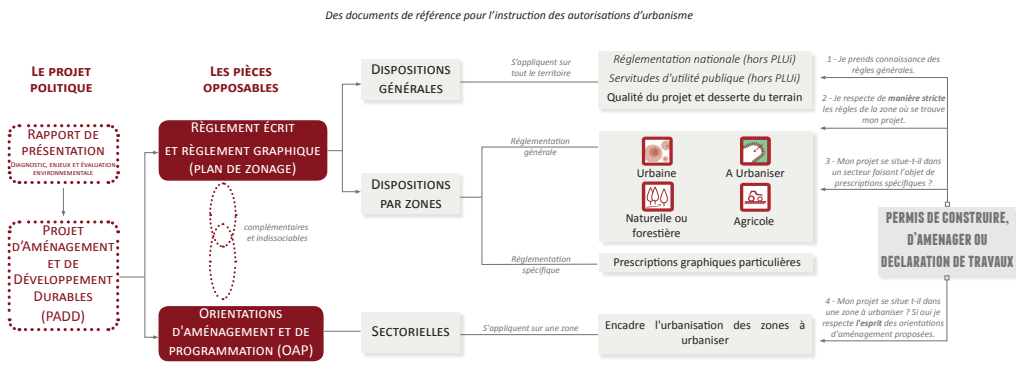
Un panneau avait pour vocation d'expliquer les principes du règlement écrit, du plan de zonage et des Orientations d'Aménagement. Les définitions au sens du code de l'urbanisme des zones Urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones Agricoles (A) et des zones Naturelles et forestières (N) étaient présentées ainsi que les principaux secteurs de ces zones.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



DU PROJET DE TERRITOIRE A SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Pièces réglementaires



UN TERRITOIRE DIVISE EN QUATRE ZONES

Le territoire est divisé en quatre types de zones : urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

LES ZONES URBAINES - U

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

Dans le PLUi, ont été définies :

> des zones urbaines mixtes à vocation dominante Habitat, déclinées en secteurs :

- _Ua** correspondant aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue,
- _Ub** correspondant aux extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux,
- _Uc** correspondant aux extensions urbaines accueillant ou étant destinées à accueillir des formes d'habitat collectif,
- _Ud** correspondant aux extensions urbaines pavillonnaires, dont la plupart ont été réalisées sous forme d'opérations d'ensemble,
- _Uh** correspondant aux principaux hameaux.

Le cas des hameaux

Au vu du contexte législatif actuel et des principes de la limitation de consommation d'espaces agricoles et naturels, seuls quelques hameaux sont classés en zone urbaine (U). Des critères objectifs (taille, équipements, commerces etc.) ont permis d'identifier les hameaux éligibles.

> des zones urbaines ayant des vocations plus spécifiques, notamment les secteurs :

- _Up** correspondant aux grands ensembles bâtis patrimoniaux,
- _Ue** correspondant aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif,
- _Uy** correspondant aux zones d'activités.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES - N

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »

- Article R151-24 du Code de l'Urbanisme -

Dans le PLUi, il s'agit d'espaces protégés où la constructibilité y est strictement limitée.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans les zones agricoles ou naturelles, certaines constructions repérées sur le règlement graphique pourront changer de destination sous réserve de respecter certains critères (taille minimale, raccordement aux réseaux, intérêt patrimonial, etc.).



LES ZONES A URBANISER - AU

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation »

- Article R151-20 du Code de l'Urbanisme -

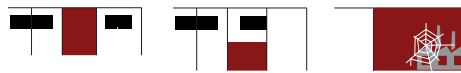
Dans le PLUi, les zones à urbaniser ont été délimitées dans le respect des trois grands objectifs du scénario de développement inscrit dans le PADD :

- Limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à **réduire d'au moins 50% la consommation foncière entre 2020 et 2030** par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années.
- Localiser les zones d'urbanisation future en **continuité directe** des espaces urbanisés.
- Utiliser prioritairement les **secteurs en densification**, à proximité des équipements et des services.

Concilier croissance et limitation de la consommation d'espace

Évaluer les constructions réalisables dans le tissu urbain existant avant d'envisager d'étendre le bourg :

- Les dents creuses :** espaces urbains non bâtis entre deux zones bâties peu éloignées.
- Les parcelles densifiables :** parcelles bâties « sous-occupées » pouvant être divisées.
- Les parcelles mutables :** parcelles pouvant changer d'affectation (friches).



LES ZONES AGRICOLES - A

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »

- Article R151-22 du Code de l'Urbanisme -

Il s'agit d'espaces protégés, dédiés à l'agriculture où seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées.

Le cas des habitations isolées au sein des zones A et N et non classées en zone U

Dans les zones A et N, les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées.

DES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Des prescriptions graphiques se superposent aux zones afin de protéger des éléments du patrimoine bâti, paysager et naturel et de réserver des emplacements pour la réalisation d'aménagements.



En complément, un second panneau présentait, sous forme de cartes schématiques, les groupements bâtis classés en zone Urbaine et expliquait également le devenir des habitations isolées classées en zones Agricole et Naturelles. Ces panneaux ont été exposés dès la fin octobre 2018 au cours des réunions publiques et mis à disposition sur le site Internet de Châteauroux Métropole, dans la page dédiée au PLU.

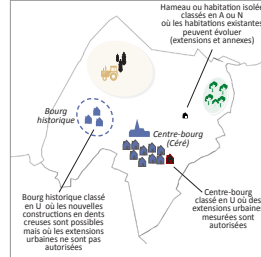
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



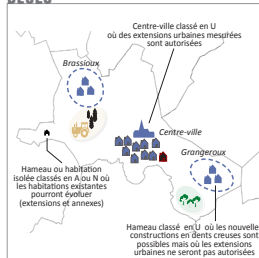
Pièces réglementaires

CHÂTEAURoux MÉTROPOLE

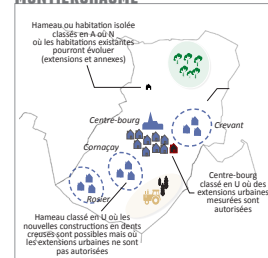
COINGS



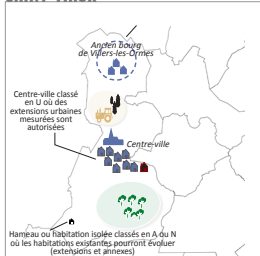
DEOLS



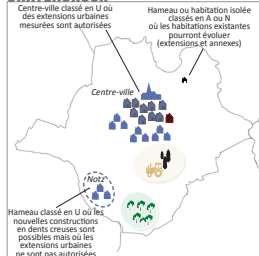
MONTERCHAUME



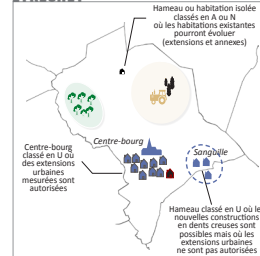
SAINT-MAUR



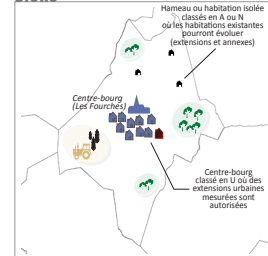
CHATEAURoux



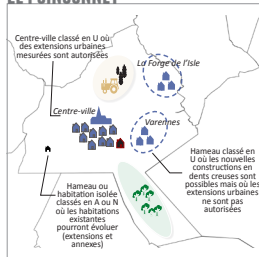
ETRECHET



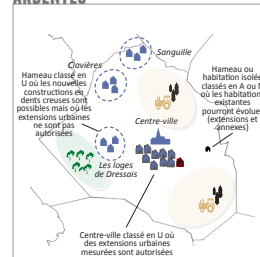
DIORS



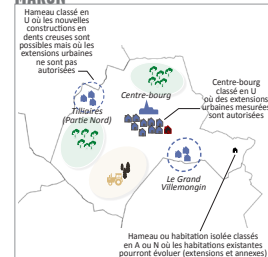
LE POINÇONNET



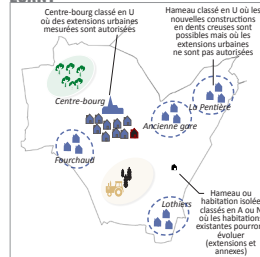
ARDENTES



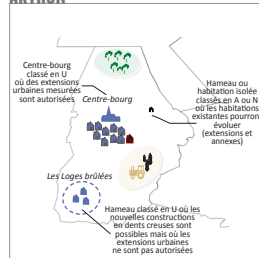
MARON



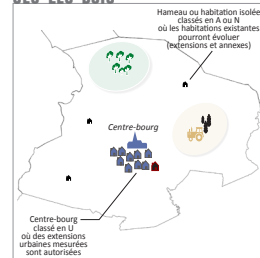
LUANT



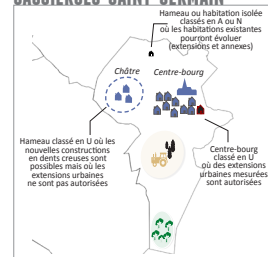
ARTHON



JEU-LES-BOIS



SASSIÈRGES-SAINT-GERMAIN



Les réunions publiques

L'information concernant la tenue de trois réunions publiques a été mise en ligne le 4 mars 2019 via le site Internet de Châteauroux Métropole (rubrique «actualités»). L'information a également été diffusée via Facebook et Twitter le 5 mars 2019. Trois jours avant chaque échéance, des rappels ont été effectués sur les réseaux sociaux. En complément, des affichages ont été faits en Mairie sur divers supports laissés à l'appréciation de chaque commune (sites Internet des communes d'Ardenes, Déols, Etrechet, Le Poinçonnet et Saint-Maur). Un affichage a également été effectué sur les écrans des ascenseurs de l'Hôtel de ville de Châteauroux. Le 6 mars 2019, un courriel «Lettre info Châteauroux Métropole-Mars 2019 » a été envoyé à l'ensemble des agents de la collectivité notamment dans le but de rappeler la tenue des réunions publiques. Enfin, les 7 et 9 mars 2019, un avis concernant la tenue des trois réunions publiques a été publié aux annonces légales de La Nouvelle République.

Date	Lieu	Objet	~ Nombre de participants
Règlement			
12 mars 2019 à 18h30	Etrechet	Présentation des pièces réglementaires	35
14 mars 2019 à 18h30	Châteauroux	Présentation des pièces réglementaires	15
21 mars 2019 à 18h30	Saint-Maur	Présentation des pièces réglementaires	15

Les thématiques traitées lors des réunions publiques en phase réglementaire ont été : la réglementation sur les énergies renouvelables, la préservation des haies, le traitement des limites sur l'espace public, les extensions des habitations isolées, la cohérence entre la répartition des logements et le parcs d'activités d'Ozans, l'intérêt économique du parc d'activités d'Ozans, la questions de la vacance dans les zones d'activités, l'instruction des permis avant et après approbation du PLUi et les incidences des changements d'affectation des terrains sur les propriétés.

→L'ensemble des comptes-rendus des réunions publiques est annexé au présent bilan de concertation.

**À vous la parole !
RÉUNIONS PUBLIQUES**
pour tous les habitants de l'Agglomération

Mardi 12 mars 2019, 18h30
Étrechet, salle des fêtes

Judi 14 mars 2019, 18h30
Châteauroux, Écocampus - HEI, salle Pierre-Balsan

Judi 21 mars 2019, 18h30
Saint-Maur, château des Planches

www.chateauroux-metropole.fr



- Réunion publique, mars 2019 -

- Affiche réunions publiques, mars 2019 -

Préalablement, certaines communes avaient manifesté leur souhait d'organiser des réunions publiques à l'attention de leurs administrés afin de leur présenter, avec l'aide de Châteauroux Métropole, la méthode d'élaboration du zonage et du règlement. La commune d'Ardentes a, par exemple, distribué un flyer d'invitation dans les boîtes aux lettres de ses administrés.

Date	Lieu	Objet	~ Nombre de participants
Règlement			
2 octobre 2018 à 18h	Ardentes	Présentation de la méthodologie d'élaboration et du contenu des pièces réglementaires	45
10 février 2018 Samedi matin	Le Poinçonnet	Présentation du PLUi et du contenu des pièces réglementaires avec l'association Le Poinçonnet Demain	20
16 octobre 2018 à 18h30	Le Poinçonnet	Présentation de la méthodologie d'élaboration et du contenu des pièces réglementaires	50
22 novembre 2018	Arthon	Présentation de la méthodologie d'élaboration et du contenu des pièces réglementaires	40

Les réunions de travail avec les élus du territoire et leurs services :

En complément, des réunions de travail avec les élus du territoire et leurs services ont été organisées. L'objectif était de faire participer les élus et leurs services à la construction du règlement qui s'appliquera sur leur territoire et les sensibiliser à l'impact du futur PLUi sur l'instruction des différents types de demande d'autorisation d'urbanisme.

Date	Objet
Règlement	
18 décembre 2017	Introduction des élus à la phase réglementaire
26 avril 2016	Groupes de travail élus : règlement secteur Uab et secteur Uac
3 mai 2018	Groupe de travail des Maires ruraux : impact sur les instructions Application des Droits du Sol (ADS)
14 mai 2018	Groupe de travail élus : règlement secteurs Ud à Ue
11 juin et 6 novembre 2018	Réunion avec les Directions générales des services des mairies et les secrétaires de Mairie sur l'impact du PLUi sur les instructions ADS

Les réunions avec les professionnels

A l'occasion de la réunion organisée le 6 juillet 2018 en partenariat avec l'ADIL36 dans le cadre des Matinales «Info logement» qui a réuni une quarantaine de participants, Châteauroux Métropole a fait une intervention à destination des professionnels (promotion immobilière, construction, bailleurs sociaux, architectes, notaires, financeurs, etc.) sur le thème «Réduction du foncier constructible dans le PLUi de Châteauroux Métropole : où pourra-t-on construire demain ?». Le 23 juillet 2018, le support de présentation de la réunion à destination des professionnels a été téléversé sur le site Internet de l'ADIL36 et a fait l'objet de la Newsletter du mois d'août.

La communication à destination des notaires

Les notaires sont de véritables relais d'information auprès de la population, c'est pourquoi, le 16 juillet 2018, un courrier d'information a été envoyé à l'attention des offices notariaux du territoire. L'objectif était de permettre d'anticiper les évolutions liées au PLUi lors des mutations foncières que ces professionnels sont amenés à traiter. Le service Planification de Châteauroux Métropole s'est tenu à leur disposition afin de renseigner et conseiller au mieux les vendeurs et acquéreurs de terrains sur le territoire. C'est également à cette occasion que le principe de sursis à statuer a été présenté. En effet, le sursis à statuer peut être mobilisé dans le cadre de demandes d'autorisation d'urbanisme en contradiction avec les objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.



The screenshot shows the website of ADIL36, the Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Indre. The page features a navigation menu with categories like 'ACCUEIL', 'ACTUALITÉS', 'CONSEIL LOGEMENT', 'ESPACE INFO ÉNERGIE', and 'FENÊTRE SUR LE 36'. A breadcrumb trail indicates the current location: 'Vous êtes ici : Accueil • Actualités • Juridique • Châteauroux Métropole : réduction du foncier constructible'. The main article is titled 'Châteauroux Métropole : réduction du foncier constructible', dated 23/07/2018, and categorized as 'Juridique'. The text discusses the intercommunal Urbanism Plan (PLUi) and the impact of land use changes on agricultural spaces. It mentions that the procedure is part of a legislative context aimed at reducing agricultural land consumption. The article concludes by stating that the planning service is available to advise and accompany sellers and buyers of land in the territory.

adil₃₆ | AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT de l'Indre | ESPACE PARTENAIRES

ACCUEIL / ACTUALITÉS / CONSEIL LOGEMENT / ESPACE INFO ÉNERGIE / FENÊTRE SUR LE 36

Vous êtes ici : Accueil • Actualités • Juridique • Châteauroux Métropole : réduction du foncier constructible

Châteauroux Métropole : réduction du foncier constructible

🕒 23/07/2018 📁 Rubrique : [Juridique](#)

Les demandes d'autorisation d'urbanisme s'inscrivant en contradiction avec les objectifs du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châteauroux Métropole peuvent d'ores et déjà faire l'objet de sursis à statuer...

La Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole a lancé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) à l'échelle des 14 communes qui composent son territoire.

Cette procédure intervient dans un contexte législatif visant la réduction de la consommation des espaces agricoles. Les objectifs, qui seront déclinés dans le futur zonage réglementaire, pourront avoir des répercussions importantes pour les propriétaires de foncier bâti et non bâti.

Afin d'anticiper ces évolutions lors des mutations foncières, le service Planification de Châteauroux Métropole se tient à la disposition des professionnels et des particuliers pour conseiller et accompagner au mieux les vendeurs et acquéreurs de terrains sur le territoire.

 [PLUi de Châteauroux Métropole : où pourra-t-on construire demain ?](#)

- Diffusion de la Newsletter « Où pourra-t-on construire demain ? » sur le site Internet de l'ADIL 36 -

3

BILAN

La délibération du 25 juin 2015 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Cette délibération était assortie d'objectifs et de modalités de concertation visant au partage du projet (cf préambule).

Les dates clefs des modalités de concertation, ponctuelles comme permanentes, sont récapitulées ci-après :

/ Phase de lancement :

- Novembre-décembre 2016 : Article de Châteauroux Métropole «l'Agglomération travaille son PLUi »,
- 15.11.2016 : Envoi par courrier des registres de concertation aux communes, suite au démarrage des études destinées à alimenter le diagnostic territorial.

/ Phase diagnostic :

- Novembre 2016 : Quatre ateliers de travail thématiques avec les partenaires et les professionnels,
- 21.12.2016 : Ouverture de la page Internet dédiée au PLUi,
- 31.01.2017 : Réunion plénière de présentation du diagnostic aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- Janvier-Février 2017 : Article de Châteauroux Métropole « Le PLUi a besoin de vous » informant de l'ouverture du site Internet dédié et de la mise à disposition des registres en mairies,
- 05.01.2017 : Mise à disposition d'un dossier de concertation sur la page Internet dédiée au PLUi et d'une version papier à l'Hôtel de ville de Châteauroux,
- 07.02.2017 : présentation de la démarche d'élaboration du PLUi au Conseil de Développement du Pays Castelroussin Val de l'Indre,
- Mars-avril 2017 : Article de Châteauroux Métropole «Urbanisme à vous la parole ! » informant de la tenue des réunions publiques,
- Mars 2017 : Trois réunions publiques pour la présentation du diagnostic,
- Mars-octobre 2017 : Exposition permanente et itinérante sur la procédure d'élaboration du PLUi et la synthèse du diagnostic,
- Mise à jour régulière de la page Internet dédiée au PLUi.

La démarche mise en place a permis de cibler certaines thématiques et d'associer les acteurs locaux ad hoc afin d'identifier les enjeux en matière d'aménagement du territoire. La participation de ces derniers a permis de mieux cibler ces enjeux et d'identifier les principaux paramètres nécessaires à la réalisation des phases suivantes.

/ Phase PADD :

- Avril 2017 : Quatre ateliers de travail thématiques avec les partenaires et les professionnels,
- Mars-août 2017 : Concours photos PLUi,
- 07.07.2017 : Réunion plénière de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées (PPA),

- Octobre 2017 : Deux réunions Publiques pour la présentation du PADD,
- Octobre-novembre 2017 : Exposition permanente et itinérante enrichie par des panneaux présentant les 5 axes stratégiques du PADD,
- Avril et octobre 2017 : Mise à jour de la page Internet dédiée au PLUi.

Ces outils ont permis d'étendre la réflexion sur certaines problématiques d'aménagement du territoire, liées à l'évolution des modes d'habiter, des services et activités économiques.

/ Phase Règlement :

- Janvier 2018 : Article de Châteauroux Métropole «Le PLUi entre dans sa phase réglementaire » ,
- Mai 2018 : Article de Châteauroux Métropole « Le PLUi à l'étape du zonage »,
- 1^{er} semestre 2018 : groupes de travail élus sur l'élaboration du règlement et information des services des communes,
- 06.07.2018 : Réunion d'information auprès des professionnels de l'immobilier et de la construction,
- 23.07.2018 : Publications via l'ADIL36,
- 16.07.2018 : Courrier d'information à destination des notaires,
- Septembre-Octobre 2018 : Article de Châteauroux Métropole «PLUi : vers un territoire moins consommateur d'espaces »,
- 25.10.2018 : Mise à jour de la page Internet dédiée au PLUi,
- Octobre-novembre 2018 : Quatre réunions Publiques d'initiative communale,
- 03.12.2018 : Réunion plénière de présentation des pièces réglementaires aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- Mars 2019 : Trois réunions Publiques pour la présentation de la phase réglementaire,
- 12.03.2019 : Réunion plénière de présentation des pièces réglementaires aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Durant cette phase plus technique, les outils de concertation mobilisés ont eu pour principale vocation d'expliquer, de partager et de discuter le projet de règlement.

Ce premier PLUi à l'échelle de Châteauroux Métropole a permis de faire émerger, dans un nouveau contexte réglementaire, une forme d'acculturation en matière d'aménagement de l'espace et a permis d'instaurer des temps d'échanges sur la politique de développement et les orientations d'aménagement.

Il s'est également agi de préparer la seconde phase de concertation, qui aura lieu pendant l'enquête publique, suite à l'arrêt du projet de PLUi et à la consultation des Personnes Publiques Associées à son élaboration.

4

LES ANNEXES DU BILAN DE LA CONCERTATION

Comptes-rendus des réunions publiques	Page
Diagnostic territorial et État Initial de l'Environnement	
07.03.2017 à Ardentes	56
13.03.2017 à Châteauroux	60
30.03.2017 à Coings	63
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
09.10.2017 à Châteauroux	68
17.10.2017 au Poinçonnet	73
Règlement écrit et graphique	
12.03.2019 à Etrechet	77
14.03.2019 à Châteauroux	81
21.03.2019 à Saint-Maur	84

La réunion publique s'est déroulée à la salle des fêtes « Agora » à Ardenes. Une vingtaine de personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée via le site internet de Châteauroux Métropole, la presse locale, la mise en place d'affiches dans les mairies et la distribution de flyers.



1. INTRODUCTION

M. PINCHAULT, 3^{ème} adjoint à la mairie d'Ardenes, ouvre la réunion publique en souhaitant la bienvenue et en remerciant les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette réunion publique porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la phase diagnostic.

M. BAILLIET poursuit l'introduction de la réunion publique en expliquant le contexte actuel, les rôles des communes et de la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration de ce document d'urbanisme. Il présente également les bureaux d'études qui ont réalisé le diagnostic et qui accompagneront la collectivité dans la poursuite de la procédure. Enfin, il ajoute que les réunions publiques sont d'une importance primordiale pour prendre en compte l'avis de la population et répondre au mieux à ses interrogations.

2. OBJET DE LA REUNION

Cittànova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document.

Enfin, l'état d'avancement du projet PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittànova explique que le diagnostic s'appuie sur une analyse tant temporelle que spatiale ce qui a permis d'identifier l'ensemble des atouts et des faiblesses qui devront être mis en valeur ou être « résorbés » dans le cadre du PLUi.

3. LES ECHANGES AVEC LA SALLE

A l'issue de la présentation effectuée par Cittànova et MTDA, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur les données présentées par MTDA au sujet des particules fines générées par l'industrie.

MTDA répond que les données concernent principalement Châteauroux et son agglomération. Pour la qualité de l'air, les données ont été mesurées à partir des stations présentes au niveau de l'hôpital et de la commune de Déols, stations qui mesurent la qualité de l'air, le nombre de particules dans l'air...

- Un participant s'interroge sur le devenir des espaces agricoles enclavés dans les centre-bourgs. Il insiste sur le fait que certains exploitants ont subi l'enclavement de leur parcelle suite au développement de l'urbanisation au coup par coup autour de leurs terres.

Cittànova indique que des réponses ne peuvent être apportées à ce stade de la procédure (phase diagnostic). Néanmoins, Cittànova informe qu'un recensement exhaustif de l'ensemble des potentiels fonciers (« dents creuses », divisions parcellaires, friches...) va être réalisé afin de limiter la consommation des terres agricoles. L'urbanisation au détriment des zones agricoles ou naturelles est aujourd'hui très limitée et très encadrée du fait des récentes dispositions législatives (loi Grenelle, loi ALUR notamment).

- Un participant s'interroge sur la définition d'une dent creuse en termes de surface.

Cittànova répond que pour le moment le recensement des dents creuses n'a pas débuté et que ces surfaces n'ont pas encore été définies.

- Un participant est inquiet à propos de la pression foncière que pourrait exercer la collectivité sur les terrains privatifs constituant des potentiels fonciers dans les centres-bourgs.

M. BAILLIET assure qu'il n'y aura pas de pression foncière sur les habitants.

Cittànova ajoute que le PLUi n'a pas pour rôle d'obliger les propriétaires à vendre. En revanche, le projet doit prendre en compte l'existence de ces potentiels fonciers, ayant souvent une position stratégique en cœur de bourg, à proximité immédiate des services et des équipements et bénéficiant de la présence des réseaux.

- Un participant propose un exemple : un terrain constitué d'un jardin de 2000 m², peut-il être recensé comme une dent creuse ?

M. BAILLIET répond par l'affirmative. Il explique que le PLUi entraîne une harmonisation des surfaces et qu'il sera aujourd'hui difficile de construire sur de très grandes parcelles, en milieu de terrain.

Cittànova ajoute que des densités minimales de logements par hectare devront être respectées en accord avec le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les objectifs en matière de densification (exemple : au minimum 30 % des nouveaux logements devront être réalisés dans le tissu urbain existant) et la mise en œuvre de densités minimales à respecter pourraient entraîner une remise en question de certaines zones actuellement classées en zone à urbaniser (zones dites « AU »).

- Un participant s'interroge sur les objectifs de densité imposés par le SCoT.

Le bureau d'études répond que les objectifs n'ont pas encore été arrêtés ; le Document d'Orientations et d'Objectifs étant en cours de rédaction. Dans tous les cas, la mise en œuvre d'une densité plus importante implique de se réinterroger sur les formes urbaines (implantation par rapport à la voie, aux limites séparatives...) et sur la géométrie des parcelles à créer, afin de préserver un cadre de vie de qualité.

M. BAILLIET ajoute qu'il existe sur le territoire plus de 4000 logements vacants qu'il faut prendre en compte car ils représentent également un potentiel important de logements « disponibles ». La question de leur devenir est posée : réhabilitation, démolition...

- Un participant présente son cas particulier. Agriculteur, il souhaiterait pouvoir changer de destination un de ses bâtiments afin d'y créer un gîte.

Cittànova répond que le travail de repérage des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination (qu'il faudra afficher sur le plan de zonage) a commencé dans le cadre de l'enquête menée par la Chambre d'Agriculture de l'Indre en charge du diagnostic agricole et forestier du PLUi. Le travail va se poursuivre durant la phase règlementaire (les bâtiments éligibles devant être identifiés sur les plans de zonage). A noter que pour tout changement de destination, la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers devra donner son avis.

- Le participant ajoute qu'entre temps, son statut a changé et qu'il fait désormais partie d'une SCI (Société Civile Immobilière) et qu'il lui est très difficile de justifier ces changements de destination.

Cittànova répond que cette situation n'est pas unique et qu'il est nécessaire qu'elle soit bien connue de Châteauroux Métropole pour répondre au mieux aux interrogations des particuliers.

Les services Châteauroux Métropole ajoutent que chaque cas particulier sera étudié en amont par le service en charge du PLUi. Les particuliers sont invités à adresser dès à présent leurs questions ou interrogations au Président de Châteauroux Métropole (par courrier ou sur l'espace dédié au PLUi sur le site web de la collectivité).

- Un participant se demande pourquoi les exploitants n'ont pas reçu d'invitation particulière pour les réunions publiques.

Cittànova et les services de Châteauroux Métropole répondent que ces réunions sont publiques, ouvertes à tous et pas seulement destinées au monde agricole.

- Un participant demande si le zonage des anciens documents d'urbanisme sera repris (réserves foncières, zones AU...).

Cittànova répond que tous les zonages actuels seront requestionnés et pourront en effet être modifiés, notamment au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espace mais aussi de l'évolution des projets des communes (par exemple pour les emplacements réservés).

- Un participant questionne les bureaux d'études et Châteauroux Métropole sur la date de disponibilité des cartes de zonage.

Cittànova répond qu'il est difficile de communiquer les pièces règlementaires graphiques aux habitants tant qu'elles ne sont pas validées par le Conseil Communautaire. L'ensemble du dossier

pourra être consulté, suite à l'arrêt du dossier de PLUi, lors de l'enquête publique. Châteauroux Métropole ajoute que d'après le calendrier prévisionnel, celles-ci ne seront en principe pas disponibles avant 2018. Cependant, d'autres étapes de concertation seront organisées avec la population avant l'arrêt du dossier.

- Un participant fait observer que le délai est relativement court pour l'enquête publique et qu'il est parfois difficile de faire des remarques ou des réclamations dans les temps.

Cittànova précise que l'enquête publique dure un mois minimum et que ce délai peut être revu à la hausse si Châteauroux Métropole le souhaite.

De plus, le bureau d'études et Châteauroux Métropole insistent sur l'importance de la concertation (exemple des réunions publiques) qui permettent, entre autres, de cerner les attentes et les besoins des habitants. A nouveau, ils précisent que des demandes, remarques et interrogations peuvent être adressées au Président tout au long de la procédure.

- Les participants s'interrogent toutefois sur les modalités de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du zonage et s'inquiètent de sa réalisation. Ils précisent notamment que si les élus ne sont pas « au courant » de la volonté de chacun, cela risque d'entraîner des incohérences.

Cittànova répond que le zonage ne peut être réalisé à l'échelle individuelle. Il est impossible de rencontrer chaque habitant et de prendre en compte l'intérêt particulier. Le projet doit être défini dans l'intérêt général. En revanche, des phases de concertation avec les élus communaux seront organisées. C'est pour cette raison qu'il est important que les habitants communiquent avec leurs représentants municipaux.

- Un participant s'interroge sur la façon dont seront répartis les surfaces à urbaniser ou les logements sur le territoire. Il s'inquiète sur le fait que certaines communes peuvent être « perdantes » en raison leur petite taille ou de leur faible importance dans l'agglomération, alors qu'en parallèle leur population croît.

Châteauroux Métropole répond que la répartition sera logiquement réalisée en fonction des disponibilités foncières, des volontés du SCoT, ou encore du poids démographique de chaque commune. M. BAILLIET ajoute qu'aucune commune ne sera « perdante » dans cette répartition.

Cittànova précise qu'aujourd'hui, dans l'agglomération de Châteauroux Métropole, la construction de nouveaux logements ne constitue pas un gage systématique de maintien de la population.

M. PINCHAULT conclut cette réunion en remerciant tous les participants ainsi que les bureaux d'études et les services de Châteauroux Métropole.



La réunion publique s'est déroulée à l'amphithéâtre du Centre d'études supérieures de Châteauroux. Dix personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée via le site internet de Châteauroux Métropole, la presse locale, des flyers distribués dans les communes. La réunion a démarré à 19 heures.

1. INTRODUCTION

M. Le Président introduit la réunion publique en remerciant les habitants qui se sont déplacés. Il explique dans un premier temps les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) : établir un projet d'aménagement cohérent à l'échelle de l'agglomération et ainsi éviter des déséquilibres ou une concurrence entre les communes, retrouver une croissance démographique en lien avec le développement économique du territoire, la nécessaire limitation de la consommation d'espace (en lien avec le contexte législatif et réglementaire) et la préservation d'un cadre de vie de qualité pour tous les habitants. Dans un second temps, M. Le Président rappelle le rôle des communes et de la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration de ce document d'urbanisme intercommunal. Enfin, il présente les bureaux d'études qui ont réalisé le diagnostic et qui accompagneront la collectivité dans la poursuite de la procédure.

M. BAILLIET ajoute que les réunions publiques sont importantes pour prendre en compte l'avis de la population et répondre au mieux à ses interrogations. Il explique que cette réunion publique porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la phase diagnostic.

2. OBJET DE LA REUNION

Cittànova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants. Cittànova explique que le diagnostic s'appuie sur une analyse tant temporelle que spatiale ce qui a permis d'identifier l'ensemble des atouts et des faiblesses qui devront être mis en valeur ou être « résorbés » dans le cadre du PLUi.

3. LES ECHANGES AVEC LA SALLE

A l'issue de la présentation effectuée par Cittànova et MTD, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant souligne que, comme pour les agriculteurs, l'âge moyen des artisans augmente et qu'il est important de le prendre en compte.

Cittànova indique que le diagnostic territorial expose l'activité artisanale à partir des documents disponibles. A noter que peu d'informations sur les besoins futurs des entreprises artisanales existent aujourd'hui.

- Un participant s'interroge sur le devenir de certaines zones classées en zones à urbaniser.

Cittànova indique que le projet de PLUi réétudiera l'ensemble des zones à urbaniser des documents d'urbanisme existants. En effet, celles-ci devront être remises en cohérence avec les objectifs en logements définis dans le PLUi à l'échelle de l'agglomération. Il est donc possible que certaines zones à urbaniser soient reclassées en zone agricole ou naturelle. Il est important de préciser que le PLUi est élaboré sur une période de 10 ans et que la constructibilité accordée dans le projet, notamment à travers la délimitation des zones à urbaniser, doit être cohérente avec cette période.

- Un participant indique que la traversée du chemin de fer au sud du centre-ville de Châteauroux créé une véritable rupture.

M. BAILLIET précise que des orientations d'aménagement autour du secteur de la gare sont actuellement en cours de réflexion afin de créer du lien entre le Nord et le Sud de la voie ferrée. Les orientations d'aménagement relatives à ce projet de requalification du secteur gare seront intégrées dans le PLUi.

- Concernant la consommation d'espace, un participant indique que les zones d'activités sont « consommatrices » d'espace comme les quartiers d'habitat.

Cittànova indique que l'objectif de limitation de la consommation d'espace sera défini de manière globale. Le développement des activités économiques devra également atteindre un objectif en termes de limitation de la consommation d'espace, qui sera décliné à partir de celui qui sera inscrit dans le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

- Un participant s'interroge sur la mise en application des règles en matière d'architecture. Selon lui, les règles sont souvent interprétées différemment par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Cittànova précise que le règlement écrit du PLUi définira des règles en matière de volumétrie des constructions et de leur aspect extérieur. Cependant, les constructions se situant dans un périmètre de protection des Monuments Historiques ou encore dans le Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) de Châteauroux devront également respecter les dispositions associées à ces classements.

- Un participant s'interroge sur les mesures mises en place pour diminuer l'usage de la voiture.

M. BAILLIET indique que plusieurs mesures sont déjà mises en place : la gratuité des transports en commun urbains, la création de pistes cyclables, etc. Le PLUi aura pour objectif de conforter et de développer ces mesures.

- Un participant informe les élus de l'inadéquation des horaires de bus avec les horaires de train ou encore avec ceux du travail.

Cittànova indique que la gestion des horaires de bus ne relève pas du PLUi. En revanche, le diagnostic territorial a montré ce manque d'adéquation, auquel il est difficile de pallier, en particulier en zones d'activités, en raison de la grande variété des cadences de travail (dans le secteur de l'industrie notamment). M. BAILLIET indique que cette question est étudiée par les services de Châteauroux Métropole.

- Un participant considère que les arrêts de bus ne sont pas toujours localisés au bon endroit, notamment dans les zones d'activités commerciales.

M. BAILLIET répond que le bus n'est pas en mesure de déposer les usagers devant l'entrée des principales enseignes ; cette hypothèse engendrerait des problématiques en termes de circulation sur les aires de stationnement et, par conséquent, de sécurisation.

- Un participant souhaite que les chemins ruraux soient préservés.

Cittànova indique que plusieurs outils du PLUi peuvent être mis en place :

- selon l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, des tracés permettant d'identifier les sentes et chemins à maintenir, réhabiliter ou créer sur l'ensemble du territoire peuvent être matérialisés sur les documents graphiques. La végétation bordant les chemins peut également être identifiée et protégée en tant que composante du chemin.

- la mise en place d'emplacements réservés peut permettre d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise pour un aménagement ou un équipement d'intérêt collectif particulier, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La réunion publique s'est déroulée à la salle des fêtes de Coings, en présence d'une cinquantaine de personnes. L'information concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée via le site internet de Châteauroux Métropole, la presse locale, des flyers distribués dans les communes. La réunion a démarré à 19 heures et s'est achevée à 21 heures.



1. INTRODUCTION

M. MARCILLAC, Maire de Coings, introduit la réunion publique en remerciant les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette dernière porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la présentation du diagnostic.

M. BAILLIET poursuit l'introduction de la réunion publique en expliquant le contexte actuel, les rôles des communes et de la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration de ce document d'urbanisme. Il présente également les bureaux d'études qui ont réalisé le diagnostic et qui accompagneront la collectivité dans la poursuite de la procédure. Enfin, il ajoute que les réunions publiques sont d'une importance primordiale pour prendre en compte l'avis de la population et répondre au mieux à ses interrogations.

2. OBJET DE LA REUNION

Cittànova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittànova explique que le diagnostic s'appuie sur une analyse tant temporelle que spatiale, ce qui a permis d'identifier l'ensemble des atouts qui pourront être mis en valeur et des faiblesses qui devront être « résorbées » dans le cadre du PLUi.

3. LES ECHANGES AVEC LA SALLE

A l'issue de la présentation effectuée par Cittànova et MTD, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur l'absence de représentants de la Chambre d'Agriculture à la réunion publique.

M. BAILLIET indique qu'il s'agit d'une réunion publique et qu'à ce titre, elle est plus particulièrement destinée aux habitants. Mme VIGNERON ajoute que la chambre d'agriculture intervient dans l'élaboration du PLUi :

- elle réalise le diagnostic agricole et a, dans ce cadre, rencontré de manière individuelle les exploitants agricoles du territoire. Ce diagnostic a pour objectif de disposer d'un ensemble de renseignements permettant d'appréhender les enjeux et problématiques agricoles sur le territoire. A noter que plus de 70% des agriculteurs ont participé à l'enquête réalisée par la Chambre d'Agriculture.

- elle est par ailleurs associée à la démarche en tant que Personnes Publiques Associées (PPA), au même titre que les services de l'Etat par exemple. Des réunions sont organisées avec les PPA tout au long de l'élaboration du PLUi ; le diagnostic territorial leur a été présenté le 30 janvier 2017 et ils ont ainsi pu faire leurs remarques et observations lors de cette rencontre.

- Un participant habitant Montierchaume informe que l'accès et la desserte de la zone d'activités de La Malterie sont difficiles. Il propose l'aménagement d'un giratoire sur la RN 151.

Cittànova répond que des outils existent à travers le PLUi pour permettre ce type d'aménagement. Des orientations d'aménagement pourront être inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sujet de la sécurisation du trafic routier en concertation avec le Conseil Départemental.

M. PAGNARD précise qu'une rencontre a déjà été organisée sur ce sujet avec les élus de Montierchaume.

- Un participant indique que la desserte en transports en commun de la zone de La Malterie n'est pas satisfaisante, ce qui génère une utilisation importante de la voiture individuelle. Il s'interroge également sur l'adéquation des horaires de trains avec ceux des bus urbains à la gare de Châteauroux.

M. BAILLIET explique que l'accessibilité aux zones d'activités ont été identifiés comme un enjeu fort par le Comité de Pilotage du PLUi et seront donc pris en compte lors de la définition du projet d'aménagement.

Concernant le développement du réseau de bus, M. BAILLIET indique qu'il ne dessert pas, en effet, aujourd'hui toutes les zones habitées du territoire du fait de la dispersion de l'habitat. Des améliorations sont sans doute à apporter et seront étudiées dans le cadre du projet.

Mme VIGNERON ajoute qu'une desserte satisfaisante en transports en commun dans les zones d'activités est difficile à mettre en place en raison de l'organisation du travail dans le secteur industriel (horaires décalés selon l'entreprise, etc.). Les élus étudieront la question en parallèle de l'élaboration du PLUi.

- Une participante indique que la ligne régulière de l'aéroport de Châteauroux ne dessert Céré que deux fois par jour, ce qui n'est pas adapté à la demande.

M. BAILLIET prend note de la remarque. Cittanova indique que les réunions publiques permettent de faire remonter des informations aux élus. Néanmoins, il est important de noter que le PLUi n'a pas pour rôle de gérer le réseau de bus (horaires) mais davantage de permettre une bonne organisation spatiale du service.

- Un participant est surpris de voir que 50% des systèmes d'assainissement individuel des habitations sont aujourd'hui non conformes, ce qui pose la question de la vente d'un bien immobilier se trouvant dans ce cas.

Le bureau d'études MTDA rappelle que les collectivités, via le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), doivent assurer le contrôle de toutes les installations d'assainissement non collectif afin d'identifier et d'évaluer les éventuels risques environnementaux et sanitaires. Un rapport de visite est remis au propriétaire qui, en effet, lors d'une vente, doit en informer l'acquéreur. En cas de non-conformité, ce dernier devra procéder aux travaux de remise aux normes. MTDA ajoute que dans la réalité, ceux-ci ne sont pas toujours réalisés du fait du faible nombre de contrôles. Cependant, il est précisé que ce pourcentage de systèmes non conformes est plus faible que sur d'autres territoires.

Cittanova indique que le projet de développement envisagé par Châteauroux Métropole devra prendre en compte la gestion des eaux usées.

- Un participant s'interroge sur le poids de chaque commune dans la prise de décision à l'échelle de l'agglomération. Il illustre son propos par un exemple : qui décide de mettre un emplacement réservé pour la création d'une déchetterie ou celle d'une aire d'accueil des gens du voyage ?

M. BAILLIET indique qu'une gouvernance spécifique a été mise en place pour l'élaboration du PLUi. Le Comité de Pilotage regroupant l'ensemble des maires, ainsi que la Conférence des Maires, sont des lieux d'échanges et de validation de ce type de projet. Mme VIGNERON confirme que cette organisation permet aux maires de rester au cœur de la décision dans la démarche d'élaboration du PLUi.

Cittanova ajoute que les projets communaux (exemples : un emplacement réservé pour la création d'un chemin piéton ou l'extension d'un équipement communal) sont et seront pris en compte dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'économie générale du projet défini par les élus communautaires.

Concernant l'accueil des gens du voyage, M. MARCILLAC indique qu'il existe un Schéma Départemental qu'il faut respecter et que si les élus n'arrivent pas à s'accorder sur cette question, M. Le Préfet interviendra.

- Une participante s'interroge sur l'utilité d'une aire de grand passage, qui a été récemment aménagée à Déols, et qui n'est utilisée que d'avril à octobre.

Mme VIGNERON indique que les aires de grand passage sont destinées à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes. Elles sont réservées aux grands rassemblements (exemple : pèlerinage) d'une certaine durée. En raison de cette vocation particulière (pour les rassemblements traditionnels ou occasionnels), l'aire est ouverte que sur une période spécifique. M. BAILLIET ajoute que cette aire répond aujourd'hui à la demande de manière satisfaisante.

- Un participant signale que certaines communes ouvrent des terrains familiaux pour les gens du voyage souhaitant se sédentariser, mais que ces derniers ne souhaitent pas toujours s'y installer.

Mme VIGNERON indique que les usages culturels et les fonctionnements familiaux des gens du voyage sont spécifiques et que des réponses adaptées en termes d'offres d'accueil doivent être étudiées.

- Un participant s'interroge sur les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol au sein des zones boisées.

Cittànova précise que plusieurs outils réglementaires de préservation des haies, boisements, alignements d'arbres, etc., peuvent être utilisés dans le Plan Local d'Urbanisme (identification sur le plan de zonage et rédaction de dispositions spécifiques dans le règlement écrit), à condition de les justifier au regard des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Selon le type de classement choisi, les règles concernant l'occupation et l'utilisation du sol seront différentes.

M. PAGNARD précise que, par exemple, le classement d'un boisement en Espace Boisé Classé (EBC) entraîne le respect de règles très strictes (des autorisations devant par exemple être demandées pour les coupes et élagages). Quoiqu'il en soit, la réduction d'un espace boisé au profit de l'urbanisation devra être justifiée (même démarche que pour les espaces agricoles). Le risque d'artificialisation d'espaces boisés est donc très limité.

M. BAILLIET ajoute que Châteauroux Métropole a la volonté, à travers son projet de PLUi, de préserver les espaces boisés structurants pour l'environnement et le paysage.

- Un participant s'inquiète du reclassement en zone Agricole ou Naturelle de certaines zones aujourd'hui constructibles dans les documents d'urbanisme.

M. BAILLIET et Cittànova rappellent que le projet est défini sur une période de 10 ans. Les surfaces qui seront définies en extension (notamment sur des terres agricoles) devront être justifiées au regard des objectifs démographiques et de logements. Toutes les zones en extension seront également délimitées en fonction de leur localisation par rapport aux services, commerces et équipements et selon les incidences engendrées sur l'activité agricole.

- Un participant explique que la diminution de l'activité agricole s'est traduite par un regroupement des exploitations. Ainsi, pour une exploitation, le nombre de bâtiments nécessaires à son fonctionnement a été réduit. Il s'interroge sur l'évolution des bâtiments agricoles qui sont aujourd'hui abandonnés.

Cittànova indique que, dans le cadre du diagnostic agricole, la chambre d'agriculture a identifié avec les exploitants ce type de bâtiments. Des changements de destination pourront ainsi être autorisés dans les zones agricoles et naturelles s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Tous les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de

destination devront être identifiés sur le plan de zonage et seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). A noter que l'intérêt architectural et/ou patrimonial des bâtiments constitue un argument en faveur de leur changement de destination.

- Un participant tient à mettre en avant l'importance de la prise en compte des risques, notamment lié à l'eau, en amont des projets d'aménagement.

Cittànova indique que la problématique de la gestion des eaux pluviales a été identifiée dans le cadre du PLUi. Des outils pourront être mis en œuvre dans le PLUi : évaluation des incidences lors de la délimitation des secteurs de projet, définition d'un coefficient de pleine terre pour les nouvelles constructions afin de conserver la perméabilité d'une partie du terrain d'assiette de la construction.

M. BAILLIET conclut cette réunion en remerciant tous les participants, les bureaux d'études et les services de Châteauroux Métropole.



La réunion publique s'est déroulée à l'amphithéâtre du Centre d'Etudes Supérieures de Châteauroux. Une quinzaine de personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée via le site internet de Châteauroux Métropole, les réseaux sociaux, la presse locale, un affichage en mairies et dans les conseils de quartier. La réunion a démarré à 18h30 et s'est terminée à 20h10.



1. INTRODUCTION

M. BAILLIET, Vice-président en charge du PLUi, délégué à l'aménagement du territoire, introduit la réunion publique en remerciant les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette réunion publique porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

2. OBJET DE LA REUNION

Cittànova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittànova explique que la construction du PADD a fait l'objet de nombreuses réunions avec les élus, les techniciens et les Personnes Publiques Associées. S'agissant de la pièce maîtresse du projet de PLUi, il est important que le PADD soit le plus partagé possible.

Cittànova expose les cinq grandes ambitions de Châteauroux Métropole à travers ce PADD :

- affirmer le statut de pôle départemental de l'Agglomération,
- Améliorer les échanges avec les territoires voisins,
- Conforter l'unité du territoire,
- Conforter la qualité du cadre de vie à travers les deux caractères du territoire : rural et urbain,
- Inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

3. LES ECHANGES AVEC LA SALLE

A l'issue de la présentation effectuée par Cittànova, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur le zonage des groupements bâtis isolés au sein des espaces agricoles et naturels.

Cittànova explique que la loi ALUR, en permettant une évolution globale des habitations existantes non liées à une activité agricole (extensions mesurées et annexes), réinterroge leur classement en zone Urbaine (U) ou en secteurs Ah/Nh (comme c'est le cas dans certains des documents d'urbanisme actuellement en vigueur). Chaque groupement bâti sera étudié lors de la phase règlementaire, mais une des évolutions notables sans doute à venir est l'intégration de certains villages/hameaux/écarts dans la zone Agricole ou Naturelle. Dans la zone Agricole, par exemple, pourraient notamment être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (Article R151-23 du Code de l'Urbanisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions,
- Les extensions et annexes à l'habitation sous conditions, lesquelles sont soumises à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) (article L151-12 du Code de l'Urbanisme).

Cette possibilité offerte par le Code de l'Urbanisme aux habitations non liées à une activité agricole permet de mettre un terme au « micro-pastillage » (petits secteurs délimitant chaque groupement bâti comportant des constructions à vocation non-agricole), et d'éviter l'implantation de nouvelles constructions au sein des espaces agricoles.

Cittànova indique également que le Code de l'Urbanisme permet les changements de destination au sein des zones A et N. Néanmoins, les constructions pouvant faire l'objet de changement de destination (transformation d'un bâtiment agricole en gîte, par exemple) doivent être identifiées sur le plan de zonage.

Les demandes susceptibles de pouvoir relever de cette procédure seront soumises, au préalable, à l'avis conforme de la CDPENAF (article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

- Un participant propose que la consommation d'espace soit davantage réduite par rapport à ce qui a été consommé sur les dix dernières années.

Cittànova rappelle que 474 hectares ont été consommés entre 2006 et 2016 pour l'habitat, les activités économiques et les équipements (hors parc d'activités d'Ozans). L'objectif inscrit dans le PADD est de réduire d'au moins 50% cette consommation foncière d'ici à 2030. Il s'agit d'un objectif minimum. M. BAILLIET indique qu'en effet, cet objectif sera sans doute plus important. Est ajouté dans le présent compte-rendu que le projet de SCoT prévoit sur une période de 20 ans (le PLUi se réalise sur une période de 10 ans) une consommation foncière maximale de 220 hectares sur le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur) (soit 110 ha sur 10 ans), environ 22 hectares à Ardentes (soit 11 ha sur 10 ans) et 48 hectares dans les villages (soit 24 ha sur 10 ans). M. BAILLIET indique qu'entre 150 et 160 hectares maximum seront consommés dans le cadre du PLUi (aucune extension de zones d'activités n'est prévue en dehors des périmètres opérationnels actuels, dont font partie les Zones d'Aménagement Concerté), ce qui représentera plutôt une réduction de presque 70% par rapport au dix dernières années.

- Un participant souhaiterait avoir accès au diagnostic agricole et au recensement des potentiels fonciers (« dents creuses », divisions parcellaires...) au sein du tissu urbain existant.

M. PAGNARD, directeur du service Aménagement et Urbanisme de Châteauroux Métropole, indique que les diagnostics (agricole, urbain et environnemental) sont réactualisés tout au long de la procédure. Châteauroux Métropole étudiera toutefois les moyens de mettre à disposition du public ces rapports. Il est précisé qu'une synthèse du diagnostic territorial est d'ores et déjà mise en ligne sur le site web de Châteauroux Métropole, au sein de la page dédiée au PLUi.

Concernant le recensement des potentiels fonciers, Cittànova donne des éléments sur la méthode utilisée :

- dans un premier temps, les enveloppes urbaines ont été délimitées. Elles correspondent aux parcelles bâties agglomérées. A noter que les enveloppes urbaines ne correspondent pas aux zones urbaines telles que délimitées dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Un tampon de 30 mètres autour de chaque bâtiment a été appliqué ; tout secteur distant de plus de 60 mètres d'une construction voisine n'a pas été intégré dans l'enveloppe urbaine et ne fait donc pas parti du potentiel foncier au sein du tissu urbain existant.

- dans un second temps, les « dents creuses », les divisions parcellaires et les friches ont été recensées.

Un potentiel important a été identifié en termes de surface. Afin de prendre en compte la réalité du marché immobilier et foncier, un nombre de logements potentiels « retenu » a été estimé (mise en place d'un coefficient de rétention foncière), validé par les élus. Il est important de préciser que la mise en œuvre d'un coefficient de rétention foncière peut être remis en cause par les Personnes Publiques Associées (aucune remarque de leur part n'a cependant été faite jusqu'à présent).

Cittànova indique que l'objectif fixé en matière de création de logements engendre un besoin en foncier. Le recensement des « dents creuses » permet notamment de répondre à une partie de cet objectif. C'est seulement dans un second temps que les secteurs en extension sont recherchés.

- Un participant s'interroge sur le développement des zones commerciales, jugé responsable du phénomène de délocalisation des enseignes sur les secteurs périphériques.

M. BAILLIET indique qu'aucune extension de zones commerciales n'est envisagée dans le projet de PLUi. L'objectif est de privilégier l'existant (réhabilitation des friches notamment). Cette orientation est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre qui limite à 4 hectares sur 20 ans la consommation du foncier disponible identifié sur l'ensemble du territoire couvert par le SCoT.

- Un participant s'interroge sur le devenir du parc d'activités d'Ozans.

M. BAILLIET informe qu'à ce jour, un bâtiment accueille les équipes de la SFECZ (promoteur chinois), offre un espace de présentation du projet de coopération sino-française et des plateaux à louer. Il indique que des projets ayant obtenu les autorisations nécessaires sont en attente de réalisation et que de nouvelles implantations sont en cours d'étude ; des confirmations à ce sujet devraient intervenir courant 2018. L'ensemble du parc d'activités, dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique, sera maintenu en zone constructible dans le PLUi.

- Un participant s'interroge sur les critères de choix des futures zones à urbaniser.

Cittanova rappelle, dans un premier temps, que le socle législatif et réglementaire impose une réduction des surfaces à urbaniser. Ainsi, plusieurs secteurs classés en zone « à urbaniser » dans les documents d'urbanisme actuels sont amenés à être reclassés en zone Agricole (A) ou Naturelle (N). Les surfaces de zones à urbaniser devront être cohérentes et justifiées, entre autres au regard de l'objectif en logements, de la capacité des réseaux et du niveau d'équipements et de services. Les incidences de l'urbanisation sur l'activité agricole devront également être étudiées : évaluation de l'impact sur la SAU des exploitations, prise ne compte du potentiel agronomique des sols, etc...

- Plusieurs participants indiquent que le projet de circuit automobile des Tourneix n'est pas en accord avec les orientations du PADD (préservation des espaces naturels, prise en compte des nuisances...).

M. BAILLIET indique que ce projet est encore à l'étude : la surface initialement prévue a été réduite et les nuisances générées devraient être relativement faibles.

- Un participant s'interroge sur les règles qui seront mises en œuvre dans les futurs lotissements au regard de la gestion des eaux pluviales.

M. PAGNARD indique que dans le cadre du PLUi, chaque zone d'urbanisation future sera délimitée au regard d'une analyse multicritères, dont les modalités de gestion des eaux pluviales constitueront un des principaux paramètres. Bien que la compétence « pluvial » soit encore exercée par les communes, Châteauroux Métropole vient de lancer une étude spécifique en la matière, dont l'objectif est d'établir un bilan de situation général et de produire un zonage d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle intercommunale, beaucoup plus pertinente en termes de réflexion.

- Plusieurs participants souhaitent que la communication soit améliorée sur la démarche PLUi, la tenue des réunions publiques, etc.

Mme PERTUIT, service planification de Châteauroux Métropole, indique que la collectivité a utilisé les supports suivants pour communiquer sur la tenue de la présente réunion publique : fil d'actualités du site internet de Châteauroux Métropole, réseaux sociaux, affichage papier en mairies et conseils de quartiers, presse locale (article paru dans la Nouvelle République le 06/10/2017), mais qu'elle continuera d'étudier les moyens complémentaires à mettre en œuvre pour améliorer la diffusion de l'information.

Châteauroux Métropole réfléchira également aux possibilités de mise à disposition des documents, notamment des diagnostics (les fichiers étant relativement lourds). Une synthèse du diagnostic territorial est déjà consultable, de même que les retours sur les ateliers thématiques. Quant aux documents de présentation des orientations du PADD actuellement débattues dans chaque conseil municipal, ces derniers seront très prochainement mis en ligne.

- Un participant s'interroge sur le projet d'extension de l'aire d'accueil pour les gens du voyage (aire de Notz).

M. BAILLIET indique qu'aucune extension n'est envisagée. M. MARCILLAC, Maire de la commune de Coings et en charge de cette thématique relevant dorénavant de la compétence de Châteauroux Métropole, indique que seule une réorganisation du fonctionnement interne, dans son périmètre actuel, est étudiée. M. MARCILLAC tient à ce que ce qui se fait ailleurs en matière de politique d'accueil des gens du voyage (gestion des aires, sédentarisation...) soit étudié. Pour l'instant, seule la création de terrains familiaux est envisagée sur les communes de Châteauroux, Coings et Déols.

M. BAILLIET conclut cette réunion en remerciant tous les participants, le bureau d'études et les services de Châteauroux Métropole.

La réunion publique s'est déroulée dans la salle du conseil de la mairie du Poinçonnet. Une trentaine de personnes était présente. L'information concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée via le site internet de Châteauroux Métropole, les réseaux sociaux, la presse locale, un affichage en mairies et dans les conseils de quartier de Châteauroux. La réunion a démarré à 18h30 et s'est terminée à 20h45.



1. INTRODUCTION

M. PETITPRETRE, Maire de la commune du Poinçonnet, introduit la réunion publique en remerciant les personnes présentes et en indiquant l'importance de l'implication des habitants dans la réflexion sur les grandes orientations d'aménagement qui conduiront le développement de l'Agglomération de Châteauroux Métropole sur la prochaine décennie. L'aménagement du territoire doit en effet être réfléchi à cette échelle pour être plus cohérent, et doit être anticipé afin d'éviter des aménagements « au coup par coup » comme cela a pu être le cas durant les périodes précédentes. La qualité du cadre de vie en dépend. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), dit « communautaire », permettra de formaliser les objectifs de l'Agglomération en matière d'aménagement.

M. PETITPRETRE précise que le PLUi doit prendre en compte un certain nombre de règles (notamment les lois issues des directives nationales) et respecter plus particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) réalisé à l'échelle du Pays Castelroussin Val de l'Indre. Le SCoT a d'ores et déjà établi un cadre dans lequel le PLUi doit s'inscrire et avec lequel il doit être compatible.

M. PETITPRETRE cite les grands enjeux de l'élaboration du PLUi :

- la préservation des espaces agricoles et naturels à travers la limitation de la consommation de foncier, et donc la réduction des zones constructibles à l'extérieur des centres-villes/centres-bourgs ;
- la réduction des dépenses énergétiques ;
- la réduction des coûts liés au développement des réseaux (assainissement, eau, etc.) et des services (gestion des déchets, transport scolaire...);
- le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles...).

Le PLUi permettra de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles entre elles : habitat, déplacement, économie, etc., et de cibler les priorités en termes d'aménagement.

M. PETITPRETRE poursuit en exposant l'état d'avancement de l'élaboration du PLUi : après le diagnostic du territoire, la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit d'une étape primordiale, car le PADD définit les orientations d'aménagement pour les dix prochaines années et fixe les lignes directrices. La présente réunion a pour objectif de vous présenter ce PADD. Suivront ensuite l'élaboration des pièces réglementaires (déclinaison réglementaire du PADD) : le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

M. BAILLIET, Vice-président en charge du PLUi, délégué à l'aménagement du territoire, précise que chaque maire est membre du comité de pilotage PLUi, principale instance décisionnelle de l'élaboration du document. Il rappelle également que le PADD sera débattu dans chaque commune, ainsi qu'en Conseil communautaire.

2. OBJET DE LA REUNION

Cittànova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittànova explique que la construction du PADD a fait l'objet de nombreuses réunions avec les élus, les techniciens et les Personnes Publiques Associées. S'agissant de la pièce maîtresse du projet de PLUi, il est important que le PADD soit le plus partagé possible. Cittànova expose les cinq grandes ambitions de Châteauroux Métropole à travers ce PADD :

- affirmer le statut de pôle départemental de l'Agglomération,
- Améliorer les échanges avec les territoires voisins,
- Conforter l'unité du territoire,
- Conforter la qualité du cadre de vie à travers les deux caractères du territoire : rural et urbain,
- Inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

3. LES ECHANGES AVEC LA SALLE

Durant la présentation effectuée par Cittànova, les remarques et observations suivantes ont été émises :

- Concernant les orientations sur l'habitat, M. PETITPRETRE tient à préciser que des objectifs étaient préalablement définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Châteauroux Métropole. Jusqu'à présent, le PLH n'était pas traduit dans les documents d'urbanisme communaux existants. Le PLUi sera l'occasion de traduire réglementairement ces objectifs.

- M. PETITPRETRE informe les participants que la répartition de l'offre en logements sur le territoire a fait l'objet de nombreux débats, dans un premier temps, à l'échelle du SCoT, puis dans un second temps, lors de leur retranscription dans le PADD du PLUi. Elle a été longuement discutée et l'objectif poursuivi à travers la répartition proposée est de conforter l'armature territoriale existante (ville-centre, première couronne, Ardentes et les villages). L'objectif en logements définit des droits à construire à l'échelle de chaque niveau de l'armature.

- M. PETITPRETRE tient à préciser que l'interdiction de créer des commerces de moins de 300 m² dans les zones commerciales périphériques a également fait l'objet de nombreux échanges. Un des objectifs poursuivis par cette mesure est la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs.

- M. PETITPRETRE souhaite mettre en exergue la problématique de la qualité de l'air qui est aujourd'hui dégradée par certaines pratiques agricoles ayant recours à un usage important de pesticides. Cet aspect doit apparaître dans le projet afin de limiter l'impact de la pollution de l'air sur les quartiers d'habitat (traitement du contact espaces agricoles/espaces urbanisés).

A l'issue de la présentation effectuée par Cittanova, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur le projet de circuit automobile des Tourneix qui n'est pas en accord avec les orientations du PADD (préservation des espaces naturels, prise en compte des nuisances...).

M. BAILLIET indique ce projet est encore à l'étude. M. PETITPRETRE précise qu'aucune décision concernant le zonage et le règlement écrit n'a encore été prise, la phase règlementaire n'ayant pas encore débuté.

- Un participant s'interroge sur l'application de la densité sur le territoire : s'appliquera-t-elle également sur les « dents creuses » ? Lors d'une division parcellaire ?

Cittanova explique que la densité peut être mise en œuvre dans le PLUi à travers plusieurs outils :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent fixer des règles de densité et donc un objectif minimal de logements à créer. Les zones à urbaniser situées en extension du tissu urbain existant feront l'objet d'OAP et devront respecter une densité minimale. Le PADD prévoit que celle-ci sera de 17 logements/hectare en moyenne à l'échelle du pôle urbain majeur, tandis que le projet de SCoT recommande que cette densité soit appliquée sur l'ensemble des zones d'extension des communes faisant partie de ce pôle.

Tous les secteurs à urbaniser en extension seront ainsi soumis à des dispositions particulières concernant la densité. D'autres secteurs de la commune (exemple : cœur d'îlot au sein de l'espace déjà urbanisé) pourraient également faire l'objet d'OAP.

- le règlement prévoit des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Les secteurs dans lesquels s'appliquent ces dispositions doivent être justifiés et délimités sur le plan de zonage (article R131-39 du Code de l'Urbanisme).

Généralement, ce sont des secteurs ciblés (en extension et des secteurs stratégiques au sein de l'existant) qui font l'objet de dispositions particulières concernant la densité (soit à travers les OAP, soit à travers le règlement écrit). Le choix d'appliquer ou non des dispositions particulières sur les

« dents creuses » de faible surface, ainsi que les terrains créés via des divisions parcellaires, sera fait lors de l'élaboration des documents règlementaires.

- Une participante s'interroge sur la compatibilité entre l'assurance du maintien de la qualité du cadre de vie et l'accueil de gens du voyage.

M. PETITPRETRE indique que la réponse à cette question est claire : des solutions en termes de logement et d'hébergement doivent être trouvées pour tous les publics sans distinction de modes de vie, de revenus ou autres.

- Un participant s'interroge sur l'adéquation entre l'objectif en logements prévu sur la ville-centre et son manque d'attractivité.

Cittànova explique que le renforcement de l'attractivité de Châteauroux peut passer par plusieurs moyens : la mise en valeur du cadre de vie, le développement d'une offre d'habitat adaptée et attrayante, le prix de l'immobilier et du foncier, etc.

M. BAILLIET précise que durant les dernières décennies, Châteauroux Métropole a perdu de la population au profit des autres communes du territoire mais également des communes encore plus éloignées. Le rééquilibrage se fera de manière progressive à travers la mise en place de différents outils : dans le cadre du PLUi, une répartition des droits à construire plus cohérente, en lien avec les services et équipements, et, en dehors du PLUi, les aides financières pour l'accès à la propriété, la maîtrise foncière publique, l'harmonisation de la charge foncière (le coût du m² de terrain et les taxes demeurant à ce jour plus élevés sur la ville-centre), etc.

- Un participant s'interroge sur la gestion des transports en commun de l'Agglomération.

M. BAILLIET et M. PETITPRETRE expliquent que Châteauroux Métropole est l'Autorité Organisatrice des transports urbains, mais qu'elle a confié la gestion de son réseau de bus à l'entreprise Keolis. Les maires prennent les décisions qui s'imposent en Conférence des Maires. Tous les 7-8 ans, le marché est rediscuté en fonction de l'évolution du réseau, ce qui représente un coût pour l'agglomération, car le versement du 1% transport dû par les entreprises ne suffit pas à couvrir l'ensemble des dépenses.

- Un participant indique que l'orientation concernant la redynamisation du commerce de centre-ville à Châteauroux est intéressante, mais que le prix des loyers constitue un frein à cette volonté.

M. BAILLIET indique que la ville de Châteauroux mène des interventions pour contrer ce phénomène, notamment en mettant en place une taxe sur les locaux vacants. C'est une problématique importante, tant pour les surfaces commerciales que pour les logements. Les propriétaires, ne tiennent bien souvent pas compte de la réalité du marché actuel ou ne voient pas d'intérêt à mettre en location leur(s) bien(s).

M. BAILLIET conclut cette réunion en remerciant tous les participants, les bureaux d'études et les services de Châteauroux Métropole.

COMPTE-RENDU – REUNION PUBLIQUE PLUi DU 12 MARS 2019 - ETRECHET
PRESENTATION DES PIÈCES RÈGLEMENTAIRES

La réunion publique s'est déroulée à la salle des fêtes d'Etretchet. Trente-cinq personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion a été réalisée via un affichage en mairies dans chaque commune membre de l'Agglomération, sur le site internet de Châteauroux Métropole, sur les réseaux sociaux et dans les médias locaux (un avis paru aux annonces légales de La Nouvelle république les 7 et 9 mars 2019 et une interview du Vice-Président diffusée sur radio Alouette le 11 mars). La réunion a démarré à 18h30 et s'est terminée à 20h15.



INTRODUCTION

M. DESCOURAUX, Maire de la commune d'Etretchet, introduit la réunion en remerciant toutes les personnes présentes pour leur participation, et les services de Châteauroux Métropole pour les choix des lieux de concertation.

M. BAILLIET, Vice-Président en charge du PLUi, délégué à l'aménagement du territoire, introduit la réunion publique en remerciant, à son tour, les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette réunion porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la phase de construction des pièces réglementaires, étape qui a demandé un fort investissement de la part des élus et des techniciens et un important travail de concertation avec les communes.

2. OBJET DE LA REUNION

Cittanova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche du PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet de PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittanova explique que la construction des pièces réglementaires découle directement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (présenté à l'ensemble des élus, puis en réunions publiques au second semestre 2017). En effet, toutes les orientations inscrites dans le PADD ont été traduites dans le règlement écrit, les documents graphiques (le plan de zonage) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'élaboration de ces trois documents a fait l'objet de nombreuses réunions avec les élus, aux échelles communautaire et communale mais aussi avec les techniciens (exemple : service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme) et les

Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat et autres partenaires intéressés par l'élaboration du PLUi).

Cittanova tient à rappeler que le PLUi est construit dans le cadre de l'intérêt général ; il ne s'agit pas d'une somme d'intérêts particuliers.

Cittanova rappelle les cinq grandes ambitions de Châteauroux Métropole (affirmer le statut de pôle départemental de l'Agglomération, améliorer les échanges avec les territoires voisins, conforter l'unité du territoire, conforter la qualité du cadre de vie à travers les deux caractères, rural et urbain, et inscrire le projet dans une démarche de développement durable). Cittanova présente ensuite les principes de délimitation des zones et les principales règles associées, ainsi que les autres éléments graphiques retrouvés sur le plan de zonage.

LES ECHANGES

A l'issue de la présentation effectuée par Cittanova, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur la possibilité de développer l'énergie éolienne sur le territoire.

M. BAILLIET indique, tout d'abord, que l'implantation de parc éolien doit respecter le Schéma Régional Eolien (SRE) qui localise les zones favorables au développement de l'éolien. Sur le territoire de l'Agglomération, ces zones sont notamment limitées en raison des servitudes de dégagement liées à la présence de l'aéroport Châteauroux-Centre. Les secteurs les plus propices à accueillir des parcs éoliens sont l'est et le sud du territoire.

M. PAGNARD, directeur du service Aménagement et Urbanisme de Châteauroux Métropole, précise que le règlement écrit du projet de PLUi s'appuie sur la réglementation nationale en autorisant les installations de production d'énergies renouvelables si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, si elles ont un intérêt collectif, et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les techniciens présents et Cittanova ajoutent que l'implantation d'un parc éolien fait l'objet d'une procédure spécifique (selon la puissance générée, etc.) et est soumise à la délivrance d'un permis de construire. Les éoliennes de moins de 12 mètres (exemple : pour un particulier) peuvent être implantées sans autorisation préalable, ni permis de construire ; elles doivent quand même respecter les dispositions réglementaires concernant l'utilisation des sols, l'implantation, etc. A noter que l'implantation d'éoliennes est interdite dans certaines zones (exemple : dans les périmètres de monuments historiques).

- Un participant s'interroge sur l'entrée en vigueur du PLUi et le devenir des permis déposés avant celle-ci.

M. PAGNARD indique que le PLUi entrera en application à l'issue de son approbation. Suite à l'approbation du PLUi en conseil communautaire envisagée en janvier 2020, l'Agglomération doit procéder à diverses formalités de publicité ainsi qu'à la transmission du document au Préfet, au titre du contrôle de légalité. Ces formalités conditionnent le caractère exécutoire du document, dont il

COMPTE-RENDU – REUNION PUBLIQUE PLUi DU 12 MARS 2019 - ETRECHET
PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES

revient à l'Agglomération de déterminer la date. Les élus de Châteauroux Métropole prévoient une entrée en vigueur en mars 2020.

Concernant les permis déposés d'ici l'entrée en vigueur du PLUi, Cittanova indique qu'ils sont délivrés sur la base des documents d'urbanisme communaux (certaines communes possèdent un PLU, d'autres un POS...). Cependant, les Maires peuvent surseoir à statuer pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, notamment si la demande n'est pas en accord avec le projet de PLUi (exemple : opération ne mettant pas en œuvre les objectifs de densité inscrits dans le PADD du projet de PLUi).

- Un participant souhaite que la hauteur des clôtures sur rue soit en accord avec celles vendues dans les magasins de grande distribution et propose de permettre une hauteur supérieure à 1,50 mètres.

Cittanova indique que la règle proposée dans le projet de PLUi limite la hauteur des clôtures à 1,50 mètres. Les traitements autorisés sont également encadrés. Cittanova propose que cette observation soit présentée aux élus lors du prochain comité de pilotage.

- Un participant s'interroge sur le classement du hameau des Rogeais en zone Agricole.

Cittanova explique que la loi ALUR, en permettant une évolution globale des habitations existantes non liées à une activité agricole (extensions mesurées et annexes), réinterroge le classement de certains hameaux/écarts en zone constructible. Chaque groupement bâti a ainsi été étudié au travers de nombreux critères objectifs et applicables sur l'ensemble des communes. L'objectif est de répondre à une logique urbaine (quels sont les secteurs à privilégier pour accueillir de nouvelles habitations ?) et de limiter ainsi les coûts pour la collectivité (réseaux, desserte scolaire, etc.).

M. BAILLIET tient à préciser que l'élaboration du PLUi a été l'occasion de requestionner certaines positions prises à l'échelle de chaque commune et d'établir un projet commun ; il a fallu faire des choix en matière du développement de l'habitat, tant pour le choix des hameaux destinés à accueillir de nouvelles constructions que pour les surfaces en extension (en lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace).

- Concernant les règles d'extensions et annexes, quelles sont-elles ? Permettent-elles une évolution suffisante pour les petites habitations ?

Cittanova indique que les règles sont les suivantes (sous réserve de l'avis des personnes publiques associées) :

- dans les zones A ou N, les extensions sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas excéder 40 m² ou 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLUi. Le même principe est appliqué aux annexes, qui ne doivent par ailleurs pas être situées à plus de 20 m de la construction principale.

- Un participant s'interroge sur les possibilités du changement de destination d'une construction.

Cittanova indique que 912 bâtiments susceptibles de changer de destination ont été repérés sur le document graphique. Ce volume est relativement important, mais illustre la volonté des élus de rendre possible des projets de réaffectation/réhabilitation dans les 10 prochaines années et éviter une modification du document d'urbanisme à chaque demande.

COMPTE-RENDU – REUNION PUBLIQUE PLUi DU 12 MARS 2019 - ETRECHET
PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES

Une demande de changement de destination sera possible pour les bâtiments ayant été repérés sur le document graphique ; leur repérage est issu d'une analyse multi-critères (bâtiment datant d'avant 1950, ayant un accès à l'eau et à l'électricité, etc.). A noter que chaque demande de changement de destination d'un bâtiment identifié au préalable sur le plan de zonage sera soumise à l'avis conforme de la commission compétente en la matière (actuellement, la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers – CDPENAF). Le changement de destination ne doit notamment pas compromettre l'activité agricole.

- Un participant s'interroge sur les secteurs de projet, strictement limités en termes de surface, à Etrechet. En effet, il s'agit de la commune la plus proche du parc d'activités d'Ozans, pourvoyeurs d'emplois à l'avenir.

M. BAILLIET indique que le PLUi définit des objectifs de création de logements pour les dix prochaines années et que les surfaces ouvertes à l'urbanisation doivent être cohérentes avec ces objectifs. Le Schéma de Cohérence Territoriale autorise une enveloppe foncière à ne pas dépasser. Le choix qui a été fait dans le PLUi est de répartir l'offre en terrains à construire en fonction du poids démographique de chaque commune.

M. BAILLIET conclut cette réunion en remerciant tous les participants, le bureau d'études et les services de Châteauroux Métropole.

La réunion publique s'est déroulée dans l'amphithéâtre du Centre d'études supérieures de Châteauroux. Une quinzaine de personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion a été réalisée via un affichage en mairies dans chaque commune membre de l'Agglomération, sur le site internet de Châteauroux Métropole, sur les réseaux sociaux et dans les médias locaux (un avis paru aux annonces légales de La Nouvelle république les 7 et 9 mars 2019 et une interview du Vice-Président diffusée sur radio Alouette le 11 mars). La réunion a démarré à 18h30 et s'est terminée à 19h45.



INTRODUCTION

M. BAILLIET, Vice-Président en charge du PLUi, délégué à l'aménagement du territoire, introduit la réunion publique en remerciant, à son tour, les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette réunion porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la phase de construction des pièces règlementaires, étape qui a demandé un fort investissement de la part des élus et des techniciens et un important travail de concertation avec les communes.

2. OBJET DE LA REUNION

Cittanova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche du PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet de PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittanova explique que la construction des pièces règlementaires découle directement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (présenté à l'ensemble des élus, puis en réunions publiques au second semestre 2017). En effet, toutes les orientations inscrites dans le PADD ont été traduites dans le règlement écrit, les documents graphiques (le plan de zonage) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'élaboration de ces trois documents a fait l'objet de nombreuses réunions avec les élus, aux échelles communautaire et communale mais aussi avec les techniciens (exemple : service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme) et les

Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat et autres partenaires intéressés par l'élaboration du PLUi).

Cittanova tient à rappeler que le PLUi est construit dans le cadre de l'intérêt général ; il ne s'agit pas d'une somme d'intérêts particuliers.

Cittanova rappelle les cinq grandes ambitions de Châteauroux Métropole (affirmer le statut de pôle départemental de l'Agglomération, améliorer les échanges avec les territoires voisins, conforter l'unité du territoire, conforter la qualité du cadre de vie à travers les deux caractères, rural et urbain, et inscrire le projet dans une démarche de développement durable). Cittanova présente, ensuite, les principes de délimitation des zones et les principales règles associées, ainsi que les autres éléments graphiques retrouvés sur le plan de zonage.

LES ECHANGES

A l'issue de la présentation effectuée par Cittanova, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur l'entrée en vigueur du PLUi et le devenir des permis déposés avant celle-ci.

M. PAGNARD indique que le PLUi entrera en application à l'issue de son approbation. Suite à l'approbation du PLUi en conseil communautaire prévue en janvier 2020, l'Agglomération doit procéder à diverses formalités de publicité ainsi qu'à la transmission du document au Préfet, au titre du contrôle de légalité. Ces formalités conditionnent le caractère exécutoire du document, dont il revient à l'Agglomération de déterminer la date. Les élus de Châteauroux Métropole prévoient donc une entrée en vigueur en mars 2020.

Concernant les permis déposés d'ici l'entrée en vigueur du PLUi, Cittanova indique qu'ils sont délivrés sur la base des documents d'urbanisme communaux (certaines communes possèdent un PLU, d'autres un POS...). Cependant, les Maires peuvent surseoir à statuer pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, notamment si la demande n'est pas en accord avec le projet de PLUi (exemple : opération ne mettant pas en œuvre les objectifs de densité inscrits dans le PADD du projet de PLUi).

- Un participant s'interroge sur les possibles évolutions du document d'urbanisme avant 10 ans.

Cittanova indique qu'en effet, le document n'est pas figé dans les dix prochaines années mais qu'il connaîtra sans doute des évolutions. Il peut faire l'objet d'une révision allégée ou d'une modification dès lors que des évolutions substantielles n'impactent pas les orientations générales du PADD.

- Un participant souhaite savoir si un recensement des friches économiques a été réalisé dans le cadre du PLUi.

M. PAGNARD indique que ces éléments seront contenus dans les justifications incluses dans le rapport de présentation du PLUi. Il a en effet été estimé qu'environ 20 000 m² de locaux commerciaux étaient vacants. Concernant la localisation des friches industrielles, plusieurs ont été identifiées :

COMPTE-RENDU – REUNION PUBLIQUE PLUi DU 14 MARS 2019 - CHATEAURoux
PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES

MeadEmballages, Barilla, etc. Le PLUi s'intéresse à leur devenir en leur attribuant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- La question est prolongée : s'il existe de nombreuses friches, pourquoi ne pas privilégier leur réhabilitation pour accueillir de nouvelles entreprises, plutôt que de consommer des espaces agricoles, notamment via le parc d'activités d'Ozans.

M. BAILLIET répond qu'au regard des longues procédures dont le parc d'activités d'Ozans a fait l'objet et de son intérêt pour l'emploi (avec le projet du Datacenter, projet d'envergure pour le territoire), le PLUi n'avait pas pour objet de remettre en question cette zone. Les élus partagent la même vision sur le sujet : le parc d'activités d'Ozans est une composante essentielle au développement du territoire.

- Un participant s'interroge sur l'intérêt d'identifier et de protéger les haies dans le document d'urbanisme.

Cittanova indique que le PLUi peut repérer et ainsi préserver les haies en interdisant leur destruction totale ou partielle. Les élus ont fait le choix de ne pas repérer les haies de manière individuelle (sauf exceptions, pour des raisons paysagères et/ou environnementales), mais plutôt des secteurs sensibles pour la Trame Verte et Bleue, dans lesquels l'arrachage des haies et boisements est soumis à déclaration préalable.

M. BAILLIET et l'ensemble des techniciens s'accordent à dire que l'application de cet outil de préservation sur le terrain est parfois mise à mal (certains propriétaires n'ayant pas connaissance de cette disposition notamment). Lorsqu'une haie repérée dans le PLUi a été arrachée, c'est au Maire de la commune d'appliquer son pouvoir de police ; cette démarche n'est pas souvent mise en œuvre en raison de la « lourdeur » des démarches administrative en résultant.

M. BAILLIET conclut cette réunion en remerciant tous les participants, le bureau d'études et les services de Châteauroux Métropole.

La réunion publique s'est déroulée au Château des Planches à Saint-Maur. Un peu plus d'une quinzaine de personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion a été réalisée via un affichage en mairies dans chaque commune membre de l'Agglomération, sur le site internet de Châteauroux Métropole, sur les réseaux sociaux et dans les médias locaux (un avis paru aux annonces légales de La Nouvelle république les 7 et 9 mars 2019 et une interview du Vice-Président diffusée sur radio Alouette le 11 mars). La réunion a démarré à 18h30 et s'est terminée à 20h30.



INTRODUCTION

M. REAU, Maire de la commune de Saint-Maur, introduit la réunion en remerciant, tout d'abord, toutes les personnes présentes pour leur participation. Il rappelle que l'objectif des réunions publiques est d'informer la population du projet de PLUi en cours d'élaboration. Ce document prévoit un projet de développement commun à l'ensemble des communes appartenant à l'Agglomération pour les dix prochaines années.

M. BAILLIET, Vice-Président en charge du PLUi, délégué à l'aménagement du territoire, introduit la réunion publique en remerciant, à son tour, les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette réunion porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la phase de construction des pièces règlementaires, étape qui a demandé un fort investissement de la part des élus et des techniciens et un important travail de concertation avec les communes.

Suite à ces introductions, un participant relève un manque de concertation globale sur le projet de PLUi ; les outils de communication ne sont, d'après lui, pas assez nombreux, et les élus ont pris des décisions qui se révéleront sans doute en désaccord avec les attentes des habitants.

Mme VIGNERON, Chef de service Planification et Urbanisme opérationnel, indique que les habitants ont été informés de la tenue de la réunion publique via les supports et outils de communication habituels (précisés en préambule du présent compte-rendu). Des outils de concertation ont par ailleurs été mis en place tout au long de la procédure (réunions publiques, concours photographique, exposition, page internet dédiée au PLUi sur le site de Châteauroux Métropole, recueil et traitement des demandes des particuliers, etc).

2. OBJET DE LA REUNION

Cittanova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche du PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet de PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittanova explique que la construction des pièces règlementaires découle directement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (présenté à l'ensemble des élus, puis en réunions publiques au second semestre 2017). En effet, toutes les orientations inscrites dans le PADD ont été traduites dans le règlement écrit, les documents graphiques (le plan de zonage) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'élaboration de ces trois documents a fait l'objet de nombreuses réunions avec les élus, aux échelles communautaire et communale mais aussi avec les techniciens (exemple : service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme) et les Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat et autres partenaires intéressés par l'élaboration du PLUi).

Cittanova rappelle les cinq grandes ambitions de Châteauroux Métropole (affirmer le statut de pôle départemental de l'Agglomération, améliorer les échanges avec les territoires voisins, conforter l'unité du territoire, conforter la qualité du cadre de vie à travers les deux caractères, rural et urbain, et inscrire le projet dans une démarche de développement durable). Cittanova présente, ensuite, les principes de délimitation des zones et les principales règles associées, et les autres éléments graphiques retrouvés sur le plan de zonage.

LES ECHANGES

A l'issue de la présentation effectuée par Cittanova, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur la possibilité de développer l'énergie éolienne sur le territoire.

M. BAILLIET indique, tout d'abord, que l'implantation de parcs éoliens doit respecter le Schéma Régional Eolien (SRE) qui localise les zones favorables au développement de l'éolien. Sur le territoire de l'Agglomération, ces zones sont notamment limitées en raison des servitudes de dégagement liées à la présence de l'aéroport Châteauroux-Centre. Les secteurs les plus propices à accueillir des parcs éoliens sont l'est et le sud du territoire.

Mme VIGNERON précise que le règlement écrit du projet de PLUi s'appuie sur la réglementation nationale en autorisant les installations de production d'énergies renouvelables si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, si elles ont un intérêt collectif, et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A travers le présent compte-rendu, il est précisé que l'implantation d'un parc éolien fait l'objet d'une procédure spécifique (selon la puissance générée, etc.) et est soumis à la délivrance d'un permis de construire. Les éoliennes de moins de 12 mètres (exemple : pour un particulier) peuvent être

implantées sans autorisation préalable, ni permis de construire ; elles doivent quand même respecter les dispositions règlementaires concernant l'utilisation des sols, l'implantation, etc. A noter que l'implantation d'éoliennes est interdite dans certaines zones (exemple : dans les périmètres de monuments historiques).

- Un participant s'interroge sur la cohérence du document avec les démarches notariales en cours (gestion des droits de succession, en particulier).

Cittanova indique qu'en effet, certains terrains constructibles dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur seront classés en zone A ou N du PLUi en cohérence avec les objectifs en logements fixés dans le PADD. Il est important de préciser que ces « déclassements » sont observés dans tous les nouveaux documents d'urbanisme à l'échelle nationale, en raison du respect des objectifs de limitation de la consommation d'espace.

Mme VIGNERON indique qu'une réunion d'information a été organisée à l'attention des professionnels de l'immobilier et des offices notariaux (doublée d'un courrier pour ces derniers) afin de sensibiliser au maximum ces professions sur les évolutions du zonage, afin d'anticiper les éventuels problèmes liés à un déclassement de terrain, par exemple.

Cittanova rappelle que le PLUi a une « durée » de vie estimée à environ 10 ans. Le cadre législatif et règlementaire oblige aujourd'hui les élus à ré-étudier les zones à urbaniser créées dans les anciens documents, afin que la surface en terrains constructibles soit cohérente avec l'objectif en logements.

Cittanova tient à rappeler que le PLUi est construit dans le cadre de l'intérêt général ; il ne s'agit pas d'une somme d'intérêts particuliers. Les particuliers, peuvent, après l'arrêt du projet, faire leurs demandes et observations lors de l'enquête publique qui devrait avoir lieu à l'automne prochain. Le commissaire émettra un avis et les élus de l'Agglomération prendront ensuite une décision.

- Un participant pense que la réduction des surfaces constructibles va générer une augmentation du prix au m².

Mme VIGNERON indique que la rareté du foncier peut, en effet, entraîner une hausse du prix des terrains ; ce n'est pas le cas dans le projet du PLUi de l'Agglomération, le volume du foncier disponible est encore important au regard des dynamiques démographiques (le territoire enregistrant une décroissance depuis plusieurs années). De plus, environ 4000 logements vacants ont été recensés sur le territoire, ce qui démontre une offre supérieure à la demande.

M. BAILLIET ajoute que le rythme de création de logements est similaire à celui enregistré sur les dernières années. Le problème est que les surfaces constructibles délimitées dans les anciens documents n'étaient pas cohérentes avec la production de logements réelle.

- Un participant s'interroge sur les moyens mis en place dans le PLUi pour accueillir de la population.

Mme VIGNERON indique que le PLUi permet notamment la mise en œuvre de projets économiques, pourvoyeurs d'emplois. M. BAILLIET complète en informant les habitants que les élus travaillent sans cesse en faveur de l'attractivité du territoire ; des projets voient le jour mais les démarches sont souvent longues. Le parc d'activités d'Ozans et le projet de Datacenter l'illustrent.

- Un participant s'interroge sur la préservation des commerces de proximité.

Mme VIGNERON indique que le projet de PLUi prévoit d'interdire les commerces de moins de 300 m² dans les zones commerciales périphériques afin de préserver ces espaces commerciaux dans les centres-villes/centres-bourgs et participer ainsi au dynamisme de ces derniers.

- Un participant souhaite connaître les possibilités d'évolution des activités économiques isolées.

Cittanova indique que les activités économiques isolées (au sein de la zone Agricole ou Naturelle) doivent faire l'objet d'un classement spécifique pour leur permettre une évolution. Si le Code de l'Urbanisme prévoit qu'en zone A ou N, les extensions et les annexes des habitations peuvent être autorisées, il précise que pour les autres destinations (autres que le logement), des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) doivent être délimités. La règle aujourd'hui définie par les élus pour les entreprises isolées est la suivante : les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante sont autorisés, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (constructions existantes et créés) à plus de 50 % de la surface du secteur dans lequel elles se trouvent.

- Les parcs de loisirs font-ils aussi l'objet d'un zonage spécifique ?

Cittanova indique que les activités de loisirs et/ou touristiques (exemple : camping, base de loisirs...) font également l'objet d'un zonage spécifique afin de permettre une évolution mesurée de ces espaces, concourant au cadre de vie et à l'attractivité du territoire.

- Un participant s'interroge sur l'instruction des demandes de permis de construire (PC) au sein de périmètres de projets ayant déjà fait l'objet d'une autorisation (permis d'aménager (PA), par exemple).

Mme VIGNERON précise que la délivrance des PC pourra s'effectuer pendant toute la durée des droits acquis par le PA, mais que les terrains déclassés ne seront pas intégrés en zone constructible pour autant : il faudra attendre la prochaine révision du PLUi pour que les surfaces réellement construites soient classées en zone U et soient comptabilisés dans la consommation foncière.

- Un participant souhaite avoir des précisions sur le calendrier.

Cittanova indique que l'arrêt du projet de PLUi est prévu le 23 mai prochain en Conseil communautaire. Mme VIGNERON ajoute que les communes ont été associées à l'élaboration du PLUi tout au long de la procédure et ont d'ores et déjà eu l'occasion d'émettre des avis de manière ciblée sur les différentes pièces. Suite à cet arrêt, le dossier sera transmis aux Personnes Publiques Associées et aux communes membres de l'Agglomération pendant une durée de consultation de 3 mois. Si une des communes donne un avis défavorable, un nouvel arrêt devra être prévu (nouvelle délibération) et le projet devra être voté à la majorité des 2/3 des suffrages exprimés.

M. REAU et M. BAILLIET concluent cette réunion en remerciant tous les participants, le bureau d'études et les services de Châteauroux Métropole.



Le jeudi 23 mai 2019, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du 13-05-2019 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

La délibération affichée

le : **24 MAI 2019**

et transmise à la Préfecture

le : **27 MAI 2019**

est exécutoire

le : **27 MAI 2019**

Présents (40) : M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, Mme Dominique COTILLON-DUPOUX, M. Philippe SIMONET, Mme Imane JBARA-SOUNNI, Mme Chantal MONJOINT, Mme Brigitte FLAMENT, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Eric CHALMAIN, M. Michel GEORJON, M. Christophe BAILLIET, Mme Séverine PILORGET, M. Arnaud CLEMENT, M. Eric BELLET, M. Hervé FOREST, M. Marc DESCOURAUX, M. Claude DURAND, M. Jacky DEVOLF, M. Gilles CARANTON, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle DUPRE-SEGOT, Mme Chantal AUDOUX, M. Ludovic MESNARD, M. Michel BLONDEAU, M. Dominique DU CREST, M. Michel LENGLET, M. Jean-Claude BALLON, M. Didier DUVERGNE, M. Jacques BREUILLAUD, M. Jean-Pierre MARCILLAC, M. Didier BARACHET, Monsieur Ludovic REAU, M. Bruno PALLEAU, Mme Delphine GENESTE, Mme Nathalie PAWELZYK, M. Jean PETITPRETRE.

Excusé(s) (8) : M. Georges RAMBERT ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, Mme Sophie MONESTIER ayant donné procuration à M. Arnaud CLEMENT, M. Paul PLUVIAUD ayant donné procuration à M. Michel BLONDEAU, Mme Annick FOURRE ayant donné procuration à M. Gilles CARANTON, M. François JOLIVET ayant donné procuration à Mme Chantal AUDOUX, Mme Françoise LAURENT ayant donné procuration à M. Bruno PALLEAU.

Absent(s) (3) : M. Jean-François MEMIN, M. Mark BOTTEMINE, Madame Nathalie LOMBARD.

4 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal : approbation du bilan de la concertation et arrêt du projet pour consultation et mise à enquête publique

La loi ALUR publiée le 24 mars 2014 a permis le transfert volontaire et anticipé de la compétence en matière d'étude, d'élaboration et de suivi des documents d'urbanisme, des communes vers les EPCI. La Communauté d'agglomération et ses communes membres ont alors décidé de se lancer dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

C'est ainsi qu'au début de l'année 2015, le Conseil communautaire et la majorité des Conseils municipaux se sont prononcés en faveur de la prise de compétence au profit de la Communauté d'agglomération. Le transfert a ensuite été acté par arrêté préfectoral le 8 juin 2015.

Par délibération du 25 juin 2015, le Conseil communautaire a fixé les objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUi et précisé le rôle des différents acteurs par le biais d'une charte de gouvernance.

A compter de l'automne 2016, l'élaboration du diagnostic territorial a permis de faire ressortir les principaux enjeux du territoire qui ont été hiérarchisés par les élus et sur lesquels s'est appuyée la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce dernier, dont le contenu a été débattu au sein de chaque Conseil municipal et en Conseil communautaire fin 2017-début 2018, s'est structuré autour de 5 axes stratégiques :

- 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.

Les débats qui se sont tenus n'ont pas été de nature à remettre en cause les grandes orientations du PADD qui ont pu être traduites dans les différentes pièces du dossier de PLUi.

Le dossier de PLUi a pu être élaboré et structuré autour de cinq pièces principales :

- Le Rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Règlement (écrit et graphique)
- Les Annexes

Les pièces réglementaires (règlement écrit et graphique, OAP) ont pour fonction d'encadrer la mise en œuvre des orientations de développement définies pour le territoire. Les choix qui ont présidé à l'élaboration de ces différents documents sont expliqués dans le rapport de présentation, qui évalue également leurs effets sur l'environnement. Enfin, les annexes comportent, entre autres, les servitudes d'utilité publiques, les plans des réseaux et les projets de zonages d'assainissement.

Le bilan de la concertation, annexé au dossier de PLUi étant présenté en séance, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole peut à présent être arrêté par le Conseil communautaire, afin d'être transmis pour avis aux communes membres, aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes, avant d'être soumis à enquête publique.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4, L153-14 à L153-18 et R153-3 à R153-7,

Vu la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II,

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juin 2015 portant modification des statuts et des compétences de la Communauté d'agglomération de Châteauroux métropole,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 définissant et approuvant les modalités de collaboration entre la Communauté d'agglomération et les communes membres au travers de la Charte de gouvernance du PLUi validée en Conférence des Maires le 23 juin 2015,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu les délibérations actant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein de chaque conseil municipal du mois de septembre 2017 au mois de janvier 2018 et lors du Conseil Communautaire du 24 novembre 2017, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 13 mars 2018, avec lesquelles le PLUi se doit d'être compatible,

Vu les différentes pièces du projet de PLUi soumis à arrêt, et notamment le rapport de présentation, le PADD, les pièces réglementaires (OAP, règlement écrit, règlement graphique) et les annexes comportant notamment le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage pluvial approuvés lors du présent Conseil communautaire,

Vu le bilan de la concertation mise en œuvre avec la population selon les modalités définies dans la délibération de prescription du PLUi, exposé en séance et annexé à la présente délibération,

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, entré en vigueur le 1er janvier 2016, stipulant que pour les procédures d'élaboration en cours, initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliquent uniquement si une délibération du Conseil Communautaire se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLUi intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet,

Considérant que la concertation effectuée en application de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure, a été mise en œuvre dans le respect des modalités définies dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi,

Considérant que les objectifs fixés lors de la prescription de l'élaboration du PLUi ont été traduits dans les grandes orientations du PADD et transcrits dans les différentes pièces réglementaires du dossier,

Considérant que la délibération qui arrête le projet de plan local d'urbanisme intercommunal peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le projet de PLUi est désormais prêt à être transmis pour avis aux communes membres, aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de se prononcer en faveur de l'intégration du contenu modernisé du règlement du PLUi,
- de tirer le bilan de la concertation engagée durant toute la durée d'élaboration du projet de PLUi, tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'émettre un avis favorable sur ce dernier et de décider de poursuivre la procédure, aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée,
- d'arrêter le projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- de mettre à disposition du public le dossier de PLUi arrêté, conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme,
- de procéder à l'affichage de la présente délibération au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des communes membres, conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme,
- d'autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à saisir le Tribunal Administratif, afin d'organiser la mise à enquête publique du dossier de PLUi arrêté.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .



A Châteauroux, le 25 mai 2019

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping arch over a horizontal line, with some smaller, less distinct strokes below the arch.

Gil Avérous



Le lundi 26 août 2019, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du 19-08-2019 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

Présents (38) : M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, Mme Dominique COTILLON-DUPOUX, M. Philippe SIMONET, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-François MEMIN, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, M. Christophe BAILLIET, Mme Séverine PILORGET, Mme Sophie MONESTIER, M. Hervé FOREST, M. Jacky DEVOLF, M. Claude DURAND, M. Marc DESCOURAUX, M. Gilles CARANTON, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle DUPRE-SEGOT, Mme Chantal AUDOUX, M. Ludovic MESNARD, M. François JOLIVET, M. Dominique DU CREST, M. Michel LENGLET, M. Didier DUVERGNE, M. Jacques BREUILLAUD, M. Jean-Pierre MARCILLAC, Mme Annick FOURRE, M. Didier BARACHET, M. Bruno PALLEAU, Mme Françoise LAURENT, Mme Delphine GENESTE, Mme Nathalie PAWELZYK, M. Jean PETITPRETRE.

La délibération affichée

le : **27 AOUT 2019**

et transmise à la Préfecture

le : **27 AOUT 2019**

est exécutoire

le : **27 AOUT 2019**

Excusé(s) (8) : Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON. Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Georges RAMBERT ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Brigitte FLAMENT ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, M. Michel GEORJON ayant donné procuration à M. Christophe BAILLIET, M. Paul PLUVIAUD ayant donné procuration à Mme Delphine GENESTE, M. Michel BLONDEAU ayant donné procuration à M. Luc DELLA-VALLE, M. Ludovic REAU ayant donné procuration à M. Gil AVEROUS.

Absent(s) (5) : M. Mark BOTTEMINE, M. Arnaud CLEMENT, M. Eric BELLET, M. Jean-Claude BALLON, Madame Nathalie LOMBARD.

1 : Plan local d'Urbanisme Intercommunal : second arrêt du projet

Par délibération du 23 mai 2019, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi à l'unanimité. Le dossier de PLUi arrêté a ensuite été transmis pour consultation et avis aux communes membres de Châteauroux Métropole, ainsi qu'aux personnes publiques associées à son élaboration (PPA).

Les Conseils municipaux des communes membres ont ainsi disposé d'un délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi pour émettre un avis sur ce dernier, conformément à l'article R153-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ce délai, 13 communes ont exprimé un avis favorable. Le Conseil municipal de Diors, a quant à lui, émis un avis défavorable, au motif de son désaccord sur le reclassement du hameau des Rogeais en zone agricole.

Or, en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'au moins l'une des communes membres émet un avis défavorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent est tenu de délibérer à nouveau et d'arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Le Conseil communautaire est par conséquent invité à arrêter de nouveau le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, afin de permettre la poursuite de la procédure.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4, L153-14 à L153-18 et R153-3 à R153-7,

Vu la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II,

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juin 2015 portant modification des statuts et des compétences de la Communauté d'agglomération de Châteauroux métropole,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 définissant et approuvant les modalités de collaboration entre la Communauté d'agglomération et les communes membres au travers de la Charte de gouvernance du PLUi validée en Conférence des Maires le 23 juin 2015,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu les délibérations actant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein de chaque conseil municipal du mois de septembre 2017 au mois de janvier 2018 et lors du Conseil Communautaire du 24 novembre 2017, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 13 mars 2018, avec lesquelles le PLUi se doit d'être compatible,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 mai 2019 tirant le bilan de la concertation et approuvant une première fois le projet de PLUi à l'unanimité,

Considérant que le projet de PLUi arrêté le 23 mai 2019 a été transmis pour avis aux communes membres et aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration.

Vu l'avis défavorable émis par le Conseil municipal de la commune de Diors en date du 12 juin 2019 sur le projet de PLUi arrêté, en raison de son opposition au reclassement du hameau des Rogeais en zone agricole, et annexé à la présente délibération,

Considérant que la demande de reclassement du hameau des Rogeais est de nature à remettre en cause la méthodologie de classement de l'ensemble des terrains du territoire définie de manière concertée pour répondre aux exigences de réduction de consommation foncière et qu'elle ne peut, de fait, être prise en considération,

Vu les dispositions de l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme permettant au Conseil communautaire de délibérer à nouveau et d'arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés, lorsque l'une des communes membres émet un avis défavorable sur les dispositions du règlement qui la concernent directement,

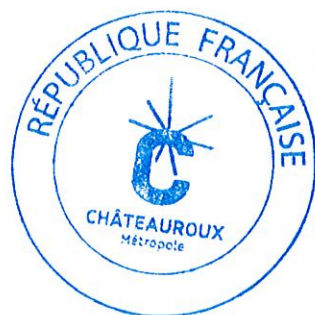
Considérant que la version du projet de PLUi arrêté le 23 mai 2019, strictement identique à celle annexée à la présente délibération, a d'ores et déjà été transmise aux personnes publiques associées et qu'il n'est par conséquent pas nécessaire de procéder à une nouvelle consultation,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'arrêter de nouveau le projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération, étant spécifié que le contenu est identique à celui du projet de PLUi arrêté le 23 mai 2019,
- de mettre à disposition du public le dossier de PLUi arrêté, conformément à l'article L311-9 du Code des relations entre le public et l'administration,
- de procéder à l'affichage de la présente délibération au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des communes membres, conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme,
- d'informer les personnes publiques associées de la nouvelle date d'arrêt du projet de PLUi et des modalités de mise en œuvre de l'enquête publique,
- d'autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer tout acte relatif à la poursuite de la procédure.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

A Châteauroux, le 26 août 2019



Le Président,

Gil Avérous



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce du PLUi

0.4

Arrêté n°2019-557 du 27/08/2019

Portant organisation de l'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales de Châteauroux Métropole

LE PRÉSIDENT DE CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

L'arrêté notifié ou affiché
le: **27 AOÛT 2019**

et transmis à la Préfecture
le: **27 AOÛT 2019**

est exécutoire
le: **27 AOÛT 2019**

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et son décret de mise en application n°2017-626 du 25 avril 2017,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à la mise en œuvre des enquêtes publiques,

Vu l'arrêté de Monsieur le Préfet de l'Indre en date du 08 juin 2015 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole et actant le transfert de compétence en matière de suivi et d'élaboration de documents d'urbanisme pour le compte de ses communes membres,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi et définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 mai 2019 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi pour consultation et mise à enquête publique,

Vu les délibérations en date du 23 mai 2019 arrêtant les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales annexés au PLUi pour mise à enquête publique,

Vu la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LIMOGES en date du 4 juillet 2019 portant désignation d'une

commission d'enquête pour la mise à enquête publique unique du PLUi et des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 26 août 2019 ré arrétant de nouveau le projet de PLUi sans modification de son contenu, suite à l'avis défavorable du Conseil Municipal de Diors émis le 12 juin 2019 sur le projet de PLUi arrêté le 23 mai 2019,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de PLUi et les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales de Châteauroux Métropole du 16 septembre au 17 octobre 2019 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

Article 2 : Le Tribunal Administratif de Limoges a désigné Monsieur Hubert Jouot en qualité de Président de la commission d'enquête et Messieurs Jean-Marc Demay et Michel Deluzet en qualité de membres titulaires. En cas de défaillance de Monsieur Hubert Jouot, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Jean-Marc Demay.

Article 3 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Président de la commission d'enquête ou l'un des membres de la commission, seront tenus à la disposition du public au siège de Châteauroux Métropole et dans chaque mairie des communes membres, pendant toute la durée de l'enquête, du 16 septembre au 17 octobre 2019 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture au public (voir tableau annexé au présent arrêté). Il est précisé que les lieux d'enquête et les permanences sont ouverts à tous publics, résidant ou non sur la commune du lieu d'enquête, au sein ou en dehors du territoire de Châteauroux Métropole.

L'évaluation environnementale du projet de PLUi et l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Le dossier complet d'enquête publique sera consultable en version papier au siège de Châteauroux Métropole (Service Planification - 6^e étage). Sur les autres lieux d'enquête, des dossiers papiers partiels ne comportant que les documents, plans et annexes relatifs à la commune d'accueil seront mis à disposition.

Le dossier complet sera également consultable au format numérique à partir du lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/plui-zonages-ass-ctxm/>. Un accès permanent au dossier sera garanti sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole (Service Planification ; 6^e étage). Des postes seront par ailleurs en accès libre sur les autres lieux d'enquête.

Le public pourra formuler ses observations en les consignnant sur les registres ouverts à cet effet sur les lieux d'enquête ou sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête publique accessible depuis le lien : <https://www.democratie-active.fr/plui-zonages-ass-ctxm/>, soit en les adressant par écrit au Président de la commission d'enquête pendant le délai d'enquête, par voie postale au siège de l'enquête (Hôtel de Ville - CS 80509 - 36012 Châteauroux Cedex), soit par courrier électronique à l'adresse suivante : plui-zonages-ass-ctxm@democratie-active.fr. Le Président de la commission d'enquête visera ces observations qui seront annexées au registre d'enquête dématérialisé.

Article 4 : Les membres de la commission d'enquête recevront en personne les observations du public lors des permanences qui seront assurées dans chaque lieu d'enquête (voir tableau annexé au présent arrêté).

Il ne sera pas tenu compte des observations formulées par d'autres voies que celles indiquées ci-dessus et en dehors de la période d'enquête allant du 16 septembre (9h) au 17 octobre 2019 (17h).

Article 5 : À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Président de la commission d'enquête.

Dès réception des registres et des documents annexés, le Président de la commission d'enquête rencontrera, dans la huitaine, le Président de Châteauroux Métropole et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Président de la commission d'enquête transmettra au Président de Châteauroux Métropole le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges. Monsieur le Président de Châteauroux Métropole en adressera par ailleurs une copie à Monsieur le Préfet du département de l'Indre et à messieurs les maires des communes membres.

Article 7 : Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête pendant un an, au siège de Châteauroux Métropole et en mairies des communes membres, aux jours et heures d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de Châteauroux Métropole (<https://www.chateauroux-metropole.fr/>) et sur celui dédié à l'enquête (<https://www.democratie-active.fr/plui-zonages-ass-ctxm/>).

Article 8 : Le Conseil communautaire de Châteauroux Métropole se prononcera par délibérations sur l'approbation du PLUi et des zonages d'assainissement ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLUi et aux zonages en vue de ces approbations. Le PLUi approuvé remplacera les documents d'urbanisme communaux en vigueur qui seront de fait abrogés.

Article 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché au siège de Châteauroux Métropole, dans les mairies des communes membres et autres lieux fréquentés par le public, et pourra être diffusé par tout autre procédé en usage sur les communes.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête lors de l'ouverture de l'enquête, en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 10 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès du Service Planification de Châteauroux Métropole, par téléphone au 02.54.08.35.19.

Article 11 : Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Département de l'Indre, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Limoges, à Monsieur le Président de la commission d'enquête et à ses membres titulaires. Chaque commune membre transmettra à Châteauroux Métropole le certificat attestant que l'affichage du présent arrêté a bien été effectué.



Le Président,

Gil Avérous

Lieux d'enquête	Adresses	Jours et heures d'ouverture des lieux d'enquête	Jours et heures des permanences des commissaires enquêteurs
Siège de Châteauroux Métropole / Mairie de Châteauroux	Hôtel de Ville de Châteauroux	Du lundi au vendredi : de 9h à 17h Service Planification : 6e étage	Lundi 16 septembre : de 9h à 12h Salle 1, 1^{er} étage Mercredi 2 octobre : de 14h à 17h } Salle 2 Jeudi 17 octobre : de 14h à 17h } 1^{er} étage
Mairie d'Ardenes	Place de la République	Lundi : de 8h30 à 12h Du mardi au vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h Samedi : de 8h30 à 12h	Samedi 28 septembre : de 9h à 12h Salle du Conseil Municipal
Mairie d'Arthon	7 place de la Mairie	Les lundi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h Les mardi, jeudi et samedi : de 9h à 12h	Jeudi 26 septembre : de 9h à 12h Salle du Conseil Municipal
Mairie de Coings	Le Bourg	Les lundi, mardi et vendredi : de 14h à 17h30 Mercredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h30 Samedi : de 9h à 12h	Mardi 15 octobre : de 14h à 17h Salle du Conseil Municipal
Mairie de Déols	2 avenue du Général de Gaulle	Du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 Vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h Service Urbanisme – Mairie	Lundi 23 septembre : de 9h à 12h Salle des Mariages et du Conseil Municipal (Passage Clos Notre Dame)
Mairie de Diors	2 rue des Ecoles	Les lundi, mardi, vendredi : de 13h30 à 17h Mercredi : de 10h à 12h et de 13h30 à 17h	Mercredi 18 septembre : de 14h à 17h Salle du Conseil Municipal
Mairie d'Etrechet	2 rue de Sully	Lundi : de 13h30 à 17h30 Du mardi au Vendredi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 Samedi : de 9h à 12h	Lundi 30 septembre : de 14h à 17h Salle du Conseil Municipal
Mairie de Jeu-les Bois	1 place Bellevue	Les lundi, mardi, jeudi et vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h45 Mercredi : de 8h30 à 12h30	Lundi 7 octobre : de 9h à 12h Salle du Conseil Municipal

Mairie de Le Poinçonnet	Place du 1er Mai	Lundi : de 14h à 18h Les mardi, mercredi et jeudi : de 9h à 12h et de 14h à 18h Vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h Samedi : de 9h à 12h	Jeudi 19 septembre : de 9h à 12h Salle de Permanence des Adjointes
Mairie de Luant	2 rue du 11 Novembre	Lundi : de 13h30 à 17h Les mardi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h Jeudi : de 9h à 12h Samedi : de 9h à 12h	Vendredi 20 septembre : de 14h à 17h Salle du Conseil Municipal
Mairie de Mâron	Le Bourg	Lundi : de 13h15 à 17h30 Mercredi : de 8h15 à 12h et de 13h30 à 17h30 Vendredi et Samedi : de 8h15 à 12h	Mercredi 25 septembre : de 14h à 17h Salle du Conseil Municipal
Mairie de Montierchaume	1 place Raymond Couturier	Lundi : de 13h30 à 17h30 Les mardi, jeudi et vendredi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 Les mercredi et samedi : de 9h à 12h	Mercredi 9 octobre : de 9h à 12h Salle du Conseil Municipal
Mairie de Saint-Maur	Place de la Mairie	Les lundi et mardi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h15 Mercredi : de 8h30 à 17h15 Jeudi : de 8h30 à 12h Vendredi : de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h15 Samedi : de 9h à 12h	Samedi 5 octobre : de 9h à 12h Salle des Commissions
Mairie de Sassièrges-St-Germain	1 place de la Mairie	Les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi : de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 1er samedi du mois : de 9h à 12h	Vendredi 11 octobre : de 14h à 17h Salle des Mariages

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT : FAVORABLE SOUS RESERVE

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
GENERAL	
Le projet s'inscrit dans la perspective d'un développement démographique soutenu dans un contexte en décroissance et d'un développement économique important notamment dans la zone aéroportuaire. Cette projection se traduit par une consommation globale de 292 hectares pour les 10 prochaines années dont 145 hectares pour l'habitat.	Eléments contextuels n'amenant pas de modification du projet de PLUi arrêté. L'analyse de la consommation d'espace a été clarifiée comme expliqué dans les parties suivantes. Elle s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Pays Castelroussin.
Le PLUi devra définir des densités plus élevées pour l'habitat, notamment au sein du pôle urbain majeur départemental.	L'effort de densification sera encouragé mais n'a pas été traduit de manière réglementaire dans le PLUi. En effet, la densification des opérations situées en extension trouve ses limites dans les espaces situés au contact de la zone agricole, qui s'insèrent mal dans le tissu urbain car plus lâche que certains centres-bourgs. Sur les secteurs en densification, l'augmentation de la densité pourrait engendrer une concurrence néfaste entre les espaces à vocation habitat qui serait favorable aux opérations en extension plus aisée à réaliser pour les aménageurs. L'autre enjeu est de ne pas recréer de concurrence entre les secteurs de périphérie et les communes de la première couronne notamment Châteauroux, comme cela a été le cas sur la période passée. Cependant, sur les secteurs encadrés par les OAP, de plus fortes densités seront recommandées dès les premiers échanges avec les opérateurs.
La lutte contre la vacance pourrait également permettre de soutenir le développement démographique tout en limitant la consommation d'espace.	La lutte contre la vacance s'inscrit pleinement dans la politique locale de l'habitat menée par Châteauroux Métropole (la révision du PLH lancée en juin 2019 va dans ce sens). Dans le projet de PLUi arrêté, il est estimé que 264 logements vacants seront remis sur le marché (en dehors des démolitions prévues dans le cadre du NPRU) pour être occupés d'ici 2030. Cette hypothèse définie en amont de l'élaboration du PADD n'a pas été revue à la hausse suite à cette remarque ; en effet, la résorption de la vacance va également passer par la non reconstruction systématique des logements démolis (dans le cadre des opérations NPNRU). Ce contexte a évolué depuis la phase PADD ; les chiffres avancés lors de la définition du scénario de développement ont été revus à la hausse (entre 722 et 822 démolitions actées au lieu des 510 initialement prévues), concourant à la diminution de la vacance, dans la mesure où seulement 300 logements environ seront reconstruits.
MODIFICATIONS A APPORTER IMPERATIVEMENT AVANT L'APPROBATION	
Approfondir le volet Energies Renouvelables.	Concernant les énergies renouvelables, les modifications apportées au projet de PLUi arrêté seront les suivantes : > dans l'Etat Initial de l'Environnement, les données du PCAET ont été intégrées, > dans le règlement, les STECAL dédiés aux énergies renouvelables seront supprimés. Sous réserve de l'avis des PPA, quatre sous-secteurs seront créés pour l'implantation de centrales solaires au sol, 3 correspondant aux anciens STECAL à Coings, à Saint-Maur et à Mâron (ce dernier aura des conditions particulières) et un autre à Déols (dans les périmètres de protection rapprochés des captages de Montet-Chambon) Le règlement écrit a été modifié. Les installations de production d'énergie renouvelable ont été autorisées uniquement : dans la zone A et dans le secteur Nd sous réserve qu'elles répondent à l'ensemble des conditions suivantes : elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et avoir un intérêt collectif. Dans le secteur Npv, sous réserve d'avoir un intérêt collectif, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les implantations de systèmes d'énergie renouvelable dans la zone N sont ainsi plus strictement limitées. Dans les zones U et AU, le règlement reste inchangé ce qui permet de valoriser certains terrains de zones d'activités pour la production d'énergie renouvelable (unités de méthanisation portées par des industriels, centrales solaires au sol liées à une entreprise, etc.). Seule la condition " liées à une activité existante ou créée dans la zone et compatibles avec les activités existantes" sera réécrite afin de supprimer "dans la zone" Concernant les éoliennes, il a été ajouté, dans l'état initial de l'environnement, une carte montrant les éléments limitant strictement leur implantation sur le territoire. En effet, les espaces où celles-ci pourraient s'implanter sont limités en raison des servitudes aéronautiques et SETBA. De plus, une disposition imposant la production de 15 % d'EnR pour tous les bâtiments situés en zones U et AU de plus de 2000 m ² a été ajoutée, en complément des nouvelles dispositions de l'article L111-18-1 du CU.
Rendre conformes les dispositions relatives à certaines zones A et N à la réglementation.	Le règlement écrit a été modifié pour limiter plus strictement la constructibilité dans les zones A et N. Dorénavant, dans les secteurs Nv, Nf, Nj et Npv, les "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" seront autorisés uniquement s'ils sont liés aux réseaux (énergie, gaz, télécommunications...) et aux infrastructures (routières, ferroviaires, fluviales, etc.). Dans la zone N, à l'exception du secteur Npv et du secteur Nd, les installations de production d'énergie renouvelable sont interdites et dans la zone A uniquement sous les trois conditions citées dans la remarque précédente.
Réduire le nombre de STECAL pour justifier du caractère exceptionnel, notamment les secteurs Nxr et Nxy.	Il est important de préciser que sur les 62 STECAL cités dans le dossier d'arrêt : - 7 d'entre eux (Nxl, Nx13 et Nx14) n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (uniquement des installations et aménagements en lien avec l'activité existante) et ne constituent donc pas des STECAL au sens strict du Code de l'Urbanisme, - 13 constituent des jardins familiaux/partagés où seuls sont autorisés les abris de jardin. Au regard de cette observations, 9 STECAL ont été supprimés : 3 Nxr, 3 Nxl (1 Nxlc à Luant, 1 Nxlc et 1 Nx14 au Poinçonnet) et 3 Nxj (1 à Saint-Maur et 2 Nxj à Châteauroux). Aucun STECAL Nxy n'a été supprimé au regard des projets de développement existants ou en réflexion. Cependant, afin de limiter plus strictement la constructibilité dans les zones A et N, le périmètre de nombreux STECAL a été réduit.
Rendre compatible le PLUi avec le SCOT du Pays Castelroussin.	Les modifications apportées au projet de PLUi arrêté vont dans le sens d'assurer la compatibilité avec le SCOT.
THEMATIQUES QUI DOIVENT ÊTRE RENFORCEES OU MIEUX VALORISEES	
Le PLUi ne transcrit que partiellement l'ambition de la collectivité sur l'ensemble des politiques publiques, notamment en matière de développement durable. Il en est ainsi du volet eaux pluviales et du volet protection des milieux naturels qui ne trouvent que peu de traduction réglementaire.	Le règlement de la zone N a été revu afin de limiter plus strictement les occupations et utilisations du sol. Par ailleurs, l'outil L151-23 du Code de l'Urbanisme a été utilisé pour préserver l'ensemble des milieux bocagers, les milieux humides correspondant aux mardelles et espaces boisés. Il n'existe pas de recensement exhaustif des zones humides sur l'ensemble du territoire. En revanche, aucun secteur de projet d'urbanisation n'est concerné par la présence d'une zone humide. Concernant le volet pluvial, Châteauroux Métropole a engagé la réalisation d'un zonage pluvial qui prescrit fortement les projets d'aménagement sur les bassins versants pour lesquels des difficultés hydrauliques ont été constatées. Ce nouvel outil réglementaire a été élaboré dans le strict respect des compétences de Châteauroux Métropole dans ce domaine.
Traduire plus concrètement l'ensemble des démarches déjà engagées (PCAET...) ainsi que les priorités nouvelles qui ne manqueront pas de les compléter.	Les échelles de temps pour l'élaboration du PCAET et du PLUi ne sont pas les mêmes ; le PLUi a été arrêté en mai 2019 puis en août 2019, date à laquelle a débuté l'élaboration du plan d'actions du PCAET. Néanmoins, des modifications et précisions ont été apportées au règlement graphique et écrit comme indiqué précédemment, dans la réponse relative à l'approfondissement du volet Energies Renouvelables.
MOBILITE	
La place de la voiture reste prépondérante sur le territoire malgré les dispositifs déjà mis en œuvre par l'EPCI. Le projet de PLUi s'appuie d'ailleurs sur ces dispositifs.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.

La mise en œuvre du secteur "Gare" facilitera la multimobilité au sein de l'Agglomération. Avec ce projet, Châteauroux Métropole place cette thématique au cœur des préoccupations de l'Agglomération.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le covoiturage est inscrit uniquement dans le PADD (pas de secteur identifié).	La pratique du covoiturage se fait de manière spontanée ; par conséquent, aucun besoin n'a été clairement identifié à ce jour. Une étude d'opportunité est toutefois en cours pour déterminer la réalité du besoin et la localisation la plus appropriée.
Le stationnement vélo est identifié dans le règlement des zones U et AU. Des voies douces sont envisagées dans les OAP urbaines importantes.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le schéma de développement des pistes cyclables est repris et identifié (zonage et emplacements réservés).	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Les réflexions menées dans le cadre notamment du PCAET et de l'Action Cœur de ville de Châteauroux devraient confirmer et développer la dynamique déjà mise en œuvre.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
L'EPCI s'est vraiment engagé sur cette thématique et a déjà lancé quelques études, actions et expériences. Elle accueillera les secondes journées européennes des transports gratuits.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
CONSOMMATION FONCIERE / ETALEMENT URBAIN	
Globalement des efforts importants ont été réalisés. Néanmoins, des interrogations sur certains points d'ouverture à l'urbanisation nouvelle se posent (ex : Le Poinçonnet, Luant).	Des réponses sont expliquées dans la suite du document.
Le basculement de hameaux entiers en zone A, alors qu'ils étaient classés en zone U dans les documents d'urbanisme communaux, conduit, d'une part, à restituer peu de terres à l'agriculture puisqu'il s'agit majoritairement de parcelles urbanisées et, d'autre part, à rendre inconstructibles les parcelles en "dents creuses", non exploitables pour l'agriculture car entourées d'habitations.	L'Agglomération, à travers son PADD, a entendu recentrer le développement de l'urbanisation autour des bourgs, en préservant de toute urbanisation nouvelle les hameaux des communes, et refuser le mitage de l'espace rural résultant d'un confortement des groupements bâtis isolés, dans le but, notamment de protéger les richesses naturelles et agricoles mais aussi de limiter les coûts pour la collectivité (réseaux, desserte scolaire, gestion des déchets...). A cette fin, des possibilités de construction pour les habitations existantes ont été maintenues dans les zones A et N (extensions mesurées et annexes). Pour déterminer les hameaux pouvant accueillir un renforcement résidentiel (uniquement en densification), la démarche de classification s'est attachée à transcrire le plus fidèlement possible les directives de la Loi ALUR qui pousse à limiter la constructibilité sur les seules centralités urbaines existantes (centres-bourgs et principaux hameaux) et interdire la constructibilité hors zones urbaines. Les prescriptions imposées dans de nombreux départements vont d'ailleurs en ce sens (exemple : en Vendée, le SCoT du Pays du Bocage Vendéen permet la densification des hameaux, uniquement sous la forme de STECAL délimités à titre exceptionnel, en Sarthe, idem avec le SCoT du Pays de la Vallée du Loir). Par ailleurs, les potentiels fonciers (dents creuses) à l'intérieur des groupements bâtis classés en zone A ou N dans le projet de PLUi s'avèrent être très faibles (en lien avec la méthode de délimitation des zones Urbaines), au regard des zonages constructibles très « lâches » des documents d'urbanisme en vigueur. En parallèle, une analyse des hameaux permettant de déterminer le nombre d'hectares déclassés et exploitables par l'agriculture a été réalisée et montre que la nouvelle classification permet de restituer une part très importante de surfaces cultivables en zones A et N. Il apparaît dans les documents d'urbanisme en vigueur que : - 86,4 hectares non construits sont classés en U ou Nb constructible, - 0,78 hectares non construits sont classés en 1AU, - 7,84 hectares non construits sont classés en 2AU, soit un total de 95 hectares, dont 40,5 hectares sont encore déclarés à la PAC. Ces éléments ont été ajoutés dans les justifications du rapport de présentation. Par ailleurs, sur la période 2006-2018, 17% des logements ont été construits dans les principaux hameaux, représentant une consommation d'espace non négligeable (70 hectares) dans des groupements éloignés des principaux services et équipements.
Les zones commerciales présentent une consommation d'espace importante avec pourtant des difficultés d'occupation (friches). Des réflexions auraient dû être engagées en vue de la requalification du centre-ville de Châteauroux et des centres des communes périphériques. Celles-ci auraient pu mettre en évidence par exemple	Aucune extension de zones commerciales n'est prévue dans le projet de PLUi. Le règlement du PLUi va dans le sens de la revitalisation des centres en interdisant l'implantation des petits commerces dans les zones périphériques. De plus, en compatibilité avec le SCoT, des périmètres de centralité ont été délimités, l'action Coeur de ville est en cours et une taxe sur les locaux commerciaux vacants est instaurée à Châteauroux depuis 2018.
_l'accompagnement indispensable de certains porteurs de projets pour envisager une installation de leur enseigne plutôt en centre-ville,	L'Agglomération incite les porteurs de projet à s'implanter en centre-ville, au travers d'un certain nombre de démarches menées en parallèle du PLUi: Action Cœur de ville, OPAH RU avec un volet sur les immeubles avec des locaux commerciaux vacants, etc. A titre d'exemple, l'Agglomération a souhaité profiter d'une opération en densification pour attirer le magasin H&M et éviter son implantation en périphérie. De plus, une aide à l'implantation des commerces a été mise en place sur l'hyper-centre de Châteauroux pour les commerces fermés depuis plus de 6 mois (paiement de 75 % du loyer la 1ère année) et un poste de manager du commerce en centre-ville (CCI et Châteauroux Métropole) a été créé depuis 2015.
_l'opportunité de rendre certaines parcelles à l'agriculture,	Les zones commerciales font l'objet de procédures de ZAC dont l'équilibre financier tient au maintien des lots initialement prévus. Aucune extension de zones commerciales n'est prévue. De plus, les terrains sont déjà viabilisés.
_la mutualisation et la réduction de places de stationnements,	Le règlement écrit du secteur Uy a été modifié sur le sujet du stationnement.
_l'opportunité d'intégrer des projets ENR,	Le règlement du secteur Uy permet les projets ENR. Néanmoins, la production d'ENR n'est pas toujours compatible avec la vocation de la ZAC.
_une place plus importante à la trame verte,	Il existe des bassins de gestion des eaux pluviales bénéficiant d'un suivi écologique. Ce sont des espaces qui appartiennent à la collectivité.
_la lutte contre les îlots de chaleur et la gestion de l'eau.	Le règlement du secteur Uy prévoit le maintien de surface perméable (20%) et la plantation d'arbres sur les aires de stationnement notamment. Des îlots de rafraîchissement ont également été repérés sur Châteauroux.
AIR, ENERGIE, CLIMAT	
Le document propose une transcription allégée de la politique publique des énergies renouvelables, en lien avec la jeunesse des politiques émergées postérieurement au démarrage du document.	Des réponses sont expliquées dans la suite du document.

<p>Le projet de PLUi tel qu'il est arrêté ne permettra pas à l'EPCI de canaliser ou de stimuler leur développement et de se projeter. Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du PCAET en cours ont mis en évidence cette faille. Châteauroux Métropole a donc décidé de réaliser rapidement un schéma des ENR, démarche vertueuse. Les éléments qui seront issus de ces réflexions devraient être intégrés lors de la prochaine révision.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.</p>
<p>La déclinaison spécifique des principes de la transition énergétique n'apparaît pas dans le projet de règlement.</p>	<p>Concernant les énergies renouvelables, les modifications apportées au projet de PLUi arrêté seront les suivantes : > dans l'Etat Initial de l'Environnement, les données du PCAET ont été intégrées, > dans le règlement, les STECAL dédiés aux énergies renouvelables seront supprimés. Sous réserve de l'avis des PPA, quatre sous-secteurs seront créés pour l'implantation de centrales solaires au sol, 3 correspondant aux anciens STECAL à Coings, à Saint-Maur et à Mâron (ce dernier aura des conditions particulières) et un autre à Déols (dans les périmètres de protection rapprochés des captages de Montet-Chambon) Le règlement écrit a été modifié. Les installations de production d'énergie renouvelable ont été autorisées uniquement : dans la zone A et dans le secteur Nd sous réserve qu'elles répondent à l'ensemble des conditions suivantes : elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et avoir un intérêt collectif. Dans le secteur Npv, sous réserve d'avoir un intérêt collectif, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les implantations de systèmes d'énergie renouvelable dans la zone N sont ainsi plus strictement limitées. Dans les zones U et AU, le règlement reste inchangé ce qui permet de valoriser certains terrains de zones d'activités pour la production d'énergie renouvelable (unités de méthanisation portées par des industriels, centrales solaires au sol liées à une entreprise, etc.). Seule la condition " liées à une activité existante ou créée dans la zone et comptables avec les activités existantes" sera réécrite afin de supprimer "dans la zone" Concernant les éoliennes, il a été ajouté, dans l'état initial de l'environnement, une carte montrant les éléments limitant strictement leur implantation sur le territoire. En effet, les espaces où celles-ci pourraient s'implanter sont limités en raison des servitudes aéronautiques et SETBA. De plus, une disposition imposant la production de 15 % d'EnR pour tous les bâtiments situés en zones U et AU de plus de 2000 m² a été ajoutée en complément de l'article L111-18-1.</p>
<p>Le règlement autorise, parfois sous certaines conditions et de façon très classique, les projets d'énergies renouvelables et que ces derniers peuvent également être envisagés sans aucune restriction. Une clarification est nécessaire pour chaque type de zone.</p>	<p>Des modifications ont été apportées (Cf ligne précédente).</p>
<p>GESTION DE L'EAU</p>	
<p>Eau potable</p>	
<p>Il appartiendra à la collectivité de réviser son schéma directeur d'alimentation en eau potable et d'élaborer son plan de gestion de sécurisation sanitaire des Eaux.</p>	<p>Les Plan de Gestion de la Sécurité Sanitaire des Eaux (PGSSE) ne sont, à ce jour, pas encore obligatoires (mais vont le devenir, dans un premier temps, pour les plus importantes agglomérations). Des réflexions et échanges avec l'ARS ont été engagés à ce sujet par Châteauroux Métropole. Des études de vulnérabilité ont été réalisées et présentées à l'ARS pour Châteauroux. Ce sujet sera traité dans les prochaines années une fois les dispositions réglementaires clarifiées.</p>
<p>Les enjeux en AEP sont bien évoqués dans le PLUi. Il est donc attendu que la nécessité d'améliorer la qualité de l'eau pour les trois aires d'alimentation de captage prioritaires de la CACM soit davantage mise en avant.</p>	<p>Sur le territoire de Châteauroux Métropole, seuls les captages de Montet Chambon ont fait l'objet d'un projet d'Aire d'Alimentation de Captage (non validé), les autres points de captages ne sont couverts que par des périmètres de protection de captage (arrêté ou en projet). Sur ce point, l'Agglomération a mis en place depuis plusieurs années, de manière volontaire avec les agriculteurs et sur financement propre, un suivi agronomique des pratiques agricoles (hors financement contrat territorial). Les prescriptions des périmètres de protections de captage arrêtés s'imposent directement aux autorisations d'urbanisme. Une modification a été apportée au règlement : les terrains compris dans le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) ont été reclassés dans le secteur As. Par ailleurs, ces sujets ne relèvent pas du code de l'urbanisme mais des codes de la santé publique et de l'environnement.</p>
<p>Assainissement des eaux usées</p>	
<p>Les enjeux majeurs en AEU sont la réduction des eaux parasites dans certains réseaux et l'amélioration de quelques stations de faible ou moyenne importance. Ces éléments figurent bien dans le dossier.</p>	<p>Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.</p>
<p>L'assainissement collectif concerne 13 communes (stations conformes dans leur majorité, sauf celle d'Ardentes) et une commune (Coings) est en assainissement autonome. En dehors de Châteauroux, Déols et Le Poinçonnet, l'augmentation des flux d'effluents nécessitera d'améliorer le traitement dans les stations existantes et de prévoir, sur Coings, l'installation d'une station adaptée aux besoins.</p>	<p>La commune de Coings comme toutes les autres, est raccordée à l'assainissement collectif. Comme expliqué dans la notice de zonage des EU pages 49 à 56, il n'est pas prévu de créer une STEP à Coings avec rejet dans la Ringoire. Les entités urbaines principales de toutes les communes de Châteauroux Métropole sont dotées d'un système d'assainissement collectif. De plus, les projets d'extension (zones AU) seront raccordés aux équipements existants tel que décrit au sein de la notice de zonage.</p>
<p>Gestion des eaux pluviales</p>	
<p>Les données utilisées dans le schéma directeur eaux pluviales sont issues de l'ancien SDAGE ; le débit de fuite réglementaire de l'actuel SDAGE 2016-2021 est de 3 l/s/ha (sauf si étude spécifique).</p>	<p>Le rapport général de phase 1 de l'étude préalable à l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales fait mention du SDAGE 2016-2021. Le débit de fuite des ouvrages en l'absence d'étude spécifique (3 l/s/ha) est notamment spécifié (p16). Ce SDAGE a été adopté et est entré en vigueur le 15 novembre 2015. Ce rapport de diagnostic, non annexé au projet de PLUi, sera adressé pour complément à la DDT de l'Indre. En ce qui concerne les autres valeurs de débit de rejet, ce sont les préconisations de la MISE de l'Indre (p60 du guide pour la gestion des eaux pluviales des EP par la Police de l'Eau DDT36 juin 2011) reprises dans le rapport Egis annexé au PLUi pages 7, 29 et 53.</p>
<p>Les méthodes de dimensionnement sont obsolètes.</p>	<p>Conformément à la fiche 4 du chapitre n°5 du document « Gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement » (page 90) de juin 2011, la méthode utilisée pour les bassins de rétention est la méthode des pluies (cf page 8, partie intitulée le choix du niveau de protection, 4ème paragraphe, 1er tiret, du rapport annexé au projet de PLUi). Pour le calcul du débit des bassins versants, la méthode utilisée dans le cadre du zonage est la méthode de Caquot ainsi que la méthode Rationnelle (indiquées page 18 du rapport annexé au PLUi). Ces deux méthodes sont citées dans le chapitre 4 du document « Gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement » pour le cas des rejets dans les eaux superficielles (page 61).</p>
<p>Les seuils et délais de procédures ne sont pas exact (notamment ancienne procédure d'autorisation), de même qu'on relève des inexactitudes réglementaires dans les rubriques de la nomenclature "Eau visées.</p>	<p>A la page 39 du rapport : La rubrique 2.2.2.0 visée est effectivement une erreur, cette mention a été retirée. La rubrique 3.3.1.0 a été corrigée : > ou égale à 1 Ha --> Autorisation et > 0.1 Ha mais < 1 Ha --> Déclaration</p>

Le schéma directeur "Eaux pluviales" est au mieux une photographie de l'existant ; il ne présente aucune prospective ni ambition. Or, même le zonage, qui constitue le minimum réglementaire doit fixer des objectifs. Il n'est pas demandé à la collectivité un schéma directeur eaux pluviales ; néanmoins, un zonage précis, avec identification des points noirs et pistes de réflexions pour répondre à la problématique, apparaît indispensable dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi.	L'étude réalisée sur le territoire Châteauroux Métropole est un zonage et non un schéma directeur, les aboutissements sont donc différents. Un zonage eaux pluviales prend en compte les points noirs hydrauliques dans son élaboration mais ne proposera pas de solution afin de les résoudre. L'identification des points noirs est présentée dans le rapport de diagnostic de la mission, non annexé au PLUi. Ce document sera transmis à la DDT pour une meilleure compréhension de l'étude et du zonage final. Les équipements projetés, pour lesquels des études préopérationnelles ont été réalisées, ont été identifiés sur plan, notamment par le biais d'emplacements réservés et des OAP.
Les zones qui doivent accueillir la construction des ouvrages hydrauliques ne sont pas sanctuarisées mais apparaissent à urbaniser dans les différents zonages.	Voir remarque ci-dessus. Les volumes proposés en cas d'imperméabilisation sont à prendre en compte dans les projets d'aménagement (cf tableau de calcul par secteur ouvert l'urbanisation à la suite de la page 37 du rapport annexé au PLUi). Le zonage pluvial ne peut en aucun cas se substituer à l'étude hydraulique nécessaire à tout projet d'aménagement.
Il n'y a pas d'incitation aux techniques alternatives et à la gestion intégrée de l'eau pluviale comme préconisé par le SDAGE 2016-2021.	Les promoteurs sont libres de mettre en œuvre les techniques de leur choix, seuls les volumes cités dans le rapport de zonage doivent être respectés. Néanmoins, le choix de la méthode de gestion des eaux pluviales doit s'appuyer sur des études techniques (test de perméabilité, sondage etc) à réaliser lors des études préalables à l'aménagement d'un secteur. Le zonage impose un objectif de résultat mais pas de moyens (contrairement à un schéma directeur), aussi le rapport de zonage fait apparaître des conseils/recommandations et non des prescriptions. Ces recommandations du SDAGE ont été reprises en incitant plus fortement les aménageurs à y recourir.
Il est impératif, en raison de la sensibilité à l'action de l'eau, d'avoir une carte des zones karstiques.	Il n'y a pas de zone karstique selon data gouv (https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/zones-karstiques-metropole/). Par contre on a bien un sol qui est calcaire sur une partie du territoire. Le calcaire local, très hétérogène, impose un examen au cas par cas de la fissuration plutôt qu'une approche systématique. De plus, le zonage pluvial a vocation à définir des règles quantitatives mais chaque projet d'aménagement devra évidemment traiter de l'aspect qualitatif vis-à-vis de la ressource en eau superficielle et le cas échéant souterraine à protéger. C'est dans le cadre de l'instruction des dossiers Loi sur l'Eau (supérieurs à 1 hectare) que les compléments et analyses complémentaires relatifs au sous-sol pourront être demandés. Un point de vigilance sur le risque "karstique" a été néanmoins apporté dans le dossier.
Dans le règlement "eaux pluviales", il est indiqué que la compétence "pluviale" est communale ; préciser dans le PLUi que ce ne sera plus le cas au 1er janvier 2020.	La compétence Eaux Pluviales demeure une compétence communale au stade de l'élaboration et de l'arrêt du projet de PLUi et de ses annexes, contrairement à la compétence élaboration des documents d'urbanisme qui est, elle, communautaire. L'ensemble des éléments de diagnostic ayant permis d'aboutir au zonage joint en annexe du projet de PLUi arrêté ont, d'ailleurs, été transmis par les communes. Des relevés complémentaires ont néanmoins dû être réalisés par Châteauroux Métropole en l'absence de données existantes. En outre, la compétence « eaux pluviales » qui sera transférée au 1er janvier 2020 aux agglomérations, ne recouvrent pas« le pluvial » dans sa globalité mais seulement la gestion des eaux pluviales urbaines qui inclut le transport, le stockage et le traitement des eaux de ruissellement des aires urbaines (L.2226-1 du CGCT) Comme souhaité par le législateur, plusieurs acteurs continueront donc à se partager la compétence « eaux pluviales » à compter de 2020, dont notamment les communes et certains EPCI.
L'AGRICULTURE	
La zone A constitue une grande partie de la surface intercommunale comme précisé dans le rapport de présentation.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Il est demandé d'encourager la préservation des fossés de drainage et des écoulements naturels identifiés, afin de réduire la pollution chimique des sols et des sous-sols.	L'activité agricole a fait l'objet d'une analyse détaillée dans le cadre du diagnostic de territoire. Ainsi, les sites d'exploitation et les projets de développement ont pu être identifiés. Dans le cadre de la définition des zones d'extension, une analyse de l'impact sur l'activité agricole a également été réalisée. Elle portait à la fois sur l'impact induit sur les exploitations agricoles et leurs projets mais aussi plus globalement sur la qualité des sols et sur les investissements réalisés par les exploitations, réseau de drainage et d'irrigation notamment. Il n'existe pas, à ce jour, de recensement exhaustif des fossés de drainage et des écoulements naturels, c'est pourquoi, le repérage de ceux-ci dans le PLUi n'a pas été réalisé.
Il est également stratégique de réfléchir à un projet d'agriculture urbaine et péri-urbaine ancrant le territoire dans la transition écologique.	Le code de l'urbanisme n'ayant pas vocation à réglementer l'activité agricole (Article L 101-3), la définition du projet agricole n'a pas été intégrée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Pour autant, des initiatives et des réflexions sont en cours sur ce sujet à l'échelle du Pays Castelroussin et de l'agglomération. Elles s'intègrent notamment dans le cadre de la TVB, de la zone natura 2000 ou du Plan climat-air-énergie territorial en cours d'élaboration. Une modification a été apportée au règlement graphique et écrit : les exploitations agricoles sont autorisées dans le secteur As uniquement s'il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc. Par ailleurs, plusieurs secteurs Nj couvrant une superficie de plus de 5 hectares et s'inscrivant dans la continuité d'espaces agricoles ou pouvant l'être ont été reclassés en secteur As.
VILLE DURABLE	
Les principes généraux du développement durable sont globalement repris dans le document. On peut citer en exemple le règlement qui favorise l'intégration des différents dispositifs et l'article 4 de chaque zone qui contribue à une amélioration des espaces visibles depuis les espaces publics avec l'utilisation d'espèces végétales d'essence locale, y compris en zone industrielle.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
TVB / BIODIVERSITE / PAYSAGES	
Les corridors écologiques sont bien intégrés aux zonages "N" et les problématiques de continuité écologique sont de manière générale bien prises en compte.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le règlement du PLUi reste très permissif en ce qui concerne les activités autorisées dans les zones N (à part en Nv) qui ressemblent finalement à des zones A de substitution, où les contraintes appliquées notamment à l'égard de l'activité agricole sont les mêmes.	Le règlement écrit a été modifié pour limiter plus strictement la constructibilité dans les zones N. Dorénavant, dans les secteurs Nv, Nf et Npv, les "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" seront autorisés uniquement s'ils sont liés aux réseaux (énergie, gaz, télécommunications...) et aux infrastructures (routières, ferroviaires, fluviales, etc.). Dans la zone N, à l'exception des secteurs Npv et Nd, les installations de production d'énergie renouvelable sont interdites et dans la zone A uniquement sous les trois conditions, issues de la réglementation nationale. La destination "Exploitations agricoles" a été interdite dans l'ensemble de la zone N.
Trame verte	
Les alignements d'arbres à conserver ont été identifiés sur les plans de zonage.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Peut-être serait-il intéressant que ceux de l'avenue des Marins ou de l'avenue d'Argenton à Châteauroux soient ajoutés.	D'autres avenues sont bordées par des alignements d'arbres ; ces derniers sont implantés sur le domaine public. Le choix a donc été fait de ne pas les identifier. Le SPR de Châteauroux assure une protection ciblée de ces arbres lorsque un enjeu patrimonial est identifié.
Des questions persistent sur les points d'ouverture à l'urbanisation nouvelle et les défrichements en concurrence avec l'agriculture. La protection des arbres et des haies identifiés ne trouve pas de traduction avec des mesures de préservation.	Des haies à créer ou à préserver ont été identifiées dans les OAP. Lorsque cette mention figure dans l'OAP, les permis d'aménager devront être compatibles avec cette prescription. En réponse à cette remarque, les haies à créer ou à préserver identifiées dans les OAP ont été retranscrites sur le plan de zonage au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.
La collectivité aurait avantage à monter un partenariat avec la CA permettant d'identifier la vraie place des haies sur le territoire et de rechercher les études paysagères déjà produites afin de les prendre en compte et de les traduire dans les trames vertes du PLUi.	Peu d'études paysagères ont été produites. Une carte représentant les haies bénéficiant d'une mesure de protection dans le cadre du PLUi a été ajoutée dans le rapport de justifications. A noter que les haies situées dans le secteur Nv sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et que de nombreuses haies dans les communes bocagères (Luant, Arthon, Jeu-les-Bois) ont été repérées de manière individuelle.

Trame bleue	
Une attention particulière doit être apportée à l'identification et à la préservation des zones humides. Elles ne doivent pas être asséchées ni détruites. Cette identification pourrait être reportée sur les plans du PLUi arrêté afin d'écarter les zones concernées de toute construction même agricole. Dans le cas contraire, une compensation devra être mise en place. Une identification botanique et/ou pédologique pourra être demandée pour déterminer si un aménagement se situe en zone humide.	Aucun inventaire exhaustif des zones humides n'a été réalisé sur le territoire. Cependant, la carte de probabilité de présence des zones humides BDSOL Indre a été mobilisée et analysée lors du choix de localisation des zones AU. Ainsi, il a été évité des destructions potentielles. Les données actuellement disponibles donnent une information sur la probabilité de présence de zones humides à l'échelle 1 : 50 000ème. Quatre classes de probabilités sont mentionnées, 100%, 80 % à 100 %, 60 % à 80 % et 20 % à 40 %. Aussi, tant du point de vue de l'échelle que de la notion de probabilité, il paraît difficile de cartographier précisément les zones humides du territoire à la parcelle. Une telle réglementation ne correspondrait pas à la réalité de présence de zones humides. Par ailleurs, la loi sur l'eau, qui protège strictement les zones humides, s'impose aux autorisations d'urbanisme. Aussi, la carte intégrée dans l'état initial de l'environnement permet de porter à la connaissance des porteurs projets la probabilité de présence de zones humides afin qu'ils puissent en tenir compte dans le cadre de leur projet.
Un complément devra être apporté sur la politique de continuité écologique dans laquelle l'agglomération s'inscrit au titre de la compétence GEMAPI, notamment par son adhésion aux syndicats de rivières.	Les études de diagnostic engagées par les différents syndicats de rivière dont l'Agglomération est adhérente traiteront des sujets de continuité écologique en associant les différents maîtres d'ouvrage publics et privés concernés. Ce sera le cas pour l'Indre où le pilotage est assuré par le SABI36.
RISQUES	
Risques technologiques	
L'établissement AXEREAAL à Saint-Maur a justifié la réalisation d'un PPRT. Celui-ci figure dans les SUP. Par contre, il n'est pas intégré dans le zonage du PLUi ; le site est classé Ux, comme d'autres activités de moindre impact et les terrains impactés par le PPRT aux alentours sont positionnés en zone Ud, sans signe distinctif.	Le zonage du PPRT n'a pas été traduit en termes de zonage, au même titre que le PPRI. Il s'agit d'une servitude qui s'applique au-dessus du règlement du PLUi. Page 20 du règlement écrit, il est bien stipulé que dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités en annexe du PLUi dans les Plans de Prévention des Risques (PPRI et PPRT), pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.
Risque inondation	
Le PPRI n'est pas intégré dans le zonage du PLUi. Dans ces conditions, le risque de ne pas prendre en compte le PPRI est réel pour les particuliers ou pour certains professionnels peu avertis. De multiples zones U sont pour partie impactées par le zonage du PPRI, sans le moindre signe distinctif. Il pourrait par exemple être créé des sous-secteurs indicés "i". La seule voie de prise en compte du risque inondation reste donc de fait l'annexion du PPRI au titre des SUP.	Comme expliqué dans le rapport de justifications, le PPRI n'a pas été traduit en termes de zonage du fait de l'absence de données cartographiques précises. En effet, il existe des différences entre le document opposable scan 1/10000 (papier) et le PPRI en téléchargement sur géorisque (exemple : secteur Belle Isle). Par ailleurs, il ne relève pas de la responsabilité de Châteauroux Métropole de numériser le PPRI à une échelle 1/5000ème.
Les zones inondables par les remontées de nappe et par celles d'accompagnement des rivières devraient être indiquées dans le document pour permettre une restriction plus stricte des constructions dans ces espaces.	Aucune étude n'a été menée à ce jour sur cette thématique à l'échelle de l'Agglomération. Par ailleurs, les sources cartographiques Remontées de nappe existantes sont très peu précises et inexploitable à l'échelle cadastrale. Le choix a donc été fait de ne pas les reporter sur le plan de zonage.
Le bruit des infrastructures de transport	
Cette thématique est traitée p19 du règlement écrit, mais uniquement pour les infrastructures de transport terrestres. Il serait cohérent de faire figurer le PEB dans cette même rubrique avec les éléments recensés dans l'EIE (p196).	Ce complément a été apporté.
Il conviendrait également d'effectuer un renvoi plus ergonomique vers les documents annexés.	Des renvois aux annexes (numéro et intitulé) ont été ajoutés.
La présentation des documents mériterait une mise en cohérence avec la rédaction réglementaire et le statut de ces procédures. Pour rappel, les prescriptions constructives ne sont pas des SUP.	Une clarification a été réalisée.
La rubrique 5.9 pourrait être renommée "Bruit des infrastructures de transports terrestres" et comporter en sous-dossier le PEB et le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ce dernier n'a pas apparaître dans les SUP.	Cette modification a été réalisée.
PARTIE 2	
RAPPORT DE PRESENTATION	
Le rapport de présentation est très volumineux et se veut très complet.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le document "Justifications du projet" est composé de 257 pages : il gagnerait à être plus synthétique et plus accessible pour le grand public.	Le document «Justifications du projet» a été organisé et illustré pour une appropriation rapide des potentiels lecteurs.
Il traite de l'ensemble des sujets attendus dans un rapport de présentation.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le diagnostic territorial	
En complément du PLUi, les enjeux AEP devront prendre en compte :	Des compléments ont été ajoutés dans l'Etat Initial de l'Environnement.
_l'amélioration de la qualité de l'eau, la protection de la ressource et l'amélioration de la performance des réseaux	Des compléments ont été ajoutés dans l'Etat Initial de l'Environnement.
_l'amélioration de la sécurisation de la distribution	Des compléments ont été ajoutés dans l'Etat Initial de l'Environnement.
_le très mauvais rendement du réseau du SIE du Liennet	Des compléments ont été ajoutés dans l'Etat Initial de l'Environnement.
_l'élimination des conduites en plomb	Des compléments ont été ajoutés dans l'Etat Initial de l'Environnement.
L'alimentation en eau de la zone d'Ozans est un sujet en soi : si un développement d'activités avec des besoins en eau importants devaient advenir, la nécessité de disposer de nouvelles ressources serait avérée et doit être envisagée sans tarder.	L'aménagement de la ZAC d'Ozans a fait l'objet d'une procédure préalable d'autorisation qui a bien évidemment traité de l'alimentation en eau potable de la ZAC. La production très excédentaire d'eau potable à l'échelle de l'agglomération permettra de répondre aux besoins.
L'évaluation environnementale	
p56, il est indiqué que des EBC ont été définis et que tous les bois soumis à un PSG ont été exclus des EBC pour autoriser leur exploitation.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Il est mentionné que l'exposition au Radon est plus prononcée sur les communes de Saint-Maur, Montierchaume, Sassièges-Saint-Germain et Châteauroux. Sur le plan réglementaire, il convient de préciser que l'arrêté du 27 juin 2018 n'a pas classé les communes précitées en zone 2 et encore moins en zone 3.	Ce complément a été apporté.
Concernant les sources de nuisances sonores, le dossier évoque que l'environnement actuel du circuit des Tourneix limite les nuisances. Il convient de corriger l'analyse puisque des contrôles sonométriques réalisés respectivement en 2018 et 2019 à l'occasion d'une compétition sportive ont démontré un dépassement des émergences réglementaires fixées par le Code de la Santé publique.	La correction a été apportée.

Le réservoir de biodiversité "Prairies de l'aéroport de Châteauroux-Centre" est marqué comme n'étant concerné par aucun zonage environnemental alors qu'une ZNIEFF de type 1 le recouvre.	Cette information a été portée au document.
La fiche de description des milieux naturels présentée p125 de l'évaluation environnementale cite de manière erronée le site Chat_4E.	La correction a été apportée.
Le Rapport de justification	
La remise sur le marché de 264 logements vacants en 10 ans paraît faible au regard du nombre global (4200). Bien que cette disposition rencontre des difficultés de mise en œuvre, la volonté politique doit être un accélérateur pour cette action, avec comme objectif la réduction de l'étalement urbain.	La lutte contre la vacance s'inscrit pleinement dans la politique locale de l'habitat menée par Châteauroux Métropole (la révision du PLH lancée en juin 2019 et la mise en place d'une OPAH RU vont dans ce sens). Dans le projet de PLUi arrêté, il est estimé que 264 logements vacants seront remis sur le marché pour être occupés d'ici 2030. Cette hypothèse définie en amont de l'élaboration du PADD n'est pas revue à la hausse suite à cette remarque ; en effet, la résorption de la vacance va également passer par la non reconstruction systématique des logements démolis (dans le cadre des opérations NPNRU). Ce contexte a évolué depuis la phase PADD ; les chiffres avancés lors de la définition du scénario de développement ont été revus à la hausse (entre 722 et 822 démolitions actées), concourant à la diminution de la vacance, dans la mesure où seulement 300 logements environ seront reconstruits. (Cf pièce jointe n°1 pour plus de détails)
Le SCoT impose des densités minimales que le PLUi peut aisément dépasser, notamment sur le pôle urbain majeur et plus particulièrement à Châteauroux (17 logements par hectare). Un effort de densification est souhaitée.	L'effort de densification sera encouragé mais n'a pas été traduit de manière réglementaire dans le PLUi. En effet, la densification des opérations situées en extension trouve ses limites dans les espaces situés au contact de la zone agricole, qui s'insèrent mal dans le tissu urbain car plus lâche que certains centres-bourgs. Sur les secteurs en densification, l'augmentation de la densité pourrait engendrer une concurrence néfaste entre les espaces à vocation habitat qui serait favorable aux opérations en extension plus aisée à réaliser pour les aménageurs. L'autre enjeu est de ne pas recréer de concurrence entre les secteurs de périphérie et les communes de la première couronne notamment Châteauroux, comme cela a été le cas sur la période passée. Cependant, sur les secteurs encadrés par les OAP, de plus fortes densités seront recommandées dès les premiers échanges avec les opérateurs.
Le rapport présente 9 sites concernés par un STECAL Nxl, alors qu'il y en a 10.	Ce chiffre sera revu sachant que 3 STECAL Nxl ont été supprimés (Luant et Le Poinçonnet).
La définition p189 du secteur Nxl ne prévoit pas d'extensions ni de constructions nouvelles, ce qui est contredit p191 : "le règlement écrit permet...sous forme d'extensions ou de nouvelles constructions".	Le règlement écrit indique bien que dans le secteur Nxl « sont autorisés les aménagements et installations liés au fonctionnement de l'activité existante à la date d'approbation du PLUi ».
Les STECAL mériteraient d'être classés et numérotés et d'apparaître ainsi sur les plans de zonage afin d'en faciliter la recherche.	Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il s'agira d'associer le secteur Nxl au règlement associé. La numérotation des STECAL pourrait rendre difficile la lecture du document graphique mais aussi celle du règlement écrit associé.
La disposition du secteur Nxy n'est pas adaptée à l'ensemble des zones, surtout lorsque celle-ci est importante, notamment pour le projet de Diors. "Les constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie à plus de 50% de la surface".	Plusieurs périmètres de STECAL Nxy ont été largement réduits pour limiter plus strictement la constructibilité.
Les secteurs Nxr sont à supprimer en raison de la rédaction du règlement qui autorise déjà ce type d'installations en zones A et N. De plus, ce type de projet n'a pas vocation à s'inscrire dans un STECAL. En outre, chaque projet devra démontrer l'absence d'impact sur les milieux concernés.	Les secteurs Nxr ont été supprimés et la rédaction du règlement écrit dans les zones A et N a été revue.
Le STECAL revêt un caractère exceptionnel, ce qui ne semble pas être le cas notamment pour les activités en zone A et N (Nxy), La vocation de ce type d'activités est bien qu'elles soient transférées à terme dans des zones adaptées.	Plusieurs STECAL ont été supprimés. Des projets sont connus sur les STECAL ; les justifications ont été étayées.
La consommation retenue pour les STECAL ne prend pas en compte les extensions de zonage. Par ailleurs, les sites Nxl ne sont pas tous complètement artificialisés. Il convient donc d'ajouter à la consommation prévue, les zones non artificialisées dans ces secteurs.	En lecture stricte du code de l'urbanisme, les secteurs Nxl ne constituent pas des STECAL car les nouvelles constructions ne sont pas autorisées (seuls les aménagements et installations). Il s'agit de sites de loisirs déjà existants comprenant en effet des espaces naturels (exemples : le plan d'eau à Belle-Isle, les arbres permettant l'activité de l'accro-branche à Saint-Maur). Les espaces naturels constituent le support de l'activité.
L'affirmation de la p31 "que la création du parc d'activités d'Ozans est à compter à part" est contradictoire avec le calcul de la consommation d'espace p204 qui l'intègre. Si la consommation est intégrée à la période 2008-2018, l'encart p205 n'a pas lieu d'être. Une clarification est à apporter.	Une clarification a été apportée. En accord avec la volonté des services de l'Etat, la ZAC d'Ozans considérée comme un projet exceptionnel a été comptée à part. En ce sens, l'aéroport, les carrières et les sites dédiés aux énergies renouvelables ont également été retirés de l'analyse. Ainsi, durant la période 2008-2018, la consommation d'espace a été de : - 162 hectares pour l'habitat, - 36,5 hectares pour les équipements publics, - 168 hectares pour les activités industrielles et commerciales. En retirant Ozans et les carrières, 366,5 hectares ont été consommés durant les dix dernières années. Le projet de PLUi engendre, quant à lui, une consommation d'espace en termes de zonage de (ces chiffres peuvent être amenés à évoluer légèrement à l'issue des réflexions en cours menées avec les communes, notamment sur certaines zones 1AUd) : - 142,7 hectares pour l'habitat (y compris les terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage), - 14,8 hectares pour les équipements, - 16,2 hectares pour les activités industrielles et commerciales (y compris touristiques), surface amenée à évoluer, notamment en fonction de la reconfiguration et de la suppression de certains STECAL. Ainsi, le projet de PLUi prévoit la consommation de 173,7 hectares, représentant une réduction de plus de 50% par rapport à la consommation des dix dernières années.
La catégorie "Pratique du camping" ne relève pas d'une destination ou sous-destination, le document devra être modifié afin d'être conforme au Code de l'Urbanisme.	Cette remarque n'amène pas de modification du document.
En l'absence de projet, le secteur Nxj à Saint-Maur devra être retiré et reclassé en zone N ou A.	Le STECAL a été supprimé en accord également avec l'avis de la CDPENAF.
La zone Nj à Saint-Maur au nord de la route de Châteauroux ne se justifie pas en raison du faible nombre de jardins, qui de plus sont équipés d'abris. Cette zone s'apparente plus à un secteur N avec des prés, des cultures et autres dépôts. La sauvegarde de ce secteur devra passer par un classement en zone N.	Ce secteur a été reclassé dans le secteur As.
Les secteurs Nxj en milieu urbain pourraient être classés en Uj avec une réglementation adaptée.	Les secteurs Nxj se situent en dehors des espaces urbains ; il s'agit plutôt des secteurs Nj. Les motivations de cette remarque et leur intérêt sont difficiles à appréhender. Certains secteurs Nj ont néanmoins été rebasculés en secteur As. Les justifications ont été étayées dans le rapport pour une meilleure compréhension.
Les dispositions réglementaires annoncées dans les justifications du projet visant à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public eaux pluviales ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit.	La page 27 du règlement écrit renvoie au zonage pluvial annexé. L'ensemble est détaillé dans le zonage et le règlement des eaux pluviales annexés au PLUi : pour les projet > 1 hectare cf.SDAGE, pour les projets < 1 hectare cf.règlement annexé

Afin de visualiser rapidement les évolutions entre les secteurs ouverts à l'urbanisation et les secteurs rendus aux zones naturelles et agricoles, il conviendrait de réaliser une carte par commune.	Il existe une carte générale dans l'évaluation environnementale (superposition des zonages antérieurs et projetés).
Le tableau de la consommation d'espace ne prend pas en compte les STECAL (qui ouvrent des droits à construire et dont certains ne sont pas artificialisés) ainsi que les zones 2AU (dont la vocation de la zone est modifiée, bien que non constructible dans l'immédiat).	Les zones 2AU ne sont, en effet, pas comptées dans la consommation d'espace car elles n'ont pas vocation à être ouvertes à l'urbanisation dans la durée de vie du PLUi ; les justifications sont apportées dans le rapport de présentation. Concernant les STECAL, les emprises correspondent à des sites déjà urbanisés. De plus, de nombreux périmètres seront réduits (afin de limiter au maximum les incidences sur la consommation d'espace). Par ailleurs, les secteurs Nxl n'ont pas été comptés car aucune nouvelle construction n'y est permise (à ce titre, ils ne sont pas considérés comme des STECAL au sens du code de l'urbanisme) ; il s'agit uniquement d'autoriser les aménagements de loisirs qui ont pour support les éléments naturels (accrobranche, etc.).
Les résultats de la consommation pour les années 2008-2018 (p51-52) dont état d'une consommation de 10,4 ha pour l'activité agricole, ce qui est plus vraisemblablement lié aux carrières, comme indiqué à la p204.	Il s'agit bien de l'activité agricole.
Il manque un tableau comparatif faisant apparaître la consommation des 10 dernières années et celle projetée incluant l'ensemble des consommations (habitat, équipement, économique, STECAL).	Un tableau comparatif a été ajouté dans le rapport de justifications.
La référence de l'indicateur "nombre de commerces traditionnels par commune" ne peut vraisemblablement pas être de 842 en 2015 (p256).	Ces chiffres sont issus du fichier CCI/CMA et ont été exploités dans le cadre du SCoT Pays Castelroussin/Val de l'Indre (ils ont été exposés dans les diagnostics du SCoT et du PLUi). Il s'agit des commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m ² (alimentaires et non alimentaires). 45,2% d'entre eux constituent des commerces non alimentaires. Le chiffre 842 concerne toutes les communes, le titre de l'indicateur sera reformulé de la manière suivante : « Nombre de commerces traditionnels sur le territoire ».
LE PADD	
L'ensemble des orientations du PADD devra trouver une traduction réglementaire dans le PLUi, par exemple, l'orientation "identifier des sites stratégiques pour la production d'ENR". En l'absence de traduction réglementaire pour chaque objectif, un aménagement du PADD est à prévoir.	Le règlement écrit de la zone N a été précisé ; les systèmes de production d'énergie renouvelable sont dorénavant autorisés sous conditions uniquement dans la zone A, et dans les secteurs Npv et Nd. Ces secteurs viennent compléter les possibilités offertes en zones U et AU.
A son article "Mettre en valeur les paysages urbains et naturels, le PADD prescrit la mise en valeur et la préservation de la vallée de l'Indre et de ses abords, qui pourraient à terme être remises en cause par l'OAP Chat_1E.	La vallée de l'Indre et ses abords ont fait l'objet d'un zonage spécifique Nv, limitant strictement la constructibilité. De plus, les éléments végétaux (haies, boisements) ont été protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En réponse à cette remarque, les deux secteurs Nxj ont été supprimés. Le secteur 1AUd a, quant à lui, été réduit en surface. Ce site fait actuellement l'objet d'un projet issu d'acquisitions foncières réalisées durant les dix dernières années. L'OAP a pris en compte les relevés de terrain concernant les espèces à enjeu.
Le PADD impose de limiter l'urbanisation linéaire et les éléments fragmentant ; toutefois, certains OAP (Diors, Sassièges-Saint-Germain entre autres) s'apparentent fortement à de l'urbanisation linéaire. Une cohérence est à rechercher entre les objectifs du PADD et certaines OAP.	Un secteur en urbanisation linéaire a été supprimé à Diors. Sur cette commune, pour les autres sites, les justifications sont apportées dans le rapport de justifications. Concernant le site de Sassièges-Saint-Germain, les justifications ont été étayées au regard des incidences non négligeables des autres secteurs de projet potentiels autour du bourg notamment.
Les conditions qui permettent l'implantation de fermes photovoltaïques devront être cumulatives et non pas alternatives, dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels (si elles sont liées à une activité économique ou dans des espaces de friches n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture).	Dans le règlement écrit des zones A et N, il est indiqué que les installations de production d'énergies renouvelables doivent répondre à « l'ensemble des conditions suivantes : [...] ». Il s'agit donc bien d'une cumulation. En zone Uy, les conditions alternatives ont été maintenues. Elles portent sur des secteurs à vocation économique et ne portent donc pas atteinte à l'activité agricole ou aux espaces naturels. Par ailleurs, elles préservent la capacité de la collectivité à répondre à ses objectifs de développement des ENR sur le territoire.
Aucun site stratégique, pour la production d'ENR n'a été défini. Il y a donc matière à préciser l'orientation générale concernant les réseaux d'énergie ainsi que les sites de production d'énergie sur le territoire dans le PADD.	Il n'est pas possible de modifier le PADD dans le fond après l'arrêt du PLUi.
LES OAP	
Certaines OAP apparaissent pertinentes dans le choix de la localisation ; en revanche, d'autres pourraient être qualifiées d'étalement urbain ou d'urbanisation linéaire.	Les justifications ont été étayées.
Certaines localisations posent question (ex : sur les communes de Coings et Déols).	Les justifications ont été étayées pour les sites à Coings. Un secteur en urbanisation linéaire a été supprimé à Diors.
Une analyse plus fine des besoins en logements est nécessaire (lien avec l'action Cœur de ville), ainsi qu'une argumentation étayée.	Le scénario de développement a permis d'évaluer précisément les besoins en logements par typologie, par commune et par secteur (urbanisé ou en voie d'urbanisation). La révision du PLH vient d'être lancée et permettra d'affiner les besoins, en parallèle du PLUi. (cf précisions apportées dans la pièce jointe n°1)
Une attention particulière est à porter sur l'importance de la part d'artificialisation, comme sur les formes d'urbanisation à venir, ainsi que la revitalisation du cœur de ville de Châteauroux et des bourgs.	Les OAP imposent de mettre en œuvre des formes urbaines plus denses et le règlement écrit, à travers des règles d'implantation souples, y contribue également. Pour ce qui est de la revitalisation des centres, cela passe, en effet, par une réduction des surfaces en extension et la mise en œuvre d'OAP en densification sur la quasi-totalité des communes. Dans les OAP Cadre, il est indiqué que "dans les secteurs comportant des OAP, les traitements « perméables » (espaces de pleine terre, plantés ou non, toitures, façades et pieds de murs végétalisés) seront privilégiés".
Il aurait été intéressant que les OAP soient toutes traitées avec la même attention (ex : ARD_2D, "à travers son tracé, son profil, son aménagement, ses matériaux et son accompagnement végétal, la desserte doit constituer un espace ouvert de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse".	Cette orientation a été intégrée dans les OAP « Cadre » et s'applique donc maintenant à l'ensemble des secteurs comportant des OAP à vocation dominante Habitat.
Les éléments produits par les Architectes et Paysagiste Conseils de la DDT ont globalement été repris : il est regrettable, toutefois, que pour les 3 OAP d'Arthon, l'articulation avec le bourg n'ait pas été retenue.	Cette réflexion a été menée lors de l'élaboration des pièces réglementaires. Cependant, la mise en place d'une OAP n'a pas été retenue. Le rapport de justification (p73) justifie ce cas.
Concernant Balsan, il est également regrettable qu'une OAP dédiée n'ait pas été créée à l'exemple de celles des quartiers Beaulieu, Saint-Jean et de l'ancien comtoir des pharmaciens.	Une étude historique a été engagée sur le secteur Balsan au cours du deuxième semestre 2019. Elle permettra de cadrer les aménagements à venir, notamment pour assurer une mise en valeur patrimoniale du site.
L'opportunité d'ouverture à l'urbanisation sur certaines communes pose question, par exemple :	
Coings (OAP 1E et 2E), proximité immédiate d'une entreprise de traitement des déchets à signaler	Il s'agit de l'entreprise d'entreposage et de gestion de déchets ménagers COVED. Cependant, ce site n'est pas utilisé pour le stockage de déchets ; il s'agit uniquement d'un entrepôt pour les véhicules. Ce point a été ajouté dans le rapport de justifications.
Déols (E2) : pertinence de la localisation ?	Ce point fait actuellement l'objet d'une réflexion approfondie avec la commune concernée.
Etrechet (1E) : pertinence d'une poursuite d'une extension au Nord ?	Comme précisé dans le rapport de justifications, la majorité des terrains autour du bourg d'Etrechet ne sont pas mobilisables à horizon 10 ans (exploitations agricoles, rétention foncière forte). Le site répond donc à des besoins en logements à court terme.
Châteauroux (1E) : caractère naturel de la zone à préserver de toute construction. Les deux zones Nxj à proximité permettant la construction d'abris de jardin auront par ailleurs potentiellement un impact visuel depuis la vallée de l'Indre.	Les deux secteurs Nxj ont été supprimés. Le secteur 1AUd a, quant à lui, été réduit en surface (2 hectares en moins). Ce site fait actuellement l'objet d'un projet issu d'acquisitions foncières réalisées durant les dix dernières années. L'OAP a pris en compte les relevés de terrain réalisés en juillet 2019 concernant les espèces à enjeu.

Diors : OAP s'apparentant à une urbanisation linéaire, ce qui est en contradiction avec le PADD du PLUi. Une solution alternative est à rechercher.	Un site a été supprimé. Concernant les deux secteurs de projet restants, les justifications sont apportées dans le rapport.
Idem pour Sassierges-Saint-Germain où la recherche d'une zone plus appropriée est nécessaire afin de limiter l'urbanisation linéaire.	Le secteur 1AUd choisi à Sassierges-Saint-Germain concerne des terrains insérés entre deux linéaires déjà bâtis. Il s'agit des terrains autour du centre-bourg les moins impactants pour l'activité agricole et le paysage. Les justifications ont été étayées dans le rapport de justification.
L'OAP concernant GranDéols est incomplète. La visibilité depuis l'autoroute et en vue lointaine depuis le Nord sur les bâtiments d'activité sera très importante, remplaçant la perspective qualitative avec le bâtiment Marcel Bloch. Le règlement écrit correspondant reste quasi-inexistant concernant les prescriptions architecturales.	Le choix a été fait de reclasser ce secteur en zone 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une révision du PLUi. L'OAP sera supprimée ; l'aménagement sera davantage travaillé lors de la prochaine révision.
p127 et p186 de l'évaluation environnementale, il est indiqué que l'aménagement des zones Chat_2E et Chat_1E est conditionnée par la réalisation d'un diagnostic concernant le Damier de la Succise. Or, l'OAP Chat_2E ne le prescrit pas.	Le diagnostic a été réalisé en juillet 2019 et a constaté qu'il n'y avait pas de présence avérée. Néanmoins, une partie du site constitue un site de nidification pour deux espèces. Ces informations ont été affichées dans les OAP.
Le plan de situation de l'OAP Ard_Eco_3 p170 est erroné.	La correction a été apportée.
Dans le cadre des nouveaux objectifs "zéro artificialisation nette", un effort pourrait être entrepris à l'échelle de toute l'Agglomération pour que l'artificialisation d'une zone soit compensée à terme par la désartificialisation d'une autre zone.	La présente procédure constitue un premier PLUi ; elle a engendré une véritable diminution des zones constructibles (U et AU) par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur, comme exposé dans l'évaluation environnementale. L'objectif du «zéro artificialisation» sera mis en place lors d'une prochaine révision.
LE REGLEMENT ECRIT	
Le règlement écrit est complet et très détaillé. Néanmoins, il comporte 199 pages, ce qui nuit à une lecture fluide et aisée du document. La mise en œuvre d'un règlement simplifié prévu dans le cadre de la modernisation du contenu du PLUi aurait contribué à une appropriation plus aisée pour le lecteur.	Le règlement écrit a été conçu avec les élus et le service instructeur. Pour faciliter la lecture, plusieurs éléments ont été mis en œuvre : des dispositions générales communes à toutes les zones, des tableaux reprenant les destinations et sous-destinations, etc. Par ailleurs, de manière générale, le lecteur est souvent concerné par un seul secteur ce qui limite les pages de lecture. Cependant, la lisibilité du règlement écrit sera améliorée (titre en gras, secteurs par ordre alphabétique...).
Un certain nombre de dispositions réglementaires sont à préciser, notamment concernant les STECAL, afin de lever tout risque de contentieux.	Le règlement écrit des STECAL a été revu et les justifications étayées.
Pour un certain nombre de zones (ex : Uy, Ue, Uea...), la rédaction de la phrase de l'article 1 "tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé" permet des usages et des destinations de construction pouvant être contraire à la vocation de la zone concernée.	La doctrine (appliquée depuis la loi SRU qui prévoyait que l'énumération des occupations autorisées du sol autorisées était dorénavant facultative (anciens articles 1 et 2)) a considéré que tout ce qui n'était pas expressément interdit ou autorisé sous conditions était présumé autorisé sans conditions. Le règlement a été clarifié sur ce point.
Prévention des conflits de voisinage	
Dans certaines zones, il est admis la création d'activités commerciales et/ou artisanales sous réserve que celles-ci n'engendrent pas de nuisances incompatibles vis-à-vis du voisinage. A ce titre, il semble utile de rappeler que, pour des activités ne relevant des ICPE, il n'y a pas d'étude d'impact vis-à-vis de l'environnement. Il sera donc particulièrement difficile de quantifier en amont l'impact sur l'environnement de telles activités et, une fois créées, de prendre les mesures nécessaires pour corriger les nuisances constatées, en rappelant que, pour les nuisances sonores, la gestion de celle-ci relève des pouvoirs de police du Maire.	Les activités artisanales (par exemple des petites activités de menuiserie) sont historiquement implantées dans les centres-villes/centres-bourgs ; elles participent à la mixité fonctionnelle et donc au dynamisme de ces derniers. Le diagnostic territorial a montré que parmi les 839 établissements inscrits à la Chambre des Métiers, plus de la moitié ne disposent pas de salariés (444). Ces petites entreprises participant au dynamisme économique local n'ont donc pas les moyens aujourd'hui de s'installer dans des zones d'activités dédiées. C'est pourquoi, les élus ont souhaité permettre sous condition ces activités dans le tissu urbanisé à vocation dominante Habitat, comme c'est le cas aujourd'hui.
Gestion de l'eau	
Les dispositions réglementaires annoncées dans les justifications du projet visant à limiter les rejets et les volumes dans le réseau public eaux pluviales ne trouvent pas de traduction dans le règlement écrit.	Un renvoi au zonage Eaux Pluviales et à son zonage est fait dans le règlement écrit.
Le traitement des eaux de piscine n'est pas détaillé. Il serait utile de compléter le paragraphe eaux usées p25. à ce sujet en mentionnant notamment la nécessité de transmettre aux services concernés, un document indiquant l'analyse des eaux avant rejet, surtout si l'effluent est rejeté dans le milieu naturel ou les réseaux eaux pluviales.	La mention suivante, déjà présente dans le paragraphe relatif aux eaux usées a été ajoutée dans le paragraphe sur les eaux pluviales : « Les eaux de vidange des piscines seront quant à elles déversées vers le réseau d'eaux pluviales et/ou le milieu naturel après neutralisation des excès éventuels de désinfectant et autres polluants, et après autorisation du gestionnaire ».
Assouplissement de certaines règles	
De nombreuses mentions dans le règlement tendent à l'assouplissement de l'application des règles; par exemple : "des règles différentes peuvent s'appliquer afin de.../ pour... ou "une règle différente peut être acceptée en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques". Or, l'objectif à atteindre n'est pas toujours clairement précisé et la dérogation à la règle n'est pas suffisamment encadrée : cette rédaction pourra poser à l'évidence des difficultés dans l'instruction des actes d'urbanisme.	Le règlement a été construit en étroite collaboration avec le service ADS. Des clarifications ont été apportées (exemple : la distinction entre la logique des zones U et AU et celle des A et N).
Zone U	
Le haut des p104 et 109 indique "Ux" alors qu'il s'agit du règlement de la zone Ug.	La correction a été apportée.
Dans la zone Uea, la création d'entrepôts devra être soumise à la même condition que l'industrie (la construction est liée aux activités aéroportuaires).	Cette condition a été ajoutée.
Zone 2AU	
Les zones 2AUd sont à vocation "urbanisation future" et leur ouverture est conditionnée à une révision du PLUi. Trois secteurs ont ainsi été définis.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
La vocation des zones 2AUea est de permettre le développement futur de l'aéroport Châteauroux Centre. Cette ouverture est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi. Il est prévu à terme une ouverture à l'urbanisation de 88,9 ha sur la commune de Coings.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le règlement permet uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; pour rappel, les constructions ne seront possibles qu'après évolution du PLUi.	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.

A la page 20 du règlement écrit, au chapitre "Diversité commerciale", la phrase "dans tous les autres cas" devra être corrigée car elle contrevient à l'application du règlement de la zone Uy (p119).	Le règlement écrit a été précisé en conséquence.
Zone A et N	
Il est indiqué que des logements de fonction sont autorisés. La définition donnée dans le glossaire permet de clarifier le fait que cela ne concerne que les logements nécessaires. Par contre, il y a plusieurs renvois : un qui indique une spécificité sur l'implantation de la construction et un qui indique que cela n'est possible qu'uniquement avec un changement de destination. Il y a incohérence entre les deux, soit il s'agit d'une construction, soit c'est uniquement un changement de destination. Si on veut les deux, le terme "uniquement" doit être retiré.	Le terme «uniquement» a été retiré.
Pour les extensions et les annexes des habitations existantes, les conditions d'emprise, de densité, d'occupation sur le terrain, etc... doivent être cumulatives et ne pas répondre à un choix "à au moins une des conditions suivantes", afin de limiter les extensions et annexes en zones A et N.	Le règlement a été rédigé pour permettre aux petites habitations (exemple : 60 m ²) une évolution adaptée aux besoins d'un ménage (arrivée d'enfants, etc.) tout en limitant les possibilités à 40 m ² (soit avoir une maison de 100 m ² maximum) ; les 30% ne suffisent pas à cette évolution. A noter également que ces extensions n'engendrent pas de consommation d'espace (c'est sur le terrain d'assiette de la construction existante). De plus, la CDPENAF, dans son avis, n'a pas mis remis en question la règle concernant les extensions. Pour les annexes, la règle non cumulative est conservée mais la mention "hors bassin est supprimée. Les bassins et piscines étant des annexes ils sont concernés par la règle, aussi le seuil est réhaussé 50 m ² ou moins de 30%. Il est rappelé par ailleurs que les annexes doivent être situées à moins de 20 mètres de la construction principale.
Les règles pour les bassins et piscines ne sont pas mentionnées dans le règlement.	Les piscines sont considérées comme des annexes. La mention (hors bassins et piscines) a été supprimée.
L'article 2.5 reprend les conditions fixées aux pages précédentes et peut donc être supprimé.	Les mentions reprises ont été supprimées. En revanche, il est conservé la distance maximale à respecter entre la construction principale et l'annexe.
Il y a incohérence entre la possibilité d'autoriser les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées avec la protection des espaces agricoles sensibles en secteur As. Il en est de même pour les installations de production d'énergies renouvelables.	Les ouvrages RTE constituent des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées». Le règlement autorisera cette destination sans conditions dans les zones A, As et Nd. Dans les secteurs Nv, Nf et Npv, elle a été autorisée uniquement si elle est liée aux réseaux (énergie, gaz, télécommunications...) et aux infrastructures (routières, ferroviaires, fluviales, etc.).
Le zonage des zones N ne semble pas assez restrictif pour les zones Nv (vallée humides). Il serait intéressant d'avoir une zone N correspondant aux zones humides référencées par la chambre d'agriculture sur ce territoire, pour protéger ces espaces de manière précise.	Aucun inventaire exhaustif des zones humides n'a été réalisé sur le territoire. Les données actuellement disponibles donnent une information sur la probabilité de présence de zones humides à l'échelle 1 : 50 000ème. Quatre classes de probabilités sont mentionnées, 100%, 80 % à 100 %, 60 % à 80 % et 20 % à 40 %. Aussi, tant du point de vue de l'échelle que de la notion de probabilité, il paraît difficile de cartographier précisément les zones humides du territoire à la parcelle. Une telle réglementation ne correspondrait pas à la réalité de présence de zones humides.
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. Plus le sous-secteur est grand et plus les droits à construire sont importants. Un cadre devra être défini.	Les périmètres de plusieurs secteurs Nxy ont été réduits afin de limiter plus strictement la constructibilité. En ce sens, le règlement écrit a également été modifié (30% au lieu des 50%).
La zone N apporte une protection très relative aux espaces qu'elle englobe pour les raisons suivantes :	
_Installation de nouvelles exploitations agricoles autorisées dans le secteur Nd quasi sans restriction	Le règlement écrit a été modifié et la destination exploitation agricole interdite dans l'ensemble de la zone N.
_Installation d'exploitations forestières en zone Nf, sans aucune restriction	La zone Nf est un espace forestier. Elles sont uniquement autorisées dans la zone Nf.
_Construction d'installations liées à l'activité piscicole en Nd et Nv, sans aucune restriction	Une condition a été ajoutée : « sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu naturel »
_Réseaux autorisés sur tous les zonages naturels, sans aucune restriction	Cette destination a été permise en raison de l'existence de nombreux réseaux dans les zones Naturelles et forestières.
_Production d'énergie renouvelable autorisée sur tous les zonages N (y compris Nv) avec pour seule restriction d'être rendue compatible avec une éventuelle activité agricole, pastorale ou forestière.	Ces installations ont été interdites dans les secteurs Nv et Nf. Concernant les conditions dans les secteurs Nd et Npv, il y en a trois (en accord avec la réglementation nationale), à charge de chaque porteur de projet de justifier de ces conditions cumulatives.
_Affouillement et exhaussement des sols autorisés sur les zones N pour tout usage favorisant l'activité autorisée sur le site et sur zone Nv, y compris en cas d'amélioration de fonctionnement de l'activité agricole.	Le choix a été fait de permettre les affouillements et exhaussements des sols en lien avec l'activité agricole dans la zone Nv du fait de l'existence de bassins d'irrigation à proximité immédiate de l'Indre.
L'affirmation "des sites n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture" en zone Nxr n'est pas étayée. En outre, le retour d'une friche à l'agriculture est toujours possible.	Les secteurs Nxr ont été supprimés.
Les secteurs Nxr sont à supprimer en raison de la rédaction du règlement qui autorise déjà ce type d'installations en zones A et N. En outre, ce type de projet n'a pas vocation à s'inscrire dans un STECAL.	Les secteurs Nxr ont été supprimés.
La correction suivante est à apporter à la page 178 - dernier alinéa : il doit s'agir des zones Nxj et non des sous-secteurs Nxe (déjà cités).	La correction a été apportée.
Au vu de la rédaction du règlement écrit, l'emprise des annexes aux habitations dans ces sous-secteurs Nj est limitée à 40 m ² (hors bassins et piscines); ainsi, un abris de jardin pourra y être autorisé avec une emprise maximale de 40 m ² .	L'abri de jardin étant considéré comme une annexe à l'habitation, il n'y a pas pu y avoir de distinction. Cependant, une des conditions est que l'annexe soit située à moins de 20 mètres de l'habitation, limitant fortement la constructibilité en dehors de l'enveloppe urbaine.
La définition d'un zonage du type Nj en frange d'espaces urbanisables (zones U) pour y permettre la construction d'abris de jardin ne correspond pas à l'esprit du code de l'urbanisme ; un classement en sous-secteur de type Uj est le plus adapté.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté, au regard de la définition d'une zone Urbaine au sens du Code de l'Urbanisme et de l'absence de réseaux sur les secteurs Nj et du caractère naturel de ces espaces.
La définition du secteur Nj au Nord-ouest de l'agglomération de la commune de Saint-Maur répond difficilement à la définition d'un espace naturel en interface avec les espaces urbanisés souvent jardinés" ; l'abri de jardin étant considéré comme une annexe à l'habitation, vu la profondeur de ce sous-secteur et l'absence quasi-générale d'habitation, ce sous-secteur entre plus dans la définition d'un STECAL ou d'un classement en zone Naturelle.	Un reclassement dans un secteur As a été réalisé.

Dans les sous-secteurs Nf, sont autorisés des destinations et usages du sol qui apparaissent incompatibles avec la vocation de la zone (ex : hébergement, logement de fonction, extension de bâtiments existants, etc.).	La sous-destination « Hébergement » a été interdite. Par ailleurs, il existe au sein des secteurs Nf des ensembles bâtis patrimoniaux et des habitations isolées (possibilité d'extension des bâtiments permettant un évolution mesurée) pouvant être valorisés en accueillant des activités touristiques ou de restauration, c'est pourquoi, celles-ci sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination uniquement.
A minima, la réglementation liée au défrichement s'applique et devra être rappelée.	Un rappel a été fait.
Même remarque pour les équipements d'intérêt collectifs et publics et les affouillements qui ne devraient pas se situer en zone Nf.	Les possibilités ont été réduites (locaux techniques des administrations et assimilés autorisés sous conditions). Concernant les affouillements et exhaussements de sol, ils sont permis sous conditions (en accord avec les besoins techniques pour l'entretien des réseaux).
Dans certains sous-secteurs Nf sont incluses des constructions existantes dont la destination n'est pas liée à la vocation forestière de la zone. Un classement différent est à rechercher.	Il existe au coeur de certains secteurs Nf des ensembles bâtis patrimoniaux pouvant être valorisés en accueillant des activités touristiques ou de restauration, c'est pourquoi, celles-ci sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination uniquement (cela concerne une quinzaine de constructions).
Les conditions de faisabilité de projet d'installation de production d'ENR, notamment en zones Uy et Auy, apparaissent difficiles d'interprétation et d'application : une clarification de ces conditions s'avère indispensable par une rédaction plus simple. Cette évolution rédactionnelle devra permettre de lever toute ambiguïté lors de l'application du règlement, tout en restant compatible avec le SCoT.	Le SCoT indique qu'en dehors des zones Agricoles sur lesquelles la réglementation nationale s'applique, l'implantation d'une centrale photovoltaïque consommant de grandes surfaces au sol peut être autorisée: - en zone N, dans un secteur d'accueil spécifique, si la nature du sol le justifie (exploitation agricole exclue du fait d'une pollution avérée, présence d'anciennes carrières...), - en zone U et AU, si celle-ci est directement liée au besoin d'une entreprise ou si les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation. Or, le règlement écrit du PLUi arrêté indique que les installations de production d'ENR sont autorisées si elles répondent à l'une des conditions suivantes : - elles sont liées à une activité existante ou créée et sont compatibles avec les activités existantes à proximité, - lorsque les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et sont compatibles avec les activités existantes à proximité. Le PLUi est donc bien compatible avec le SCoT et ne prête pas à interprétation.
Les installations de production d'ENR sont autorisées dans l'ensemble de la zone A et de la zone N, sous certaines réserves.	Le règlement écrit a été modifié. Les installations de production d'énergie renouvelable ont été autorisées uniquement : dans la zone A et dans le secteur Nd sous réserve qu'elles répondent à l'ensemble des conditions suivantes : elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et avoir un intérêt collectif. Dans le secteur Npv, sous réserve d'avoir un intérêt collectif, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les implantations de systèmes d'énergie renouvelable dans la zone N sont ainsi plus strictement limitées.
Les règles de hauteur des constructions paraissent par ailleurs ne pas limiter l'installation de mâts d'éoliennes dans le cadre des équipements d'intérêt collectif.	L'implantation d'éoliennes sur le territoire est déjà fortement contrainte en raison de l'existence des servitudes aéronautiques et SETBA. Une cartographie montrant ces limites a été ajoutée dans l'Etat Initial de l'Environnement. Le règlement écrit sera modifié sur les règles de hauteur afin de limiter les éoliennes en secteur N.
L'implantation des nouvelles constructions à l'intérieur des STECAL devra être précisée, ainsi que tous les éléments obligatoires comme le prévoit le code de l'urbanisme.	L'implantation des nouvelles constructions à l'intérieur des STECAL sera redéfinie en accord avec la réduction des périmètres de ces derniers. Par ailleurs, des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été ajoutées dans le règlement écrit pour tous les STECAL à l'exception de Nxj. La combinaison des règles d'implantation, de l'emprise au sol et des périmètres réduits permet de définir des zones d'implantation limitées. Par ailleurs, le choix a été fait de définir des zones d'implantation pour les plus grands sites accueillant des activités de loisirs notamment par la création du secteur Nxlc.
Le projet de PLUi arrêté dénombre 62 secteurs au total, pour une consommation totale affichée de 25 ha - consommation qui ne tien pas compte d'un certain nombre de nouvelles surfaces consommées dans les 58,8 ha pour les énergies renouvelables : ces surfaces sont à intégrer dans le bilan des consommations.	Il est important de préciser que sur les 62 STECAL cités dans le dossier d'arrêt : - 7 d'entre eux (Nx1, Nx13 et Nx14) n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (uniquement des installations et aménagements en lien avec l'activité existante) et ne constituent donc pas des STECAL au sens strict du Code de l'Urbanisme, - 13 constituent des jardins familiaux/partagés où seuls sont autorisés les abris de jardin. Au regard de cette observations, 9 STECAL ont été supprimés : 3 Nxr, 3 Nx1 (1 Nxlc à Luant, 1 Nxlc et 1 Nx14 au Poinçonnet) et 3 Nxj (1 à Saint-Maur et 2 Nxj à Châteauroux). Aucun STECAL Nxy n'a été supprimé au regard des projets de développement existants ou en réflexion. Cependant, afin de limiter plus strictement la constructibilité dans les zones A et N, le périmètre de nombreux STECAL a été réduit.
Le caractère exceptionnel que doivent recouvrir les STECAL n'est pas manifeste, d'autant plus pour les activités artisanales ou économiques qui ont vocation à intégrer des zones dédiées.	Il est important de préciser que sur les 62 STECAL cités dans le dossier d'arrêt : - 7 d'entre eux (Nx1, Nx13 et Nx14) n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (uniquement des installations et aménagements en lien avec l'activité existante) et ne constituent donc pas des STECAL au sens strict du Code de l'Urbanisme, - 13 constituent des jardins familiaux/partagés où seuls sont autorisés les abris de jardin. Au regard de cette observations, 9 STECAL ont été supprimés : 3 Nxr, 3 Nx1 (1 Nxlc à Luant, 1 Nxlc et 1 Nx14 au Poinçonnet) et 3 Nxj (1 à Saint-Maur et 2 Nxj à Châteauroux). Aucun STECAL Nxy n'a été supprimé au regard des projets de développement existants ou en réflexion. Cependant, afin de limiter plus strictement la constructibilité dans les zones A et N, le périmètre de nombreux STECAL a été réduit.
Chaque STECAL doit être en capacité de proposer un projet identifié. Ce dispositif ne saurait se substituer à un droit à construire. En l'absence de projet, un classement en zone AU ou 2AU semble plus adapté à condition de ne pas compromettre les espaces sur lesquels seront implantées les constructions ou installations.	Les zones à urbaniser ont été délimitées aux franges des espaces urbanisés. Le reclassement de certaines activités économiques isolées en zone 1AU ou 2AU n'apparaît pas pertinent du fait de l'occupation actuelle des sols (sites déjà bâtis et en activité).
Il serait indispensable de préciser par ailleurs ces règles dans un point particulier du règlement écrit, par zone (A/N), pour chaque type de STECAL.	Chaque type de STECAL est présenté dans le chapitre I du règlement écrit et dans le préambule des zones A et N.
Les STECAL n'ont pas vocation à accueillir des projets d'énergies renouvelables, d'autant que les ENR sont des équipements d'intérêt collectif qui sont par ailleurs autorisés en zones A et N. Il convient donc de supprimer ces STECAL. La définition d'un sous-secteur spécifique identifiant ces trois projets est à privilégier.	Les STECAL Nxr ont été supprimés. Un sous-secteur a été créé : le secteur Npv.
Les mentions "de plus" pour les destinations et usages du sol possibles dans les STECAL Nxg, Nxy, Nxr, Nxe (et Nxj à corriger) portent à confusion et ne traduisent pas les volontés affichées dans le rapport de présentation.	L'objectif était de ne pas répéter dans le règlement écrit de chaque STECAL que les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions.
Plusieurs STECAL empiètent sur des massifs boisés. En cas de réduction de ceux-ci, la réglementation liée au défrichement devra s'appliquer.	Les STECAL suivants sont concernés par cette observation : le circuit des Tourneix, le site de Belle-Isle et le parcours dans les arbres à Saint-Maur. Les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées. La réglementation liée au défrichement sera mentionnée dans le règlement écrit. Le STECAL correspondant au circuit des Tourneix a, par ailleurs, été réduit en termes de surface.
STECAL Nxj - la limite d'emprise est fixée à 10 m ² par unité cultivée pour les abris de jardin dans ces STECAL p202 du rapport de présentation. Or, cette obligation n'est pas reprise dans le règlement écrit p178.	La correction a été apportée dans le règlement écrit.
LE REGLEMENT GRAPHIQUE	
Un plan plus général par commune permettrait un repérage plus aisé.	14 plans supplémentaires alourdiraient le dossier. De plus, des plans à l'échelle de chaque commune seraient illisibles.
Les numéros de parcelle portés sur les plans, ainsi que le nom des voies et leur matérialisation, seraient de nature à améliorer la lecture et le repérage.	A l'échelle utilisée, l'affichage des numéros de parcelle et leur matérialisation rend illisible les plans de zonage. Le nom des voies et des lieux-dits a été ajouté.
Une légende adaptée et intégrée à chaque plan améliorerait la lecture de chacun des plans notamment pour faciliter le repérage et pour mieux prendre connaissance et appréhender la vocation des zones et la signification des symboles attribués.	La prise en compte de cette remarque augmenterait considérablement le nombre de planches. Le choix de conserver une légende commune à tous les plans est donc conservé.

Le carroyage de chaque plan ne fait pas apparaître le nom des communes. Il conviendra d'ajouter au carroyage de chaque plan le nom des communes.	Les limites communales apparaissent sur le plan, le nom des lieux-dits a été ajouté.
Chaque plan pourrait être complété par le nom de la ou des communes concernées auquel pourrait être ajouté le nom des communes limitrophes pour un repérage plus aisé.	Cette remarque n'amène pas de modification du document.
Le figuré des limites communales n'apparaît pas sur la légende. Ce figuré mériterait d'être plus lisible, plus marqué.	Cette remarque n'amène pas de modification du document.
Les secteurs 1AUe à vocation d'extension de cimetières à Coings, Déols et Saint-Maur sont très étendus, ils doublent voire triplent la surface existante de ces cimetières pour les 10 années à venir. Il conviendra de motiver l'importance de ces extensions ou de réduire la consommation d'espace.	Les périmètres ont été revus, en lien avec les besoins réels à venir.
Le zonage Auea prévu à l'aéroport pose question et devra être mieux justifié. Il a pour conséquence de rapprocher le tarmac et les équipements futurs du village de Céré et des habitations situées au Nord des pistes. L'OAP Coi-Eq_1 prévoit laconiquement que "le traitement de la façade Nord-Ouest, en contact avec le bourg de Céré, devra permettre de limiter les nuisances et l'impact visuel des nouvelles constructions".	Les justifications sont apportées dans le rapport de présentation. A noter que les terrains étaient déjà constructibles dans le document d'urbanisme en vigueur.
ANNEXES	
Les plans de servitudes actualisés, à annexer au PLUi, sont ci-joints.	Les plans ont été annexés au PLUi.
Les avis GRTgaz et RTE devront être annexés au PLUi.	Leur contenu a été pris en compte pour adapter le PLUi en conséquence (notamment la liste des SUP produite pas les services de l'État et les notices d'information qui les accompagnent). Les avis doivent être annexés au dossier d'enquête publique et non au dossier de PLUi approuvé.
L'avis d'Orange devra être annexé au PLUi.	Son contenu a été pris en compte pour adapter le PLUi en conséquence.
L'ensemble des décisions d'institution de servitudes visées dans les listes devra également être annexé au PLUi. Pour cela, vous pourrez vous reporter aux documents d'urbanisme actuels.	Tous les arrêtés et décisions dont nous disposons ont été intégrés et annexés à chaque liste de SUP. Leur inventaire a été vérifié avec les services de la DDT.
Les plans des sites archéologiques fournis au moment du "porter à connaissance" ne figurent pas au dossier de PLUi. Leur insertion pour information est conseillée.	Les données mises à disposition sont très hétérogènes, partielles, le plus souvent illisibles et donc inexploitable. Elles n'ont pas été mises à jour depuis plus d'une décennie et ne le seront vraisemblablement pas d'ici plusieurs années. Elles n'ont donc pas été intégrées au PLUi.
L'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre ainsi que les cartes, ci-joint, devront être annexés au PLUi.	Elles sont déjà intégrées au dossier dans «SUP bis - arrêtés communs». Elles ont été déplacées dans un dossier commun avec le PEB, comme demandé en amont.
AUTRES INFORMATIONS	
Si la communauté d'agglomération souhaite soumettre les ravalements de façades et clôtures à déclaration préalable, une délibération spécifique ou commune à l'approbation du PLUi pourra être votée par le conseil communautaire.	Le Code de l'Urbanisme prévoit qu'une agglomération compétente peut délibérer pour les clôtures. Pour les façades, permis de démolir, ou divisions foncières, seules les conseils municipaux sont cités. Une vérification juridique est en cours sur ce point.
PARTIE 3	
L'étude de la compatibilité du PLUi avec le SCoT figure au rapport de présentation pages 231 à 247, pour ce qui concerne les axes I et II du SCoT. Elle traite avec à propos de la prise en compte du SCoT dans les différentes pièces du PLUi, non opposable (PADD) et opposables (règlement et OAP). Elle y est claire et argumentée, bien qu'incomplète (ex : partie de l'orientation P18 relative au fret trimodal).	Des compléments sur le fret ont été apportés autant que possible ; cependant, l'Agglomération n'a pas la compétence pour l'améliorer.
En revanche, la compatibilité du PLUi avec l'axe III du SCoT, qui porte sur les thématiques eau, nature, paysage, architecture, risques, air-énergie-climat, est, elle, très laconiquement analysée. Il est seulement fait référence au PADD du PLUi ; les pièces opposables sont omises.	L'évaluation environnementale a été complétée.
ORGANISATION DE L'ESPACE	
Conformément aux objectifs P21 et P23 du DOO du SCoT relatifs aux lieux d'implantations prioritaires du commerce, des périmètres de centralité ont été définis et le règlement écrit a été adapté. En revanche, à la page 20 du règlement écrit (dispositions applicables à l'ensemble du territoire), au chapitre « dispositions relatives à la diversité commerciale », la phrase « dans tous les autres cas » devra être corrigée, car elle contrevient à l'application du règlement de la zone Uy (page 119).	Une clarification a été apportée.
GESTION ECONOMIE DES ESPACES	
L'objectif P7 du DOO du SCoT indique que "l'urbanisation devra être envisagée en épaisseur plutôt que linéaire le long des axes routiers". Or, certaines OAP à Diors et Sassièrges-Saint-Germain entre autres, s'apparentent à de l'urbanisation linéaire. Une solution alternative est donc à rechercher pour cette commune.	Le secteur 1AUd choisi à Sassièrges-Saint-Germain concerne des terrains insérés entre deux linéaires déjà bâtis. Il s'agit des terrains autour du centre-bourg les moins impactant pour l'activité agricole et le paysage. Sur Diors, une reconfiguration des secteurs 1AUd est en cours de réflexion. Les justifications ont été étayées dans le rapport de justification
L'extension des ZAE de type 2 et de type 3 est conditionnée par un taux de remplissage de la ZAE existante (objectif P19). Or, le dossier de PLUi autorise l'extension de la ZAE de type 2 située à Grandéols ("Deo_Eco_2") et une extension de 15,4 hectares des ZAE de type 3 sans avoir justifié du taux de remplissage des ZAE existantes.	Le SCoT indique que l'extension des ZAE de type 2 est possible sous réserve que la zone d'activités concernée justifie d'un taux de remplissage supérieur à 70% de la surface en hectare de la zone. Pour les ZAE de type 3, l'extension est conditionnée par la justification qu'au moins 75% de la surface en hectares de la ZAE objet de l'extension soit remplie. En ce sens, l'extension de Grandéols a été reclassée en zone 2AU (l'ouverture est conditionnée à la révision du PLUi).

<p>Par ailleurs, l'enveloppe foncière totale autorisée par le SCoT pour les ZAE de type 2 est de 30 ha (objectif P19 du SCoT). Ce chiffre s'entend à l'échelle du SCoT, c'est-à-dire pour la CACM et la CDC Val de l'Indre – Brenne, ce pour la durée du SCoT c'est-à-dire 20 ans.</p> <p>Or, l'extension de la ZAE de Grandéols consomme à elle seule 16,1 ha. La CACM ouvre donc à l'urbanisation pour les 10 ans à venir (durée du PLUi) toute son enveloppe autorisée par le SCoT pour les 20 ans à venir. Cela condamne donc toute extension des autres ZAE de type 2.</p> <p>La même remarque peut être faite concernant les ZAE de type 3.</p>	<p>L'extension de Grandéols n'est pas prévue à court et moyen termes, c'est pourquoi ce secteur sera reclassé en zone 2AU en réponse à cette remarque.</p>
<p>Le stationnement sur le terrain propre aux équipements et aménagements commerciaux, demandé par le règlement écrit, semble peu compatible avec les objectifs P26 et P27 du SCoT qui prévoient une optimisation de l'organisation du stationnement en périphérie (mutualisation, parkings en silo ou semi-enterrés ...), dans un objectif de gestion économe de l'espace.</p>	<p>Cette disposition du règlement écrit a été revue.</p>
<p>PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS</p>	
<p>Le SCoT prévoit des orientations en matière d'eaux pluviales (P33, P27 spécifique au commerce et P20 relative aux zones d'activités), conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021. Or, la plupart de ces orientations n'ont pas été prises en compte par le PLUi. Le règlement page 26 (commun à toutes les zones), par exemple, est même contraire au SCoT.</p>	<p>Le règlement a été revu en cohérence avec le zonage Eaux Pluviales et le règlement associé.</p>
<p>En matière de préservation, mise en valeur et restauration du patrimoine naturel (objectifs P35, P36 et P37), le SCoT prévoit notamment un repérage cartographique des micro-habitats tels que les haies, les mares, les anciens vergers d'intérêt écologique, ainsi que l'édiction de mesures de protection des entités repérées. Or, la protection des arbres et des haies identifiés ne trouve pas de traduction avec des mesures de préservation et une attention particulière doit être apportée à l'identification et à la préservation des zones humides et des cours d'eau présents sur toute l'agglomération. Le règlement devra être complété en ce sens.</p>	<p>Des secteurs dans lesquels les haies et les arbres doivent être préservés ont été délimités sur le plan de zonage et de nombreuses haies individuelles ont également été repérées. Des dispositions réglementaires y sont associées dans le règlement écrit. Concernant les zones humides et les cours d'eau, aucun inventaire exhaustif et de terrain n'a été réalisé à ce jour, il n'a donc pas été possible d'intégrer ces données.</p>
<p>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</p>	
<p>Le SCoT prévoit l'implantation d'aires dédiées au covoiturage et la création d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, aux endroits les plus stratégiques (P13). Ces orientations ne connaissent pas de traduction dans les pièces réglementaires du PLUi.</p>	<p>Il existe d'ores-et-déjà de nombreux dispositifs concernant les infrastructures de recharge pour les véhicules électriques sur le territoire et présenté dans le diagnostic territorial (p109). C'est le syndicat Départemental d'Energies de l'Indre qui est en charge de leur installation sur le territoire ; il a déployé de nombreuses bornes depuis 2017 et n'a pas fait part de besoins supplémentaires spécifiques à ce jour (les bornes sont généralement installées dans des zones urbanisées ou bâties, situation n'engendrant pas de besoins spécifiques en termes de règlement). Une étude d'opportunité va être lancée.</p>
<p>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE</p>	
<p>Le SCoT demande la préservation de cônes de vue, depuis les routes et divers points de vue, en milieu rural et en milieu urbain, en particulier sur les vallées et les éléments bâtis ruraux de qualité ponctuels ou groupés (objectifs P38 et P39). Or, ces orientations ne sont pas traitées dans le PLUi.</p> <p>Le rapport de présentation et les pièces réglementaires du PLUi devront donc être complétés.</p>	<p>Une analyse paysagère a été réalisée dans le cadre de l'État Initial de l'Environnement. Concernant la traduction réglementaire, elle est réalisée à travers une limitation stricte de la constructibilité dans la zone Nv (vallée de l'Indre) notamment.</p>
<p>Le SCoT entend favoriser la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités existantes (en cas de modification / renouvellement) et nouvelles par une liste d'actions (orientations P19 et 20).</p> <p>Or, la grande majorité de ces orientations (ex : le traitement des façades) ne trouve pas de traduction dans les pièces opposables du PLUi.</p> <p>Ainsi, à titre d'exemple, concernant l'OAP Grandéols, la visibilité depuis l'autoroute et en vue lointaine depuis le nord sur les bâtiments d'activités sera très importante, remplaçant la perspective qualitative avec le Bâtiment Marcel Bloch de l'aéroport (monument historique), d'autant que le règlement écrit correspondant (règlement zone 1AUy2 = règlement zone Uy2) reste quasi-inexistant concernant les prescriptions architecturales.</p>	<p>L'OAP Grandéols a été supprimée en raison du reclassement du secteur en zone 2AU. L'étude paysagère sera réalisée lors de la révision du PLUi, procédure nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Dans les espaces dédiés aux activités économiques couverts par une procédure de ZAC (Malterie, Cap Sud, Ozans), les cahiers des charges de cession des terrains complètent le règlement du PLUi.</p>
<p>De même, le SCoT prévoit des orientations en matière de qualité architecturale et d'intégration paysagère des équipements commerciaux (P27), qui n'ont pas été prises en compte dans le PLUi.</p>	<p>Dans les espaces dédiés aux activités économiques couverts par une procédure de ZAC (dont Cap Sud et Grandéols), les cahiers des charges de cession des terrains complètent le règlement du PLUi.</p>
<p>Le PLUi devra faire un réel effort de prise en compte des enjeux paysagers pour ces bâtiments d'activités et commerciaux, très impactants en termes de cadre de vie mais également d'image de marque (en particulier en entrées d'agglomération). Cette prise en compte devra se traduire par des actions concrètes dans les pièces opposables du PLUi (OAP et règlement écrit).</p>	<p>Dans les espaces dédiés aux activités économiques couverts par une procédure de ZAC (dont Cap Sud et Grandéols), les cahiers des charges de cession des terrains complètent le règlement du PLUi.</p>

ENERGIES RENOUVELABLES	
L'autorisation du photovoltaïque et de l'éolien en toutes zones du PLUi ne permet pas, en l'état, de répondre à l'objectif du SCoT demandant l'identification de secteurs à privilégier (P42).	Concernant les énergies renouvelables, les modifications apportées au projet de PLUi arrêté seront les suivantes : > dans l'Etat Initial de l'Environnement, les données du PCAET ont été intégrées, > dans le règlement, les STECAL dédiés aux énergies renouvelables seront supprimés. Sous réserve de l'avis des PPA, quatre sous-secteurs seront créés pour l'implantation de centrales solaires au sol, 3 correspondant aux anciens STECAL à Coings, à Saint-Maur et à Mâron (ce dernier aura des conditions particulières) et un autre à Déols (dans les périmètres de protection rapprochés des captages de Montet-Chambon) Le règlement écrit a été modifié. Les installations de production d'énergie renouvelable ont été autorisées uniquement : dans la zone A et dans le secteur Nd sous réserve qu'elles répondent à l'ensemble des conditions suivantes : elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et avoir un intérêt collectif. Dans le secteur Npv, sous réserve d'avoir un intérêt collectif, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les implantations de systèmes d'énergie renouvelable dans la zone N sont ainsi plus strictement limitées. Dans les zones U et AU, le règlement reste inchangé ce qui permet de valoriser certains terrains de zones d'activités pour la production d'énergie renouvelable (unités de méthanisation portées par des industriels, centrales solaires au sol liées à une entreprise, etc.). Seule la condition " liées à une activité existante ou créée dans la zone et compatibles avec les activités existantes" sera réécrite afin de supprimer "dans la zone" Concernant les éoliennes, il a été ajouté, dans l'état initial de l'environnement, une carte montrant les éléments limitant strictement leur implantation sur le territoire. En effet, les espaces où celles-ci pourraient s'implanter sont limités en raison des servitudes aéronautiques et SETBA. De plus, une disposition imposant la production de 15 % d'EnR pour tous les bâtiments situés en zones U et AU de plus de 2000 m ² a été ajoutée en complément de l'article L111-18-1.
L'orientation P42 du SCoT prévoit également des conditions d'implantation pour les centrales photovoltaïques consommant de grandes surfaces au sol en zones U et AU, qui n'ont pas été reprises au règlement du PLUi, sauf en zone Uy, mais dont la rédaction ne correspond pas aux attentes du SCoT (lien avec les besoins d'une entreprise). Une rédaction claire et sans ambiguïté s'impose.	Le SCoT indique qu'en dehors des zones Agricoles sur lesquelles la réglementation nationale s'applique, l'implantation d'une centrale photovoltaïque consommant de grandes surfaces au sol peut être autorisée: - en zone N, dans un secteur d'accueil spécifique, si la nature du sol le justifie (exploitation agricole exclue du fait d'une pollution avérée, présence d'anciennes carrières...), - en zone U et AU, si celle-ci est directement liée au besoin d'une entreprise ou si les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation. Or, le règlement écrit du PLUi arrêté indique que les installations de production d'ENR sont autorisées si elles répondent à l'une des conditions suivantes : - elles sont liées à une activité existante ou créée et sont compatibles avec les activités existantes à proximité, - lorsque les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation et sont compatibles avec les activités existantes à proximité. Le PLUi arrêté a donc repris les prescriptions du SCoT.
La prise en compte d'un certain nombre d'orientations du SCoT est peu ou pas évaluable (ex : P41 sur les sites et sols pollués).	Un indicateur a été ajouté sur les nuisances sonores dans l'évaluation environnementale.
Le SCoT prévoit de développer l'offre ferroviaire entre Châteauroux et Tours (P11). Ce projet est évoqué succinctement dans le rapport de présentation, mais ce dernier ne justifie pas de la prise en compte de cet objectif (absence ou nécessité de traduction par des outils du PLUi).	L'Agglomération n'a pas les compétences en matière d'offre ferroviaire. Cependant, elle incite à l'usage de ce mode de transport à travers l'OAP sur le secteur Gare.
Le SCoT prévoit par ailleurs, toujours à travers son objectif P11, l'« ancrage de la liaison autoroutière Troyes-Auxerre-Bourges à l'A20 au plus près de l'agglomération ». Le rapport de présentation du PLUi mentionne que le territoire de la CACM n'est pas concerné. Or, ce projet ne peut géographiquement pas concerner la CDC Val de l'Indre-Brenne. Le rapport de présentation devra être plus explicite.	Une correction a été apportée.
Le SCoT prévoit de préserver les réserves foncières nécessaires au maintien de l'accessibilité par le rail des ZAE de niveaux 1 et 2 (P18 et P20). Or, le rapport de présentation ne justifie pas de la prise en compte de cet objectif (absence ou nécessité de traduction par des outils du PLUi).	Le rapport de présentation a été complété ; Châteauroux Métropole est propriétaire des embranchements sur les ZAE, il n'y a donc pas eu besoin de la mise en place d'emplacement réservés par exemple.
Le dossier de PLUi fait par ailleurs référence à des fiches réalisées pour chaque site ouvert à l'urbanisation. Un modèle de fiche figurant au dossier laisse penser que les thématiques dont l'étude est indispensable dans le choix des zones à urbaniser ont bien été analysées. Cependant, ces fiches n'ont pas été jointes au dossier de PLUi arrêté. Il conviendra donc de compléter le dossier.	Les synthèses de l'analyse par commune des secteurs pressentis comme pouvant faire l'objet d'une urbanisation future seront annexées au rapport de justifications.

AVIS DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (UDAP) : FAVORABLE SOUS RESERVE

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
<p>LES OAP</p>	
<p>On constate l'immutabilité d'un modèle d'étalement urbain qui ne prend pas en compte les enjeux de préservation et de mise valeur de la qualité des paysages et du bâti ancien des centres-bourgs, pour ce qui est uniquement de l'angle patrimonial.</p>	<p>Concernant la préservation et la mise en valeur du bâti ancien des centres-bourgs, le projet de PLUi arrêté a classé dans un secteur spécifique ces derniers (UA) permettant d'imposer des règles en matière d'implantation (alignement à la rue, etc.) et de volumétrie (hauteur, toiture, etc.). Un secteur Up pour les grands ensembles bâtis patrimoniaux insérés dans le tissu urbain a également été créé. Par ailleurs, des prescriptions spécifiques ont été rédigées pour les grands ensembles bâtis patrimoniaux repérés sur le plan de zonage ce qui permet d'encadrer les réhabilitations. Concernant la préservation et la qualité des paysages, le règlement écrit a été rédigé en ce sens (règles de hauteur, d'aspect extérieur, etc.).</p>
<p>Arthon - site 1E Ce modèle de développement hors de l'enveloppe urbaine et hors de l'échelle du bourg est à proscrire. Cet aménagement n'est d'ailleurs que la première phase d'une extension plus importante (amorce de voie vers le Sud). La morphologie éclatée d'Arthon présente de nombreuses possibilités de densification. Les espaces situés au sud du chemin du Stade devraient être préservés de toute urbanisation. En outre le choix d'une voie en impasse propose une organisation indigente sur plus de 2ha. Cette zone 1AUd devrait donc être supprimée au profit de l'urbanisation des dents creuses, par exemple rue du Moulin.</p>	<p>Cette réflexion a été menée lors de l'élaboration des pièces réglementaires. Cependant, la mise en place d'une OAP n'a pas été retenue. Le rapport de justification (p73) justifie ce cas. L'amorce de voirie vers le Sud a été supprimée.</p>
<p>Châteauroux - site 1E Ce projet d'aménagement s'insère dans un site sensible en termes de paysages, de biodiversité et de risque inondation. Si l'urbanisation devait être maintenue, elle devra donc être limitée à la plus stricte proximité des constructions existantes. La zone 1AUd devrait donc être supprimée à l'extérieur du chemin des Caillauts, et limitée à une épaisseur de parcelles le long de la rue de Chambon, afin de préserver une zone tampon naturelle le long de l'Indre.</p>	<p>Les deux secteurs Nxj ont été supprimés. Le secteur 1AUd a, quant à lui, été réduit en surface sur sa frange Est en épaisseur. A noter que ce site fait actuellement l'objet d'un projet issu d'acquisitions foncières réalisées durant les dix dernières années.</p>
<p>Châteauroux - Eco 5 Ce projet d'aménagement concerne pour partie l'ancienne usine de céramique Cérabati construite en 1961-62 et conçue par les architectes Michel Andrault et Pierre Parat, Grand prix national de l'architecture en 1985. Auteurs de nombreuses réalisations majeures sur le Front-de-Seine et à la Défense, ils sont reconnus en particulier pour le Palais omnisport de Paris-Bercy. Une partie de l'usine repose sur une structure porteuse colossale en béton. Cette œuvre mériterait d'être proposée au label Architecture contemporaine remarquable du ministère de la Culture. A minima, l'usine devra être identifiée comme élément de patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme de manière à être conservée et prise en compte dans le projet d'aménagement d'ensemble de la friche industrielle.</p>	<p>Châteauroux Métropole prévoit de réaliser un inventaire exhaustif du patrimoine du 20ème siècle à moyen terme, inventaire qui sera intégré lors des procédures d'évolution du PLUi. Néanmoins, il convient de rappeler que le site a fait l'objet d'une procédure d'abandon manifeste. Une priorité sera donnée à la mise en sécurité du site, notamment en procédant à la démolition des parties pour lesquelles un effondrement des toitures a été constaté.</p>
<p>Déols -site 2E Ce modèle de développement sans continuité et hors de l'enveloppe urbaine est à proscrire. En outre ce projet d'aménagement se situe sur une zone de corridor écologique depuis l'écoparc des Chenevières. Cette zone 1AUd devrait donc être supprimée au profit de l'urbanisation des dents creuses, par exemple au Nord du bourg de Déols.</p>	<p>Les justifications sont apportées dans le rapport de présentation. Le choix des sites en extension a en grande partie été opéré au regard des contraintes du territoire communal. En effet, celles-ci limitent les emprises, à l'échelle de la commune, susceptibles d'accueillir de l'habitat : le Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), la zone de captage de Montet Chambon, le site Natura 2000, la présence de grandes voies de circulation (A20, RN151). Ces contraintes cumulées offrent peu de possibilités et induisent un éclatement des secteurs de projet.</p>
<p>Déols - site Eco 2 La coulée verte et l'espace vert bordant la RD 920 devront se rejoindre afin d'assurer un espace tampon paysager de qualité autour du bassin de rétention en abords immédiats de l'ancienne usine Bloch, monument historique inscrit. L'implantation et la hauteur constructions et des plantations devront préserver des vues depuis l'autoroute sur le monument historique.</p>	<p>Le choix a été fait de reclasser ce secteur en zone 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une révision du PLUi. L'OAP a été supprimée ; l'aménagement sera davantage travaillé lors de la prochaine révision.</p>

<p>Diors - sites 1E et 2E Ce modèle de développement en entrée de bourg, hors de l'enveloppe urbaine et en linéaire, est à proscrire. Ces deux zones 1AUd devraient donc être supprimées au profit de l'urbanisation des dents creuses, par exemple entre le chemin de la Campine et la rue Tilleuls.</p>	<p>Un site en urbanisation linéaire a été supprimé. Pour les deux autres sites, les justifications sont apportées dans le rapport de présentation.</p>
<p>Mâron - site 2D L'espace tampon maintenu en lisière du château sera planté d'arbres de hauts jets et non simplement en jardins afin de masquer les futures constructions.</p>	<p>L'ajout a été apporté.</p>
<p>LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE</p>	
<p>On constate un assouplissement des règles liées à la qualité architecturale et paysagère, qui peut favoriser la banalisation de l'identité architecturale en dehors du site patrimonial remarquable couvrant le centre de Châteauroux, et des immeubles bâtis et non-bâtis protégés au titre des abords des monuments historiques à Ardenes, Déols et Sassièges-Saint-Germain uniquement (à Saint-Maur le château de Laleuf se situant hors agglomération). En dehors de ces espaces protégés, dans les bourgs et hameaux d'Arthon, de Coings, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, Luant, Le Poinçonnet, Mâron et Montierchaume, l'utilisation sans restriction de nouveaux matériaux et dispositifs, inadaptés au bâti traditionnel, risque d'accentuer la dégradation du paysage urbain.</p>	<p>Remarque amenant les modifications qui suivent :</p>
<p>Il conviendrait par conséquent en zone Ua de compléter le Règlement écrit avec les prescriptions minimales suivantes afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local en cohérence avec les objectifs du PADD</p>	
<p>- les maçonneries traditionnelles en moellons recevront un enduit couvrant de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux</p>	<p>Cette proposition a été intégrée dans le règlement écrit.</p>
<p>- les baies seront de proportions plus hautes que larges</p>	<p>Afin d'inciter à la réhabilitation des anciens bâtiments et d'adapter la construction aux modes de vie contemporains, cette proposition n'a pas été intégrée dans le règlement écrit.</p>
<p>- les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec la typologie de l'immeuble. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites</p>	<p>Cette proposition a été intégrée dans le règlement écrit sans la mention relative au blanc pur et aux couleurs vives.</p>
<p>- les volets roulants sont interdits sur le bâti ancien</p>	<p>Afin d'inciter à la réhabilitation des anciens bâtiments et d'adapter la construction aux modes de vie contemporains, cette proposition n'a pas été intégrée dans le règlement écrit.</p>
<p>- les matériaux de couverture similaires aux matériaux traditionnels, que sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle, ne seront autorisés que pour les constructions neuves</p>	<p>Cette proposition n'a pas été intégrée dans le règlement écrit.</p>
<p>- les chassis de toit seront en dimension et en nombre limités, encastrés en partie basse de la toiture et alignés dans l'axe des ouvertures de façade</p>	<p>Cette proposition a été intégrée dans le règlement écrit sous la forme d'une préconisation.</p>
<p>- les dispositifs techniques rapportés en façade ou toiture (climatisation, télécommunication, panneaux solaires...) ne seront pas visibles depuis l'espace public.</p>	<p>Des dispositifs sont déjà émise au point I.5 du règlement écrit concernant la dissimulation et la bonne intégration de ce type de dispositifs.</p>
<p>- les clôtures en panneaux préfabriqués, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues, seront interdits. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdites</p>	<p>Cette proposition a été intégrée dans le règlement écrit sans la mention relative au blanc pur et aux couleurs vives.</p>
<p>Il conviendrait également pour les bâtiments agricoles industriels de compléter le Règlement écrit avec les prescriptions suivantes afin de limiter leur impact dans le paysage en cohérence avec le PADD :</p>	
<p>- les bâtiments ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage</p>	<p>Cette proposition a été intégrée dans le règlement écrit.</p>
<p>- les hangars photovoltaïques présenteront des toitures à deux pans et des panneaux à cadres noirs non-réfléchissants recouvrant la totalité du versant</p>	<p>Les toitures à deux pans ne sont pas systématiquement compatibles avec l'objectif de production visé sur les installations photovoltaïques. Il a, néanmoins, été ajouté la mention suivante : "Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant".</p>
<p>Par ailleurs, le Règlement écrit pourrait être complété en Annexe par des recommandations pour la qualité des devantures commerciales, la restauration du bâti traditionnel et la rénovation énergétique de l'habitat ancien. Par exemple suivant la publication conjointe du PNR Brenne et du Cerema pour ce dernier cas. Des fiches-conseils éditées par la DRAC Centre-Val de Loire sont également disponibles.</p>	<p>L'Agglomération a fait le choix d'intégrer ces recommandations lors de la prochaine révision.</p>

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE	
<p>Un nombre limité d'éléments d'intérêt patrimonial a été repéré sur le document graphique par un à-plat rouge sur le bâti concerné ou un point de couleur rouge. Il convient d'identifier ces éléments de patrimoine sous forme d'une annexe de fiches : dénomination, adresse, parcelle cadastrale et prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.</p>	<p>Au total, près de 200 entités bâties et 160 éléments bâtis (croix, fontaines...) ont été repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Châteauroux Métropole prévoit d'étendre ce premier recensement et de le préciser à moyen terme, en l'élargissant notamment le patrimoine du 20ème siècle. Ce nouvel inventaire pourra être intégré au PLUi lors d'une prochaine procédure d'évolution.</p>
<p>Cet inventaire est quasi inexistant sur certaines communes et devrait donc être complété avant l'approbation du PLUi en cohérence avec le PADD (valoriser le petit patrimoine). Les associations locales de protection du patrimoine possèdent une connaissance précieuse sur laquelle s'appuyer.</p>	<p>Les associations locales et les «personnes sources» ont été consultées par les communes. La Fondation du Patrimoine a également été sollicitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
<p>Il conviendrait également de compléter cet inventaire par un recensement des éléments de patrimoine du XXème siècle, trop souvent ignoré. A cet égard, l'usine Cérabati à Châteauroux, œuvre architecturale d'Andrault-Parat, devrait être identifiée comme tel afin d'être conservée, réhabilitée et pouvoir composer avec le futur aménagement de la friche industrielle du boulevard d'Anvaux (voir OAP).</p>	<p>Châteauroux Métropole prévoit d'étendre le premier recensement du patrimoine réalisé dans le projet de PLUi arrêté et de le préciser à moyen terme, en l'élargissant notamment le patrimoine du 20ème siècle. Ce nouvel inventaire pourra être intégré au PLUi lors d'une prochaine procédure d'évolution.</p>

AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

OBSERVATIONS		Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
LES STECAL		
Sur l'ensemble des STECAL, des précisions devront être apportées, notamment sur les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone	Les hauteurs sont précisées dans l'article 2.4 du règlement écrit. Elle a été réduite dans les secteurs Nxj. Il a été ajouté la mention suivante : "dans les secteurs Nx1, Nx2, Nx3, Nx4, Nxlc, Nxg, Nxy et Nxe, les constructions ne devront pas s'implanter à plus de 30 mètres d'une construction existante implantée dans le secteur". La délimitation d'un certain nombre d'entre eux a été revue pour encadrer davantage l'implantation des nouvelles constructions et limiter plus strictement la constructibilité ; en effet, le périmètre de nombreux STECAL Nxy a été réduit. La densité des constructions est, quant à elle, limitée via des emprises au sol à ne pas dépasser. Les justifications ont été étayées sur la compatibilité des STECAL avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	
Sur l'ensemble des STECAL, des précisions devront être apportées sur les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire	Ces précisions ont été apportées dans le rapport de présentation, dans le chapitre de la justification des STECAL.	
La nécessité du projet de STECAL en zone Nx1 pour une aire de camping de 5,4 ha sur la commune du Poinçonnet, à la Forge de l'Isle, n'est pas suffisamment démontrée. L'ensemble de ce STECAL se situe sur un ensemble de parcelles impactant des terres agricoles déclarées à la PAC. Avis défavorable.	Le STECAL a été supprimé.	
Le projet de STECAL en zone Nx1 sur le circuit des Tourneix à Saint-Maur impacte 11,25 ha de terres agricoles encore exploitées sur l'ensemble des 33,4 ha. Avis favorable sous réserve de retirer de l'emprise du STECAL les terres encore déclarées à la PAC.	La délimitation du STECAL a été réduite en conséquence.	
Le projet de STECAL en zone Nx1 sur le site de l'étang Duris à Luant, prévu pour le prolongement de l'activité touristique et l'aire de camping-car, se situe en partie sur une zone déclarée ZNIEFF de type 1 "Etang Duris". Avis favorable.	Le STECAL a été supprimé.	
Le projet de STECAL en zone Nxy "Activités économiques" sur l'aire autoroutière A20 "Les milles étangs" à Luant, doit délimiter correctement les parcelles cadastrales concernées par l'emprise du STECAL pour définir les futurs aménagements du site. Avis favorable sous réserve de revoir la délimitation.	La délimitation du STECAL a été revue en conséquence.	
Une partie du projet STECAL Nxr "Centrales solaires" sur le site de l'ancienne carrière de Coings a un impact sur des parcelles agricoles encore exploitées (1,4 ha). Avis favorable sous réserve d'exclure les terres agricoles encore exploitées.	Le STECAL a été supprimé. En revanche, la création d'un sous-secteur spécifique (Npv) correspondant au périmètre actuel du projet est proposé. Le règlement de ce sous-secteur spécifique pourrait conditionner la réalisation de ce projet à sa compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.	
Le projet STECAL Nxr "Centrales solaires" sur le site de l'ancienne déchetterie de Mâron se situe sur un ensemble de terres agricoles encore exploitées (39 ha) et à proximité d'un espace boisé. Avis défavorable.	Le STECAL a été supprimé. En revanche, un secteur Npv a été créé. Les projets solaires n'y seront autorisés que lorsque qu'ils ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, à la préservation des paysages et que le projet a un intérêt collectif.	
Le projet de création STECAL Nxj "Jardins" de Saint-Maur au milieu des terres agricoles encore exploitées. Avis défavorable.	Le STECAL a été supprimé.	
Avis favorable sur les 4 STECAL Axc	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.	
Avis favorable sur les 6 autres STECAL Nx1	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.	
Avis favorable sur les 19 autres STECAL Nxy	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.	
Avis favorable sur les 2 STECAL Nxe	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.	
Avis favorable sur les 10 STECAL Nxg	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.	
Avis favorable sur le secteur Nxr à Saint-Maur	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.	
Avis favorable sur les 12 autres STECAL Nxj	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.	
LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET EXTENSIONS		
Des compléments doivent être apportés aux dispositions telles que présentées dans le projet de PLUi arrêté (l'emprise et la densité des extensions et annexes pour assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel agricole et forestier de la zone.	Les justifications ont été étayées sur ce sujet.	
Pour les annexes aux habitations en zone A et N, les deux conditions d'emprise doivent être cumulatives : une emprise au sol de 40 m ² (hors bassins et piscines) et moins de 30% de l'emprise au sol existante.	La règle non cumulative est conservée mais inclut désormais les bassins et les piscines. Le seuil a donc été augmenté à 50 m ² .	
Pour les extensions aux habitations en zone A et N, les conditions d'emprise doivent être déterminées au choix entre une emprise au sol de 40 m ² ou moins de 30% de l'emprise au sol existante.	Le règlement écrit est rédigé en ce sens.	
Dans les dispositions du règlement des zones A et N, il manque l'emprise maximale des bassins et piscines.	Les piscines sont considérées comme des annexes. La mention (hors bassins et piscines) a été supprimée.	

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE : FAVORABLE SOUS RESERVE

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
Dans un contexte national, qui a vu ces dernières décennies un recul important des surfaces agricoles, il nous apparaît de plus en plus essentiel de modérer et de rationaliser la consommation foncière. Le développement des villes, communes et agglomérations doit passer en priorité par la densification et la réhabilitation des zones urbaines existantes et non plus uniquement par l'extension sur des surfaces agricoles ou naturelles. Aussi, bien que nous considérons que l'attractivité de Châteauroux Métropole soit primordiale au développement du département, il nous paraît essentiel de vous rappeler l'importance de ces enjeux pour votre territoire et pour l'économie agricole.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le projet que vous présentez prévoit 145 hectares d'extension pour le développement de l'habitat sur les 10 prochaines années, soit une vingtaine d'hectares de moins que la consommation foncière réalisée entre 2008 et 2018. Cette prévision nous semble cohérente avec les besoins du territoire.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Nous notons, de plus, que des efforts ont globalement été réalisés pour modérer les impacts de ces zones d'extension de l'habitat sur les activités agricoles, en optimisant leur localisation et en favorisant la densification, en particulier sur Châteauroux.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Nous émettons toutefois des réserves pour les zones 1AUD de Luant et de Montierchaume. Ces dernières sont en discontinuité des tissus urbains existants et induisent des délaissés qu'il convient d'éviter. Nous vous demandons donc d'envisager d'autres possibilités pour ces extensions.	Le secteur 1AUD de Montierchaume a été revu afin de s'insérer davantage en épaisseur du tissu urbain existant et limiter les délaissés agricoles. Le secteur 1AUD de Luant est le fruit de la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers. Le délaissé à l'ouest du secteur constitue des fourrés à enjeux forts pour la biodiversité. Il n'a donc pas vocation à être artificialisé ou cultivé.
Pour le développement de l'activité économique, le PLUi prévoit 46 hectares en extension auxquels il convient d'ajouter 77 hectares de réserve pour le développement de l'aéroport et 345 hectares encore mobilisables pour la ZAC d'Ozans, soit un total de 468 hectares. Ces surfaces ne sont pas négligeables et bien que nous ne souhaitons pas remettre en cause leur intérêt pour le territoire et plus largement pour le département de l'Indre, il est essentiel que leurs utilisations soient rationalisées et qu'elles répondent à une nécessité de création d'emplois propices à l'attractivité du territoire.	L'extension de GrandDéols a été reclassée en zone 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une révision du PLUi.
Nous tenons à rappeler notre opposition au développement des énergies solaires aux sols sur les surfaces cultivées ainsi que sur les zones d'activités ayant fait l'objet d'une consommation de terres agricoles. Nous considérons que ce type de développement ne répond pas aux enjeux, de préservation des espaces agricoles et naturels et nous estimons que leur développement doit être réservé aux espaces dit dégradés ou n'ayant aucune vocation agricole.	Les STECAL dédiés aux énergies renouvelables ont été supprimés. Deux sous-secteurs seront créés pour l'implantation de centrales solaires au sol (correspondant aux anciens STECAL à Coings et à Saint-Maur). Le règlement écrit a été modifié. Les installations de production d'énergie renouvelable ont été autorisées uniquement : dans la zone A et dans le secteur Nd sous réserve qu'elles répondent à l'ensemble des conditions suivantes : elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et avoir un intérêt collectif. Dans le secteur Npv, sous réserve d'avoir un intérêt collectif, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les implantations de systèmes d'énergie renouvelable dans la zone N sont ainsi plus strictement limitées. Dans les zones U et AU, le règlement reste inchangé ce qui permet de valoriser certains terrains de zones d'activités pour la production d'énergie renouvelable (unités de méthanisation portées par des industriels, centrales solaires au sol liées à une entreprise, etc.). Seule la condition " liées à une activité existante ou créée dans la zone et compatibles avec les activités existantes" sera réécrite afin de supprimer "dans la zone" Concernant les éoliennes, il a été ajouté, dans l'état initial de l'environnement, une carte montrant les éléments limitant strictement leur implantation sur le territoire. En effet, les espaces où celles-ci pourraient s'implanter sont limités en raison des servitudes aéronautiques et SETBA.
Globalement, la prise en compte de l'activité agricole, au travers des règlements graphiques et écrits satisfait nos attentes et les besoins des exploitations. La capacité d'évolution des sites d'exploitations agricoles est dans l'ensemble, garantie par un zonage adapté qui répond également aux enjeux de continuités écologiques et de préservation des paysages.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.

<p>Nous émettons toutefois des réserves sur certaines prescriptions environnementales, que nous considérons trop coercitives dans certains secteurs. Il s'agit en particulier, de la protection stricte des linéaires de haies repérées de manière individuelle, sur la commune de Luant (secteur du Buisson de la Brande et de la Fanchetterie) et sur la commune d'Arthon (entre le bois de la Cenou et l'étang Guéron, entre l'étang de la Bataillerie et le Petit Loubatière et entre les Valets et les Grenouillats). Nous vous demandons donc pour ces secteurs, de prioriser les prescriptions environnementales afin de permettre, si besoin, l'adaptation des linéaires de haies aux pratiques agricoles.</p>	<p>Les élus ont fait le choix de préserver le bocage existant dans les communes du Sud de l'Agglomération ; il participe à l'identité du territoire, à la qualité des paysages et à la limitation des pollutions notamment.</p>
<p>Au-delà de la protection réglementaire, nous considérons que la mise en place de projet de valorisation constitue la manière la plus adaptée et la plus efficace pour permettre la préservation du réseau de haies dans son ensemble.</p>	<p>L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme constitue un des outils de préservation du réseau de haies ; il peut être complémentaire à d'autres outils de valorisation, hors PLUi.</p>
<p>Dans le cadre du règlement écrit et afin de prendre en compte les évolutions de la loi Elan, nous vous demandons de pouvoir ajouter plus explicitement dans les zones Agricoles et Naturelles, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, comme le prévoit l'article L151-11 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Ce complément a été apporté.</p>
<p>En matière de STECAL, nous émettons plusieurs réserves et oppositions sur des projets affectant des surfaces agricoles :</p>	
<p>_la zone Axc sur Le Poinçonnet</p>	<p>Il s'agit d'un secteur Nxl4 ; il a été supprimé.</p>
<p>_le STECAL Nxl des Tourneix</p>	<p>Le périmètre a été revu en conséquence.</p>
<p>_le STECAL Nxr sur Coings</p>	<p>Le STECAL a été supprimé. En revanche, un sous-secteur Npv a été créé ; le périmètre n'a pas été modifié.</p>
<p>_le STECAL Nxr à Mâron</p>	<p>Le STECAL a été supprimé. En revanche, la création d'un sous-secteur spécifique (Npv) correspondant au périmètre actuel du projet est proposée. Le règlement de ce secteur indique que le projet ne doit pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.</p>

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE	
L'autorité environnementale recommande que le dossier présenté soit complété pour traiter de manière explicite les incidences environnementales des révisions des zonages d'assainissement	La quasi-totalité des zones AU se situe à proximité immédiate de réseaux de collecte des eaux usées. La capacité des équipements de traitement existants à traiter les flux supplémentaires a été prise en compte. La révision du zonage EU s'est basée sur la compatibilité des projets d'extension avec les équipements. En outre, dans le cadre de l'analyse multi-critères, le volet «épuration des nouvelles eaux usées» a permis de conserver les seuls projets viables. Enfin, le choix d'avoir modernisé la station d'épuration de Châteauroux et de l'avoir sur-dimensionnée en 2009 génère une très grande marge de manoeuvre en terme d'accueil supplémentaire pour les nombreux bassins de collecte qu'elle concerne, dont la ZAC d'Ozans. Une des deux files de traitement a même été mise en sommeil depuis 2017 en raison de la sous-charge mesurée en entrée, sans que la qualité du traitement en soit altérée.
APPRECIATION DE L'ANALYSE FAITE SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE	
Le rapport de présentation est globalement bien illustré avec de nombreuses cartes de qualité variable qui permettent d'identifier correctement les différents enjeux du territoire. Il est toutefois regrettable que l'évaluation environnementale qui avait été fournie dans le cadre du dossier de création de la ZAC d'Ozans n'ait pas été reprise et éventuellement actualisée dans le dossier.	Les éléments de la ZAC d'Ozans (notamment les données de l'étude d'impact) ont été insérés dans l'évaluation environnementale. L'étude d'impact de la ZAC d'Ozans n'a, en effet, pas été mise à jour ; matériellement, cette demande n'est pas possible, il serait nécessaire de mettre à jour toutes les études d'impact régulièrement (sur l'ensemble des ZAC).
LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	
Justifier la présence de la surface occupée par la future ZAC d'Ozans dans le calcul de la surface consommée depuis 2008 ou, le cas échéant, de l'exclure des calculs.	A noter que la ZAC d'Ozans a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en 2011 ; depuis cette date, les terres ont été considérées comme consommées. Un reclassement en zone Agricole mettrait en péril les projets validés ou en cours de réflexion. Néanmoins, une clarification a été apportée. En accord avec la volonté des services de l'Etat, la ZAC d'Ozans considérée comme un projet exceptionnel a été comptée à part. En ce sens, l'aéroport, les carrières et les sites dédiés aux énergies renouvelables ont également été retirés de l'analyse. Ainsi, durant la période 2008-2018, la consommation d'espace a été de : - 162 hectares pour l'habitat, - 36,5 hectares pour les équipements publics, - 168 hectares pour les activités industrielles et commerciales. En retirant Ozans et les carrières, 366,5 hectares ont été consommés durant les dix dernières années. Le projet de PLUi engendre, quant à lui, une consommation d'espace en termes de zonage de (ces chiffres peuvent être amenés à évoluer légèrement à l'issue des réflexions en cours menées avec les communes, notamment sur certaines zones 1AUd) : - 142,7 hectares pour l'habitat (y compris les terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage), - 14,8 hectares pour les équipements, - 16,2 hectares pour les activités industrielles et commerciales (y compris touristiques), surface amenée à évoluer, notamment en fonction de la reconfiguration et de la suppression de certains STECAL. Ainsi, le projet de PLUi prévoit la consommation de 173,7 hectares, représentant une réduction de plus de 50% par rapport à la consommation des dix dernières années.
Evaluer précisément le potentiel de présence des zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.	Aucun inventaire exhaustif des zones humides n'a été réalisé sur le territoire. Cependant, la carte de probabilité de présence des zones humides BDSOL Indre a été mobilisée et analysée lors du choix de localisation des zones AU. Ainsi, il a été évité des destructions potentielles.
Réaliser dès l'élaboration du PLUi un diagnostic écologique dans les secteurs analysés comme présentant un enjeu fort du point de vue de la biodiversité.	Ce travail a été réalisé depuis l'arrêt du PLUi, en juillet 2019. Il a été repris dans l'évaluation environnementale et intégré aux OAP.
LES TRANSPORTS ET LES NUISANCES ASSOCIEES	
Intégrer le changement de comportement des usagers dans les enjeux liés à la mobilité et proposer des indicateurs pertinents afin d'évaluer cette évolution.	Des indicateurs retenus étaient nombreux et permettent d'analyser le changement de comportement des usagers.
Mettre à jour les données liées au trafic.	Ces données ont été mises à jour dans l'état initial de l'environnement.
LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES	
Compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique (éléments de diagnostic des bâtiments, cartographie des réseaux).	L'Etat initial de l'Environnement a été complété en lien avec les données issues du PCAET.
JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES POUR EVITER AU MAXIMUM LES INCIDENCES	
Justifier l'objectif de croissance démographique au regard de celle observée ces dernières années.	L'objectif est justifié dans le rapport de présentation.
Analyser des scénarios plus ambitieux de remise sur le marché d'une part plus significative de logements vacants au regard notamment de la dynamique de construction que la commune souhaite mettre en place.	La lutte contre la vacance s'inscrit pleinement dans la politique locale de l'habitat menée par Châteauroux Métropole (la révision du PLH lancée en juin 2019 et la mise en place d'une OPAH RU vont dans ce sens). Dans le projet de PLUi arrêté, il est estimé que 264 logements vacants seront remis sur le marché pour être occupés d'ici 2030. Cette hypothèse définie en amont de l'élaboration du PADD n'est pas revue à la hausse suite à cette remarque ; en effet, la résorption de la vacance va également passer par la non reconstruction systématique des logements démolis (dans le cadre des opérations NPNRU). Ce contexte a évolué depuis la phase PADD ; les chiffres avancés lors de la définition du scénario de développement ont été revus à la hausse (entre 722 et 822 démolitions actées au lieu des 510 initialement prévues), concourant à la diminution de la vacance, dans la mesure où seulement 300 logements environ seront reconstruits. cf données détaillées dans la pièce jointe n°1

Respecter la densité minimale de 20 logements à l'hectare définie dans le SCoT a minima dans les communes du pôle urbain majeur.	L'effort de densification sera encouragé mais n'a pas été traduit de manière réglementaire dans le PLUi. En effet, la densification des opérations situées en extension trouve ses limites dans les espaces situés au contact de la zone agricole, qui s'insèrent mal dans le tissu urbain car plus lâche que certains centres-bourgs. Sur les secteurs en densification, l'augmentation de la densité pourrait engendrer une concurrence néfaste entre les espaces à vocation habitat qui serait favorable aux opérations en extension plus aisée à réaliser pour les aménageurs. L'autre enjeu est de ne pas recréer de concurrence entre les secteurs de périphérie et les communes de la première couronne notamment Châteauroux, comme cela a été le cas sur la période passée. Cependant, sur les secteurs encadrés par les OAP, de plus fortes densités seront recommandées dès les premiers échanges avec les opérateurs.
LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	
Expliciter le phasage de l'aménagement de la ZAC d'Ozans.	La partie déjà viabilisée (120 hectares) a été classée dans le secteur Uy. Le reste de la ZAC a été classé en zone 1AU en raison des projets récemment actés (Data Center et des activités connexes de logistiques par exemple). En raison de leurs emprises (vastes surfaces et géométrie des lots), les évolutions (viabilisation, urbanisation...) doivent pouvoir se réaliser rapidement (or, l'ouverture des terrains classés en 2AU est soumise à une révision du document d'urbanisme). cf données détaillées dans la pièce jointe n°1
Préciser la comparaison de la consommation d'espace entre la période 2008-2018 et la période 2020-2030 en tenant compte des niveaux observé et projeté d'artificialisation de la ZAC d'Ozans sur ces deux périodes, et de montrer la cohérence de la consommation d'espace avec l'objet défini dans le PADD.	<p>Une clarification a été apportée dans le rapport de justifications. En accord avec la volonté des services de l'Etat, la ZAC d'Ozans considérée comme un projet exceptionnel a été comptée à part. En ce sens, l'aéroport, les carrières et les sites dédiés aux énergies renouvelables ont également été retirés de l'analyse. Ainsi, durant la période 2008-2018, la consommation d'espace a été de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 162 hectares pour l'habitat, - 36,5 hectares pour les équipements publics, - 168 hectares pour les activités industrielles et commerciales. En retirant Ozans et les carrières, 366,5 hectares ont été consommés durant les dix dernières années. <p>Le projet de PLUi engendre, quant à lui, une consommation d'espace en termes de zonage de (ces chiffres peuvent être amenés à évoluer légèrement à l'issue des réflexions en cours menées avec les communes, notamment sur certaines zones 1AUd) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 142,7 hectares pour l'habitat (y compris les terrains familiaux pour l'accueil des gens du voyage), - 14,8 hectares pour les équipements, - 16,2 hectares pour les activités industrielles et commerciales (y compris touristiques), surface amenée à évoluer, notamment en fonction de la reconfiguration et de la suppression de certains STECAL. <p>Ainsi, le projet de PLUi prévoit la consommation de 173,7 hectares, représentant une réduction de plus de 50% par rapport à la consommation des dix dernières années.</p>
LES TRANSPORTS ET LES NUISANCES ASSOCIEES	
Intégrer un scénario au fil de l'eau afin de permettre une meilleure évaluation de la pertinence des choix effectués.	Cette analyse a été apportée, en lien avec les données disponibles.
Développer davantage certaines problématiques relatives notamment au fret routier et à la livraison du dernier kilomètre, au covoiturage de courte distance et à l'autopartage, l'encouragement au changement des comportements ainsi qu'à l'accessibilité des réseaux pour les PMR et vulnérables.	Peu de données existent sur ces sujets.
LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES	
Poursuivre la réflexion et traduire de manière opérationnelle et quantitative dans le projet de PLU les objectifs de maîtrise de l'énergie, de mobilité durable et de limitation des îlots de chaleur urbains.	Les objectifs à atteindre intégrés dans le PLUi (quantité d'énergie produite à partir d'installations NRJ renouvelable, îlots de fraîcheur prévus dans les OAP, aires de covoiturage prévues, projets de voie vertes...) ont été explicités. En complément, des espaces verts existants situés dans le tissu urbain et remplissant la fonction d'îlots de rafraîchissement urbains ont été répertoriés sur les plans de zonage et assortis de règles précisées dans les dispositions générales.
Intégrer les éléments relatifs au PCAET en cours d'élaboration dans le présent document ou à défaut engager une révision du PLUi dès l'approbation du PCAET.	Les deux documents (PCAET et PLUi) ont fait l'objet de temporalités différentes, d'où la difficile intégration du PCAET dans le PLUi. En effet, il est encore en cours d'élaboration et le programme d'actions n'a pas été validé. Néanmoins, il sera intégré à moyen terme lors d'une révision du document d'urbanisme.
MESURES DE SUIVI DES EFFETS DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT	
Porter une attention particulière aux indicateurs "Air, Energie" en raison de l'élaboration du PCAET.	Les indicateurs proposés sur le thème climat air énergie ont été maintenus.
Aucun indicateur sur les nuisances sonores ne semble avoir été prévu.	Un indicateur a été ajouté.
QUALITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE SON RESUME NON TECHNIQUE	
L'évaluation environnementale permet une bonne caractérisation des enjeux principaux par le lecteur, bien qu'elle ne les hiérarchise pas. De plus, elle permet d'identifier clairement les sensibilités environnementales des secteurs d'OAP.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Améliorer le résumé non technique pour qu'il permette au public une bonne appréciation du projet de PLUi et des incidences attendues de sa mise en œuvre, notamment en y insérant une synthèse conclusive.	Le résumé non technique a été mis à jour.

AVIS DU PAYS CASTELROUSSIN VAL DE L'INDRE (au titre du SCoT) : FAVORABLE SOUS RESERVE

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
AXE 1 - LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE	
Scénario démographique choisi : croissance de 0,5% par an, soit 80 607 habitants en 2030. Scénario raisonnable. Conformité avec le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le statut de pôle secondaire d'Ardentes est bien pris en compte. Création sur Ardentes de 6% des logements prévus, développement et maintien des services existants, classement en sous-secteur spécifique dans le règlement pour répondre au SCoT. Densification et mixité des fonctions urbaines possibles.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Répartition des logements prévue en cohérence avec l'armature territoriale. Par ailleurs, le PLUi s'est attaché à permettre la densification en épaisseur de bourg et continuité du tissu urbain.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Les enjeux sur le confortement des équipements majeurs du territoire et les questions de faciliter l'accès aux équipements sont identifiés. Conformité avec le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
30% des logements sont prévus au sein de l'enveloppe urbaine existante conformément à ce que prévoit le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Châteauroux Métropole envisage la réduction de 50% de sa consommation foncière entre 2020 et 2030. Les extensions sont prévues en continuité du tissu urbain existant, et en épaisseur de bourg.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
1000 logements sont prévus en densification et 2169 en extension. Les objectifs de densité sont de 17, 12 et 10 logts/h (selon la typologie des communes), conformément aux préconisations du SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
La production des nouveaux logements se fera au moins pour 30% d'entre eux en renouvellement urbain, conformément au SCoT. Les zones AU en extension ont été délimitées dans l'objectif d'inciter l'usage des TC, etc.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le SCoT demande une densification de l'habitat du Secteur Gare. Pas d'habitat prévu à ce jour.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi. Aucun besoin n'a actuellement été identifié sur ce secteur.
Le développement des activités aéroportuaires est pris en compte par le PLUi.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le PLUi s'attache à permettre le développement des modes de transports alternatifs. Conformité avec le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Les ER sont prévus pour de nouvelles liaisons piétonnes/cyclables, imposer dans les OAP. Les itinéraires ont été reportés dans les prescriptions graphiques. Conformité avec le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
AXE 2 - LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION	
La programmation de logements prévue par le PLUi est de 320 logements/an. Le SCoT recommande 395 logements par an pour l'ensemble du territoire SCoT. Le PLUi prévoit 30% de ces logements en densification et une densité imposée de 17, 12 et 10 logements/hectare minimum, conformément au SCoT. L'extension préconisée pour le logement par le SCoT est de 289,6 ha sur 20 ans. Dans le PLUi, consommation de 145,2 ha sur 10 ans.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le PLUi prévoit l'objectif de 264 logements vacants par an remettre sur le marché d'ici 2030. Le PLUi prévoit la réhabilitation de friches, la réhabilitation énergétique, la mise en place d'outils de maîtrise foncière. Conformité au SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté. Le PLUi prévoit un objectif de 264 logements vacants d'ici 2030.
Le règlement du PLUi autorise "l'industrie" sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, conformément à ce que prévoit le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Les 3 niveaux de zones d'activités préconisées par le SCoT sont définies dans le règlement du PLUi, conformément à ce que préconise le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
L'enveloppe foncière en extension maximale prévue par le SCoT est de 15 ha pour l'Agglomération et 15 ha pour les zones de niveau 3. Le PLUi prévoit une consommation foncière en extension de 30,3 ha pour les activités industrielles et commerciales sur 10 ans.	Le choix a été fait de reclasser l'extension de GrandDéols (zone de type 2) en zone 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à une révision du PLUi.
Le maintien des activités économiques isolées notamment dans l'espace rural sur leur emplacement afin d'assurer leur pérennité est prévu par le PLUi, conformément aux recommandations du SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le PLUi prévoit plusieurs orientations pour améliorer la qualité paysagère des ZAE, leur desserte numérique et la limitation de l'imperméabilisation des sols.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
L'activité agricole a bien été prise en compte dans les choix du PLUi.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le maintien et le renforcement de la capacité d'hébergement touristique sont souhaités, les possibilités de changement de destination sont donc prévues et des STECAL ont été créés pour permettre la création ou l'évolution des hébergements touristiques, conformité au SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.

Le PLUi prévoit les conditions de desserte du THD. Le PLUi ne prévoit pas l'état des lieux préconisé par le SCoT. Toutefois, la liste des communes dépendant du RIP36 et non desservies sont signalées.	Des compléments seront apportés dans le diagnostic territorial.
Le PLUi prévoit des espaces de centralité où tous les formats de commerce sont autorisés pour chaque commune. Dans les espaces commerciaux de périphérie, le développement des commerces de plus de 300 m ² est interdit, conformément au SCoT.	Il s'agit d'interdire les commerces de moins de 300 m ² dans les espaces commerciaux de périphérie et non de plus de 300 m ² . Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Concernant les zones de logements, des OAP sont prévues pour le développement du commerce de proximité.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le PLUi prévoit bien des espaces de centralité et des espaces commerciaux de périphérie, conformément à ce qui est prévu par le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le PLUi ne prévoit pas de nouveaux espaces commerciaux de périphérie autres que ceux listés dans le SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Le PLUi prévoit l'interdiction d'implantation de petits commerces de moins de 300 m ² dans ces espaces de périphérie afin de préserver la complémentarité de l'offre commerciale. Les implantations commerciales dans les autres espaces du territoire, non prévues par le SCoT, sont fortement encadrées pour les commerces de première nécessité, les extensions de commerces existantes et les espaces de vente accolés aux espaces de production.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
Pas d'extension de zones commerciales prévue. Toutefois, il conviendra de veiller au respect des prescriptions du SCoT prévoyant la limitation de consommation foncière sur la durée du SCoT à 4ha du foncier disponible identifié (viabilisé ou non) sur l'ensemble des 7 espaces commerciaux de périphérie identifiés.	Le PLUi ne pourra pas s'opposer à une demande d'autorisation d'urbanisme sur un terrain classé en zone Urbaine par rapport à cette prescription du SCoT.
Le PLUi prévoit plusieurs mesures pour promouvoir un commerce respectueux de l'environnement, conformément aux préconisations du SCoT.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
AXE 3 - LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS ET ASSURER LA PRESERVATION DES RESSOURCES, LA PREVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES	
Zonage d'assainissement annexé au PLUi. Bonne conformité pour la gestion des eaux usées et eaux pluviales.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.
La déclinaison du secteur N en sous-secteur est imposée par le SCoT. Ces sous-secteurs précisent sur le plan de zonage les entités naturelles identifiées dans le cadre de l'évaluation d'incidences environnementale et reprennent a minima les continuités écologiques de l'étude TVB. Un sous-secteur spécifique à ces continuités aurait pu être créé pour accentuer davantage leur importance au regard du règlement.	La TVB a été traduite au travers le zonage mais aussi via la mise en oeuvre de nombreuses prescriptions graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. L'évaluation environnementale justifie sa prise en compte et sa préservation dans le projet de PLUi arrêté.
Pour chacun des sous-secteurs identifiés, peu de mesures de préservation sont indiquées, comme le prescrit le SCoT.	Le règlement écrit du secteur Nd a été modifié et il interdit dorénavant les exploitations agricoles. Concernant la destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés», elle est toujours autorisée en raison des ouvrages RTE compris dans cette destination.
Quelques orientations sont néanmoins visibles dans l'EIE.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
La réglementation en matière de clôture/engrillagement en zone N aurait pu apporter davantage de prévisions (déclaration préalable de travaux, emploi uniquement de matériaux naturels...) et limiter la hauteur à 1,20 m et non 1,50 m.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Bonne prise en compte des vallées remarquables, soulignée par un zonage et un règlement spécifiques Nv.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Prise en compte du PPRi et annexé au PLUi. L'EIE détaille les risques naturels recensés sur le territoire.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le sous-secteur Nxr précise l'implantation possible de sites dédiés aux énergies renouvelables comme le prescrit le SCoT en secteur N. Elle sont également possibles en secteur U lorsque ces installations sont directement liées au besoin d'une entreprise ou lorsque les contraintes d'un terrain ne permettent d'autres valorisations. Compatibilité avec le SCoT.	Concernant les énergies renouvelables, les modifications apportées au projet de PLUi arrêté seront les suivantes : > dans le règlement, les STECAL dédiés aux énergies renouvelables seront supprimés. Sous réserve de l'avis des PPA, quatre sous-secteurs seront créés pour l'implantation de centrales solaires au sol, 3 correspondant aux anciens STECAL à Coings, à Saint-Maur et à Mâron (ce dernier aura des conditions particulières) et un autre à Déols (dans les périmètres de protection rapprochés des captages de Montet-Chambon) Le règlement écrit a été modifié. Les installations de production d'énergie renouvelable ont été autorisées uniquement : dans la zone A et dans le secteur Nd sous réserve qu'elles répondent à l'ensemble des conditions suivantes : elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et avoir un intérêt collectif. Dans le secteur Npv, sous réserve d'avoir un intérêt collectif, de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les implantations de systèmes d'énergie renouvelable dans la zone N sont ainsi plus strictement limitées. Dans les zones U et AU, le règlement reste inchangé ce qui permet de valoriser certains terrains de zones d'activités pour la production d'énergie renouvelable (unités de méthanisation portées par des industriels, centrales solaires au sol liées à une entreprise, etc.). Seule la condition "liées à une activité existante ou créée dans la zone et compatibles avec les activités existantes" sera réécrite afin de supprimer "dans la zone" Concernant les éoliennes, il a été ajouté, dans l'état initial de l'environnement, une carte montrant les éléments limitant strictement leur implantation sur le territoire. En effet, les espaces où celles-ci pourraient s'implanter sont limités en raison des servitudes aéronautiques et SETBA.

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'INDRE

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
Sur la commune de Le Poinçonnet, un emplacement réservé est cartographié le long de la RD67 pour la création d'une liaison douce. Néanmoins, il n'y a pas de numéro correspondant à cet ER dans le document "Légende et Liste des Emplacements Réservés". Le département ne sera pas bénéficiaire de cet ER.	Il s'agit de l'emplacement réservé n°127 qui se prolonge sur la commune de Saint-Maur. Le bénéficiaire est la commune (le numéro est visible sur le plan de zonage à hauteur du Bois de Gireugne). La remarque n'amène donc pas de modification du document.
Entre Cap Sud et la prison sur la RD67, il est noté que l'ER n°116 concernant la création d'une liaison douce en continuité est bien au bénéfice de la commune de Saint-Maur.	La remarque n'amène pas de modification du document.
Sur la commune de Montierchaume, les ER n°106 et 108 concernant l'aménagement d'un giratoire dans le carrefour entre les RN151 et RD80, il est indiqué que l'autorité compétente est bénéficiaire des ER. N'ayant pas de projet d'aménagement dans le carrefour, le département ne sera pas bénéficiaire des ER.	Les deux emplacements réservés ont été maintenus au profit de l'Etat gestionnaire de la RN 151.

AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE CONTROLEE (INAO)

OBSERVATIONS

Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)

Le territoire de Châteauroux Métropole est inclus en tout ou partie dans l'aire délimitée de l'AOP "Valençay", ainsi que l'aire géographique des IGP "Agneau du Limousin", "Volailles du Berry" et "Val de Loire".

Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi.

AVIS DE RTE

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
ANNEXES CONCERNANT LES SERVITUDES I4	
Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension du RTE dont la liste est annexée à ce courrier.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Le plan des servitudes	
Le poste de Madron n'a pas été signalisé sur le plan des SUP de Châteauroux.	Les SUP sont des limitations administratives au droit de la propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Les SUP tel qu'elles sont annexées au projet de PLUi arrêté ont été transmises à Châteauroux Métropole par les services de l'Etat. Ces derniers ont procédé à des rectifications suite à leur consultation (pendant le délai des 3 mois). Le plan des SUP concernant le poste de Madron a été modifié mais pas la liste des SUP.
Les appellations des ouvrages RTE ne sont pas correctes.	Les SUP sont des limitations administratives au droit de la propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Les SUP tel qu'elles sont annexées au projet de PLUi arrêté ont été transmises à Châteauroux Métropole par les services de l'Etat.
La symbolologie utilisée n'est pas conforme au standard CNIG.	Le plan des SUP a été transmis par les services de l'Etat.
Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages en exploitation est disponible au format SIG sur le site de l'Open Data Energies Réseaux. Nous vous invitons donc à reporter les tracés et l'emprise des ouvrages RTE sur les plans des servitudes.	Le plan des SUP a été transmis par les services de l'Etat.
La liste des SUP	
Les appellations complètes de nos ouvrages n'ont pas été retranscrites sur les listes des SUP par commune. De plus, certains ouvrages sont manquants.	Les SUP sont des limitations administratives au droit de la propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Les SUP tel qu'elles sont annexées au projet de PLUi arrêté ont été transmises à Châteauroux Métropole par les services de l'Etat.
Compte-tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages, il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des SUP I4 ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire.	Les SUP sont des limitations administratives au droit de la propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général. Les SUP tel qu'elles sont annexées au projet de PLUi arrêté ont été transmises à Châteauroux Métropole par les services de l'Etat.
La note d'information relative à la servitude I4	
La note d'information "actualisée" relative à la servitude I4 vous est communiquée. Nous vous demandons donc que cette note soit annexée au document d'urbanisme.	La note a été annexée au PLUi.
LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLUi	
EBC	
Certains ouvrages de RTE sont situés en partie dans un EBC. Les largeurs à déclasser sous les lignes sont les suivantes : 5 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines, 30 m pour les lignes 63 kV et 90kV, 40 m pour les lignes 150 kV et 225 kV, 50 m pour les lignes 400 kV, 40 m pour les lignes 2x63 et 2x90 kV, 80 m pour les lignes 2x225 kV et 100 m pour les lignes 2x400 kV. Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les ouvrages RTE implantés sur le territoire.	Un seul cas est identifié à Montierchaume ; la modification a été apportée.
Emplacements réservés	
Nous vous rappelons que si plusieurs ouvrages de RTE se situent à proximité d'ER sur le territoire, alors les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
LE REGLEMENT LITTERAL	
Notion hauteur des clôtures	
Pour des raisons de sûreté, la règle de la hauteur pour les clôtures de la zone Ux ne peut pas s'appliquer aux ouvrages RTE, qu'ils s'agissent d'un poste de transformation d'énergie électrique ou d'un pylone. Dès lors que la notion d'ouvrage spécifique n'est pas identifiée et définie dans les dispositions générales du règlement, il conviendra de reporter pour la zone Ux, à l'exception de la hauteur de clôture suivante : "des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises pour les ouvrages RTE".	Cette exception a été ajoutée dans le règlement des secteurs Ux et Uy.
Notion d'autorisation expresse	
Nous soulignons l'importance de l'autorisation expresse que RTE doit disposer pour effectuer ses travaux d'entretien, dans les dispositions générales des zones concernées.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :	
_que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.	Cette indication a été ajoutée, néanmoins, il a été fait référence au plan des SUP et non au document graphique.
_que les ouvrages de transport d'électricité HTB sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.	Ces ouvrages appartiennent à la destination «Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées» et ceux-ci sont autorisés dans les zones précitées s'ils sont liés aux réseaux (énergie, gaz...).
Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.

AVIS DE GRT Gaz

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLUi. Toutefois, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :	
RAPPORT DE PRESENTATION	
La présence des ouvrages GRTGaz doit être signalée, avec le rapport des servitudes d'implantation et de passage (I3) et des distances des SUP de pour la maîtrise de l'urbanisation (I1). Vous retrouverez la liste de ces ouvrages et leurs caractéristiques dans la fiche de présentation ainsi que les SUP associées dans la fiche d'information sur les SUP d'implantation et de passage et dans la fiche d'information sur les SUP d'effets pour la maîtrise d'urbanisation.	Les informations ont été intégrées à l'annexe SUP du projet de PLUi.
Les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.	Les justifications ont été apportées p135 du rapport de justifications. En effet, une analyse des secteurs de projet potentiels a été réalisée ; tous les secteurs concernés par des SUP ont été retirés.
Vous pouvez également ajouter qu'un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation.	L'arrêté sera annexé dès qu'il aura été pris et transmis à la collectivité.
Nous vous informons que les mesures compensatoires de sécurité complémentaires visent uniquement à réduire les probabilités d'occurrence du scénario majorant de perte de confinement accidentelle suivie d'inflammation. Les distances des zones de dangers restent inchangées.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
PADD	
Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.	A ce stade de l'élaboration du PLUi, il n'est pas possible de modifier le PADD.
OAP	
Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages. Par exemple, l'OAP DEO_1E est impactée par les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.	Il s'agit de l'OAP DEO_2E et non DEO_1E.
REGLEMENT	
La présence des ouvrages GRTGaz doit être signalée, avec le rapport des servitudes d'implantation et de passage et des distances des SUP de pour la maîtrise de l'urbanisation.	Les SUP sont annexées au projet de PLUi et un renvoi à celles-ci est réalisé dans le règlement écrit.
Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée :	
_faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU : "sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité".	Cette disposition a été ajoutée dans la destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées" et un complément a été apporté pour les affouillements et exhaussements de sols.
_les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation et de passage des canalisations.	Une référence aux SUP est faite dans les dispositions générales.
_les interdictions et règles d'implantations associées aux SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.	Une référence aux SUP est faite dans les dispositions générales.
_l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de PC, de CU opérationnel ou de PA concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages.	Il s'agit d'une pratique ; cette mention n'a pas à apparaître dans le PLUi.
_la réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les DT et DICT.	Il s'agit d'une pratique ; cette mention n'a pas à apparaître dans le PLUi.
DOCUMENT GRAPHIQUE	
Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz doivent apparaître dans les documents graphiques, en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.	Pour une meilleure lisibilité du document graphique, il a été choisi de représenter les SUP graphiquement en annexe du projet de PLUi.
Les risques technologiques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
CHANGEMENT DE DESTINATION DES ZONES	
Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.	Toutes les autorisations d'urbanisme sont soumises aux SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.	Seuls 7 espaces sont concernées, espaces qui composent l'entité urbaine ; il s'agit principalement de secteur à vocation dominante d'activités et/ou d'équipements. Les SUP s'appliqueront, comme prévu dans le règlement écrit.
EMPLACEMENTS RESERVES	
Les emplacements réservés devront être validés techniquement au regard des spécifications des canalisations de transport de gaz et de leurs deux types de SUP.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
EBC, haies, éléments végétaux particuliers	
La présence de nos ouvrages et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un EBC, haies ou éléments végétaux protégés.	Ces mesures de protection ont été supprimées.
PLAN DES SUP	
La représentation des SUP de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan. Nous avons bien noté la présence des bandes de SUP1 (I1) légendées I3 dans les plans cartographiques des communes concernées.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
LISTE DES SUP	
Le détail de la SUP I3 est bien rappelé.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Les SUP I1 sont bien annotées sur la liste des SUP.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Il serait nécessaire de joindre les arrêtés préfectoraux dans la liste des servitudes.	Les arrêtés préfectoraux sont annexés au PLUi.
Prendre en compte l'adresse suivante pour le service responsable des SUP et des travaux : GRTgaz - Pôle exploitation centre Atlantique - Service Travaux Tiers et Urbanisme - 62, rue de la Brigade Rac - ZI Rabion - 16023 ANGOULEME Cedex - rc@grtgaz.com	Cette adresse est bien celle indiquée dans le projet de PLUi.

AVIS D'ORANGE

OBSERVATIONS	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
Il existe un faisceau hertzien en service actuellement sur Châteauroux.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.
Voici les dégagements à prendre en compte en cas de projet de plus de 10 mètres de haut sur cette commune : depuis le site [MONTIPOURET] [(X 46°41'1"N. Y 1°54'16"E)] dans l'azimut 321.17° vers le site de [ETRECHET] [(X 46°46'53"N . Y 1°47'22"E)] prendre 23 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau.	Cette remarque n'amène pas de modification du projet de PLUi arrêté.

Analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi concernant l'ensemble de l'agglomération

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse	objet de la demande	Réponse de l'EPCI (Châteauroux Métropole)
RTE	11/10/2019	C	C4 Châteauroux	Centre Développement Ingénierie Nantes ZAC de Gesvrine BP 4105 44241 La Chapelle-sur- Erdre	Demande de prendre en compte l'incompatibilité de la servitude d'utilité publique 14 avec : - la trame "Espaces Verts insérés dans la trame urbaine ayant un intérêt écologique ou paysager" sur le secteur des Madrons, en raison des projets d'enfouissement de la ligne Haute Tension - les espaces boisés classés (EBC) Demande de prise en compte au sein du règlement écrit de la spécificité des ouvrages de RTE et des besoins d'interventions techniques associés (diverses propositions). Demande de report du poste des Madrons sur le plan des servitudes d'utilité publique de Châteauroux Demande rectification de la dénomination des lignes HT	La trame relative aux Espaces Verts à prendre en compte a été reconfigurée, voire supprimée, au regard des emprises impactées par l'enfouissement des réseaux. La bande d'EBC maintenue par erreur sous la ligne HT au lieu-dit les Ouches sur la commune de Montierchaume a été retirée du plan de zonage. Le règlement écrit a été complété au regard des observations exprimées. Par ailleurs, le plan des servitudes produit par les services de l'Etat a été rectifié et fait désormais apparaître le poste des Madrons. Une demande a été faite pour leur demander de rectifier la liste des servitudes (en attente).
SCALIS	14/10/2019	RD n°22	RD3	36000 Châteauroux	souhaite que le ratio d'1 place minimum par logement locatif social construit puisse être assouplie en centre ville (transports en commun et services accessibles à pied). Demande s'il est possible d'augmenter les surfaces d'emprises constructibles pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement déjà en projet.	En accord avec l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit a été modifié pour ne pas imposer de places de stationnement pour les Logements Locatifs Sociaux en zone U uniquement. L'enveloppe maximale pouvant être dédiée aux extensions à vocation d'habitat est atteinte. Il n'est pas possible de réserver des surfaces supplémentaires en 1AU (les zones 2 AU permettent de comprendre l'organisation globale des opérations envisagées mais ne pourront être ouvertes à l'urbanisation avant 10 ans qu'en cas de regain de croissance démographique suffisamment important pour justifier une révision du PLUi).
CHÂTEAU'ROULE A BICYCLETTE Association	15/10/2019	RD n°24	RD4	34 Espace Mendès France Maison des Associations 36000 Châteauroux	Rappelle les exigences réglementaires en matière de développement des circulations douces et notamment les directives nationales, du SRADDET (dont l'enquête publique s'est terminée le 17/06/2019) et du SCoT. Réclame la mise en place d'un réseau cyclable structurant, continu et sécurisé. Déploie que les objectifs en la matière ne soient pas prioritaires dans le PADD, le manque d'ambition global, l'absence d'OAP cadre.	Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 13 et 14), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.
Collectif CHATEAUROUX DEMAIN	16/10/2019	Mémoire déposé durant la permanence du 17/10/2019	RP19 Châteauroux		Enquête publique	Sur l'enquête publique : Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, page 1), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête. Sur la concertation : Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, page 2), annexée au Rapport de la Commission d'Enquête.
					ZAC d'Ozans	La ZAC d'ozans, reconnue d'Utilité Publique en 2011 a été réaffirmée dans le SCoT du pays castelroussin-Val de l'Indre comme un "site de développement économique d'intérêt international" de par son envergure et sa certification HQE-Aménagement". Aucun remise en cause de ce positionnement n'a été émise lors de l'adoption du SCoT en mars 2018. + Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 7 et 8), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.
					Artificialisation des sols	Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 2 à 7), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête. De plus, dans le règlement écrit des secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Up et 1AUd, il est indiqué que pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier. Dans les secteurs Ue, Ux et Uy, le règlement écrit prévoit que pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés soient autorisés sous réserve de la présence d'un dispositif de collecte et de dépollution des eaux pluviales. Par ailleurs, un minimum de surface perméable (30%) est demandé dans les secteurs Uc, Ud et 1AUd. Une disposition sur la limitation de l'imperméabilisation des sols est également émise dans les OAP Cadre. De plus, dans certains secteurs comportant des OAP, des espaces végétalisés doivent être préservés.
					Réduction des déplacements automobiles	Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 13 et 14), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.

Développement de l'agro-écologie dans le péri-urbain	<p>Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 9 et 10), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.</p> <p>Par ailleurs, concernant les opérations d'habitat projetées auprès des espaces de grandes cultures aux pratiques agricoles parfois intensives, il est demandé à minima dans toutes les OAP concernées de porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et les espaces naturels et agricoles. La prescription est parfois encore plus précise, par exemple à Arth2E, où il est demandé de "porter une attention particulière au traitement de la lisière entre le secteur de projet et les espaces agricoles riverains qui devra constituer une ceinture jardinée d'une épaisseur significative formant un socle paysager pour les nouvelles constructions".</p>
Transition énergétique	<p>Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 12 et 13), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.</p> <p>L'agglomération a lancé en 2018 l'élaboration de son PCAET. Les deux documents (PCAET et PLUi) se sont inscrits dans deux temporalités différentes. En effet, la nécessité pour le PLUi d'être approuvé début 2020 au plus tard sous peine de passage en RNU de plusieurs communes, n'a pas permis d'intégrer le PCAET actuellement au stade du programme d'actions. Il sera néanmoins intégré à moyen terme lors d'une prochaine révision du document d'urbanisme.</p>
économies d'énergies	<p>Le PLUi étant un outil de portée réglementaire et non opérationnelle, peu de moyens prescriptifs (autres que ceux déjà intégrés au projet de PLUi) sont mobilisables en faveur des économies d'énergie et de la rénovation des logements anciens. Cependant, la collectivité s'implique pleinement sur la question des économies d'énergie au travers de son OPAH Rénovation énergétique en accompagnant près de 300 projets par an et en abondant financièrement les aides de l'ANAH sur environ 200 dossiers par an. De plus, une OPAH renouvellement urbain est actuellement en cours de définition sur le périmètre "coeur de ville". Cette dernière vise la réduction de la vacance ainsi que la réhabilitation du parc ancien. A compter de 2020 et durant 5 ans, 500 000€ seront réservés chaque année à l'atteinte de ces objectifs.</p>
Energies renouvelables	<p>Dans les dispositions générales du règlement écrit (p27), il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétiques des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages. De plus, une partie des dispositions générales du règlement est dédiée aux performances énergétiques et environnementales (p28) et autorise les dispositifs, matériaux et procédés comme : les bois, végétaux et matériaux biosourcés, les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, les équipements de récupération des eaux de pluie les brises-soleils. De plus, une disposition imposant la production de 15 % d'EnR pour tous les bâtiments situés en zones U et AU de plus de 2000 m² a été ajoutée en complément de l'article L111-18-1.</p> <p>+ Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 12 et 13), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.</p>
Lutte contre le réchauffement climatique	<p>Les arbres à préserver sont identifiés dans les OAP. En Uy (zones d'activités) les surfaces de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement, la conservation des haies bordant les emprises et les arbres les plus importants peut être imposée. Une emprise minimale de 20 % de surface perméable par rapport à la superficie du terrain est demandée. Les surfaces des toitures terrasses végétalisées sont autorisées et assimilées à des surfaces de pleine terre. Par ailleurs, comme préconisé par les services de l'Etat, des parcs urbains à préserver seront identifiés pour maintenir des îlots de rafraîchissement dans les secteurs les plus densément construits ou présentant une artificialisation au sol importante.</p>
Eau potable	<p>Les remarques ne relèvent pas pour leur majorité du PLUi. Toutefois les éléments de réponse suivants peuvent être apportés : il n'y pas de manquement à l'information de la population depuis 2 ans puisque l'ARS, qui a en charge les analyses d'eau et les interprétations, a bien indiqué à chaque bulletin d'information analytique la présence des molécules mesurées. L'affichage en Mairies a été effectué. Le site Internet de l'ARS actualisé au fur et à mesure des résultats.</p> <p>En complément, Châteauroux Métropole et ses exploitants ont informé les usagers au travers d'un message sanitaire spécifique (validé par l'ARS) inséré au sein des factures.</p> <p>A noter que l'ARS a recherché de nouvelles molécules dans tout le Département durant l'année 2018, en plus des molécules "mères" historiquement analysées. Aussi, des traces ont été nouvellement trouvées dans de nombreux captages mais aucune comparaison avec le passé n'est possible. Dès que des traces sont trouvées, l'ARS met en œuvre un suivi de l'évolution des concentrations.</p> <p>Enfin, il est rappelé que l'ARS a précisé que si les concentrations de métabolites mesurées peuvent dépasser la limite de qualité fixée à l'ancien seuil de détection analytique (0,1 µg/l), les taux restent très inférieurs au seuil de risque sanitaire pour le consommateur, et l'eau peut être consommée sans restriction.</p> <p>Sur le captage d'Ardentes, il est vrai qu'à ce jour l'instruction administrative de ce dossier n'est pas aboutie. La création du forage a bien entendu fait l'objet d'une procédure préalable et d'un arrêté préfectoral.</p> <p>Sur la question de favoriser l'agriculture biologique au sein des périmètres de captage de Montet Chambon, il doit être rappelé que le PLUi n'a pas vocation à encadrer les pratiques agricoles et qu'il permettra de fait les projets d'agriculture biologique.</p> <p>Une partie des emprises du Périmètre de Protection Rapproché des captages de Montet-Chambon a été reclassée dans le secteur As correspondant aux terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager, afin d'y limiter plus strictement la constructibilité.</p> <p>+ Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, page 10), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.</p>

				Eaux pluviales	Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, pages 10 et 11), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.
				TVB et espaces verts urbains	Les mesures de préservation sont développées p 20 et 21 des dispositions générales du règlement. De plus, les haies à préserver et à créer dans les OAP ont été reportées au plan de zonage. Un sous-secteur Nj correspondant aux espaces naturels en interface avec les espaces urbanisés et souvent jardinés a été créé. Il représente, dans le dossier de PLUi approuvé, une surface d'environ 144 hectares auxquels s'ajoutent 34 hectares de jardins familiaux (STECAL Nxj). La plaine des Chevaliers bénéficie pour partie de ce classement et d'un classement en Ue (équipement) permettant d'en limiter les possibilités de construction.
				Risques	Cf. réponse apportée dans le courrier de réponse de Châteauroux Métropole au procès-verbal de l'enquête publique (pièce jointe n°1, page 14), annexé au Rapport de la Commission d'Enquête.

ARDENTES - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUI

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
GIRARDEAU-BAUDINE	25/09/2019	C	C1	4 chemin du Chêne Corne Les Loges de Dressais 36120 Ardentes	chemin du Chêne Corne Les Loges de Dressais 36120 Ardentes	E 796-797-799	Na (Naturel Agricole)	A	demande de classement en zone constructible faite en 2013 et réitérée	Les terrains sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine du hameau des Loges de Dressais (les espaces agglomérés correspondant aux bâtiments distants de moins de 60 mètres). Les parcelles sont maintenues en zone Agricole.
BRICAULT Marie Pierre et Pierre	28/09/2019	C	RP5 (PJ)	20 route du Plessis la Cueille 36120 Ardentes	22 et 24 route du Plessis la Cueille 36120 Ardentes	E 1394-1374 E 989	UC Na (Naturel agricole)	A A	demande de maintien en zone constructible de ses parcelles et du hameau du Plessis la Cueille. Invoque une rupture d'égalité de traitement avec le hameau des Loges Dressais	Contrairement au hameau des Loges de Dressais, le hameau du Plessis ne répond pas aux critères d'éligibilité à un classement en zone urbaine, en particulier au regard du caractère très diffus de son bâti. Son classement en zone Agricole est donc maintenu. A noter que le calcul des surfaces dévolues à l'habitat a été effectué sur la base des perspectives d'évolution démographiques et des besoins en logements et ne présente donc aucun lien avec celles réservées aux activités économiques, en l'occurrence celle de la zone d'Ozans, comme l'affirme le demandeur.
AMARDEILH Ginette	28/09/2019 07/10/2019 07/10/2019	C RD n°15 RD n°16	C2 RP4 RD4 RD 3 RD5	34 rue du Bret 222 38090 Villefontaine	Les Loges de Dressais 36120 Ardentes	E 545	Na (Naturel Agricole)	A	demande de classement en zone constructible faite en 2009 et réitérée	La parcelle couvre une vaste surface (1,26 ha) et constitue une extension de l'urbanisation. Son classement en zone Agricole est donc maintenu afin de limiter l'artificialisation des sols autour des hameaux et en cohérence avec l'objectif de recentrer le développement urbain sur les centres-bourgs. Une des orientations du PADD est d'ailleurs d'interdire "toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture".
AMARDEILH Ginette RIMET Christiane	07/10/2019	RD n°17	RD4	35 rue du Bret 222 38090 Villefontaine Ville 16 Les Platanes 38760 VARCES	Les Loges de Dressais 36330 Ardentes	E 760	Uc	Nj	demande de maintien en zone constructible	Un PC a été autorisé sur la parcelle E 759 ; cette dernière est donc destinée à être bâtie à court terme (maison d'habitation). Du fait de cette situation, la parcelle E 760 s'insère dans l'enveloppe urbaine des Loges de Dressais et peut donc être classée en zone Ud.
RIMET Christiane AMARDEILH Ginette	11/10/2019	C		Villa 16 Les Platanes 38760 Varces 34 rue du Bret 222 38090 Villefontaine	Les Loges de Dressais 36330 Ardentes	E 760 E 759	Uc Uc	Nj A	demande de maintien en zone constructible s'étonne du PC qui vient d'être accordé sur la parcelle voisine (E 759)	Au regard du PC accordé cet été, la parcelle E 760 et la partie bâtie de la parcelle E 759 (celle-ci couvrant une vaste surface) peuvent être reclassées en zone urbaine, dans le secteur Ud.
COMMUNE d'ARDENTES	28/09/2019	C + RP	RP10 RP13	Mairie, 2 rue de la Gare	rue Léveillé (entrée opération OPAC) 36120 Ardentes	B 359-974	Ub	Nj	demande de reclassement en zone Ud	Les parcelles B 359 et B 974 sont reclassées en zone Urbaine, dans le secteur Ud, du fait des droits à bâtir acquis et au regard du positionnement de la parcelle B974 (ne pouvant être rattachée à la zone 1AU).
BUSSON Mr et Mme	04/10/2019	C	RP6 C3	12 chemin de la St Guénin Les Loges de Dressais 36120 Ardentes	Les Loges de Dressais (entrée Ouest) 36120 Ardentes	E 706-707-708-709	Na (Naturel Agricole)	A Ud pour 708 et 706 +707 pour partie	Demande de classement de l'ensemble des parcelles en zone constructible. Considère que son ensemble de parcelles est coupé arbitrairement, que ses terrains font partie du hameau des Loges de Dressais et que leur intégration en Ud densifiera le secteur.	Les terrains concernés par la présente demande n'ont jamais été classés en zone constructible ; ils se situent en dehors de l'enveloppe urbaine et constituent, à ce titre, une extension de l'urbanisation. Les articles de la Loi Grenelle invoqués (préservation de la biodiversité, équilibre entre développement rural et urbain) illustrent exactement le contraire de ce que pense démontrer le demandeur. Néanmoins, la parcelle E 708 comportant des constructions, ainsi qu'une petite partie des parcelles attenantes E 706 et 707, ont pu être rattachées à la zone Ud dans le projet de PLUi arrêté.
BECHADE, BRICAULT, GABILLAUD	04/10/2019	C + RP	RP7 RP9 RP11	2 allée de la Pierre Blanche 36120 Ardentes (BECHADE) 26 rue G. Apollinaire 36000 Châteauroux (Gabillaud)	Les Loges du Plessis 36120 Ardentes	E 990-1213 + E1394 1374 + E 1666, 1667 et 1669	UC	A	demande collective de maintien en zone constructible de l'ensemble du hameau du Plessis la Cueille.	Il n'existe pas de continuité urbaine entre les écarts du Plessis et de La Cueille (les espaces agglomérés correspondant à des ensembles de bâtiments distants de moins de 60 mètres). Ces deux entités ne répondent pas à un nombre de critères suffisant pour bénéficier d'un maintien en zone urbaine. Leur classement en zone Agricole est donc maintenu. Par ailleurs, pour information, la superficie d'environ 1,1ha de ces parcelles jugée très faible par les demandeurs correspond à elle seule, à plus de 20% des surfaces prévues en 1AUd sur le bourg d'Ardentes.
POULAIN Robert	05/10/2019	C	RP2	17 rue de la Bièvre 36000 Châteauroux	Hameau de Sanguille route de Clavière	A 1499	Na (Naturel Agricole)	A	demande de classement en zone constructible / invoque son caractère inexploitable	La parcelle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine et constitue donc une extension de l'urbanisation. Son classement en zone Agricole est donc maintenu afin de limiter l'artificialisation des sols autour des hameaux et en cohérence avec l'objectif de recentrer le développement urbain sur les centres-bourgs. En ce sens, une des orientations du PADD est d'ailleurs d'interdire "toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture". Par ailleurs, cette parcelle comporte une installation non référencée au cadastre.
SIMONNET Céline	27/09/2019	RD n°5	RD1		Hameau de Sanguille 14 route de la Mare 36120 Ardentes	A 8-9-14-190-191- 1307	Na (Naturel Agricole)	U/A	passage des parcelles A9 et A8 en zone constructible	Le projet de PLUi arrêté prévoit déjà un classement en zone Urbaine d'une partie de la parcelle A0009 (sur toute sa largeur et sur une profondeur d'environ 30 mètres). La parcelle 1307 est classée en zone Urbaine dans le projet de PLUi arrêté. Les parcelles 0008, 190 et 191 ne se situent pas dans l'enveloppe urbaine d'où le maintien de leur classement en zone Agricole.

CARRIOT Josette	07/10/2019	RP		48 allée Paul Rue 36330 Le Poinçonnet	Hameau de Sanguille 36120 Ardentes	A 8-9-14-190-191- 1307	Na (Naturel Agricole)		en appuie de la demande de sa fille Céline Simonnet (registre dématérialisé, le 27 septembre), demande si les parcelles A8 et A9 peuvent devenir constructibles	Le projet de PLUi arrêté prévoit déjà un classement en zone Urbaine d'une partie de la parcelle A0009 (sur toute sa largeur et sur une profondeur d'environ 30 mètres). La parcelle 1307 est classée en zone Urbaine dans le projet de PLUi arrêté. Les parcelles 0008, 190 et 191 ne se situent pas dans l'enveloppe urbaine d'où le maintien de leur classement en zone Agricole.
BLONDEAU Jean Louis, délégué de BOURSIER Sylvie, sur un terrain appartenant à PROTEAU Liliane	28/09/2019	RP	RP8		rue Pierre et Marie Curie en sortie de bourg	E 188	Na (Naturel Agricole)	A	demande de classement en zone constructible	La parcelle E 188 ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine existante et constitue une extension de l'urbanisation. Les choix de l'EPCI en matière d'extension se sont portés sur des secteurs situés dans la continuité d'opérations récentes, en épaisseur du tissu urbain existant, comme justifié dans le rapport de présentation. Le classement de la parcelle en zone A est donc maintenu (le terrain est actuellement cultivé).
BEAULIEU Laure	07/10/2019	RD n°14	RD2		route de Diors - Sanguille - Ardentes	A 2307, A 2308, A 2309 (parcelles d'origine A 106 et A 113)	Uc	Uh et A	demande de classement de la totalité de sa parcelle en zone constructible	Le périmètre de la zone Urbaine a été élargi rendant possible l'implantation d'une construction dans la continuité du bâti implanté sur les parcelles voisines (A 2188 et 117). Le fond de parcelle constitue, quant à lui, une extension de l'urbanisation.
REGNOUX Hubert	11/10/2019	RP	RP12	36 rue de la Gare 36120 Ardentes	Lieu-dit Les Grands Buissons en sortie Sud du bourg 36120 Ardentes	E 195-196-198	1AU	A	exprime son mécontentement sur le déclassement de ses parcelles considère que les centaines d'hectares dédiés à Ozans devraient être restitués à l'agriculture plutôt que de demander aux communes de bloquer leur extensions et de déclasser des parcelles	Les trois parcelles actuellement cultivées, d'une surface cumulée de 3,9 ha en lisière de zone agricole, n'ont pu être maintenues en zone constructible du fait de la nécessaire réduction des zones AU à vocation d'habitat, ces dernières étant surdimensionnées par rapport aux besoins en logements estimés pour les 10 années à venir. Les surfaces dédiées à la zone d'activités d'Ozans n'ont aucun lien avec le calcul des surfaces nécessaires au maintien de la croissance démographique sur les 10 prochaines années.
GEORGET Sabrina	14/10/2019	RD n°23	RD6	36120 Ardentes	Les Loges de Dressais 36120 Ardentes	E 780 E 781	Na Uc	A Ud	demande que la parcelle E 780, en prolongement de la E 781 soit également classée en zone constructible	La parcelle E 780 ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine existante et constitue une extension de l'urbanisation. Elle n'a pas vocation à être construite. Au regard de son usage (fond de propriété planté d'arbres, en lisière d'une zone agricole cultivée), la parcelle est reclassée en zone Naturelle (secteur Nj).
GALLAY Monsieur et Madame	15/10/2019	C	C4 RP15 Châteauroux	31 rue du Four à Chaux Hameau de Clavières 36120 Ardentes	Hameau de Clavières 36120 Ardentes	A 2329 (ex A 1296)	Uc	Nj	demandent quelle logique ou quels critères ont été pris en compte pour la décision de déclassement de ses terrains desservis par les réseaux.	La parcelle 1 296 ne s'insère pas entre deux parcelles bâties (bâti dur) et ne constitue donc pas une dent creuse. Son classement en zone constructible serait considérée comme une extension (zone AU), qui plus est, linéaire. Or, dans l'objectif de renforcement de l'armature urbaine, les surfaces dédiées aux extensions ont été localisées sur le centre-bourg.
SANDMANN Jean-Marie et Elisa	15/10/2019	RD n°27	non traité par la commission d'enquête (stade PV)	36120 Ardentes	Maison forestière d'Artois route d'Artois 36120 Ardentes	E 1032	Na	Nf	souhaite le maintien de la parcelle en zone agricole (envisage de planter un verger). La parcelle a été acquise dans le but d'effectuer un échange de terrain avec l'ONF suite à l'achat de l'ancienne maison forestière, mais l'ONF a refusé cette parcelle en contestant sa valeur "forestière".	La parcelle E 1032 est reclassée en zone Agricole.
SANDMANN Jean-Marie et Elisa	16/10/2019	RD n°34	non traité par la commission d'enquête (stade PV)	à l'angle du Chemin de la Grand Croix et de la rue George Sand (secteur Up, parcelle B 1417)	rue George Sand 36120 Ardentes	B 325	Na	Ud	demande qu'une bande de 30 m de long intégrée en zone Ud soit retirée pour des raisons de sécurité liées au risque de chute d'arbres sur leur propriété (parcelle B 1417)	Trois projets de constructions nouvelles ont fait l'objet d'obtention de permis de construire sur la parcelle voisine (B 1525-1526 pour partie); la parcelle B 325, qui présente 18 m de façade sur rue, constitue donc une dent creuse : son classement au sein du secteur Ud est maintenu.
CHRISTIN Yvette	16/10/2019	RD n°36	RD7	8, rue du Président Poincaré 36000 Châteauroux	Chemin de la Saint Guenin 36120 Ardentes	E 612	Na	A	souhaite que la parcelle devienne constructible, pour éviter "une sorte d'enclave"	Il s'agit de la parcelle E 672 (et non E 612 qui n'existe pas). Cette parcelle située à l'entrée Sud-Ouest du hameau est maintenue en zone A. Les constructions existantes en limite du terrain, présentant une faible distance les unes par rapport aux autres (35 m maximum), ont quant à elles pu être intégrées à l'enveloppe urbaine du hameau, ce qui explique ce découpage.
PINAULT Olivier	17/10/2019	RD n°47	RD15 Mâron	14 rue du Château Hameau de Piou 36120 Mâron	rue Antoine de Saint Exupéry 36120 Ardentes	A 280	Ub	1AUd	regrette que les terrains situés à l'arrière de sa parcelle (A 280) se soient retrouvés enclavés du fait d'opérations de lotissements à leurs abords, et que le classement en zone 1AUd et l'OAP correspondante l'empêchent de construire pour son compte. Souhaite qu'un autre accès puisse être trouvé. N'est pas contre la cession de son bien, mais déplore la durée que cela pourrait prendre si la réalisation du projet tarde à démarrer.	La parcelle AB 111 (correspondant en fait à la parcelle A 280 non référencée au cadastre) constitue un des accès à la zone 1AUd en densification faisant l'objet de l'OAP Ard_2D ; elle permet un aménagement autour d'une voie traversante (et non en impasse). La retirer contribuerait à maintenir cette zone de densification potentielle en position d'enclavement. En l'absence de solution alternative, la parcelle AB 111 est donc maintenue au sein de l'OAP.

RP1 : TOUZET ANDRE - consultation du dossier
RP3 : MERCIER Josiane - consultation du dossier

ARTHON - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n°PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
COMMUNE d'ARTHON, Messieurs DAIGUSON, PERRIN	26/09/2019	C + RP	RP1		Serge Daiguson 27 rue du Moulin 36330 Arthon	AB 167 (DAIGUSON) AB 166 (PERRIN)	Nj et UB	Nv et Ud + Emplacement réservé (liaison douce)	demande collective de décalage de l'ER, suite au projet de vente d'une bande de 5 m de large sur la limite séparative entre les parcelles AB 167 et 166, au profit de la parcelle AB 166 + demande de réduction de l'ER de 4 m à 3 m de large.	L'emplacement réservé est réduit à 3 m de large, 5 m plus au Sud le long de la future limite parcellaire, sur l'ancienne parcelle AB 167.
MAGNOUX Pierre	26/09/2019	RP	RP3		?	?			regrette que certaines de ses parcelles constructibles aient été classées en zone A	Les surfaces constructibles ont été revues dans le projet de PLUi en cohérence avec les besoins en logements estimés pour les 10 années à venir, comme demandé par les règles supra-communautaires (lois, SCoT...). Plusieurs parcelles, sur l'ensemble de l'agglomération, n'ont donc pas pu être maintenues en zone constructible du fait de la nécessaire réduction des zones AU à vocation d'habitat.
BOUGIO Yann	05/10/2019	RP	RP5	5 Le Brunetin 36330 Arthon	Ensemble du territoire de l'agglomération				schéma de zonage d'assainissement des eaux pluviales jugé insuffisant se résumant à un état des lieux et manquant d'éléments de prospective.	Il s'agit d'un zonage d'assainissement et non d'un schéma directeur des eaux pluviales (document prospectif suivi d'un programme d'actions) dont l'élaboration n'est pas obligatoire et ne pouvait de toute façon pas être envisagée tant que la "gestion des eaux pluviales" relevait de la compétence communale.
PLANTUREUX Philipp et Stéphane	15/10/2019	RP	RP6	Hameau des Rivières Chemin des Rivières 36330 Arthon	Hameau des Rivières Chemin des Rivières 36330 Arthon	B 897-1301-1304-379 et B 386 387 pour partie	NHp NHp pour partie (Np pour le reste)	A A	demande de maintien des parcelles dans le zonage actuel, en zone constructible	Le hameau des Rivières ne répond pas aux critères d'éligibilité à un classement en zone Urbaine. Les parcelles B 897, 1301, 1304 et 379 sont donc maintenues en zone Agricole, de même que les parcelles B 386 et 387 qui relèvent d'une extension de l'urbanisation (or, les extensions ont été recentrées autour des centres-bourgs). Par ailleurs, il est à noter que le secteur NHp au PLU actuel est une "zone d'habitat à valeur patrimoniale dans l'espace naturel" où la constructibilité est déjà limitée, tout comme dans la zone A du PLUi.

RP2 : BAYON Daniel - consultation du dossier
 RP4 : MORO-MAZURE - consultation du dossier

CHATEAUROUX - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
SMAGGHE Michael et LAROA Fabienne	16/09/2019 17/10/2019	RP RP	RP1 RP18	268 rue du 3e RAC 36000 Châteauroux		AY 88a AW 363	Uyi et N	Uy2	demande que son terrain, repéré en bleu sur le plan fourni (AY 88a Grand B), soit classé en zone Uda	Le terrain concerné, entouré en bleu, correspond en fait à la parcelle AW 363 d'une superficie d'environ 9000 m². La moitié Ouest est actuellement classée en zone d'activités Uyi et l'autre moitié, en zone naturelle. Or, la moitié Est étant déjà utilisée par l'activité et ayant perdu son caractère naturel, l'ensemble de l'unité foncière a donc été classée en zone d'activités Uy2 dans le projet de PLUi arrêté. La parcelle s'insère dans un tissu à vocation d'activités économiques. La demande de classement en zone Uda (tissu à dominante pavillonnaire) est certainement une erreur de nomenclature.
LOPEZ Jason	16/09/2019	RP	RP2		Chemin des Vignes 36000 Châteauroux	CX 86	1AUm	Ug	est venu s'assurer de la constructibilité de sa parcelle	Le terrain concerné est bien inclus en zone Ug, zone permettant notamment l'aménagement de terrains familiaux.
LOPEZ Paul	16/09/2019	RP	RP3		Chemin des Vignes 36000 Châteauroux	CY 5	1AUm	Ug	est venu s'assurer de la constructibilité de sa parcelle	Le terrain concerné est bien inclus en zone Ug, zone permettant notamment l'aménagement de terrains familiaux.
BEAU Paul	16/09/2019	RD n°1	RD1		11 rue de la Longée 36000 Châteauroux	CP 11	A	A	demande de passage en zone constructible	La parcelle est actuellement non bâtie, arborée, située au contact d'une zone agricole, classée en A dans le PLU actuel. La configuration du terrain (12 mètres de large, 214 mètres de long) ne permet pas une construction.
BREMAUD Christiane	02/10/2019	RP + C	RP8 + C1	19 rue du Clergé 36000 Châteauroux	171 rue Ratouis de Limay 36000 Châteauroux	CV 614-615-616	Up	As	demande de maintien en zone constructible de terrains ayant fait l'objet d'une DP division obtenue le 22/02/2018	Les parcelles 614, 615 et 616 sont reclassées en zone Urbaine, dans le secteur Uda du fait des droits acquis par la DP et du dépôt imminent du PC.
					hameau rue du Clergé 36000 Châteauroux	parcelles du hameau du Clergé ZC 13	Nh A	A A	demande de maintien en zone constructible de la zone pavillonnaire de la rue du Clergé en Uda en incluant en tout ou partie la parcelle ZC 13	Le hameau du Clergé ne répond pas aux critères d'éligibilité à un classement en zone urbaine. Au PLU en vigueur, celui-ci est déjà classé en secteur Nh, secteur "situé en zone naturelle partiellement bâtie, où des extensions limitées sont compatibles avec le milieu". Le reclassement en zone A permet également les extensions mesurées. Par ailleurs, la parcelle ZC 13 de près d'un hectare, en lisière de secteur Nh et cultivée, a été maintenue en zone A.
					chemin du Champ Bossu 36000 Châteauroux	CY 137-CY140	Up	Nj	demande de maintien en zone urbaine (Uda)	Les arrières de parcelles constituant la zone Nj forment un ensemble d'1,1 ha qui n'a pas de caractère urbain et relèverait, s'il était maintenu en zone constructible, de la création d'une zone 1AUD (en appliquant une densité de l'ordre de 17 logements/hectare, l'urbanisation de ce secteur permettrait la création de près de 20 logements, volume à prendre en compte dans l'objectif en logements global estimé à l'échelle de l'Agglomération). Or, les critères de sélection utilisés pour répartir l'enveloppe limitée de zone 1AUD sur la commune n'ont pas permis de retenir cette zone. Par ailleurs, la délimitation du secteur Uda s'est appuyée sur les critères de délimitation de l'enveloppe urbaine et sur les limites physiques des terrains et leur caractère ou non artificialisé. Les parcelles concernées par la demande ont aujourd'hui un caractère naturel justifiant leur classement en zone N.
CHAMBLANC Michel	02/10/2019	RP + C	C2	3 rue rabelais 36200 Argenton sur Creuse	171 rue Ratouis de Limay 36000 Châteauroux	CV 614	Up	As	demande de maintien en zone constructible (propriétaire en indivision avec sa sœur Brémaud Christiane)	La parcelle CV 614 est reclassée en zone Urbaine, dans le secteur Uda du fait des droits acquis par la DP et du dépôt imminent du PC.
					hameau rue du Clergé 36000 Châteauroux	ZC 13	A	A	demande de maintien en zone constructible de la zone pavillonnaire de la rue du Clergé en Uda en incluant la partie la parcelle ZC 13 située en bordure de la rue du Clergé	Le hameau du Clergé ne répond pas aux critères d'éligibilité à un classement en zone urbaine. Au PLU en vigueur, celui-ci est déjà classé en secteur Nh, secteur "situé en zone naturelle partiellement bâtie, où des extensions limitées sont compatibles avec le milieu". Le reclassement en zone A permet également les extensions mesurées. Par ailleurs, la parcelle ZC 13 de près d'un hectare, en lisière de secteur Nh et cultivée, a été maintenue en zone A.
ONDER et TUNCA	02/10/2019	RP + C	RP10 + C3	147 ter avenue de la Forêt 36330 Le Poinçonnet	rue Ratouis de Limay 36000 Châteauroux	CV 615-616	Up	As	demande de maintien en zone constructible	Les parcelles CV 615 et 616 sont reclassées en zone Urbaine, dans le secteur Uda du fait des droits acquis par la DP et du dépôt imminent du PC.
LUBERA Jean	05/10/2019	RD n°10	RD2	34 rue maurice Genevoix		BA 26	NC	A	demande de passage en zone constructible, veut prendre AEP, EDF et EU à sa charge	Réponse apportée sur la commune du Poinçonnet.
COUILLARD Jean-Marie	14/10/2019	RP	RP12 + RD3 + C2 Le Poinçonnet		impasse de la touche 36330 Le Poinçonnet	AX 0178	1NA	Nj	A laissé un message dans le registre de Châteauroux / courrier annexé traité avec les demandes du Poinçonnet	Réponse apportée sur la commune du Poinçonnet.

SCALIS	14/10/2019	RD n°22	RD3	36000 Châteauroux					souhaite que le ratio d'1 place minimum par logement locatif social construit puisse être assouplie en centre ville (transports en commun et services accessibles à pied). Demande s'il est possible d'augmenter les surfaces d'emprises constructibles pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement déjà en projet	Réponse apportée dans le tableau concernant l'ensemble de l'agglomération.
CHÂTEAU'ROULE A BICYCLETTE Association	15/10/2019	RD n°24	RD4	34 Espace Mendès France Maison des Associations 36000 Châteauroux					Rappelle les exigences réglementaires en matière de développement des circulations douces et notamment les directives nationales, du SRADDET (dont l'enquête publique s'est terminée le 17/06/2019) et du SCoT. Réclame la mise en place d'un réseau cyclable structurant, continu et sécurisé. Déploie que les objectifs en la matière ne soient pas prioritaires dans le PADD, le manque d'ambition globale, l'absence d'OAP cadre.	Réponse apportée dans le tableau concernant l'ensemble de l'agglomération.
ROSA ARSENE Denise	17/10/2019	RP	C1 Jeu-les-Bois	Le Pissereau 36120 Jeu-les-Bois		A 937-938 A 936-1084	NCha ND	Nd + ER pour partie sur A 936-938	conteste la présence d'un emplacement réservé (ER) sur ses terrains pour la réalisation d'un bassin de rétention, pouvant nuire à son activité de gîte. Invoque le classement en zone Nd tenant compte de la TVB, de la présence d'une mare sur la parcelle A 1084 et d'un puits au droit de l'ER. Invoque des risques d'inondation en cas de déversement du bassin dans la Bouzanne, l'absence de prise en compte du PPRI, le manque d'analyse en matière de gestion des eaux pluviales (en mentionnant l'avis des Services de l'Etat).	Réponse traitée sur la commune de Jeu-les-Bois.
CHRISTIN Jacques	17/10/2019	RP	RP5 Déols ajout RP Châteauroux non traité par la commission d'enquête (stade PV)	31 route de Guéret 36400 Le Magny	Les Malgrappes allée des Gredilles 36130 Déols	AY 29	Uc	1AUd	demande le maintien en zone Uc. N'est pas favorable au classement en zone 1AUd. Souhaite garder la jouissance de ses terrains. Dépôt d'une pièce complémentaire dans le registre de Châteauroux, expliquant les démarches et frais engagés pour la viabilisation de sa parcelle (devis demandés, bornage, cession de la façade du terrain à la commune de Déols pour goudronner l'entrée de l'allée des Gredilles...). Vient d'obtenir l'accord d'ENEDIS (le 5 septembre 2019) pour le dépôt, fin 2019, du câble aérien qui surplombe sa propriété.	Réponse traitée sur la commune de Déols. A noter que le courrier complémentaire joint au RP de Châteauroux n'a pas été traité par la commission d'enquête (pas de n° de PV)
MEURGUES Muriel MEURGUES Yvette	17/10/2019	RP + C	RP13	10 rue des Ormes 36100 Vouillon rue Louis Destouches 36130 Déols		ZR 29 ZR 58	A et Nv Nv	A et Nv Nv	En tant qu'exploitante envisageant de réaliser des abris pour son activité d'élevage, demande que les parcelles ZR 29 et 58 soient intégralement reclassées en A et que la largeur de la trame verte sur ses parcelles n'excède pas 4 mètres de chaque côté du ruisseau	Réponse traitée sur la commune de Déols.
MICHELET BETZAIM	17/10/2019	RP	RP16	chemin des Petits Moussons 36130 Déols	Les Méraudes Châteauroux	CP 49-50	A	A	demande que leurs parcelles soient classées en zone Up, pour leur permettre de régulariser leur branchement électrique et d'avoir un point d'eau. Invoque l'article L511-13 du Code de l'Urbanisme pour création d'un STECAL destiné à recevoir un terrain familial	Ces deux parcelles en lanière, d'une largeur de moins de 9 m sur plus de 150 m de long, sont enclavées au sein de la zone agricole et ne peuvent être rattachées à aucune zone urbaine. Il n'existe pas de continuité physique avec le groupe de constructions le plus proche des Méraudes, qui a par ailleurs été reclassé en zone agricole car il ne répondait pas aux critères d'éligibilité à un classement en zone U. La configuration de la parcelle ne permet pas la création d'un STECAL pour l'aménagement d'un terrain familial. Des zones Ug et des STECAL sous maîtrise d'ouvrage communautaire ont été identifiés sur le territoire de l'agglomération à cet effet.
CHATEAUROUX METROPOLE	17/10/2019	C	C5	Hôtel de Ville 36000 Châteauroux	Ancien site du Comptoir des Pharmaciens, à l'angle de la rue des Ponts et de la rue de l'Indre 36000 Châteauroux ZAC d'Ozans 36120 Etretchet		Uaa 1AUy	Uaa Uy1	Afin d'optimiser la reconversion de l'ancien site du Comptoir des Pharmaciens, il est demandé de pouvoir procéder à quelques adaptations mineures de l'OAP "Site Chat_1D" et du règlement correspondant (sous secteur Uaa). Il est également demandé de pouvoir mettre en cohérence le règlement avec le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC d'Ozans en rectifiant la hauteur maximale autorisée des constructions en secteur Uy1	Ces contributions seront prises en compte ; le règlement écrit et les OAP ont été modifiés en conséquence.

BRAUN Patricia	17/10/2019	RP	RP14		EARL Les Serres de Patricia 92 route de Velles 36000 Châteauroux	CR 68	A	A	Demande le classement de sa parcelle en zone constructible pour pouvoir lui assurer un complément de revenus	Cette parcelle est enclavée au sein de la zone agricole et est occupée par une activité horticole. Elle ne s'insère pas au sein d'une enveloppe urbaine, ni dans sa continuité. Le classement en zone Agricole est donc maintenu.
GALLAY M. et Mme	17/10/2019	RP	RP15	31 rue du Four à Chaux Hameau de Clavières 36120 Ardentes	Hameau de Clavières 36120 Ardentes	A 2329 (ex A 1296)	Uc	Nj	demandent que leurs parcelles restent constructibles et soient classées en Uh	Réponse traitée sur la commune d'Ardentes.
ROUX David	17/10/2019	RP	RP17	41 route de Châteauroux 36250 Saint Maur	Le Petit Valençay (Sud) 36250 Saint Maur	ZO 117	1AU	Nj	demande de pouvoir construire un hangar pour stocker son matériel forain qui "donnera un meilleur visuel au randonneur"	Réponse traitée sur la commune de Saint-Maur.
COLLECTIF "CHATEAUROUX DEMAIN"	17/10/2019	RP	RP 19						a déposé un mémoire comportant plusieurs thématiques pour lesquelles sont attendues des réponses	Réponse apportée dans le tableau concernant l'ensemble de l'agglomération.
LEMAIGRE Anne-Sophie	17/10/2019	RP	RP20	35 allée de Sagan 36000 Châteauroux	Allée de l'Hippodrome 36000 Châteauroux	DO 479	N	Nj	demande qu'une partie de la parcelle soit classée en zone Up afin de pouvoir y construire une maison d'habitation principale.	La parcelle DO 479 (un peu moins d'1 ha) est maintenue en zone naturelle. La parcelle DO 478 appartenant au même propriétaire, classée en Uda et desservie par l'allée de Talleyrand, peut quant à elle accueillir une habitation.

RP4 : GRAZON Jean-François - prise d'information concernant un terrain sis au Poinçonnet

RP5 : LUBERA Jean - prise d'information concernant un terrain sis au Poinçonnet

RP6 : DROUIN Patrick - prise d'information concernant un terrain sis au Poinçonnet

RP7 : Mme TOUROUD et Mme ROS - prise d'information concernant un terrain sis à Jeu-les-Bois

RP11 : BOUCHER - prise d'information concernant un terrain sis rue Beauséjour à Châteauroux

RP12 : COUILLARD - a déposé un courrier (terrain sis au Poinçonnet) / signature non lisible sur RP

RP21 : DECOOL Patrick - prise d'information sur le dossier

COINGS - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
POPINEAU Michel	24/09/2019 11/10/2019	C RP	C1 RP2	Le Monbraud La Grange des Dîmes 36130 Coings	Lieu-dit La pièce de la Garenne	A 1102 et A 1162 pour partie	Nca	Nxr	demande de faire correspondre la surface déclarée dans la demande de permis de construire déposée le 10/07/2019 pour une centrale photovoltaïque avec le zonage PLUi (projet Longa / Société Eole Avenir Développement). Ils précisent qu'une bande pare-feu est demandée par le SDIS 36 à la périphérie du projet et que la surface nécessaire à classer en Nxr est de 14,2 ha et non 12,2 ha. Invoque le fait que l'ancienne carrière a été rebouchée avec des matériaux non nobles, dont la présence est incompatible avec la pratique de sa fonction (exploitant en cours de reconversion à l'agriculture biologique). Envisage d'implanter une haie fruitière sur les pourtours de l'opération (écran visuel, refuge pour la biodiversité et diversification de son activité)	En accord avec l'avis de la DDT, il est proposé que les terrains de l'ancienne carrière soient classés dans un secteur spécifique autorisant les projets de centrales photovoltaïques au sol au sein de la zone N : le secteur Npv. Au regard de l'avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture (parcelles étant déclarées à la PAC), le périmètre reste inchangé.
COMMUNE DE COINGS -Maire	15/10/2019	RP	RP6		Lieu-dit La pièce de la Garenne	A 1102 et A 1162 pour partie	Nca	Nxr	Annexe un courrier adressé au Préfet, à la Chambre d'Agriculture et à la CDPENAF relatif au projet de centrale photovoltaïque (projet Longa / Société Eole Avenir Développement) sur l'ancienne carrière de Coings	En accord avec l'avis de la DDT, il est proposé que les terrains de l'ancienne carrière soient classés dans un secteur spécifique autorisant les projets de centrales photovoltaïques au sol au sein de la zone N : le secteur Npv. Au regard de l'avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture (parcelles étant déclarées à la PAC), le périmètre reste inchangé.
RIVIERE Philippe Président Agricentre 36 + LEJOT	02/10/2019	RP RP	RP1 RP3		Lieu-dit La Gaité	ZO 5-58 ZO 6 pour partie	1 ND 1 ND	Nxy A	demande d'agrandissement du STECAL Nxr par annexion d'une bande de 50 m de large sur la parcelle limitrophe (ZO 6 appartenant à la commune) au nord du site. Projet de construction d'un bâtiment d'environ 60 m de long, 20 m de large, de 5 m sous portail et 9,5 m sous pignon pour les besoins de développement de l'entreprise.	Il s'agit en fait d'un STECAL Nxy. Son périmètre a été modifié en cohérence avec le projet.
COMMUNE DE COINGS -Maire	15/10/2019	RP	RP5		Lieu-dit La Gaité	ZO 5-58 ZO 6 pour partie	1 ND 1 ND	Nxy A	Exprime son accord avec le projet de développement d'Agricentre et s'engage à accepter de vendre la bande de terrain nécessaire à sa réalisation	Le périmètre a été modifié en cohérence avec le projet d'Agricentre 36.

RP4 : BROQUET-demande traitée dans Etrechet

DEOLS - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
FRADET Madame	23/09/2019	C	RP1	485 Quartier St Joseph Ouest Lascours 13360 Roquevaire	rue Ferdinand Gigot 36130 Déols	AY 412	Uc	1AUd	demande de maintien de la parcelle en zone Uc (parcelle boisée à protéger, mais souhaite y faire construire une maison individuelle pour son fils)	La parcelle a été reclassée dans le secteur Uc.
GIGOT Pierre	23/09/2019	C + RP	RP3	59 rue Montesquieu 87350 Panazol	rue Ferdinand Gigot 36130 Déols	AY 680-700 (bâtie)- 682	Uc	1AUd	n'est pas favorable au classement en zone 1AUd. Souhaite garder la jouissance de ses terrains.	Les 3 parcelles, avec celle de Mme Fradet, constituent l'intégralité de la limite Sud de la zone 1AUd (entrée-sortie de la voie traversante prévue dans l'OAP - Site Deo_1D). Elles ont été reclassées dans le secteur Uc.
CHRISTIN Jacques	23/09/2019 17/10/20198	RP RP	RP5 RP Châteauroux non traité par la commission d'enquête (stade PV)	31 route de Guéret 36400 Le Magny	Les Malgrappes allée des Gredilles 36130 Déols	AY 29	Uc	1AUd	demande le maintien en zone Uc. N'est pas favorable au classement en zone 1AUd. Souhaite garder la jouissance de ses terrains. a déposé une pièce complémentaire dans le registre de Châteauroux, expliquant les démarches et frais engagés pour la viabilisation de sa parcelle (devis demandés, bornage, cession de la façade du terrain à la commune de Déols pour goudronner l'entrée de l'allée des Gredilles...). Vient d'obtenir l'accord d'ENEDIS (le 5 septembre 2019) pour le dépôt, fin 2019, du câble aérien qui surplombe sa propriété.	Une partie de la parcelle a été reclassée en Uc.
RIGOLLET Maurice	23/09/2019 16/10/2019	RP C	RP8	13 chemin de Montbain 36130 Déols					demande "pourquoi le lotissement du chemin de Montbain n'est pas raccordé aux réseaux d'eaux usées et pluviales, la partie du chemin rural étant facile à raccorder route de Blois ?" Souhaite également la réduction de la vitesse sur le chemin à 30 km/h	Voir la réponse apportée aux habitants du chemin de Montbain ci-après. A noter que le chemin de Montbain est constitué à 100 % de parcelles privatives. Concernant la réduction de la vitesse, ce n'est pas le rôle du PLUi.
LES HABITANTS DU CHEMIN DE MONTBAIN	15/10/2019 16/10/2019	RD n°25 C	RD1 C1	13 chemin de Montbain 36130 Déols	Quartier du Chemin de Montbain, de part et d'autre de l'avenue de Blois				Sollicite le raccordement du Chemin de Montbain au réseau d'assainissement collectif. Invoque un rendement élevé du fait de l'estimation d'un linéaire de 12 m pour le ratio "linéaire de réseau par équivalent branchement" et la proximité directe du réseau collectif sur la commune de Châteauroux. 16 personnes contactées (13 avis favorables, 2 avis défavorables et 1 sans avis)	En lien avec la demande de Rigollet Maurice du 23/09/2019 (RP). Problèmes de contraintes de maîtrise foncière (emprises privées) et de contre-pente. Plusieurs dispositifs ont déjà été remis en conformité (surfaces de terrains cohérentes avec des dispositifs d'assainissement individuels). Une solution technique est envisageable dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU située en aval hydraulique (écoulement naturel des eaux en direction du secteur d'OAP).
PIERRY Dominique	23/09/2019	RP	RP4	182 av. du Général De Gaulle 36130 Déols	av. du Général de Gaulle (ZN 37) 36130 Déols	ZN 36	2AUy	Uy3	demande de reclasser la parcelle ZN 36 en Ud pour garantir sa tranquillité et pouvoir accéder à l'arrière de sa maison (parcelle ZN 37)	Le secteur Ud a été élargi sur la parcelle 36 (4 mètres par rapport à la limite séparative de la parcelle 37). L'intégralité de la parcelle n'a pas été intégrée en Ud car ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations.
COMMUNE DE DEOLS (DELLA-VALLE Luc, Adjoint au Maire)	09/10/2019	RP	RP3 Montierchaume	Hôtel de Ville 36130 Déols					observation faite (dans le registre de Montierchaume) pour exprimer le désaccord de la commune sur les remarques des services de l'Etat concernant la zone 1AUd de Robinson, la réduction des zones d'activités économiques et le règlement relatif aux annexes.	L'extension de GranDéols a été reclassée dans un secteur 2AUy en accord avec les observations des Personnes Publiques Associées. Le règlement concernant les annexes à l'habitation a été revu. Le secteur 1AUd de Robinson a été maintenu.
MARILLEAU James	11/10/2019	RP	RP3 Sassierges	Chemin des Battes 36130 Déols	Chemin des Battes 36130 Déols	ZN 110-111	Uc	As	demande (déposée dans le registre de Sassierges-Saint-Germain) de maintien des terrains en zone UC	Ces parcelles ne sont pas comprises dans l'enveloppe urbaine (la construction se situe à 90 mètres de la première construction). Le classement dans le secteur As permet l'évolution des constructions existantes.
PEREZ Guy	11/10/2019	RP	RP5 Sassierges	Moulin à Vent 36130 Déols	Moulin à Vent 36130 Déols	YA 62	Uc	A	demande (déposée dans le registre de Sassierges-Saint-Germain) de maintien d'une partie des terrains en zone U pour lesquels un permis d'aménager a été obtenu.	Le terrain ne répond plus aux critères de classement en zone U. L'éloignement de plus de 100 m de l'habitation existante par rapport à la 1ère construction au sud (sans tenir compte des hangars désaffectés à l'Est) a conduit au déclassement des terrains. Bien qu'un permis d'aménager ait été délivré le 23 janvier 2019 pour 5 lots, les surfaces n'étant pas encore viabilisées n'ont pu être intégrées en zone U. Une mise à jour pourra être opérée lors de la prochaine révision du PLUi.

TOTAL Quadran Groupe Direct Energie	15/10/2019	C	C2	Agence Centre Loire 341 rue des Sables de Sary 45770 Saran	Secteur des Etollières, entre Bitray et Monte-Chambon, à l'Est de la la RD 920		A	Nd	Demande la création d'un STECAL Nxr pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol. Invoque la situation dégradée des parcelles (présence de dépôts d'ordures), leur absence de mise en culture et le fait que le classement en zone naturelle empêche le dépôt d'une dossier de candidature d'appel d'offre à la CRE.	Le périmètre du projet a été classé dans un secteur Npv.
MEURGUES Francine	14/10/2019	RP	RP6	33 allée des Grèves 45380 La Chapelle Saint Mesmin	allée des Gredilles 36130 Déols	AY 28	Uc	1AUd	Souhaite que sa parcelle soit maintenue en U	Dans le cadre des objectifs en matière de limitation de la consommation d'espace et de la mise à disposition d'outils comme les OAP, l'EPCI souhaite davantage encadrer l'aménagement des secteurs en densification en réfléchissant à un aménagement global d'un ensemble de petites parcelles et ainsi optimiser les réseaux (viaire, assainissement, etc.). Le terrain concerné par la présente demande s'inscrit dans un ensemble cohérent pour accueillir à terme une opération d'habitat globale. Son classement dans le secteur 1AUd est donc conservé.
MEURGUES Jean et Mme	14/10/2019	RP	RP7	85 rue Louis Destouches 36130 Déols	5 et 7 rue d Boislarge 36130 Déols	AY 50 AY 53	Uc Uc	1AUd Ud et 1AUd	Souhaitent que la parcelle AY 50 et l'arrière de la parcelle AY 53 soient retirées de la zone 1AUd et réintégrées en U	Dans le cadre des objectifs en matière de limitation de la consommation d'espace et de la mise à disposition d'outils comme les OAP, l'EPCI souhaite davantage encadrer l'aménagement des secteurs en densification en réfléchissant à un aménagement global d'un ensemble de petites parcelles et ainsi optimiser les réseaux (viaire, assainissement, etc.). Le terrain concerné par la présente demande s'inscrit dans un ensemble cohérent pour accueillir à terme une opération d'habitat globale. Son classement dans le secteur 1AUd est donc conservé.
MEURGUES Muriel MEURGUES Yvette	17/10/2019	RP + C	RP13 Châteauroux	10 rue des Ormes 36100 Vouillon rue Louis Destouches 36130 Déols		ZR 29 ZR 58	A et Nv Nv	A et Nv Nv	En tant qu'exploitante envisageant de réaliser des abris pour son activité d'élevage, demande que les parcelles ZR 29 et 58 soient intégralement reclassées en A et que la largeur de la trame verte sur ses parcelles n'excede pas 4 mètres de chaque côté du ruisseau	La majeure partie de la parcelle ZR 29 est classée en zone Agricole dans le projet de PLUi arrêté (près de 76% de sa surface). L'autre partie actuellement boisée borde le ruisseau de Beaumont et a donc un caractère naturel dominant. Il en est de même pour la parcelle ZR 58, qui jouxte également le ruisseau. Ce ruisseau et ses abords constituent un corridor diffus pour la Trame Verte et Bleue, à maintenir et renforcer dans les prochaines années, justifiant un classement en zone Naturelle (Nv) et une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. A l'issue de la consultation des PPA et des remarques formulées durant l'enquête publique, la surface classée en zone A a été reclassée en secteur As, en raison de la nécessité de protection de la ressource en eau au sein des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable de Montet-Chambon.

DIORS - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
CHAMENAT Alain	18/09/2019	RP	RP1	25 rue des Châtaignier Fourches 36130 Diors		AA 109	UA	Ud	souhaite savoir si sa demande a bien été prise en considération	La parcelle AA 109 a été classée en zone Urbaine, dans le secteur Ud.
SABATIER Jean-Paul	11/10/2019	C + RP	RP3	22 Les Rogeais 36130 Diors			NBa	A	Classement du hameau en zone constructible (Uh) hors dents creuses	Le hameau des Rogeais ne répond pas aux critères d'éligibilité d'un classement en zone urbaine. Son intégration en zone U impliquerait celle de plusieurs autres hameaux de taille comparable sur l'ensemble du territoire, dont le potentiel constructible devrait être déduit des extensions destinées à renforcer les centralités urbaines. Sa prise en compte s'inscrirait donc en rupture avec l'objectif de confortement de l'armature urbaine inscrit dans le PADD.
COLLECTIF HAMEAU Des ROGEAIS SABTIER Jean-Paul	11/10/2019	C + RP	RP4	22 Les Rogeais 36130 Diors					dépose une requête collective au nom des habitants du hameau des Rogeais	Le hameau des Rogeais ne répond pas aux critères d'éligibilité d'un classement en zone urbaine. Son intégration en zone U impliquerait celle de plusieurs autres hameaux de taille comparable sur l'ensemble du territoire, dont le potentiel constructible devrait être déduit des extensions destinées à renforcer les centralités urbaines. Sa prise en compte s'inscrirait donc en rupture avec l'objectif de confortement de l'armature urbaine inscrit dans le PADD.
BARCLAIS Irène	17/10/2019	RD n°49	RD1		rue des Châtaigniers Fourches 36130 Diors	AA 107	1NA	A et Ud en limite de voie	demande pourquoi sa parcelle classée en zone d'urbanisation future a été reclassée en zone agricole, excepté une toute petite partie de la parcelle côté rue des Châtaigniers occupée par un emplacement réservé	Comme demandé par les règles supra-communautaires (lois, SCoT...), les besoins en foncier en extension ont été déterminés en cohérence avec l'objectif en logements inscrits dans le PADD et les potentiels en densification (dents creuses, etc.). Ainsi, les surfaces en extension prévues dans les documents d'urbanisme en vigueur ont été revues à la baisse. Dans le projet de PLUi, une enveloppe de 2,4 ha a été attribuée à la commune de Diors pour répondre aux besoins en logements à horizon 10 ans. Or, cette parcelle intégralement cultivée représente à elle seule une superficie de plus de 3,4 ha. De plus, l'analyse des différents sites potentiels pouvant faire l'objet d'une extension n'a pas permis de retenir cette emprise. Elle a donc été reclassée en zone agricole, conformément à son usage actuel. L'ER pour "création d'une voie d'accès à la zone 1NA a donc été supprimé et remplacé par un ER beaucoup moins large pour "création d'un chemin agricole", permettant de maintenir un accès aux terres agricoles.
					La Caillaudière	C 668	Nba	A	se demande pourquoi le terrain de sa sœur (parcelle C 668) n'est plus classé en zone constructible alors qu'il est viabilisé.	La parcelle C 668 est constituée d'un terrain cultivé situé en entrée de hameau. Au regard des avis des Personnes Publiques Associées et de l'urbanisation linéaire engendrée, le maintien du classement de ce secteur en zone A est maintenu. A noter que les parcelles sont viabilisées et constructibles depuis plusieurs années et qu'aucun permis n'a été déposé jusqu'ici. Pour atteindre l'objectif en logements à horizon 10 ans, l'EPCI a donc privilégié d'autres secteurs.

ETRECHET - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
BOISSEAU Julien	30/09/2019	RP	RP1	22 rue du Cormier 36120 Etrechet	22 rue du Cormier 36120 Etrechet				souhaite que la hauteur d'un portail puisse être portée à 1,60 m. Le règlement du lotissement dans lequel est intégré son habitation fixe la hauteur à 1,50 m, mais sera bientôt caduque.	La hauteur maximale des clôtures est conservée à 1,50 mètres.
CRUBLIER de FOUGERES François Xavier	30/09/2019 15/10/2019	RP C	RP2	Hameau de Fougères 36120 Etrechet	Les Sables de Fougères	B 164-170-171		1AUd	souhaite que les 2/3 de la zone 1AUd positionnés le long de la zone Nj soient repositionnés au Nord du futur bassin de rétention (terrains lui appartenant) pour des raisons de facilité de raccordement aux réseaux	Le chemin entre la zone 1AUd et les parcelles concernées par la présente demande marque une limite physique au développement de l'urbanisation. En effet, au-delà de celui-ci, les impacts pour l'activité agricole et le paysage sont forts. Ce repositionnement n'est donc pas envisageable.
					?	?	Nf	Nv	souhaite que les parcelles de forêt en PSG lui appartenant soient classées en zone Nf et non Nv	Le reclassement en zone Nf de ces parcelles boisées faisant l'objet d'un plan simple de gestion a été réexaminé et a permis leur reclassement en zone Nf
PASCAUD Jean-Pierre	30/09/2019	RP	RP4	36120 Etrechet	?	?	?	A	fera une demande par courrier pour classement en zone constructible	N'a pas fait de demande par courrier. Parcelle non localisable.
DESCOURAUX Marc, Maire PINIER Jean, 1er Adjoint	?	RP	RP5	Mairie d'Etrechet	Les Sables de Fougères / Les Amilloux	AB 113 et B 1372 B 1370-879 (pour partie)	2 AU	1 Aud	Il ne peut être répondu à la demande de repositionnement de la zone 1AUd préconisée par les services de l'Etat en raison d'une problématique foncière. La propriétaire est fermement opposée à la vente de son terrain ainsi qu'au projet de passage d'une liaison douce qui relierait Etrechet à la ZAC d'Ozans.	La zone choisie tient compte de cette problématique. Par ailleurs, celle-ci sera connectée au reste du tissu urbain par une nouvelle voie traversant la parcelle AB 145 (située dans le prolongement sud de l'opération) destinée à accueillir un équipement public. Il convient de préciser que la commission d'enquête a fait une erreur d'interprétation en inscrivant dans le PV que les élus préconisaient le repositionnement de la zone 1AUd plus au Sud, alors que c'est la DDT qui propose de le faire au Sud-Est, sur les terres Madame De Fougères classées en Nj (remarque du Maire).
ROBERT Pascal et Eric	07/10/2019	C Jeu-les Bois	RP 2 et 5 Jeu-les-Bois	12 route de la mare Sanguilles 36120 Ardentes	Hameau de Sanguilles route du Grenouillat 36120 Etrechet	AD 21	Uh	A	demande de maintien en zone U / envisage de ne plus exploiter les terrains qui deviendront des friches / précise que sa situation d'exploitant agricole est en péril / souhaite qu'un compromis soit trouvé	Cette grande parcelle de 9 200 m ² n'est pas comprise dans l'enveloppe urbaine du hameau, d'où le maintien de son classement en zone Agricole. Dans le projet de PLUi, des choix ont été faits afin de limiter la consommation d'espace (parcelle actuellement cultivée) et les extensions ont été privilégiées autour des centres-bourgs, en cohérence avec les règles supra-communautaires (lois, SCoT...). Une des orientations du PADD est d'ailleurs d'interdire "toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture". Les intérêts personnels ne peuvent être pris en considération s'ils contreviennent à ces principes.
	17/10/2019	RP							ajoute un plan, en complément du courrier déposé et annexé le 07/10 au registre de Jeu-les-Bois.	
PRIME Pierre-Alexandre 2e Adjoint	12/10/2019	RP	RP6						demande à ce que la dimension standard des portails vendus dans le commerce (1,60 m) soit prise en compte afin d'éviter des surcoûts. Fait remarquer qu'en secteur Ud, une majorité de pavillons sont construits sur sous-sols semi enterrés, ce qui créé un surplomb visuel sur les parcelles et les habitations contigues : demande que la hauteur des haies végétales puisse être réhaussée à 2,2 m en limite séparative avec une autre propriété bâtie uniquement	La hauteur maximale des clôtures est conservée à 1,50 mètres.
Le NAGARD Monique	16/10/2019	RP	RP7	10 allée de la Margelle Hameau de Sanguille 36120 Etrechet	chemin rural des Tailles Hameau de Sanguille 36120 Etrechet	AD 58-60-61			demande que les terrains qui se trouvent à l'arrière de sa maison ne soient pas classés en Nj mais en Uh.	Les terrains concernés par la demande constituent des arrières de parcelles à la sortie du hameau, occupés par des jardins potagers, situés en bordure du chemin rural des Tailles, chemin blanc non viabilisé. Par ailleurs, la parcelle AD 64 occupée par des arbres, en interface avec le hameau, est elle aussi classée en Nj. Au regard de ces usages et de la délimitation de l'enveloppe urbaine, le classement dans le secteur Nj est conservé. Par ailleurs, le courrier indique que le chemin des Tailles est desservi en AEP et EU, or, seule une conduite EU est présente.
	17/10/2019	C								
FEBVRET Patrice	16/10/2019	C	RP8	Domaine de Châteaufort 5 rue de Châteaufort 36120 Etrechet	rue de Châteaufort 36120 Etrechet	AC 54	A	Nd	Souhaite construire un hangar sur la parcelle AC 54 classée en Nd au PLUi.	La parcelle 54 est reclassée en zone Agricole. En effet, un site d'exploitation en activité jouxte cette parcelle.
									fait remarquer qu'un emplacement réservé (ER) a été créé au lieu-dit La Chinte des Noirs et demande sa suppression	Aucun ER n'a été instauré au lieu-dit La Chinte des Noirs. Seule une prescription graphique "Voies de circulation à créer, modifier ou conserver" est matérialisée sur les 3/4 du pourtour du lieu-dit concerné.

BROQUET Daniel et Mme	15/10/2019	RP	RP9 + RP4 Coings	Domaine Neuf 36120 Etrechet	Domaine Neuf 36120 Etrechet		Np et Nh (La zone NC du POS se substituant aux micro zones Nh du PLU du fait de leur annulation)	Nd	Souhaitent que les bâtiments situés Domaine Neuf, qu'ils ont l'intention de vendre, puissent être utilisés en hébergements (gîtes, maison d'hôtes...).	Propriété d'environ 12 ha classée en zone Nd au projet de PLU. Une erreur matérielle a été identifiée sur le plan de zonage édité en version numérique et papier. Trois bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et deux d'entre eux sont également identifiés en tant que "Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural". La seconde trame a pris le pas sur la première, induisant le lecteur en erreur puisque seul un bâtiment sur trois apparaissait effectivement en changement de destination possible.
BABLIN Georges	16/10/2019	C	RP10	4 rue du Priouzé 36500 Chezelles	Lieu-dit La Curée 36120 Etrechet	B 73, 75 et B 1392	A du PLU et NC du POS (zone se substituant aux micro zones Nh du PLU du fait de leur annulation)	A	Souhaite que ses bâtiments restent classés conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Etrechet en date du 31 janvier 2011	La création de microzonages au sein de la zone agricole n'est plus autorisée par la réglementation (sauf pour la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées revêtant un caractère exceptionnel à justifier). Néanmoins, l'extension limitée des constructions de tiers au sein de la zone agricole est désormais autorisée, ce qui revient au même. 5 bâtiments appartenant au demandeur sont par ailleurs identifiés sur site comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

RP3 : BAILLON Didier - consultation du dossier

JEU-LES-BOIS - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
ROBERT Pascal et Eric	07/10/2019 17/10/2019	C RP	RP 2 et 5	12 route de la mare Sanguilles 36120 Ardentes	Hameau de Sanguilles route du Grenouillat 36120 Etrechet	AD 21	Uh	A	demande de maintien en zone U / envisage de ne plus exploiter les terrains qui deviendront des friches / précise que sa situation d'exploitant agricole est en péril / souhaite qu'un compromis soit trouvé ajoute un plan, en complément du courrier déposé et annexé le 07/10 au registre de Jeu-les-Bois	Réponse apportée sur la commune d'Etrechet
SOULAS Geneviève	07/10/2019	RP	RP1		lieu-dit Le Bas Coudières 36120 Jeu-les-Bois	A 1010	NCha	A	demande si la construction d'une piscine peut être autorisée	La construction d'une piscine est possible dans les règles édictées dans le règlement écrit (elle est considérée comme une annexe à l'habitation).
LORILLOUX Aline	07/10/2019	RP	RP3	24 rue de l'Epoque 36800 Le Pont Chrétien	lieu-dit La Fontmiau 36120 Jeu-les-Bois	B 182, B 972 (notamment)	NC et NCha	Nd	Jeune agricultrice en location des terres de Lorilloux Bernard, souhaite construire une chèvrerie en AB et une éventuelle habitation	Les parcelles B 182 et B 972 sont reclassées en zone Agricole.
CARRIOT Josette	07/10/2019	RP	RP4	48 allée Paul Rue 36330 Le Poinçonnet	Hameau de Sanguille 36120 Ardentes	cf. Ardentes	cf. Ardentes	cf. Ardentes	fait une contribution en complément de l'observation de Céline SIMONET sur registre dématérialisé n°5 du 27 septembre.	Pas de pièce jointe à la présente contribution faite également sur le registre de la commune d'Ardentes. Cas non problématique traité sur la commune d'Ardentes.
ROSA-ARSENE Denise	15/10/2019 17/10/2019	C RP	C1 RP Châteauroux (copie)	Le Pissereau 36120 Jeu-les-Bois	Le Pissereau 36120 Jeu-les-Bois	A 937-938 A 936-1084	NCha ND	Nd + ER pour partie sur A 936-938	conteste la présence d'un emplacement réservé (ER) sur ses terrains pour la réalisation d'un bassin de rétention, pouvant nuire à son activité de gîte. Invoque le classement en zone Nd tenant compte de la TVB, de la présence d'une mare sur la parcelle A 1084 et d'un puits au droit de l'ER. Invoque des risques d'inondation en cas de déversement du bassin dans la Bouzanne, l'absence de prise en compte du PPRI, le manque d'analyse en matière de gestion des eaux pluviales (en mentionnant l'avis des Services de l'Etat). Copie du courrier ajouté en PJ au RP de Châteauroux le 17/10/2019	<u>Erreur de dénomination</u> : il ne s'agit pas d'un ER pour création d'un bassin de rétention, mais d'un ER pour entretien d'un fossé de collecte des EP qui a été busé jusqu'au droit de la mare faisant l'objet d'une demande d'agrandissement de la famille Rosa Arsène pour aménagement d'une pêcherie (DP caduque du 09/09/2010). La surface de l'emprise de l'ER peut être réduite du fait du busage (proposition de 10 m de chaque côté), mais doit être maintenue tant qu'un droit de passage pour l'entretien du fossé n'a pas été obtenu auprès de la propriétaire. A noter que ce fossé recueille les eaux d'un bassin versant de 46 ha (hors lotissements existant et en projet qui disposent d'un bassin dont le dossier loi sur l'eau a été régularisé / parcelle A 954 / Dossier ADEV Avril 2018) D'après la carte Géorisques, les terrains sont hors "enveloppes approchées des inondations potentielles de plus d'un hectare", hors "zones sensibles aux remontées de nappe", mais inclus en "entités hydrogéologiques imperméables à l'affleurement".
ANONYME	16/10/2019	RD n°33	RD1						s'exprime contre les projets de lotissement prévus sur le bourg, en raison de la consommation des espaces agricoles et de la dénaturation du patrimoine touristique et paysager de la commune	Le projet de PLUi prévoit uniquement une opération d'habitat en extension ; un permis a d'ailleurs été déposé en ce sens. Le second secteur 1AUd constitue un espace de densification.
ANONYME	17/10/2019	RD n°38	RD2						s'exprime contre les projets de lotissement prévus sur le bourg, et souhaite la préservation des étangs	
ANONYME	17/10/2019	RD n°48	RD3						s'exprime contre les projets de lotissement alors que la commune ne compte pas de services et de commerces de proximité. Evoque des dégradations à proximité des étangs et du GR 46	

LUANT - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
BONJEAN Patrick	20/09/2019	RP	RP1		route de Lothiers-Gare 36350 Luant	E 252-253	Ub	A	souhaite avoir des précisions concernant ses terrains ayant obtenu un certificat d'urbanisme et une déclaration préalable	Un certificat d'urbanisme opérationnel et une déclaration préalable pour division de terrain ont bien été obtenus sur les parcelles E 252 et 253, ce qui ouvre des droits à construire sur un temps limité (5 ans maximum - 3 ans et 2 demandes de prolongation d'1 an) en dépit de leur reclassement en zone agricole. Les parcelles pourront être rattachées à la zone Uh limitrophe lors de la prochaine révision du PLUi, à condition d'avoir été effectivement divisées, viabilisées et que les permis de construire aient été accordés. La parcelle E 564 a obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel fin 2018 (projet d'une seule construction), ce qui ouvre des droits à construire pendant 18 mois. Néanmoins, cette partie du hameau étant entièrement reclassée en zone A, cette parcelle sera maintenue en zone agricole.
DUPONT Moïse	20/09/2019	RP	RP3	12 route de la Crouzille 36350 Luant	route de la Crouzille 36350 Luant	F 557	Ub	A	demande que le terrain limitrophe à sa parcelle (F 367) soit réintégré en zone U	Au regard des critères d'éligibilité à un classement en zone Urbaine qui ont été définis dans le rapport de présentation, l'ensemble du hameau des Crousilles a été classé en zone A.
MAINGRET Christian	20/09/2019	RP	RP6	6, Le Petit Fourchaud (E 549) 36350 Luant		E 21-22	Ub	A	constate qu'une parcelle acquise en terrain constructible a été déclassée en vis-à-vis du n°6 du Petit Fourchaud.	Les parcelles E 21 et 22 appartenant au demandeur ont été reclassées en zone agricole du fait de la discontinuité de l'enveloppe urbaine sur plus de 100 m et de la présence de bâtiments d'exploitation agricole sis en vis-à-vis au n°6 du Petit Fourchaud. Par ailleurs, les terrains présentent un caractère naturel et jouxtent une mare communale.
BASTIANELLI Bruno	06/10/2019	RD n°12	non traité par la commission d'enquête (stade PV)		Les Plissons 36350 Luant	AO 226	Ub	Uh	demande de maintien en zone constructible	Le projet de zonage du PLUi prévoit bien un maintien de l'intégralité de cette parcelle en zone Uh, donc en zone constructible.
AUCLAIR Delphine	28/09/2019	RD n°6	RD1	36350 Luant	Bois Bernard Divers hameaux 36350 Luant		Ub Ub	Ud A	demande de justification du classement du Bois Bernard (Nord-Ouest du bourg) en zone U et du déclassement la Crouzille, route de la Crouzille, route de la Pérouille, la Mila-Mesure et la Joncherie	Le Bois-Bernard est situé dans la continuité du bourg et des zones en extension, contrairement aux autres lieux-dits qui sont des hameaux peu denses et excentrés.

RP2 : PARIS - consultation du dossier

RP4 : KOWALCZYK Richard - consultation du dossier

RP5 : BAUDAT Fabrice - consultation du dossier

RP7 : PICHAUD Bertrand- problème d'écoulement eaux pluviales en terrain privé : hors enquête publique

LE POINCONNET - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUI

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUI arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
COMMUNE DU POINCONNET Aussour Jean-Pierre, Adjoint	16/09/2019	RP	RP1	Hôtel de Ville					demande de ne pas oublier qu'en cas de construction de piscine, celles-ci doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement	Les dispositions générales du règlement ont été complétées à ce sujet.
									"pour la délivrance des permis de construire, il serait souhaitable de mettre sur les dossiers la proposition des + 20 cm (hauteur de plancher par rapport à la voie d'accès) ce qui est effectif au Poinçonnet (hors constructions avec sous-sols, mais pour la partie logement) pour éviter les inondations".	Une mention a été ajoutée dans les dispositions générales du règlement du PLUI pour pouvoir, le cas échéant, autoriser un réhaussement, comme cela se pratique déjà au cas-par-cas lors de l'instruction des demandes de permis de construire.
BERGER Didier	16/09/2019 22/09/2019	RP C	RP2 RP13	2 bis impasse de la Touche 36330 Le Poinçonnet	Impasse de la Touche 36330 Le Poinçonnet	AZ 143 AZ 167	3NDp 1NDc	Nd	demande de classement en zone constructible	Ces parcelles sont maintenues en zone naturelle (le classement actuel faisant état de risques d'inondation et du caractère patrimonial du bâti).
Consorts DEMAY, POMMIER, CHARTON	17/09/2019	RP	RP3 et RP3 bis	120 route de le Broderie 36330 Le Poinçonnet 59 rue Porterin 27000 Evreux 4 rue Gosselin 62200 Boulogne sur Mer		AY 90-91-92	U	A	demande que les parcelles AY 90-91-92 difficilement cultivables redeviennent constructibles	Le maintien en zone constructible de ces parcelles en secteur d'urbanisation diffuse entraînerait une aggravation de l'urbanisation linéaire le long de la route des Bergères. Par ailleurs, il est à noter que ces parcelles étaient déjà classées en zone agricole. Le classement en zone Agricole des terrains concernés par la présente demande est maintenu.
	24/09/2019 inscrit 27/09	C				AY-105-106-107-109 et 110	NC	A	demande que les parcelles AY 105-106-107-109 et 110 soient constructibles, car en grand partie déjà bâties	
PERES Paul (SCI CHRISVIELAND)	18/09/2019	RP	RP4	40 route des Bergères 36330 Le Poinçonnet		AY 85-94 AY 95	U U	A A et Ud pour la partie construite	demande que l'intégralité de ces 3 parcelles soient classées en zone constructible	Le maintien intégrale en zone U d'une telle surface (environ 2 ha), qui plus est actuellement cultivée, n'est pas envisageable, de même que son classement en zone d'urbanisation future (1AUd). A titre de comparaison, la surface en extension dont dispose la commune sur la durée de vie du PLUI est de 6 ha, et il a été décidé de la localiser au plus près du bourg. Il n'a pas été trouvé de trace d'un dossier de demande de permis d'aménager en 2006 : celui-ci aurait plus de 10 ans et serait de toute façon caduc (pas de viabilisation engagée). Les droits acquis par une déclaration préalable pour division de terrain serait de même caduques (5 ans maximum).
DROUIN Patrick et Mme	18/09/2019	RP	RP5	131 route de la Chênaie 36330 Le Poinçonnet	131 route de la Chênaie 36330 Le Poinçonnet	BL 68	3NDh et NC	A	demande de classement en zone constructible	Ce groupement bâti n'a pas été retenu comme éligible à un classement en zone Urbaine au regard de ses caractéristiques ; il s'agit de constructions contemporaines organisées en linéaire le long de la voie. La parcelle BL8 est maintenue en zone Agricole. A noter qu'elle l'était déjà en partie dans le document d'urbanisme en vigueur. Seule la partie bâtie était intégrée en 3NDh, correspondant à un secteur de bâti rural isolé au POS.
BALLERE Sylvain et Mme	19/09/2019	RP	RP6	37 bis allée des Druides 36330 Le Poinçonnet	à l'extrémité de l'allée des Druides 36330 Le Poinçonnet	AR 102	U	Ud	demande de classement en zone constructible	Cette parcelle est maintenue en zone constructible (Ud) dans le projet de PLUI arrêté.
HERAULT Jean Paul	19/09/2019 27/09/2019	RP C	RP15	24 route du Grand Epôt 36330 Le Poinçonnet	Alée du Bois Sapin Lieu-dit L'Ecorcheboeuf 36330 Le Poinçonnet	BL 65	NC	A	demande de classement en zone constructible d'une partie de sa parcelle (considère que son terrain est enclavé entre des propriétés bâties)	Le classement de la parcelle BL 65 en zone agricole (A) est maintenu. En effet, cette parcelle cultivée constitue une rupture de continuité urbaine, entre un petit développement urbain linéaire route de la Chênaie (réintégré en zone agricole) et la zone pavillonnaire de l'Ecorcheboeuf maintenue en zone Ud.
AUROUET Michèle	16/09/2019	C	RP9	64 avenue de la Forêt 36330 Le Poinçonnet	route de la Bergère 36330 Le Poinçonnet	AY 9 (près d'1,9 h)	U	A	demande de maintien de la parcelle en zone constructible	Cette parcelle couvre une vaste surface (1,9 ha) et est actuellement cultivée. En raison de son positionnement, son classement en zone constructible constituerait une extension de l'urbanisation. Les choix de l'EPCI en matière d'extension se sont portés sur des secteurs situés dans la continuité d'opérations récentes, au plus proche du centre-ville, comme justifié dans le rapport de présentation. Le classement de la parcelle en zone A est donc maintenu.
GIRAUD Patricia	20/09/2019	RD n°3	RD1	Lot n°1 Les Pavillons I 33450 Izon	30 août 1944 36330 Le Poinçonnet	AS 182	U	Ud et Nj	demande le maintien en zone U sur tout ou partie de sa parcelle classée en Nj dans le projet de PLUI	2 700 m ² restent classés en Ud dans le projet de PLUI arrêté. L'arrière de la parcelle, comprise dans une vaste zone de près de 3 ha enclavée entre un tissu pavillonnaire et une zone d'équipements publics, est reclassé en Nj. Le maintien des surfaces concernées en zone constructible relèverait d'un classement en zone 1AUd, or, les choix de l'EPCI en matière d'extension se sont portés sur des secteurs situés dans la continuité d'opérations récentes comme justifié dans le rapport de présentation. Le classement de la parcelle en zone Nj est donc maintenu.
BOUSQUIE Françoise (ALAUZET Françoise dans base cadastrale)	05/10/2019	RP		5 allée des Arrachis 36330 Le Poinçonnet		A-2928 n'existe pas : AS 179 en fait	U	Ud (82 %) Nj (18 %)	souhaite que la totalité de la parcelle reste constructible	La parcelle reste à plus de 80% constructible. Seul le fond de parcelle, complètement enclavé et en limite de terrains à caractère naturel, est restitué en zone naturelle Nj.

VANDENBULCKE Christiane	19/09/2019	C	RP10	25 allée des Cailloux 36330 Le Poinçonnet	secteur de La rue Charbonnière 36330 Le Poinçonnet	AP 109-110-276 (pour partie) AP 283-284 (totalité)	U	Nj et Ud Nj	demande que l'intégralité de ses parcelles soit maintenue en zone U	L'article R151-18 indique que peuvent être classés en zone Urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les terrains concernés par la présente demande constituent une enclave naturelle bordée par des linéaires bâtis. Actuellement, la desserte de ce secteur classé Nj dans le projet de PLUi, n'est pas assurée (absence de voie, de réseaux...). De plus, ces terrains ne répondent pas aux critères d'éligibilité d'un classement en zone urbaine, comme expliqué dans le rapport de présentation. Par ailleurs, un classement en zone à urbaniser (secteur 1AUd) n'a pas pu être envisagé au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espace et des choix de l'EPCI de privilégier les terrains situés dans le prolongement des opérations récentes (viabilisation commencée, etc.). Enfin, "le développement prioritaire dans l'enveloppe existante" prôné par la loi ALUR et invoqué par le demandeur correspond à l'enveloppe urbaine physique formée par un ensemble bâti, et non pas à l'enveloppe de la zone U du POS qui ne reflète pas la réalité de la zone effectivement urbanisée.
SEGELLE MAURICE	23/09/2019	C	RP14	21 route de Montluçon La Forge de l'Isle 36330 Le Poinçonnet	La Forges de L'Isle 36330 Le Poinçonnet	BH 232	1Ndc	Nv	demande que sa parcelle soit classée en zone agricole et non "inondable"	Les terrains effectivement classés au POS en "Zone naturelle à risques-Abords de la zone inondable", sont intégrés dans le secteur Nv du PLUi qui correspond aux vallées humides mais qui ne définit en aucun cas le caractère inondable des sols. Seules les règles du PPRI s'appliquent, s'il y a lieu. Le classement en zone naturelle permet, comme toutes les autres zones, de cultiver les sols, mais limite par contre leur constructibilité pour préserver le caractère naturel de la vallée sur une largeur suffisante.
MITATY Bernard et REVIRON	30/09/2019	RD n°7	RD2		rue des alouettes (entre Petit et Grand épôt) - Le Poinçonnet	AK 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 168, 172, 175, 176, 177, 52 AK 14 et 15	1NA U	Nj	demande de modification du zonage pour valorisation des parcelles demande de réduction de l'emprise Nj sur les parcelles AK 14 et AK 15 (40 mètres depuis la limite de la forêt)	Les parcelles AK 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 168, 172, 175, 176, 177, 52 sont comprises dans un vaste espace enclavé, issu du mode de développement urbain en linéaire réalisé durant les dernières décennies. Cet espace ne peut, au regard de ses caractéristiques, être classé en zone Urbaine. Par ailleurs, dans le cadre des objectifs de limitation de la consommation d'espace et en cohérence avec l'objectif en logements inscrit dans le PADD et les potentiels en densification estimés, le choix de l'EPCI s'est porté sur d'autres secteurs en matière d'extension. Ces derniers ont été privilégiés dans la continuité des opérations récentes. Un reclassement dans un secteur As a été réalisé en accord avec les différents avis des personnes publiques associées (pour favoriser les activités de maraîchage). Concernant les parcelles AK 14 et 15, la réduction de la zone Nj a été réalisée et calée sur l'ancienne limite d'inconstructibilité liée à la forêt apparaissant dans le POS.
COUILLARD Jean-Marie	01/10/2019 14/10/2019	RD n°8 C	RD3 C2		impasse de la touche Le Poinçonnet	AX 0178	1NA	Nj	demande de passage en zone constructible / avait donné à la commune plus de 1000 m² pour agrandissement de la voie communale et a déjà mis en place un collecteur et des compteurs en vue de la création d'un petit lotissement	Les parcelles (en bordure de voie et donc bénéficiant des réseaux) ont été reclassées en zone Urbaine. Le reste des emprises est maintenu en secteur Nj.
GUY-MONNOT Francine DOUCET Corinne MOULIN Nicole PINEAU Liliane DOUCET Pascal DOUCET Emmanuel DOUCET Daniel	04/10/2019	C	RP17 C6	7 impasse des chasseurs 36330 Le Poinçonnet	Impasse des chasseurs 36330 Le Poinçonnet	AB 113 n'existe pas : BB 113 en fait	NC U	A	demandent que l'intégralité de la parcelle soit classée en zone constructible	La parcelle BB 113 en totalité cultivée fait à elle seule plus d'1,1 ha. Celle-ci ne répond pas aux critères d'éligibilité d'un classement en zone urbaine. Les surfaces en extension (zones d'urbanisation futures 1AU) dont dispose la commune ont été réservées pour le renforcement du centre-bourg. La surface précédemment classée en U touchant deux parcelles non urbanisée, la parcelle BB 113 est donc intégralement maintenue en zone A.
LUBERA Jean	05/10/2019	RD n°10	RD2 Châteauroux	34 rue maurice Genevoix		BA 26	NC	A	demande de passage en zone constructible, veut prendre AEP, EDF et EU à sa charge	Le terrain est arboré et enclavé au sein de la zone agricole et au contact d'une zone naturelle. Il est desservi par un chemin rural et ne dispose pas de la proximité des réseaux permettant un classement en zone U. Le classement en zone A est donc maintenu.
CAMUS Benoît	06/10/2019 08/10/2019	RD n°13 C	RD4 C5	101-101 bis et 103 avenue de la Forêt 36330 Le Poinçonnet	101-101 bis et 103 avenue de la Forêt 36330 Le Poinçonnet	AO 741, AO 0045	U	1AUd (OAP densification - Le Poin- 1D)	demande de retrait de ses parcelles du périmètre de l'OAP - projet de construction pour ses enfants	Dans l'OAP, cette emprise représente environ 2 700 m², elle est située au Nord du secteur 1AUd, au contact avec la zone U. Cette emprise a été retirée de l'OAP et classée en U.
BENARD Florence et Henriette COURTEMANCHE Christophe POUGNARD SCI NEUVILLE MALLERET PROTON Christian	09/10/10/2019 15/10/2019	C C	RP20 C3	18 Allée des Alouettes 12 Allée des Alouettes 16 Allée des Alouettes 20 Allée des Alouettes 14 Allée des Alouettes 66 route du Petit Epôt 36330 Le Poinçonnet		AI 31-32 AI 37 AI 33 AI 30 AI 35 et 36 AI 42-103	U	Nj	Ce collectif précise que le classement des arrières de leurs parcelles en secteur Nj leur convient parfaitement, mais qu'il trouve extrêmement curieux le classement en zone Nj de l'emprise du futur lotissement les jouxtant (lotissement OPAC, secteur du Grand Epôt).	En effet, l'emprise du lotissement pour lequel un PA a été accordé sur la base du POS en vigueur n'est à ce jour pas encore viabilisée et ne répond donc pas aux critères d'un classement en zone urbaine. Une mise à jour ne pourra être opérée que dans le cadre d'une prochaine révision du PLUi. Aucune autorisation d'urbanisme n'ayant cours sur l'arrière des parcelles concernées se trouvant en situation d'enclavement, les surfaces ont donc été classées dans le secteur correspondant à leur vocation, à savoir en secteur As. Suite à l'observation des services de l'Etat sur la pertinence du classement en secteur Nj d'une telle surface (plus de 30 ha), un classement en secteur As a été jugé plus pertinent, car plus proche de l'usage actuel des terrains.

ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BORGEAIS Gérard BEUCHER FOURRE PHILIPPON LAGORSSE LEVRAULT	09/10/2019	C	RP20 bis	Lieu-dit Les Chintes 21 route du Grand Epôt 36330 Le Poinçonnet		AL 195 AL 30 AL 31 AL 41a AL 43 AP 1	U 1 NA	Ud Nj	demande que les parcelles soient en intégralité classées en zone constructible	Les parcelles concernées, desservies par la rue du Grand Epôt, restent constructibles en façade. Le maintien en zone constructible de l'arrière des parcelles relèverait de la création d'une zone d'urbanisation future (1AU). Or, il a été décidé de positionner l'enveloppe de 6,0 ha en extension alouée à la commune pour la durée de vie du PLUi au nord du bourg. Un reclassement en secteur As de l'enclave de 30 ha classée en Nj au PLUi arrêté a été réalisé en accord avec les différents avis des personnes publiques associées.
CONSORTS REVIRON, PROTON, PALOMERA	10/10/2019	RP	RP18		Les Varennes allée des Champs Blancs	AK 91-92	1 NA	Nj	ne comprend pas pourquoi le projet de lotissement de l'OPAC est maintenu alors que les terrains sont reclassés en Nj. Demande également que leurs parcelles redeviennent constructibles.	Se référer aux réponses apportées ci-dessus aux deux collectifs.
MERY Jean-Louis et Marie Andrée	08/10/2019	RD n°18	RD5	85 000 les Sables d'Olonnes	Avenue de la Forêt 36330 Le Poinçonnet	AX187 et AX 189 (les références cadastrales indiquées dans la requête, AX 47 et AX 173 n'existent plus)	AX 187 : NC AX 189 : 1NA (chemin d'accès)	Nj	demande de passage de ses parcelles en zone constructible. Possède un accès, en fond de parcelle depuis l'allée Benjamin Rabier	La parcelle principale (AX 187), actuellement classée en zone agricole (NC) a une surface de 6 577 m². Elle ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine existante et constitue une extension de l'urbanisation. Les choix de l'EPCI en matière d'extension se sont portés sur des secteurs situés dans la continuité d'opérations récentes, au plus proche du centre-ville comme justifié dans le rapport de présentation. Le classement de la parcelle en zone Nj est donc maintenu.
PROTEAU Claude, Gwen BALLET, Pascal TACHOUX	14/10/2019	C	RP24	2, 4, 6 Allée de la Fuste Lourouer les Bois 36330 Le Poinçonnet	Lourouer les Bois 36330 Le Poinçonnet	A 3363-3364-3365	NB	A	demande le maintien des règles de constructibilité du PLU sur l'ensemble du hameau. Souhaitent pouvoir construire des annexes et des extensions de plus de 40 m²	L'écart de Lourouer les Bois ne répond pas aux critères de classement en zone urbaine au regard de son organisation, de sa taille et de sa localisation notamment. Il n'a pas vocation à accueillir de nouvelles habitations d'où son classement en zone A. Dans la zone A, l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme indique que " les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site" mais aussi que "le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes". C'est pourquoi les extensions sont autorisées sous réserve, soit d'avoir une emprise au sol de moins de 40 m², soit de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Ces possibilités ont été rédigées pour permettre aux petites habitations une évolution adaptée aux besoins d'un ménage et, en concertation avec les différents partenaires institutionnels. Pour les annexes, la règle reste non cumulative, mais un réhaussement à 50 m² a été fait car cette surface inclut également les bassins et les piscines (considérées comme des annexes par le code de l'urbanisme).
CONSORTS LEGER	14/10/2019	C	RP22	3 allée de Lourouer les Bois 36330 Le Poinçonnet	Varennes (entrée Nord) chemin des Terres Fortes Chaume de Grammont (Sud Est de Varennes)	A 2114-2116 A 657 BK 105-106	NC NC NC	A A A	demande de classement de l'ensemble des parcelles en zone constructible, considérées comme se trouvant "dans des zones urbanisées"	Les parcelles A 2114, 2116 et BK 105 et 106 se situent en dehors de l'enveloppe urbaine et constituent donc une extension de l'urbanisation. Leur classement en zone Agricole est donc maintenu afin de limiter l'artificialisation des sols autour des hameaux et en cohérence avec l'objectif de recentrer le développement urbain sur les centres-bourgs. En ce sens, une des orientations du PADD est d'ailleurs d'interdire "toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture". La parcelle A 657 est cultivée et se trouve au coeur de la zone agricole. Elle ne dispose pas des réseaux suffisants pour accueillir de nouvelles constructions. Son classement en zone A est maintenu.
MESNARD Ludovic	14/10/2019	C	RP20	12 allée de Corbilly 36330 Le Poinçonnet	Ensemble du territoire de Châteauroux Métropole				Regrette que certains secteurs soient déclassés, s'exprime contre la densification et en faveur du développement d'opérations de type pavillonnaire pour pouvoir proposer des terrains à coût modéré car nous avons le luxe de disposer de suffisamment d'espace en zone rurale.	Le projet de PLUi met en cohérence l'ouverture de zones constructibles avec l'objectif en logements fixé dans le PADD et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, comme le prévoit l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme. De plus, le projet de PLUi met en oeuvre un objectif de réduction de la consommation d'espace, objectif national pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Par ailleurs, la diversification du parc de logements, dans des formes autres que pavillonnaires permet de répondre à tous les publics et répond aux nouveaux besoins (par exemple, en lien avec la diminution de la taille des ménages et le vieillissement de la population).
CHAMEAU Jean-Paul	15/10/2019 15/10/2019	RD n°28, 29, 30 et 31 C	RD8-9-10-11 C1	Le Vire Morin 36400 Nohant Vic	Le Craquelin 36330 Le Poinçonnet	BD 15-17-18	2 NA	Nj	demande le maintien en zone constructible de ses trois parcelles desservies par les réseaux (AEP, EU, EP, téléphone, électricité). Considère être spolié au regard de la succession intervenue au début des années 2000 et du droit de passage accordé sur ses terrains pour que la Sté Berry Carrosserie puisse s'installer. ne comprend pas pourquoi aucun accès direct ne peut être envisagé sur la rocade, alors que cela est autorisé pour la zone 1AUe	Les trois parcelles représentent une surface cumulée de 1,95 ha relevant d'une zone AU. Celle-ci ne pouvant être dédiée à des activités commerciales (hors périmètre de centralité), n'étant pas propice à une opération d'habitat (en bordure de rocade), et étant par ailleurs couverte de boisement, il a été décidé de la classer en Nj. La très grande proximité du rond-point exclue tout aménagement d'un accès pour des raisons évidentes de sécurité. La zone 1AUe, plus éloignée du rond point, peut quant à elle, être desservie par un accès et une sortie différenciée, comme indiqué dans l'OAP.

CRETEL Jean-Paul	14/15/10/2019	C	RP23 C4	16 allée des Cailloux 36330 Le Poinçonnet	Lieu-dit la Rue allée des Cailloux	AP 124 AP 123 AP 282		Nj Nj et Ud pour partie Nj	demande le maintien des parcelles en zone constructible. Vient de régler les frais de succession et le bornage des terrains pour délimiter un chemin d'accès à équiper en réseaux.	L'article R151-18 indique que peuvent être classés en zone Urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les terrains concernés par la présente demande constituent une enclave naturelle bordée par des linéaires bâtis. Actuellement, la desserte à ce secteur classé Nj dans le projet de PLUi, n'est pas assurée (absence de voie, de réseaux...). De plus, ces terrains ne répondent pas aux critères d'éligibilité d'un classement en zone urbaine, comme expliqué dans le rapport de présentation. Par ailleurs, un classement en zone à urbaniser (secteur 1AUd) n'a pas pu être envisagé au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espace et des choix de l'EPCI de privilégier les terrains situés dans le prolongement des opérations récentes (viabilisation commencée, etc.).
DESTOUCHES Jacky	16/10/2019	RP	RP25						Ne voit pas la logique entre le fait que la première couronne soit prioritaire en termes de développement et qu'il soit constaté une diminution des logements commencés sur celle-ci (page 28 du rapport de justification) Considère qu'il est impossible d'atteindre 17 logts /ha en logement individuel, voir en individuel groupé	Bien qu'il soit en effet constaté un léger infléchissement de la construction, cela n'empêche pas d'orienter l'effort de construction sur la première couronne pour renforcer le cœur de l'armature territoriale et éviter ainsi de favoriser un habitat diffus, consommateur d'espace et dispendieux en termes d'équipements. L'atteinte de l'objectif de 17 logts/ha impose en effet de produire de l'habitat présentant une certaine mixité : individuel groupé et petits collectifs.
LUCAS Philippe	16/10/2019	RP	RP26	71 route des Bergères Les Déffents 36330 Le Poinçonnet	71 route des Bergères Les Déffents route de la Brauderie 36330 Le Poinçonnet	AY 24 et parcelles à proximité BB 40-41	U et NC U (côté route) NC (fond de parcelle)	A A	demande que la zone des Déffents reste non constructible pour protéger son exploitation et son activité. Souhaite que les parcelles BB 40 et 41 restent constructibles pour pouvoir les revendre et assurer un complément pour sa retraite	Le site des Déffents a intégralement été reclassé en zone agricole (A) du fait de la présence de l'exploitation, du faible nombre et de la diffusion des habitations qui le composent. Les parcelles BB 40 et 41 ne se situent pas dans l'enveloppe urbaine existante et constitue une extension de l'urbanisation. Les choix de l'EPCI en matière d'extension se sont portés sur des secteurs situés dans la continuité d'opérations récentes, à proximité du centre-ville, comme justifié dans le rapport de présentation. De plus, ces parcelles ont aujourd'hui un usage agricole. Leur classement en zone A est donc maintenu.
COMMUNE DU POINCONNET PETITPRETRE Jean, Maire	17/10/2019	RP	RP27	Hôtel de Ville					souhaite que la distance minimale de 40 m à respecter pour les constructions en bordure de forêt soit rétablie Souhaite qu'il soit trouvé une solution pour instaurer une limite minimale pour la largeur des chemins ruraux ou d'exploitation pour limiter la construction d'habitations le long de ces chemins qui engendrent des problèmes de circulation et de sécurisation des accès.	La délimitation du secteur Nj permet de répondre à cette demande.
DROUIN Arlette	17/10/2019	C		Les Divers 26 allée Paul Rue 36330 Le Poinçonnet	La Grande Pièce	AW 63	NC	A	demande le classement de la parcelle en zone constructible, en invoquant des frais engagés pour le surdimensionnement des réseaux du lotissement du Swing Golf, en prévision d'une potentielle extension de ce dernier sur la parcelle AW 63	La parcelle cultivée AW 63 a toujours été classée en zone agricole. Le fait d'avoir participé aux coûts de raccordement aux réseaux d'un projet de lotissement dont la réalisation était conditionnée à une hypothétique création de zone à urbaniser ne peut être un argument recevable.
BONNET Rodolphe	17/10/2019	RD n°26 et 43	RD6-RD9	Sud de la France	Chemin des Champs Blancs	AK 143	1NA	Nj	demande que son terrain (en cours de succession) soit maintenu en zone constructible	Le classement en zone constructible de la parcelle n'est pas envisagé. Celle-ci se trouve en effet enclavée au cœur d'une vaste zone cultivée de 30 ha entourée d'un tissu urbain développé sous forme linéaire, le long des voies de communication, au cours des dernières décennies. Cet espace ne peut, au regard de ses caractéristiques, être classé en zone Urbaine. Par ailleurs, dans le cadre des objectifs de limitation de la consommation d'espace et en cohérence avec l'objectif en logements inscrit dans le PADD et les potentiels en densification estimés, le choix de l'EPCI s'est porté sur d'autres secteurs en matière d'extension. Ces derniers ont été privilégiés dans la continuité des opérations récentes. Un reclassement dans un secteur As a été réalisé (pour favoriser les activités de maraîchage).

RP7 : Consorts MITATY et REYRON - informent qu'ils adresseront un courrier (mais l'ont fait sur RD)

RP8 : CHAMEAU Jean-Paul - informe qu'il adressera un courrier (fait sur RD et courrier)

RP11 : GALEA André et Mme - informent qu'ils adresseront un courrier (non fait pendant l'enquête)

RP12 : MAILLOCHON Lara - déclare avoir obtenu les renseignements demandés

RP28 : HERAULT Jean-Paul - demande considérée comme inexploitable (mais formulée par ailleurs par courrier et RP15)

MARON- analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUI

NOM	date de la demande	support de la demande	n°PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
PICAUDON	25/09/2019	C	RP4	24 rue de Pied Favé		ZE 33	U	Ud et A	demande de maintien de l'intégralité de la parcelle (11 715 m²) en zone constructible	Le maintien intégrale en zone U d'une telle surface à caractère naturel n'est pas envisageable, de même que son classement en zone 1AU. La surface en extension dont peut disposer la commune sur la durée de vie du PLUi est en effet deux fois moindre que la superficie de la seule parcelle ZE 33. Le choix de sa localisation a été porté sur un autre site.
Association pour la Sauvegarde du Visuel + plusieurs habitants	25/09/2019	RP	RP1-RP2-RP3 RP5-RP6- RP10-RP11- RP12-RP13- RP14-RP16- RP18-RP21- RP24	36120 Mâron (en grande majorité)					Plus d'une vingtaine de personnes se prononcent contre un projet d'implantation d'éoliennes sur la commune, en invoquant des problèmes d'impact visuel et environnemental	L'implantation d'éoliennes sur le territoire est fortement contrainte en raison de l'existence de servitudes aéronautiques. En dehors de ces espaces où l'implantation d'éoliennes n'est pas envisageable, le PLUi reprend la réglementation nationale en lien avec la jurisprudence du Conseil d'Etat sur la question des éoliennes. Ainsi, en zone A, le règlement impose de respecter les trois conditions suivantes : "être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière", "avoir un intérêt collectif" et ne pas "porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages" ; il est à la charge de chaque porteur de projet de respecter ces trois conditions. Dans la zone N, le règlement écrit permet uniquement l'implantation d'éoliennes en zone Nd (sous réserve de répondre aux trois conditions), ainsi que celle d'éoliennes de moins de 9 m en secteur Npv.
RECOPE DE TILLY BLARU Solange GERBAUD Laurent DE GONTAUT BIRON Géraud DE TARLE Christian CHARLIER Joël et Françoise Pinault Olivier Le Roy Sylvie	26/09/2019 05/10/2019 17/10/2019	RD n°4 RD n°11 RD n°39 RD n°42 RD n°45-46 RD n°50 RD n°51	RD2 RD4 RD10 RD11 RD13-RD14 RD16 RD17						Contre le projet éolien sur la commune de Mâron. Invoquent des problèmes d'impact visuel et environnemental	L'implantation d'éoliennes sur le territoire est fortement contrainte en raison de l'existence de servitudes aéronautiques. En dehors de ces espaces où l'implantation d'éoliennes n'est pas envisageable, le PLUi reprend la réglementation nationale en lien avec la jurisprudence du Conseil d'Etat sur la question des éoliennes. Ainsi, en zone A, le règlement impose de respecter les trois conditions suivantes : "être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière", "avoir un intérêt collectif" et ne pas "porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages" ; il est à la charge de chaque porteur de projet de respecter ces trois conditions. Dans la zone N, le règlement écrit permet uniquement l'implantation d'éoliennes en zone Nd (sous réserve de répondre aux trois conditions), ainsi que celle d'éoliennes de moins de 9 m en secteur Npv.
RAGOT	25/09/2019	RP	RP19	13 rue des Ecoles 36120 Mâron					Se prononce en faveur du projet de PLUi et de l'implantation d'éoliennes sur la commune	
LUCAS Jean Michel	25/09/2019	RP	RP7	36120 Mâron	Hameau de Tillaire, partie Sud 36120 Mâron	ZB 75-79	NC	A	demande de classement des parcelles en zone constructible	L'entité bâtie rue des noisetiers ne répond pas à un nombre de critères suffisant pour bénéficier d'un classement en zone urbaine. De plus, la parcelle ZB 75 a aujourd'hui un usage agricole, son classement en zone Agricole est donc maintenu.
					?	ZA 51 ?	?	?	demande de mise à jour de l'implantation du bois sur sa parcelle, car celle-ci est erronée	Parcelle non localisable
CADIEUX Jérémy / BOUCAULT Marie	25/09/2019	RP	RP8	4 route de Châteauroux 36120 Mâron	rue des Petits Champs 36120 Mâron	ZE 67 pour partie	1AUd	NA	se prononce contre l'urbanisation de la zone 1AUd dont leur propriété est limitrophe (parcelle ZE 66)	Les terrains concernés étaient déjà classés en zone d'urbanisation future au POS (NA). Cette zone de 4,9 ha est désormais réduite à 0,7 ha.
CHAMENAT	25/09/2019	RP	RP9	25 rue des Châtaigniers Fourches 36130 Diors	Hameau de Tillaire 36120 Mâron	ZB 195	NC	A	souhaite savoir pourquoi sa parcelle n'est pas classée en zone constructible	L'entité bâtie rue des noisetiers ne répond pas aux critères d'éligibilité à un classement en zone urbaine. La parcelle ZB 195 sera donc maintenu en zone Agricole.
MERIGOT Philippe (propriétaire)	25/09/2019	RP RD n°2	RP15 RD1	36000 Châteauroux	Le Bois de Mâron, au Nord-Ouest du hameau de Tillaire	A 824, ZC 2 et A 826 et ZC 1 pour partie	NC	Nxr	demande à ce que le projet photovoltaïque soit soutenu, contre l'avis de la Chambre d'Agriculture Invoque la mauvaise qualité des sols et le développement de nouvelles activités sur le site. Ajoute qu'il s'agit d'un projet abouti qui permettra de maintenir des emplois.	Le périmètre du projet a été reclassé dans un secteur Npv permettant sous conditions les installations de production d'énergie renouvelable.
MERIGOT Béatrice	02/10/2019	RD n°9	RD3						Concernant les emprises du projet photovoltaïque, ajoute que continuer à cultiver ces terres nécessite de l'irrigation et des produits phytosanitaires.	
JPEE (JP Energie Environnement) Ralph TRICOT, chef de projet photovoltaïque	16/10/2019	RD n°35	RD9	1, rue Célestin Freinet - Bât A - 2ème étage 44200 NANTES	Le Bois de Mâron, au Nord-Ouest du hameau de Tillaire	A 824, ZC 2 et A 826 et ZC 1 pour partie	NC	Nxr	adresse un courrier de justification du projet de création d'une centrale photovoltaïque au sol (développe les enjeux, les caractéristiques du projet et absence d'impacts) et demande le maintien d'un STECAL Nxr	Le périmètre du projet a été reclassé dans un secteur Npv permettant sous conditions les installations de production d'énergie renouvelable.

BERNARD Laurent et Corinne	25/09/2019	RP	RP17	1 chemin des Noyers 36120 Mâron	chemin des Noyers 36120 Mâron	A 306 A 579	NCh NC	A	souhaite que la parcelle limitrophe de son terrain (A 759) soit maintenue en zone non constructible	Les deux parcelles sont maintenues en zone agricole.
VERDIER Jean-Louis et Mme	16/10/2019	RP	RP20	10 rue des AFN 36120 Mâron	chemin de Pied Favé	ZE 10-11	NC	Nj	souhaitent que ses parcelles raccordées au réseau d'eau et à proximité d'autres réseaux deviennent constructibles. Sont favorables à l'implantation d'éoliennes sur la commune.	La parcelle ne se situe pas dans l'enveloppe urbaine existante et constitue une extension de l'urbanisation. Les choix de l'EPCI en matière d'extension se sont portés sur des secteurs situés en épaisseur du tissu urbain existant comme justifié dans le rapport de présentation. Par ailleurs, ces deux parcelles étaient déjà classées en zone agricole (NC) au document d'urbanisme en vigueur. Celles-ci étant non artificialisées et présentant un caractère naturel jardiné sont classées en Nj.
BALLON Jean-Claude	16/10/2019	RP	RP22	4 rue du Pied Fave 36120 Mâron					considère qu'il y avait déjà beaucoup de terres en friche et qu'il y en aura de plus en plus, surtout dans les villages qui vont devenir de vrais déserts. Il estime que, compte-tenu de la surévaluation du foncier par les propriétaires sur le bourg de Mâron, la seule solution pour avoir des terrains constructibles en zone d'urbanisation future sera de passer par l'expropriation.	Le fait de déclasser des terrains ne répondant plus aux critères d'un classement en zone constructible fige la situation existante sans l'aggraver pour autant. L'objectif est que les nouvelles constructions, plutôt que de continuer à se disperser en zone rurale dans des hameaux ne disposant d'aucuns services, puissent se reporter sur les dents creuses du centre-bourg et ainsi le conforter.
PLISSON Jean-Marie et Monique	17/10/2019	RP	RP23	10 rue de la Mare 36120 Mâron	Le Grand Villemongin 36120 Mâron	ZN 49	NC	A	demande que la parcelle ZN 49 soit "incluse" dans le PLUi, soit, à priori, rendue constructible.	La parcelle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine et constitue donc une extension de l'urbanisation. Son classement en zone Agricole est donc maintenu afin de limiter l'artificialisation des sols autour des hameaux et en cohérence avec l'objectif de recentrer le développement urbain sur les centres-bourgs. En ce sens, une des orientations du PADD est d'ailleurs d'interdire "toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture". De plus, son usage actuel est agricole.
GAILLAT-JALOUNEIX Françoise (Indivision)	14/10/2019	RD n°19	RD5-RD6- RD7	25 avenue du vieux Logis 91360 Villemoisson-sur-Orge	Les Champs du bourg - Mâron	ZE 50	U	Ud (970 m²) et A (4956 m²)	demande de maintien de l'intégralité du terrain en zone constructible	Erreur de lecture du plan de zonage, le terrain n'est pas intégralement déclassé, la partie située en façade est classée en Ud sur une profondeur max de 39 mètres soit une emprise totale constructible de 970 m²). Dans le CU de 2015, il était question de construire une maison d'habitation, le nouveau zonage n'entrave pas ce projet qui n'a pas encore vu le jour. La partie arrière est déclassée car elle constitue une extension (cas similaire au terrain de Mme PICAUDON).
DE TARLE Guilhem	15/10/2019	RD n°32	RD8	36120 Mâron					regrette l'absence de moteur de recherche sur la plate forme et le manque d'ergonomie du dossier qui auraient pu faciliter son appréhension. Souhaite surtout s'exprimer en défaveur du projet éolien sur la commune	Le fond et la forme du dossier répondent à des contraintes réglementaires. L'optimisation de sa mise en ligne se heurte à de nombreuses contraintes techniques. L'implantation d'éoliennes sur le territoire est fortement contrainte en raison de l'existence de servitudes aéronautiques. En dehors de ces espaces où l'implantation d'éoliennes n'est pas envisageable, le PLUi reprend la réglementation nationale en lien avec la jurisprudence du Conseil d'Etat sur la question des éoliennes. Ainsi, en zone A, le règlement impose de respecter les trois conditions suivantes : "être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière", "avoir un intérêt collectif" et ne pas "porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages" ; il est à la charge de chaque porteur de projet de respecter ces trois conditions. Dans la zone N, le règlement écrit permet uniquement l'implantation d'éoliennes en zone Nd (sous réserve de répondre aux trois conditions), ainsi que celle d'éoliennes de moins de 12 m en secteur Npv.

RD12 : Anonyme - anti éolien (RD n°48)

RD15 : PINAULT Olivier - demande concernant Ardentes

MONTIERCHAUME - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
BABLIN Georges	09/10/2019	RP	RP1	Le Priouze 36500 Chézelles	La Curée - Etrechet				demande d'explications sur le zonage des terrains lui appartenant sur la communes d'Etrechet et de ceux appartenant à un membre de sa famille sur la commune de Montierchaume	S'est déjà renseigné à plusieurs reprises auprès des services de Châteauroux Métropole sur le zonage le concernant et la prise en compte de l'identification de ses demandes de changement de destination sur la commune d'Etrechet. S'est aussi renseigné sur les terrains d'un membre de sa famille sur Montierchaume en observant que des changements de destination n'étaient pas identifiés. L'exploitant en question avait été enquêté et n'avait pas signalé de bâtiments en ce sens.
BABLIN Jean-Paul	09/10/2019	RP	RP2	SCEA La Grande Métairie 36130 Montierchaume	La Grande Métairie	B 38	NC	A	demande de classement des bâtiments agricoles de la Grande Métairie en zone 2AUd	Demande de classement en zone 2AUd peu compréhensible : la zone 2AUd étant une zone d'extension urbaine à long terme. Pour information, le demandeur n'avait pas manifesté de besoins en matière d'identification de bâtiments pouvant changer de destination dans le cadre de l'enquête agricole à laquelle il avait répondu. Ces derniers ont néanmoins pu être pris en considération.
					rue de l'Ormeau Morin, en sortie Nord-Ouest du bourg	AD 2 et 17 pour partie et AD 15	U	A	ne comprend pas pourquoi les surfaces classées en zone U le long de la rue de l'Ormeau Morin (desservant la Grande Métairie) ont été déclassées	Le périmètre du secteur 1AUd a été revu en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées. Par rapport au projet arrêté, la parcelle AD 17 se retrouve dorénavant classée pour partie en secteur 1AUd. L'intégration en zone constructible de la parcelle AD 2 entièrement cultivée et située de l'autre côté de la rue de l'Ormeau Morin s'apparenterait également à une extension de l'urbanisation qui relèverait d'un classement en secteur 1AUd ; or, l'EPCI n'a pas porté son choix sur ce secteur, notamment au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace.
COMMUNE DE DEOLS	09/10/2019	RP	RP3						Cf. commune de Déols	Réponse apportée sur la commune de Déols

SAINT-MAUR - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
RENAUD Corinne	19/09/2019	C	C3	La Grande Rivière 36110 Vineuil	Lieux-dits Les Pépinières et la Vocaterie 36250 Villers-les-Ormes	ZB 49 ZH 10	NC 3NA	A A	souhaite que ses parcelles soient classées en zone constructible, notamment à usage d'habitation	La surface maximale en extension à usage d'habitation (1AUd) dont dispose la commune de Saint-Maur sur la durée de vie du PLUi est de 5,8 ha. Or, les parcelles ZB 49 (déjà classées en zone agricole) et ZH 10 (surface cultivée classée zone d'urbanisation future au POS pour réalisation d'équipements publics, de loisirs et de sport) font à elles seules plus de 2,4 ha. Afin de recentrer l'urbanisation sur les principaux pôles, 4,8 ha ont été localisés sur le bourg de Saint Maur et un peu moins d'1 ha sur le hameau de Villers.
BEAUJEAN Flohic	05/10/2019	RP	RP1	12 Villechaise 36250 Saint-Maur	12 Hameau de Villechaise 36250 Saint-Maur	ZH 19	NCh	A	souhaite installer une cuve de 5 m3 pour récupérer l'eau de pluie sur l'emplacement d'une ancienne mare qui récupérait déjà les eaux pluviales des eaux alentour, mais ne se remplit plus depuis 2009	L'article R421-23 du Code de l'Urbanisme précise que "doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés. [...]".
Société civile professionnelle d'avocats - LECOUR Patrick (via son avocat Anne-Gaëlle Lecour)	09/10/2019	C	C2	Etang de Bouteville 36250 Saint-Maur	Etang de Bouteville 36250 Saint-Maur	Q 188 Q 110 Q223,Q220,Q235,Q236,Q237,Q239,Q216,Q103,Q113,Q114,Q115,Q93,Q94,Q95,Q215,Q56,Q57	Np Np Ntl	Nd Nf Nxl/Nxl2	intégration d'un chalet dans le zonage du PLUi modification du zonage : sous-secteur Nd plutôt que Nf de l'étang des Villeclas classement en zone A du site des Tourneix (circuit sports mécaniques)	Le chalet n'apparaît pas sur le plan du cadastre, lors de l'élaboration du zonage, Châteauroux Métropole n'a pas pu en tenir compte. Il appartient au propriétaire de régulariser cette situation auprès du service du cadastre après intervention d'un géomètre sur le terrain. En termes d'urbanisme, cela n'aura pas de conséquence car seules sont autorisées en zone Nd, les extensions et les annexes à l'habitation principale. La modification du sous-secteur Nf au profit du sous-secteur Nd est sans incidence sur la préservation du milieu, le classement en zone N ayant pour objectif de limiter les possibilités de construction et de réduire la pression sur le milieu. Au regard de son caractère d'étang, un reclassement dans le secteur Nd a été réalisé. En accord avec la demande de la CDPENAF, les parcelles propriété de la ville et actuellement déclarées à la PAC pourront être retirées du STECAL. Seront toutefois conservées dans le STECAL l'emprise concernée par la piste d'aéromodélisme (à intégrer dans le Nxl2) et la parcelle Q 215, où sont stockées des boues de la station d'épuration communautaire.
Association de défense de l'environnement du site des Tourneix	15/10/2019	C	C1							Cf. réponse apportée ligne précédente.
VACHER Chantal	16/10/2019	RP	RP2	175 route de Châteauroux 36250 Saint-Maur	chemin de Saint Cyran	341 (?)			Souhaite savoir si sa parcelle devient constructible	Parcelle non localisable (absence de n° de section et numéro de parcelle inexistant dans le secteur du Chemin de Sant-Cyran). Toutes les parcelles inscrites au compte DGI de Vacher Gérard sont localisées au 175 route de Châteauroux. Par contre, il existe bien une parcelle AR 341 au "Petit Saint-Cyran", à l'arrière de sa propriété au 175 route de Châteauroux, mais qui appartient à un autre propriétaire (en A au PLU et Nj au PLUi).
ROUET famille (Michel ROUET, Valérie ROUET-PROLY, Cécile ROUET-RENAUD)	16/10/2019	RP	RP3	Le Colombier 36250 Saint-Maur		ZN 127 ZP 12	NV NV	As As	Demandent l'abandon de l'emplacement réservé (ER) n°126, qui crée une "rupture foncière" préjudiciable sur une surface agricole continue. Demandent l'abandon de l'ER n°116, "emplacement inadmissible en plein milieu d'une parcelle" et se posent la question de la protection des espaces agricoles face à l'urbanisation qui se poursuit.	Ces emplacements réservés sont déjà inscrits au PLU en vigueur. L'ER n° 116 a été maintenu pour assurer la continuité d'une liaison douce à créer, pour laquelle la commune a déjà acquis des emprises foncières. L'ER n°126 a quant à lui été supprimé.
ROUX David	17/10/2019	RP	RP17 Châteauroux	41 route de Châteauroux 36250 Saint Maur	Le Petit Valençay (Sud) 36250 Saint Maur	ZO 117	1AU	Nj	demande de pouvoir construire un hangar pour stocker son matériel forain qui "donnera un meilleur visuel au randonneur"	La partie sud-est de la parcelle ZO 117 correspondant à une emprise d'environ 2000 m² déjà artificialisée et construite, est rattachée à la zone urbaine Ud située en vis-à-vis de la voie de desserte, afin de permettre la création d'un entrepot de matériel.

SASSIERGES - SAINT - GERMAIN - analyse des observations émises pendant l'enquête publique PLUi

NOM	date de la demande	support de la demande	n° PV	adresse personnelle	adresse terrain(s)	n° parcelle(s)	Classement actuel	Classement PLUi arrêté	objet de la demande	Réponse de Châteauroux Métropole
PLISSON Jean-Marie	04/10/2019	RP	RP1	10 rue de la Mare 36120 Mâron	Le Petit Villemongin 36120 Sassierges-st-Germain	ZB 67	N	A	demande que la parcelle soit "incluse dans le PLUi"	Demande, à priori, de classement de la parcelle en zone constructible. Le hameau du Petit Villemongin est classé en zone A ; ce dernier ne répond plus aux critères d'éligibilité d'un classement en zone urbaine. Par ailleurs, la parcelle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine et constitue donc une extension de l'urbanisation. Son classement en zone Agricole est donc maintenu afin de limiter l'artificialisation des sols autour des hameaux et en cohérence avec l'objectif de recentrer le développement urbain sur les centres-bourgs. En ce sens, une des orientations du PADD est d'ailleurs d'interdire "toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture". De plus, son usage actuel est agricole.
DEBAUDRE Benoît	11/10/2019	C + RP	RP2	4 rue des Lauriers Hameau de Châtre 36120 Sassierges-st-Germain	Hameau de Châtre 36120 Sassierges-st-Germain	A 728	N	Uh et Nj	demande que la parcelle A 728 adjacente à ses bâtiments agricoles (stockage de grain) soit retirée de la zone constructible / indique ne pas avoir été identifiée dans le diagnostic agricole de 2016	La parcelle sur sa partie Nord est maintenue en zone U. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée pour prendre en compte l'activité agricole.
PINAULT Michel	11/10/2019	C + RP	RP4	10 route de Châteauroux 36120 Ardentes	Centre bourg 36120 Sassierges-st-Germain	B 616-145-147-648	U	Ud + OAP	demande que la parcelle B 616 soit exclue du périmètre de l'OAP / ce propriétaire possède la ferme située en face au 14, rue Olivier Charbonnier (parcelle B 145) et souhaite garder le terrain pour un de ses enfants (maintien en verger + potager).	Parmi les parcelles citées par la présente demande, seule la parcelle B 616 était comprise dans un périmètre comportant des OAP. Au regard de son positionnement, l'intérêt de cette parcelle pour le fonctionnement global du cœur de l'îlot est moindre (ne permet pas en l'état de connexion viaire par exemple, mais uniquement un accès privatif). Elle a donc été retirée du périmètre de l'OAP.
LORY Henri	11/10/2019	RP	RP6	Hameau de Blord 1 rue des Bigarreux 36120 Sassierges-st-Germain	Hameau de Blord 36120 Sassierges-st-Germain	non renseigné, mais à priori A 513, voire A 1206	N, à priori	A	souhaite démolir une maison en état vétuste sur un terrain de 2000 m ² dont il est propriétaire et obtenir un permis de construire pendant 8 ans à compter du 1er janvier 2020.	M. Lory est propriétaire de plusieurs terrains dans le hameau de blord constitué de 2 entités. Certains sont construits (en zone N), d'autres non (en zone U). A priori, il s'agit de la parcelle A 513 de 2312 m ² qui comporte une construction, mais cette dernière n'est pas référencée au cadastre (seuls sont indiqués des sols et des vergers). Idem pour la parcelle limitrophe A 1206 qui lui appartient : pas d'habitation déclarée, donc pas de reconstruction possible. Le hameau de Blord ne répond pas aux critères de classement en zone urbaine (situation très excentrée, très peu de constructions, tissu diffus, bâti ancien...) et est donc classé en zone A.
HERMAN Philippe	16/10/2019	RP	RP7	29 avenue Georges de la Tour 54300 Lunéville	Hameau du Petit Villemongin 36120 Sassierges-st-Germain	ZB 1	U	A	s'oppose au déclassement de sa parcelle et se déclare prêt à défendre son point de vue devant les instances judiciaires.	Le hameau du Petit Villemongin ne répond pas aux critères de classement en zone urbaine (habitat dispersé, pas de centralité, pas de densité...). Son classement en zone Agricole est donc maintenu en cohérence avec l'objectif de recentrer le développement urbain sur les centres-bourgs.

RP3 : MARILLEAU James - demande concernant Déols

RP5 : PEREZ Guy - demande concernant Déols



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

**APPROBATION
DU DOSSIER DE PLUi**

Pièce du PLUi

0.5



Le jeudi 13 février 2020, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du 03-02-2020 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

La délibération affichée

le : **14 FEV. 2020**

et transmise à la Préfecture

le : **17 FEV. 2020**

est exécutoire

le : **17 FEV. 2020**

Présents (41) : M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, M. Philippe SIMONET, Mme Imane JBARA-SOUNNI, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-François MEMIN, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, M. Michel GEORJON, M. Christophe BAILLIET, Mme Séverine PILORGET, M. Arnaud CLEMENT, M. Eric BELLET, M. Hervé FOREST, M. Claude DURAND, M. Marc DESCOURAU, M. Jacky DEVOLF, M. Gilles CARANTON, M. Paul PLUVIAUD, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle DUPRE-SEGOT, M. Michel BLONDEAU, M. François JOLIVET, M. Dominique DU CREST, M. Michel LENGLET, M. Jean-Claude BALLON, M. Didier DUVERGNE, M. Jacques BREUILLAUD, M. Jean-Pierre MARCILLAC, Mme Annick FOURRE, M. Didier BARACHET, Monsieur Ludovic REAU, Mme Françoise LAURENT, Mme Delphine GENESTE, Mme Nathalie PAWELZYK, M. Jean PETITPRETRE.

Excusé(s) (7) : Mme Brigitte FLAMENT. Mme Dominique COTILLON-DUPOUX ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, M. Georges RAMBERT ayant donné procuration à M. Roland VRILLON, M. Mark BOTTEMINE ayant donné procuration à M. Jean PETITPRETRE, Mme Chantal AUDOUX ayant donné procuration à M. Ludovic REAU, M. Ludovic MESNARD ayant donné procuration à M. Gil AVEROUS, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRE-SEGOT.

Absent(s) (3) : Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON, Mme Sophie MONESTIER, Madame Nathalie LOMBARD.

16 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

I – Rappel de la procédure : de la prescription à l'arrêt

Par délibérations du 25 juin 2015, Châteauroux Métropole a prescrit l'élaboration de son PLUi et défini les objectifs poursuivis sur l'ensemble de son territoire dans la perspective d'une meilleure coordination des différentes politiques menées en matière : d'économie, d'habitat, de restructuration urbaine, de consommation d'espace, de mobilité, d'environnement, de préservation des sites, de milieux et de paysages naturels, d'énergie, de grands équipements, de services et d'aménagement numérique. Les modalités de concertation ont également été fixées, et une Charte de gouvernance signée par l'ensemble des élus est venue préciser les modalités de collaboration et le rôle des différents acteurs impliqués dans l'élaboration du PLUi.

Le diagnostic territorial mené à compter de l'automne 2016 a permis de faire ressortir les grands enjeux du territoire qui, une fois hiérarchisés par les élus, ont servi de base à la construction des 5 axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les débats tenus sur le PADD au sein de chaque Conseil municipal et en Conseil communautaire fin 2017-début 2018 n'ayant pas été de nature à remettre en cause les grandes orientations du PADD, celles-ci ont pu être traduites dans les différentes pièces du dossier de PLUi : le Rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Règlement (écrit et graphique) et les Annexes. Les pièces réglementaires (règlement écrit et graphique, OAP) ont pour fonction d'encadrer la mise en œuvre des orientations de développement définies pour le territoire. Les choix qui ont présidé à l'élaboration de ces différents documents sont expliqués dans le rapport de présentation, qui évalue également leurs effets sur l'environnement. Enfin, les annexes comportent, entre autres, les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux et les projets de zonages d'assainissement.

Par délibération du 23 mai 2019, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi à l'unanimité.

II - Les consultations sur le projet arrêté

Le dossier de PLUi arrêté a ensuite été transmis pour consultation et avis, aux personnes publiques associées à son élaboration (PPA), à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), ainsi qu'aux communes membres de Châteauroux Métropole.

A – Avis des Conseils Municipaux des communes membres

Les Conseils municipaux des communes membres ont ainsi disposé d'un délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi pour émettre un avis sur ce dernier, conformément à l'article R153-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ce délai, 13 communes ont exprimé un avis favorable et une commune un avis défavorable, au motif de son désaccord sur le reclassement d'un hameau en zone agricole.

Le reclassement de ce hameau ne pouvant être pris en compte sans remettre en cause l'économie générale du document, le Conseil communautaire a donc, en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, de nouveau arrêté à l'unanimité une version strictement identique du projet de PLUi par délibération du 26 août 2019, ce qui n'a pas nécessité de procéder à de nouvelles consultations.

B – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Au titre des PPA, 9 avis ont été reçus : Etat avec 4 avis annexés (Direction Départementale des Territoires (DDT), Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), Réseau de Transport d'Electricité (RTE), Réseau de Transport de Gaz (GRTGaz) et Réseaux de communications électroniques ORANGE), Chambre d'Agriculture, Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), Conseil Régional, Conseil Départemental, Pays Castelroussin Val de l'Indre (au titre du SCOT), Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR), Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO).

Les Services de l'Etat ont considéré, dans leur avis, que le projet de PLUi arrêté répondait pour l'essentiel au Code de l'Urbanisme et aux textes en vigueur. Des améliorations et des adaptations devaient néanmoins être apportées sur le volet réglementaire, notamment en ce qui concerne les zones agricoles et naturelles, et des précisions étaient attendues sur les dispositions réglementaires relatives aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ainsi que sur la manière dont sont réglementés les projets de production d'énergies renouvelables pour chaque type de zone. L'UDAP demandait par ailleurs un renforcement des règles en matière de qualité architecturale et paysagère au sein des zones urbaines, notamment des centres-bourgs, et la suppression de zones d'urbanisation future de type linéaire.

La Chambre d'Agriculture s'est déclarée satisfaite de la prise en compte de l'activité agricole au travers des documents du PLUi mais souhaitait néanmoins que ses demandes en matière de reconfiguration de certaines zones d'urbanisation future, de prescriptions environnementales ou de réduction de certains STECAL soient prises en considération.

La CDPENAF a demandé la réduction, voire la suppression de certains STECAL et s'est prononcée favorablement sur les dispositions réglementaires relatives aux zones A et N en souhaitant toutefois que des précisions soient apportées sur les annexes et les extensions. Le Pays Castelroussin a, quant à lui, émis un avis favorable assorti d'observations.

Le PNR a souligné l'attention portée à l'intégration des dispositions de la Charte du Parc, tout en faisant part de ses observations et de ses propositions de compléments en matière réglementaire.

Enfin, les gestionnaires de réseaux ont demandé une meilleure visibilité et prise en compte des impératifs techniques et sécuritaires liés à l'entretien ou à la création de leurs ouvrages au sein des pièces réglementaires du PLUi.

C – Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a considéré, dans son avis, que l'évaluation environnementale du PLUi arrêté était de bonne qualité, car elle permettait de bien identifier les enjeux environnementaux et d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du PLUi. Il est cependant recommandé de compléter l'état initial de l'environnement sur les enjeux liés à la transition énergétique et d'apporter des justifications complémentaires sur des thématiques telles que l'objectif de croissance démographique, la résorption de la vacance du parc de logements, les densités minimales des nouvelles opérations et la consommation d'espace projetée en cohérence avec l'objectif défini par le PADD.

L'avis des PPA et de la MRAe, ainsi que les réponses apportées par Châteauroux Métropole à l'issue du rapport de la Commission d'Enquête, sont détaillés dans un document inséré dans la rubrique « 04-Enquête Publique » du volet « 0-Procédure » du dossier d'approbation du PLUi. Les demandes de modifications ne pouvant être satisfaites à ce stade de la procédure ou nécessitant des investigations supplémentaires, sont renvoyées à une procédure d'évolution ultérieure du PLUi.

III – Enquête publique - déroulement, rapport et conclusions de la Commission d'Enquête

Conformément aux articles L153-19 et R153-8 du code de l'urbanisme et R123-9 du code de l'environnement, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a, par arrêté du 27 août 2019, soumis le projet de PLUi et les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales qui lui étaient annexés à enquête publique unique. Celle-ci s'est déroulée du 16 septembre 2019 au 17 octobre 2019 inclus.

La Commission d'Enquête, désignée par le Président du Tribunal Administratif de Limoges le 4 juillet 2019 et présidée par Monsieur Hubert JOUOT, a tenu 16 permanences (1 dans chacune des communes membres et 2 supplémentaires au siège de Châteauroux Métropole).

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans les 14 communes membres. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale au Président de la Commission d'Enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé accessible directement ou via le site internet de Châteauroux Métropole.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- des pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- du projet de PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 26 août 2019 comprenant les pièces détaillées dans la partie II de la présente délibération ;
- des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et les communes membres, sur le projet de PLUi arrêté ;

La Commission d'Enquête a dénombré 213 contributions :

- 144 sur les registres papier pour les 14 lieux d'enquête (retranscrites sur le registre dématérialisé),
- 51 sur le registre dématérialisé (dont 5 non retenues),
- 23 contributions, notes et courriers, retranscrits sur le registre dématérialisé,

Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, la Commission d'Enquête a remis au Président de Châteauroux Métropole, le 25 octobre 2019, le procès-verbal de synthèse des observations consignées. Le mémoire en réponse de Châteauroux Métropole a été adressé à la Commission d'Enquête par courrier officiel en date du 8 novembre 2019.

La Commission d'Enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 6 décembre 2019. Ces documents ont été mis en ligne sans délais sur la plate-forme dématérialisée dédiée à l'enquête dont le lien est rappelé sur le site Internet de Châteauroux Métropole. Une version papier est également tenue à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole, en Préfecture, ainsi que dans l'ensemble des communes membres.

La Commission d'Enquête a émis un avis favorable sans réserve, assorti d'observations.

IV – Présentation du projet de PLUi prêt à être approuvé

Un premier comité de pilotage dédié à l'analyse des avis émis par les PPA a été organisé dès le 23 septembre 2019. Un second a eu lieu le 8 novembre 2019 pour valider les modifications proposées en réponse aux avis des PPA et examiner les observations faites pendant l'enquête publique suite à la remise du procès-verbal de synthèse par la Commission d'Enquête. Des réunions de travail ont également été organisées avec les communes au cours du mois de novembre 2019, pour préciser certaines adaptations des différentes pièces du dossier.

Une réunion PPA à laquelle les maires étaient invités a ensuite été organisée le 10 décembre 2019, pour présenter le rapport et les conclusions de l'enquête publique et examiner les modifications proposées en conséquence. Enfin, un dernier comité de pilotage s'est tenu le 16 décembre 2019 pour valider les ultimes modifications et compléments à apporter au projet de PLUi.

Par souci d'exhaustivité, la liste des modifications opérées sur le dossier de PLUi soumis à enquête publique a été mise à disposition des Maires des communes membres en prévision de la Conférence intercommunale du 15 janvier 2020. Celle-ci est annexée à la présente délibération.

L'ensemble des adaptations apportées au projet pour tenir compte des avis recueillis (PPA, Communes membres), des observations formulées à l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2) et ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLUi tel qu'arrêté par le Conseil communautaire du 26 août 2019.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4, L153-14 à L153-18 et R153-3 à R153-7,

Vu la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II,

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN,

Vu la Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'Énergie et au Climat,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juin 2015 portant modification des statuts et des compétences de la Communauté d'agglomération de Châteauroux métropole,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 définissant et approuvant les modalités de collaboration entre la Communauté d'agglomération et les communes membres au travers de la Charte de gouvernance du PLUi validée en Conférence des Maires le 23 juin 2015,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu les délibérations actant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet

d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein de chaque conseil municipal du mois de septembre 2017 au mois de janvier 2018 et lors du Conseil Communautaire du 24 novembre 2017, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 13 mars 2018, avec lesquelles le PLUi se doit d'être compatible,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 mai 2019 tirant le bilan de la concertation et approuvant une première fois le projet de PLUi à l'unanimité,

Considérant que le projet de PLUi arrêté le 23 mai 2019 a été transmis pour avis aux communes membres, aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande,

Vu l'avis défavorable émis par le Conseil municipal de la commune de Diors en date du 12 juin 2019 sur le projet de PLUi arrêté, en raison de son opposition au reclassement d'un hameau en zone agricole,

Considérant que la demande de reclassement du hameau est de nature à remettre en cause la méthodologie de classement de l'ensemble des terrains du territoire définie de manière concertée pour répondre aux exigences de réduction de consommation foncière et qu'elle n'a pu, de fait, être prise en considération,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 26 août 2019 prise en vertu des dispositions de l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme permettant au Conseil communautaire de délibérer à nouveau et d'arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés, lorsque l'une des communes membres émet un avis défavorable sur les dispositions du règlement qui la concernent directement,

Considérant que la version du projet de PLUi arrêté le 26 août, strictement identique à celle du projet arrêté le 23 mai 2019, avait d'ores et déjà été transmise aux personnes publiques associées, et qu'il n'a par conséquent pas été nécessaire de procéder à une nouvelle consultation,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi, par les personnes devant être consultées, ainsi que par celles qui en ont fait la demande et les réponses apportées et insérées dans la rubrique « 04-Enquête Publique » du volet « 0-Procédure » du dossier d'approbation du PLUi annexé à la présente délibération,

Vu l'arrêté du 27 août 2019 du Président de Châteauroux Métropole portant ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de PLUi et les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales qui lui sont annexés,

Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 septembre 2019 au 17 octobre 2019 inclus, et la réponse faite par Châteauroux Métropole par courrier en date du 8 novembre 2019 suite au procès-verbal de synthèse remis par la Commission d'Enquête le 25 octobre 2019,

Vu le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête remis le 6 décembre 2019,

Considérant que les propositions de modifications et de compléments à apporter au projet de PLUi aux regard des observations des personnes publiques associées jointes au dossier d'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête ont été présentés et soumis pour avis aux Maires des Communes membres lors des Comités de pilotage du 8 novembre 2019 et du 16 décembre 2019, ainsi que lors de la réunion de présentation aux PPA le 10 décembre 2019,

Vu la Conférence intercommunale, qui s'est réunie le 15 janvier 2020, au cours de laquelle a été présentée l'intégralité des modifications apportées au projet de PLUi sur la base des documents joints à la présente délibération,

Considérant que les précisions et les modifications apportées au projet de PLUi n'ont pas pour effet de remettre en cause son économie générale,

Vu les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de Châteauroux Métropole modifiés à l'issue de l'enquête publique et approuvés lors du présent Conseil communautaire pour lui être annexés,

Vu le projet de PLUi modifié soumis à approbation, tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant que le dossier de PLUi approuvé se substituera aux documents d'urbanisme en vigueur lorsque la présente délibération deviendra exécutoire,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de valider les modifications apportées au projet de PLUi détaillées dans la liste annexée à la présente délibération,
- d'approuver le dossier de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'informer que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage durant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des Communes membres, d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département et sera publiée au recueil des actes administratifs de Châteauroux Métropole.
- d'informer que le dossier de PLUi, une fois approuvé, sera mis à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole, sis Place de la République, à Châteauroux, Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (6^{ème} étage), ainsi qu'en mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque collectivité. Ce document sera également consultable sur le site internet de Châteauroux Métropole,
- de rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Indre ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées en vertu des dispositions des articles L132-7 à L132-13 et R113-1 du Code de l'Urbanisme,
- de préciser que conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, le PLUi deviendra exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État,
- d'autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer tout acte relatif à la finalisation de la procédure.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .



A Châteauroux, le 14 février 2020

Le Président,

Gil Avérous

LISTE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLUi ARRETE, EN VUE DE SON APPROBATION

Règlement graphique

1. Zonage

- Suppression du secteur 1AUd (zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat) correspondant à de l'urbanisation linéaire en entrée Sud du bourg de Diors, en réponse à la demande émise dans le cadre de la consultation des Services de l'Etat.
- Modification de périmètres de secteurs 1AUd, au regard des demandes et des observations analysées dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique : secteur 1AUd de Montierchaume reconfiguré à surface constante au plus près du bourg afin de limiter les incidences sur l'activité agricole; secteur 1AUd des Malgrappes à Déols réduit de 3,73 ha à 3,27 ha (retrait des parcelles AY 31 et AY 29 pour partie en limite Nord Est et AY 680, 682 et 412 sur la frange Sud, suite à l'analyse des demandes exprimées pendant l'enquête publique) ; secteur 1AUd de Bitray à Châteauroux réduit de 9,7 ha à 8,2 ha sur sa frange Nord afin de limiter son impact sur la vallée de l'Indre ; secteur 1AUd le plus proche du bourg du Poinçonnet réduit sur sa limite Nord (retrait pour partie des parcelles AO 45 et AO 741), suite à l'analyse d'une demande exprimée pendant l'enquête publique.
- Suppression du secteur 1AUy2 correspondant à l'extension de la zone d'activités de Grandéols, reclassée en secteur 2AUy, destiné à être urbanisé à long terme, sous réserve de justifications et d'une révision du PLUi.
- évolution des périmètres des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

STECAL Nxy à vocation économique

STECAL Nxy	Surface PLUi arrêté (m ²)	Surface PLUi approuvé (m ²)	Evolution (m ²)
Humez Groupe (St-Maur)	33881	33881	0
Pasquet Frères (St Maur)	13419	7157	- 6262
Artisan (Luant)	9735	9735	0
Aire autoroutière (Luant)	71652	121171	+ 49519
Etps de TP (Le Poinçonnet - Ouest)	41653	41653	0
Etps logistique (Le Poinçonnet)	15678	15678	0
Etps de TP (Le Poinçonnet - Est)	21449	20974	-475
Garage automobile (Jeu-les-Bois)	3206	3206	0
Etps de Charpente (Ardentes)	13802	16876	+ 3074
Projet d'Armurerie (Diors)	12843	4946	- 7897
Etps de Charpente (Montierchaume)	0	4175	+ 4175
Hôtel RN 151 (Montierchaume)	17996	10095	- 7901
Relais St-Jacques (Coings)	23319	23319	0
Agricentre (Coings)	10370	15278	+ 4908
Etps de peinture (Déols)	3421	3421	0
Champ de Tir (Déols)	4911	4911	0
Proagri (Déols)	9331	6525	- 2806
Etps menuiserie RN 151 (Déols)	11160	8765	- 2395
Artisan (Déols)	2670	2145	- 525
Cabaret (Déols)	34323	25572	- 8751
Emmaüs (Déols)	23140	23140	0
Total	377959	402623	+ 24664

Le projet de PLUi arrêté comportait 20 STECAL Nxy. 8 périmètres ont été réduits et 9 ont été maintenus. Un STECAL pour pérenniser l'activité d'une entreprise de construction « charpente-zinguerie » au Nord de Crevant sur la RN 151 à Montierchaume a été créé (en réponse à la demande de la commune, exprimée par délibération du 24 juillet 2019 dans le cadre de sa consultation) et 3 STECAL ont fait l'objet d'extensions : Agricentre (Coings) au regard des besoins exprimés par l'entreprise et la commune pendant l'enquête ; l'aire autoroutière à Luant (extension de près de 5 ha) suite à la demande de redélimitation du STECAL par la CDPENAF pour une meilleure prise en compte des besoins attachés à l'aménagement du site ; l'entreprise de charpente à Ardentes, en raison des terrains récemment acquis dans le prolongement de l'emprise actuelle, et de la forte densité préexistante sur le site.

Bien que les surfaces impactées soient plus importantes par rapport au PLUi arrêté, le reliquat constructible a été réduit de près de la moitié par l'abaissement à 30 % maximum du taux des surfaces constructibles au sein des emprises (soit 8,4 ha contre 15,2 ha en appliquant le taux de 50 % du projet de PLUi arrêté). Pour les nouvelles constructions, une distance maximale à ne pas dépasser a par ailleurs été instaurée par rapport aux constructions existantes.

STECAL Nxl à vocation touristique et de loisirs :

Deux STECAL Nxl ont été supprimés en raison d'absence de projet avéré : projet de camping au Poinçonnet et un des deux sites de l'étang Duris à Luant. Le périmètre du STECAL Nxl des Tourneix a été réduit d'environ 12 hectares pour être circonscrit à l'emprise des équipements existants (circuit + piste d'aéromodélisme)

STECAL Nxj à vocation de jardins :

Trois STECAL Nxj ont été supprimés : projet de jardins partagés à Saint-Maur et 2 sites au Nord du secteur 1AUd de Bitray à Châteauroux.

STECAL Nxr dédiés aux énergies renouvelables :

Suppression des 3 STECAL Nxr du projet de PLUi arrêté, considérés comme non adaptés par les services de l'Etat.

Au total, 56 STECAL sont recensés sur l'agglomération (dont 4 Nxl ne permettant pas de constructions, mais seulement des installations et des aménagements). Par rapport au projet de PLUi arrêté, 8 STECAL ont été supprimés, 9 ont été réduits et des règles encadrant plus strictement la constructibilité des STECAL à vocation économique ont été édictées.

- Création de 4 secteurs Npv réservés à l'existence de projets de centrales photovoltaïques au sol, se substituant aux STECAL Nxr. Les périmètres des sites de Coings (ancienne carrière/9,3 ha), de Mâron (ancienne déchetterie/39,1 ha) et de Saint-Maur (ancien dépôt de matériaux/10,4 ha) demeurent inchangés. Suite à la présentation d'un nouveau projet au cours de l'enquête publique soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux membres du Comité de pilotage PLUi, un nouveau site de 14,4 ha est identifié sur la commune de Déols, au sein du périmètre de protection rapproché des captages de Montet-Chambon. Ce projet permet une réappropriation du secteur, aujourd'hui occupé par des dépôts sauvages de déchets et de matériaux.
- Réduction des surfaces classées en secteurs 1AUe réservées à l'extension des cimetières sur les communes de Coings (de 4970 m² à 2450 m²), Saint-Maur-hameau de Villers (de 2460 m² à 760 m²) et Déols (de 12330 m² à 4340 m²), en réponse à la demande des Services de l'Etat.
- Suppression de surfaces classées en zone A en conséquence de l'agrandissement de 4908 m² du STECAL Nxy d'Agricentre sur la commune de Coings, intervenu suite à la prise en considération des besoins d'extension de l'entreprise exprimés pendant l'enquête publique.

- Reclassement en secteur As de certains secteurs Nj s'inscrivant dans la continuité d'espaces agricoles ou pouvant l'être, situés secteur des Barres au Nord-Ouest du Poinçonnet (7,6 ha), chemin de St-Cyran à Châteauroux (7,9 ha), secteur du Petit Valençay au Nord et au Sud de la route de Châteauroux à Saint-Maur (45 ha et 13 ha), et au droit de l'enclave entre le route du Grand Epôt et du Petit Epôt au Poinçonnet (30,2 ha).
- Suppression du secteur As entre le village de Céré à Coings et la zone d'équipement de l'Aéroport et rattachement de l'emprise à la zone 1AUea correspondante, afin de permettre la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales (intégré dans l'OAP).
- Création d'un secteur As sur les périmètres de protection rapprochés des captages de Montet-Chambon (en dehors du secteur Npv nouvellement créé), pour répondre à la demande de mise en place de mesures en faveur de la préservation de la ressource en eau par les Services de l'Etat et reprise par un collectif dans le cadre de l'enquête publique.
- Reclassement en zone A de certains secteurs Nd, en concertation avec la Chambre d'Agriculture, suite au durcissement des règles de constructibilité au sein du secteur Nd. 4,4 ha de terrains entourant l'exploitation du Mez Savary (localisée sur la limite communale Nord de Luant) sont ainsi rattachés à la zone A, de même que 17 ha entre les hameaux de Grand Fouchaud et de la Choléterie (parcelles E 265, E 499, E 359 et 360), du fait de la présence d'un hangar agricole. La création d'une petite enclave de zone A au sein du secteur Nd pour permettre l'extension de ce bâtiment ayant peu de sens, une jonction plus large et plus cohérente avec l'usage des sols est donc établie entre les deux hameaux classés en zone agricole.
- Rectification d'erreurs matérielles relatives à la prise en compte de nouvelles constructions non encore enregistrées au cadastre ou de bâti existant dans le prolongement de la zone urbaine (ex : reclassement en secteur Ud de la partie la plus récente du lotissement des Tardes à Saint-Maur, en Uda de celle du lotissement SCALIS aux Grouailles ; intégration de constructions sur le hameau de Sanguilles ou au Petit Valençay à Saint Maur) ; recalages ponctuels et au plus juste des limites du zonage, lorsque celles-ci coïncident avec les limites parcellaires.
- Réintégration en secteur Uaa 1 de la parcelle AR 743, classée par erreur au sein du périmètre du secteur Ue réservé aux équipements d'intérêt collectif (Belle Isle, commune de Châteauroux).
- Ajout de la mention « *Zone géographique de l'Agglomération concernée par un ou des Plan(s) de Prévention des Risques (PPR)* » renvoyant au PPRI et au PPRt sur le cartouche des plans de zonage concernés par ces servitudes.

2. Prescriptions

- Réduction des emprises classées en EBC au regard de l'avis de RTE, afin de respecter les zones non aedificandi sous les lignes Haute Tension (Montierchaume : lieu-dit les Ouches au sud du hameau de Crevant et parcelles ZC 9, ZD 26 (40 m de part et d'autre de l'axe des lignes 2X90 KV) ; Saint Maur : parcelle BL 382 (40 m par rapport aux lignes 2X90 KV) et parcelle YI 11 (30 m par rapport à la ligne 90 KV) ; Jeu-les-Bois : parcelle B 196 (30 m par rapport à la ligne 90 KV) ; Ardentes : parcelle D 1305 (30 m par rapport à la ligne 90 KV) ,parcelles C 395, C 396 et suivantes (50 m par rapport à la ligne 400 KV) et parcelle C 179 (40 m par rapport à la ligne 225 KV). Rectification de périmètre également opérée sur les parcelles ZD 6 et 7 à Montierchaume, la trame EBC débordant le secteur Nf sur la zone A cultivée.

- Suppression des prescriptions paysagères « éléments de paysage » au droit du projet d'enfouissement des lignes RTE au Nord des Grouailles à Châteauroux ; aux lieux-dit Le Mez Savary et Le Grand Fourchaud à Luant en raison du reclassement des parcelles en zone A ; rectification de la trame débordant sur le STECAL Nx1 du site de La Tremblaire à Arthon.
- Agrandissement de l'emplacement réservé ER 48 destiné à la réalisation de dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales dans le secteur de La Margotière à Châteauroux, sur la partie Nord de la parcelle DV 19 (1,2 ha au total).
- Suppression de deux emplacements réservés : l'ER 55 (1803 m²) situé dans le prolongement de l'extension du cimetière de Déols (secteur 1AUe dont la surface a été réduite), et suppression, sur la commune de Saint-Maur, de l'ER 126 (2,51 ha) impactant une zone cultivée.
- Reconfiguration de l'ER 65 (ER 64 au PLUi approuvé) à Jeu-les-Bois, pour mise en cohérence avec l'emplacement réel du collecteur d'eaux pluviales situé au Sud du bourg et de son exutoire. La dénomination erronée « *création d'un bassin de rétention* » est remplacée par « *Entretien du réseau de collecte des eaux pluviales* ».
- Reconfiguration de l'ER 9 « Création d'une liaison douce » à Arthon, suite à un échange de terrain (décalé de 5 m plus au Sud et largeur réduite à 3 m, réduisant ainsi l'emprise à 614 m²).
- Corrections apportées à la liste des emplacements réservés annexée à la légende (pièce 4.2.2), au regard des modifications de périmètres, des suppressions d'ER et du changement de dénomination opéré.
- Ajout d'îlots de rafraîchissement au sein de la zone urbaine de Châteauroux légendés « Espaces verts insérés dans la trame urbaine » au titre « d'éléments de paysage (sites et secteurs), à préserver pour des motifs d'ordre écologique », suite aux préconisations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).
Les objectifs à atteindre intégrés dans le PLUi (quantité d'énergie produite à partir d'installations NRJ renouvelable, îlots de fraîcheur prévus dans les OAP, aires de covoiturage prévues, projets de voie vertes...) ont été explicités. En complément, des espaces verts existants situés dans le tissu urbain et remplissant la fonction d'îlots de rafraîchissement urbains seront repérés sur les plans de zonage et assortis de règles précisées dans les dispositions générales.
- La trame correspondant aux bâtiments susceptibles de changer de destination a été retravaillée pour éviter les problèmes de visibilité liés à la superposition de la trame relative au « *Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* » (problématique signalée sur les plans de zonage arrêtés).
- Ajout d'un plan annexe présentant les chemins et les itinéraires modes doux existants et projetés repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Règlement écrit

- Mise à jour de la présentation des zones et des secteurs

1. Dispositions générales

Dans la partie relative à l'application des autres législations (Titre I.2) :

- Dans la présentation des SUP, une précision est apportée sur l'existence d'un PPRI et d'un PPRT et l'articulation entre le SPR et le PLUi fait l'objet d'une clarification ;

- Ajout d'un paragraphe sur la procédure de défrichement soumis à autorisation administrative conformément à la demande de la DDT ;

Dans la partie relative aux autres éléments (Titre I.3) :

- Précision sur les secteurs de la zone U non concernés par un périmètre de centralité commerciale et visés par la phrase « dans tous les autres cas », en réponse à la demande de la DDT ;
- Ajout d'une obligation de replantation d'un linéaire connecté à une haie existante, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, dans les secteurs sensibles pour la trame verte et bleue. Cette évolution fait suite à la remarque de la DDT qui juge insuffisantes les mesures de préservation des arbres et des haies identifiés ;
- Dans les dispositions relatives au patrimoine, clarification des dispositions visant à préserver les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager et les espaces verts insérés dans la trame urbaine ayant un intérêt écologique ou paysager.

Dans la partie relative aux conditions de desserte des terrains (Titre I.4) :

- Précision apportée à la rubrique « voies de circulation », sur le fait que les voies de circulation existantes et nouvelles doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres *minimum*. La définition d'une « bande de roulement » et d'une « voie en impasse » est également ajoutée en annexe du règlement.
- Ajout de précisions sur les modalités de vidanges de piscine dans le paragraphe eaux usées et celui dédié aux eaux pluviales, en réponse à la demande de complément exprimé par la DDT.
- Intégration de prescriptions sur les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales en réponse à l'avis de la DDT sur le manque de prise en compte du SDAGE 2016-2021.
- Précisions apportées à la rubrique « Les réseaux d'énergie » : « les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir, *sauf raisons techniques particulières* ».

Dans la partie dédiée aux performances énergétiques et environnementales (Titre I.5)

- Prise en compte du nouvel article L111-18-1 du Code de l'urbanisme et ajout d'une prescription pour les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) : « toute construction neuve, supérieure à 2000 m² de surface de plancher, dont la destination n'est pas déjà visée par l'article L111-18-1, doit comporter un dispositif d'énergie renouvelable, dont la part dans le bilan énergétique sera au *minimum de 15%*. » Cette évolution permet de répondre l'absence de prescription spécifique en faveur de la transition énergétique dans le règlement soulevé par la DDT et de la MRAe.
- Ajout de la mention « *unités extérieures de climatisation* » dans la phrase « *les pompes à chaleur devront être dissimulées pour ne pas être visibles depuis le domaine public* » ;
- Ajout d'une recommandation pour la réhabilitation de constructions à usage d'habitation en milieu rural et d'une adresse internet ;

Dans la partie Dispositions particulières (Titre I.6)

- ajout de la mention « *dans les secteurs sensibles pour l'écoulement des eaux, il pourra être demandé une surélévation des planchers habitables par rapport au terrain naturel de 20 centimètres* » suite à une requête exprimée par la commune du Poinçonnet durant l'enquête publique.

2. Modifications communes à toutes les zones (U, AU, A et N)

- Dans le tableau des destinations interdites ou autorisées sous conditions, dans la destination « affouillements et exhaussements de sol », la phrase suivante « Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) » a été complétée par (...) à la gestion des eaux pluviales, etc., ». Cette précision a été apportée à tous les secteurs de la zone U, aux secteurs 1 AUd, 2AUd et à ceux des zones A et N.
- Renvoi aux recommandations du Guide de la restauration et de l'entretien de l'architecture rurale ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du PNR de la Brenne pour la commune de Luant.

3. Zones U et AU

- Reformulation de la phrase précisant le champ d'application du Site Patrimonial Remarquable de Châteauroux dans le paragraphe « Généralités » de tous les sous-secteurs de la zone U ;
- En secteur Ua, dans l'article 2.1 « Implantation et volumétrie par rapport aux voies et emprises publiques », introduction d'une possibilité de dérogation à la règle d'alignement lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient d'autres dispositions en réponse à la demande de Châteauroux Métropole sur l'OAP Chat_1D.
- Ajout de prescriptions proposées par l'UDAP sur le sous-secteur Uac dans le cadre de sa consultation :

Sur les façades

- o Lorsque les maçonneries traditionnelles en moellons seront enduites, elles recevront un enduit couvrant de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux.
- o Les enduits sont exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

Sur les baies

- o Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble.
- o Pour les châssis de toit, une position en partie basse de la toiture et alignée dans l'axe des ouvertures de façade sera privilégiée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

Sur les clôtures

- o Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.
 - o les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 m, enduits, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple ; la mention « ou réalisés en pierre » a été supprimée afin d'être en cohérence avec les nouvelles prescriptions s'appliquant aux façades.
- Dans tous les sous-secteurs de la zone U, reformulation de la phrase sur les modalités de calcul de la hauteur des clôtures afin d'en clarifier l'interprétation.
 - Reformulation en secteur Ud d'une phrase sur la hauteur des clôtures : « les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, ce dernier ne devant pas dépasser 1,50 mètre de hauteur ».
 - En secteur Up, reformulation de la phrase relative à l'implantation par rapport aux autres constructions implantées sur une même unité foncière, en réponse à une observation du PNR de la Brenne ;

- Ajout de la destination « Entrepôts » en secteur Uea, autorisés sous condition : « *la construction est liée aux activités aéroportuaires* » à la demande de la DDT.
- En secteur Ux, ajout d'une possibilité de dérogation demandée par RTE durant l'enquête publique : « *Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer la protection des constructions et installations d'intérêt collectif (réseaux, énergie, etc.).* »
- En secteur Uy, dans le tableau des destinations autorisées sous conditions, clarification des conditions d'implantation des installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable.
- Passage d'une hauteur de 15 m à 18 m pour les constructions à usage d'entrepôts et d'industrie dans le secteur Uy1, suite à une demande de Châteauroux Métropole durant l'enquête publique pour mise en cohérence avec le CCCT de la ZAC d'Ozans.
- Ajout d'une recommandation sur la mutualisation des aires de stationnement en secteurs Uy et Uy5 en réponse à une observation de la DDT « *En ce sens, les places de stationnement pourront être aménagées sur le terrain propre à l'opération ou seront justifiées au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement mutualisées pour un ensemble de constructions.* »
- Evolution du règlement des secteurs 2AUd, 2AUe et 2AUy et plus particulièrement suppression de plusieurs conditions permettant d'autoriser les affouillements et exhaussements de sol afin de rectifier une incohérence soulevée par la DDT. Les conditions supprimées sont les suivantes :
 - o « *si ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet*»,
 - o *si ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette du projet* »,

Une condition a, par ailleurs, été reformulée :

- o « *si ils consistent en des travaux d'aménagement paysager ~~des espaces non construits accompagnant la construction~~* ».

4. Zone A

- Ajout d'un paragraphe pour expliquer la différence de logique entre les zones U dont la constructibilité est élargie mais soumise à de nombreuses conditions et les zones A et N inconstructibles sauf exception.
« *A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V *, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.* »
- Ajout d'une condition en secteur As autorisant uniquement les constructions de type serres démontables, tunnels plastiques pour répondre aux demandes et observations émises durant la consultation des PPA et l'enquête publique en faveur d'une meilleure prise en compte de l'agriculture urbaine et péri-urbaine.
- Ajout, à la demande de la Chambre d'agriculture, de la destination « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles », autorisées en secteur A et As sous la condition suivante : « *Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » en accord avec l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la destination « habitation » :
 - o Ajout de la mention « *toutes extensions cumulées* » dans les conditions permettant d'autoriser les extensions des logements : « *Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes(...)* » ;
 - o Suppression du terme « *uniquement* » dans la condition spécifique au changement de destination, en réponse à la remarque de la DDT ;
 - o Pour les annexes à l'habitation, suppression de la mention « *hors bassins et piscines* » en réponse à la remarque de la DDT et de la CDPENAF et évolution de l'emprise au sol de 40 m² à 50 m.
- Interdiction des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en STECAL Axc ;
- Interdiction des installations de production d'énergies renouvelables en secteur As ;
- Ajout en introduction de l'article 2 « Implantation et volumétrie » de la phrase suivante : « *Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.* » ;
- Précision sur les secteurs concernés par l'application de la règle de hauteur fixée à 15 mètres : il est spécifié que cela ne concerne pas les secteurs As et Axc, du fait de leur inconstructibilité ;
- Suppression d'une partie du contenu du paragraphe 2.5 « Occupation sur le terrain » de la distance maximale autorisée pour des annexes par rapport à la construction principale du fait d'une redondance avec les conditions développées dans le tableau des destinations et occupations autorisées. Seule une phrase apparaît désormais : *Les annexes doivent être situées à moins de 20 mètres de la construction principale* ;
- Ajout de prescriptions sur les bâtiments agricoles à la demande de l'UDAP :
 - o *Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.*
 - o *Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.* (adaptation de la prescription proposée par l'UDAP).

5. Zone N

- Intégration du règlement relatif au secteur Npv correspondant aux sites dédiés aux énergies renouvelables suite à la suppression des STECAL Nxr demandée par les services de l'Etat.
- Mise à jour des sites classés en STECAL Nxl4 : suppression de la mention du projet de camping du Poinçonnet ;
- Ajout d'un paragraphe pour expliquer la différence de logique entre les zones U dont la constructibilité est élargie mais soumise à de nombreuses conditions et les zones A et N inconstructibles sauf exception.

« *A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V *, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.* »
- Evolution des occupations et utilisations du sol autorisées en zone N :
 - o Interdiction des constructions liées aux exploitations agricoles en sous-secteur Nd en lien avec l'observation de la DDT sur la préservation de la zone N ;

- Dans la destination « habitation » :
 - o Ajout de la mention « *toutes extensions cumulées* » dans les conditions permettant d'autoriser les extensions des logements : « *Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes(...)* » ;
 - o Suppression du terme « *uniquement* » dans la condition spécifique au changement de destination, en réponse à la remarque de la DDT ;
 - o Pour les annexes à l'habitation, suppression de la mention « *hors bassins et piscines* » en réponse à la remarque de la DDT et de la CDPENAF et évolution de l'emprise au sol de 40 m² à 50 m.
 - o Interdiction de la destination hébergement dans le secteur Nf (non adaptée à la destination du secteur) à la demande de la DDT.
- Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les locaux techniques et industriels sont désormais autorisés pour les secteurs Nv, Nf, Nj et Npv uniquement s'ils sont liés aux réseaux et aux infrastructures.
- Dans la destination « autres occupations et utilisations du sol », interdiction des installations de production d'énergies renouvelables dans les secteurs Nv, Nf et Nj.
- Dans le secteur Npv créé spécifiquement sont uniquement autorisés :
 - o *les réseaux et les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications,*
 - o *les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public,*
 - o *les installations de production d'énergies renouvelables sous conditions : « Ils doivent avoir un intérêt collectif, ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*
 - o *les affouillements et exhaussements de sols sous les mêmes conditions que les autres secteurs de la zone N.*
- Réduction du potentiel constructible dans l'ensemble des STECAL Nxy à 30 % maximum de leur emprise, à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- Précision apportée sur l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aux secteurs de la zone N et aux STECAL à la demande des services de l'Etat :
 - o *Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nxl1, Nxl2, Nxl3, Nxl4, Nxlc, Nxg, Nxy et Nxe, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale,*
 - o *Dans les secteurs Nxl1, Nxl2, Nxl3, Nxl4, Nxlc, Nxg, Nxy et Nxe, les constructions ne devront pas s'implanter à plus de 30 mètres d'une construction existante implantée dans le secteur.*
 - o Exclusion des installations de production d'énergie renouvelable dans la règle de dérogation à la hauteur applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Réduction de la hauteur maximale autorisée en Nxj de 3,5 mètres à 3 mètres, en réponse à l'observation de la DDT demandant à préciser les règles de constructibilité.
- Précision dans le paragraphe 2.5 « Occupation sur le terrain » de la distance maximale à laquelle peuvent s'implanter les annexes par rapport aux constructions principales : « *Les annexes doivent être situées à moins de 20 mètres de la construction principale* ».

- Reprise du paragraphe 3.4 encadrant les constructions à usage agricole qui ne sont désormais plus autorisées en zone N. La rédaction a été revue et élaguée et ne concerne plus que les bâtiments à usage forestier.
- Ajout d'une possibilité de dérogation sur la hauteur des clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, en lien avec la demande du CRPF : « *Une hauteur supérieure, sans pouvoir dépasser 1,80 mètres, pourra être autorisée si elle est justifiée au regard de la protection des plantations ou des régénérations naturelles contre les dégâts du gibier.* »

6. Annexes au règlement écrit

- Ajout d'une définition sur les voies en impasse et sur les voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation
- Dans la liste des essences végétales préconisées, le hêtre a été ajouté afin de prendre en compte la remarque du PNR de la Brenne

Enfin, des corrections d'erreurs matérielles, des reformulations mineures permettant d'éviter les erreurs d'interprétation ont pu être apportées sans modifier le sens ou la portée des règles présentées dans le projet de PLUi arrêté.

OAP

- Suppression des OAP correspondant à la suppression de zones d'urbanisation future : site Deo Eco 2 (extension de la zone d'activités de Grandéols reclassée en zone d'urbanisation à long terme 2AUy), site Diors_3 E (secteur 1AUd).
- Modification des périmètres des OAP sur les communes de Châteauroux (Chat_1 E, 1AUd, Bitray), Déols (Deol_1D, 1AUd, Malgrappes), Le Poinçonnet (Le Poin_1D, 1AUd, centre-bourg), Montierchaume (Mont_1 E, 1AUd), Sassièrges Saint-Germain (Sass_1D ,1AUd).
- Evolution des schémas des OAP : à Arthon (Arth_1 E) pour la suppression de l'amorce de voirie vers le Sud, à Châteauroux, Chat_1E (Bitray) du fait de la réduction du périmètre et Chat_3 E (Pépinières) pour l'ajout d'un espace vert protégé (suite à l'identification d'une espèce protégée), à Luant (Lu_3 E, route de Châteauroux) pour l'ajout dans la partie Diagnostic de la connaissance écologique, à Montierchaume (Mont_1E) du fait de la reconfiguration du périmètre, à Mâron (Mar_2 D) pour l'ajout de plantations d'arbres de haut jet sur la limite avec le Château, à Saint-Maur (St-Maur_1 E) pour la réduction de l'emprise réservée à l'extension du cimetière.
- Assouplissement / ajout de prescriptions : à Châteauroux (Chat_1 D), assouplissement de la règle concernant le front bâti par rapport au règlement écrit et à Coings (Coi_3 E), ajout de la mention suivante « *L'aménagement du site doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble* ».

Ajout de zones d'accueil préférentiel pour l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales dans les OAP suivantes : Chat 5 D (quartier Beaulieu), Chat_9 D (quartiers St-Jean/St Jacques), Chat_4 E (Les Grouailles), Deo_2 E (Marban), Jeu_1 E, Lu_1 E, Le Poin_1 D et Coi_Eq_1 (aéroport).

Ajout de liaisons douces dans les OAP suivantes : Chat_7 D (rue Montaigne), Chat_9 D (quartiers St-Jean/St Jacques), Chat_1 E (Bitray), Deo_2 E (Marban).

- Création d'une nouvelle OAP en zone urbaine : Sass_2 D, correspondant à l'encadrement de la constructibilité au cœur du hameau de Châtre, au regard de la présence d'un site d'exploitation agricole sur la parcelle limitrophe (A 734).

Pour une meilleure visibilité, les mentions conditionnant l'aménagement des secteurs d'OAP à des études spécifiques (faune/flore, espèces protégées, etc.) et aux dispositions liées aux mesures compensatoires ont été déplacées dans la partie 1 (Site et situation / Environnement) de chaque OAP.

Enfin, des corrections d'erreurs matérielles ont pu être apportées sans modifier la portée des orientations présentées dans le projet de PLUi arrêté.

Mise à jour de la partie « Procédure » du dossier

- Insertion des documents relatifs à la tenue de l'enquête publique (arrêté d'ouverture, délibération d'approbation et son annexe...)
- Tableaux de réponse aux Personnes Publiques Associées, aux particuliers et à la commission d'enquête.

Etat initial de l'environnement

- Ajout de données liées à la mobilité
- Ajout de données liées à la transition énergétique
- Compléments apportés sur le volet relatif à la protection de la ressource en eau potable

Rapport de justification

- Réactualisation du bilan de la consommation d'espace au regard des modifications apportées au projet de PLUi arrêté et ajout d'un tableau comparatif entre les surfaces consommées entre 2008 et 2018 et celles estimées au maximum pour les 10 prochaines années.
- Précision apportée sur les démolitions dans le scénario de développement
- Précisions complémentaires apportées à la justification du déclassement des hameaux au regard de la consommation d'espace
- Justification des secteurs 1AUd maintenus : Déols (Deo_3E), Diors (Dio_3E), Arthon (Arth_1E), Châteauroux Chat_5E, Luant (Lu_3E), Etrechet (Etr_1E), Coings (Coi_1E et Coi_2E).
- Justification du nombre, de la surface des STECAL et de leurs règles de constructibilité.
- Evolutions des destinations autorisées en zones A et N (cf partie Règlement écrit de la présente note).
- Justification des règles s'appliquant aux extensions et aux annexes en zones A et N (cf partie Règlement écrit de la présente note).

Evaluation environnementale

- Ajout d'une analyse sur la compatibilité des pièces règlementaires du PLUi avec celle du SCoT sur les thèmes eau, nature, paysage, architecture, risques, climat-air-énergie.
- Mise à jour du bilan des surfaces comparées des secteurs et sous-secteurs des documents en vigueur avec le PLUi (général et par commune) et des cartes correspondantes.

- Mise à jour de la partie sur l'évaluation des incidences du zonage et des prescriptions graphiques (croisements statistiques avec les périmètres de protection réglementaires et les éléments de la Trame Verte et Bleue) et modification des cartes en conséquence.
- Compléments apportés sur les volets relatifs à la gestion des eaux pluviales (EP) et des eaux usées (EU), en lien avec les modifications des zonages d'assainissement intervenues à l'issue de l'enquête publique.
- Compléments apportés sur les thèmes Climat-Air-Energie, en lien avec l'état initial de l'environnement.
- Intégration de l'ensemble des analyses multicritères des secteurs de projet en extension (1AUd).
- Intégration des résultats des passages terrain réalisés en période favorable sur les secteurs à enjeux : Chat_1E, Chat_3E, Lu_3E, Deo_Eco_7 ; mise à jour des synthèses des enjeux par zone de projet ; compléments apportés sur les mesures d'évitement-réduction-compensation (ERC), à l'exemple des secteurs Lu_3E de Luant route de Châteauroux (demande de plantation de haies multistrates), Chat_1E à Bitray (suppression d'une partie du secteur au Sud-Est et demande de plantation de haies multistrates).
- Compléments apportés sur l'indicateur « nuisances sonores », à la demande de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

Annexes

Servitudes d'Utilité Publique (pièce 5.1) :

- Intégration des planches mises à jour par la DDT transmises pendant la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.
- Intégration des fiches d'information I3 et I4 à la demande de GRT Gaz et RTE.

Annexes Sanitaires (pièce 5.2) :

- Réseaux d'Adduction de l'Eau Potable (AEP) : ajout d'une notice sanitaire explicative sur le fonctionnement et la gestion des réseaux AEP.
- Réseaux d'Eaux Pluviales (EP) :
 - o Ajout d'un résumé non technique
 - o Ajout d'une carte localisant les projets de bassins de rétention et leurs caractéristiques
 - o Précision apportée dans le règlement du zonage pluvial sur le recours aux solutions techniques alternatives, en application du SDAGE (p61 dispositions 3D1) et afin de répondre à la demande des Services de l'Etat de préconiser de façon plus explicite la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour ne pas aggraver la situation et d'encourager plus fortement le recours aux techniques alternatives, le paragraphe suivant, est ajouté au règlement pluvial :

"Les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront autant que possible :

 - limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible, sauf si les investigations et études techniques complémentaires réalisées dans le cadre du projet démontrent que l'infiltration n'est pas opportune au regard de la sensibilité du milieu récepteur" ;

- *favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;*
 - *faire appel aux techniques alternatives au tout tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées)*
 - *mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;*
 - *réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles"*
- Réseaux d'Eaux Usées (EU): modification des plans de zonage d'assainissement des eaux usées et de la notice correspondante, au regard des reconfigurations et des suppressions de zones AU.

Etudes Loi Barnier (pièce 5.4) : suppression de l'étude loi Barnier réalisée pour l'extension de la zone d'activités de Grandéols, suite à son basculement du secteur 1AUy2 en 2AUy.

Création d'une rubrique « Bruit des infrastructures de transports » (pièce 5.9): regroupement du classement sonore des infrastructures terrestres avec le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Châteauroux-Déols.

RLPi (pièce 5.12) : ajout du dossier complet de Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) approuvé le 27 juin 2019, en lieu et place de la délibération d'arrêt du projet de RLPi.

Ajout d'une rubrique « Secteurs d'Information sur les Sols » (pièce 5.13), suite à la création de 4 secteurs sur la commune de Châteauroux, par arrêté préfectoral du 12 juillet 2019.

NB : le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* n'a pas été modifié.



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

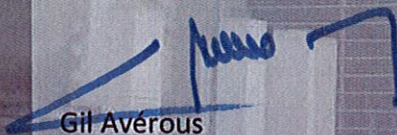
CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

Procédure :

- PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2020
- Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10 mars 2022

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 10 mars 2022
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi

Fait à Châteauroux, le 11 MARS 2022


Gil Avérous
Président de Châteauroux Métropole



**APPROBATION
DU DOSSIER DE
MODIFICATION
SIMPLIFIÉE
N°1 DU PLUi**

Pièce du PLUi

0.6

République Française



CHÂTEAUROUX
Métropole

Arrêté n°2021-191-46C du 04/05/2021

Prescrivant la procédure de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole

LE PRÉSIDENT DE CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

L'arrêté notifié ou affiché
le : **21 MAI 2021**

et transmis à la Préfecture
le : **10 MAI 2021**

est exécutoire
le : **21 MAI 2021**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20 et R.153-21,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du le 13 février 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant qu'il apparaît nécessaire, au regard de certaines problématiques relevées dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, de procéder à une modification du document pour y apporter les adaptations suivantes :

- corriger les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et le zonage réglementaire,
- clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (amélioration de la rédaction, ajout de définitions, réorganisation de certains articles sans en changer le sens...),
- modifier certaines dispositions réglementaires à même de bloquer des projets dont la nature est pourtant compatible avec les objectifs de mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi,
- mettre à jour les annexes, le cas échéant.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation,

Considérant que les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une réserve foncière classée en zone à urbaniser dont l'ouverture est soumise à conditions,

- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet n'aura pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant que le projet entre par conséquent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée,

Considérant qu'en application de l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public exerçant la compétence en matière d'élaboration, de suivi et de modification du PLUi pour le compte de ses communes membres,

Considérant que les maires des communes membres de la Communauté d'agglomération réunis le 4 mars 2021 lors du Comité de Pilotage du PLUi, ont validé la nécessité de procéder à la modification simplifiée du PLUi au regard des différents motifs qui leur ont été exposés de façon détaillée,

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châteauroux Métropole est engagée afin d'intégrer des précisions et des adaptations mineures aux pièces réglementaires du PLUi.

Article 2 : Cette procédure sera conduite conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : Le projet de modification simplifiée du PLUi sera notifié à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) pour avis, avant d'être mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Article 4 : Les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée seront précisées par délibération du Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de celle-ci.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de Châteauroux Métropole en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibèrera et adoptera le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, par délibération motivée.

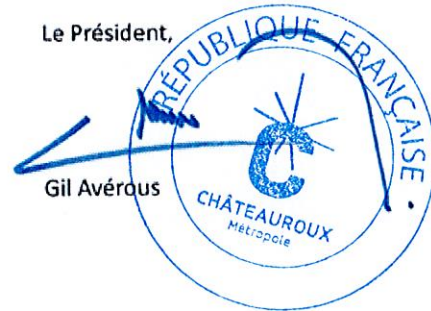
Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des communes membres. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la Communauté d'agglomération.

Article 7 : Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Département de l'Indre, aux Maires des communes membres, ainsi qu'à Madame la Directrice Départementale des Territoires.

A Châteauroux, le 07 mai 2021

Le Président,



Gil Avérous



CHÂTEAUROUX
Métropole

Le jeudi 27 mai 2021, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 17 mai 2021 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

La délibération affichée
le : **31 MAI 2021**

et transmise à la Préfecture
le : **01 JUIN 2021**

est exécutoire
le : **01 JUIN 2021**

Présents (46) : M. Gil AVEROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARASOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Michel LENGLET, M. Ludovic REAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Noël BLIN, Madame Aline BEYLY.

Excusé(s) (7) : Mme Christelle PALLEAU. M. Roland VRILLON ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Florence PETIPEZ ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, Mme Sabine DESMAISON ayant donné procuration à M. Gilles CARANTON, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT ayant donné procuration à M. Bruno PALLEAU.

20 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal : définition des modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 13 février 2020.

Après plus d'un an de recul sur la mise en œuvre des nouvelles dispositions du PLUi dans le cadre de l'application du droit des sols sur l'ensemble du territoire, il apparaît nécessaire de procéder à une première modification de ce dernier pour les motifs suivants :

- corriger les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et le zonage réglementaire,
- clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (amélioration de la rédaction, ajout de définitions, réorganisation de certains articles sans en changer le sens...),

- modifier certaines dispositions réglementaires à même de bloquer des projets dont la nature est pourtant compatible avec les objectifs de mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi,
- mettre à jour les annexes le cas échéant.

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLUi peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'évolution du PLUi envisagée répond à l'ensemble de ces critères. Il y a donc lieu, pour le Conseil communautaire, de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi.

Ainsi, en application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le dossier de modification simplifiée sera ainsi consultable par le public, pendant une période d'un mois à l'automne 2021 :

- au siège de Châteauroux Métropole sis Place de la République, à Châteauroux, Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (6^{ème} étage) et dans chacune des Mairies de ses communes membres, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- sur le site internet de Châteauroux Métropole (www.chateauroux-metropole.fr, à partir de la rubrique « Actualités »)

Le public pourra formuler ses observations pendant la période de mise à disposition :

- sur le registre papier joint au dossier dans chacune des communes membres,
- par courrier, à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – CS 80509 – 36012 Châteauroux cedex,
- par voie électronique à l'adresse suivante : plui@chateauroux-metropole.fr (en précisant l'objet : observations sur le projet de Modification Simplifiée n°1 du PLUi).

Compte tenu du contexte de risque sanitaire dans lequel cette mise à disposition pourrait être organisée, les modes d'information et de participation dématérialisés seront privilégiés. La consultation physique du dossier et la consignation d'observations sur le registre papier resteront néanmoins possibles, mais pourront être soumises à des mesures particulières (réservations individuelles préalables sur des créneaux horaires limités, par exemple).

Les dates et les modalités de la mise à disposition du dossier de modification seront portées à la connaissance du public sous la forme d'un avis diffusé par voie d'affichage dans chacune des mairies des communes membres, sur le site internet de Châteauroux Métropole et par voie de presse dans un journal du département, au moins huit jours avant le début de la période de mise à disposition.

A l'issue de la période de mise à disposition, le Président de Châteauroux Métropole en présentera le bilan devant le Conseil communautaire. Le projet de modification simplifié, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera alors soumis pour approbation au Conseil communautaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L153-40, L.153-45 à L.153-48, R153-20 et R153-21,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châteauroux Métropole approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 13 février 2020,

Vu la validation par les membres du Comité de Pilotage du PLUi réunis le 4 mars 2021 de la nécessité de procéder à la modification simplifiée du PLUi au regard des différents motifs qui leur ont été exposés de façon détaillée,

Vu l'arrêté du 4 mai 2021 du Président de Châteauroux Métropole portant décision d'engager la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi,

Considérant que le projet de modification n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant qu'il peut en conséquence être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations,

Considérant qu'en application des mêmes dispositions, les modalités de la mise à disposition du dossier de modification seront précisées par l'assemblée délibérante et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Châteauroux Métropole, telles que définies ci-dessus,
- d'informer que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des Communes membres et sera publiée au recueil des actes administratifs de l'agglomération mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales.
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte relatif à la poursuite et à la finalisation de la procédure.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .



A Châteauroux, le 01 juin 2021

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke that extends to the right and then curves downwards.

Gil Avérous



Le jeudi 10 mars 2022, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 3 mars 2022 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

La délibération affichée
le : **14 MARS 2022**
et transmise à la Préfecture
le : **15 MARS 2022**

est exécutoire
le : **15 MARS 2022**

Présents (44) : M. Gil AVEROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, M. Roland VRILLON, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Tony IMBERT, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Michel LENGLET, M. Ludovic REAU, Mme Brigitte VOITIER, M. Noël BLIN, Monsieur Henri LORY.

Excusé(s) (8) : Mme Sabine DESMAISON. Mme Catherine RUET ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Florence PETIPEZ ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à M. Tony IMBERT, Mme Nahima KHORCHID ayant donné procuration à Mme Liliane MAUCHIEN, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, M. Fabien BISTON ayant donné procuration à Mme Marie SALLÉ.

Absent(s) (1) : Mme Christelle PALLEAU.

16 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal : approbation de la modification simplifiée n°1

I – Les objectifs poursuivis au travers de la procédure de modification simplifiée

Afin d'améliorer la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 13 février 2020, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi a été engagée par arrêté du Président de Châteauroux Métropole en date du 4 mai 2021. Celle-ci avait pour objet de :

- corriger les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et le zonage réglementaire,
- clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (amélioration de la rédaction, ajout de définitions, réorganisation de certains articles sans en changer le sens...),
- modifier certaines dispositions réglementaires à même de bloquer des projets dont la nature est pourtant compatible avec les objectifs de mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi,

- mettre à jour les annexes, le cas échéant.

Au regard de ces objectifs, ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le respect de ce cadre réglementaire, le projet de modification simplifiée comportant 34 motifs a été soumis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration du PLUi et a été mis à la disposition du public dans les conditions prévues par l'article L.153-47 et selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2021.

II - Les observations recueillies dans le cadre des consultations sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi

La phase de consultation initiale, organisée sur les mois de juillet, août et septembre 2021, a été prolongée par une phase de consultation complémentaire, jusqu'à la mi-novembre 2021, en raison de l'intégration de nouvelles demandes de modifications.

Sur le projet soumis en première consultation, quatre personnes publiques associées ont émis un avis favorable : Conseil Départemental, Pays Castelroussin Val de l'Indre Brenne, Chambre d'Agriculture, CDPENAF et INAO. Monsieur le Préfet de l'Indre a également émis un avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations et remarques effectuées sur plusieurs motifs.

Dans le cadre de la consultation complémentaire, un second avis favorable a été émis par le Conseil Départemental, le Pays Castelroussin Val de l'Indre Brenne, la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF et le CRPF. Monsieur le Préfet de l'Indre a donné un avis favorable, sous réserve de la prise en compte d'une remarque relative aux modalités de classement des terrains en zone urbaine.

Les communes membres n'ont pas fait part d'observations particulières sur le projet. Seuls les conseils municipaux d'Ardentes, de Diors et de Coings ont délibéré pour émettre un avis favorable sur le projet de modifications lors de la première phase de consultation. La commune de Montierchaume a par ailleurs formulé un avis favorable par courrier.

III – Les observations formulées pendant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public

Le dossier complet de modification simplifiée a été mis à la disposition du public au siège de Châteauroux Métropole et dans l'ensemble des communes membres, sur une période réglementaire de un mois, du 17 novembre au 16 décembre 2021 inclus.

Celui-ci comportait :

- une notice explicative détaillant les modifications envisagées,
- le projet de règlement écrit intégrant les modifications envisagées,
- la copie des actes administratifs liés à la procédure,
- les avis des personnes publiques associées réceptionnés pendant la consultation,
- un registre de recueil des observations destiné au public.

Pendant la période de mise à disposition, le public avait également la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de Châteauroux Métropole et de formuler ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, ou par voie électronique sur une adresse dédiée.

Seules deux observations ont été recueillies sur le registre de la commune de Châteauroux, la première étant hors sujet et la seconde s'avérant non recevable, car ne relevant pas d'une procédure de modification simplifiée.

Une note en réponse de Châteauroux Métropole aux avis émis par Monsieur le Préfet de l'Indre dans

le cadre de sa consultation a par ailleurs été adressée par courrier en date du 8 décembre 2021 à l'ensemble des communes membres, pour annexion aux registres des observations.

IV– Les modifications à apporter au projet de modification simplifiée avant son approbation

Au regard des choix actés dans le cadre d'une réunion d'échanges organisée le 4 janvier 2022 avec les services de l'Etat sur les propositions de compléments et d'adaptations formulées dans la note en réponse à Monsieur le Préfet, les pièces modifiées sont dorénavant prêtes à être validées dans leur rédaction définitive.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi soumis au Conseil communautaire pour approbation est ainsi constitué des pièces suivantes :

- La pièce « 0.6_Modification Simplifiée n°1 du PLUi » complétant le volet « 0-Procédure », à laquelle seront intégrés les actes relatifs à la procédure de modification, ainsi que le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier au public,
- La pièce « 1.2.1a_Notice complémentaire_justifications du projet_MS n°1 du PLUi », venant compléter la pièce « 1.2.1_Justifications du projet »,
- La pièce modifiée « 4.1_Règlement écrit »,
- Les plans de zonage modifiés n° C4, C5, C6, D3, D4, D5, E4, F1, F6 et H4 comprises dans la pièce « 4.2_Documents graphiques ».

Les adaptations apportées au projet pour tenir compte des avis recueillis respectent le champ d'application de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Celles-ci sont détaillées dans le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier au public annexé à la présente délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants,

Vu Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 13 février 2020,

Vu l'arrêté du Président de Châteauroux Métropole en date du 4 mai 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2021 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi,

Vu la consultation organisée en vertu de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme sur les mois de juillet à novembre 2021,

Vu les délibérations des Conseils municipaux d'Ardentes en date du 24 septembre 2021, de Diors en date du 7 septembre 2021 et de Coings en date du 13 septembre 2021, ainsi que le courrier de la commune de Montierchaume en date du 20 juillet 2021 donnant un avis favorable au projet de modification simplifié n°1 du PLUi soumis lors de la première phase de consultation,

Vu l'absence de remarques particulières des communes membres formulées pendant l'ensemble de la période de consultation,

Vu les avis favorables sans observations particulières recueillis auprès des personnes publiques associées, en dehors des avis favorables avec réserves émis par Monsieur le Préfet de l'Indre en date du 28 septembre 2021 et du 15 novembre 2021 dont le bilan de la consultation joint à la présente délibération présente la façon dont celles-ci ont été prises en compte,

Vu l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi du

16 novembre au 17 décembre inclus paru dans la presse le 9 novembre 2021,

Vu les observations du public recueillies en conséquence et dont le bilan joint à la présente délibération expose la manière dont ces demandes ont été prises en compte,

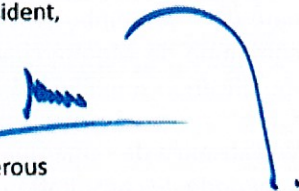
Il est proposé au Conseil Communautaire :

- de tirer le bilan de la mise à disposition du public, en constatant que seules deux observations non recevables ont été formulées pendant le délai de consultation du dossier,
- de valider les adaptations apportées au projet de modification simplifiée du PLUi au regard des avis émis pendant la consultation, détaillées dans le bilan annexé à la présente délibération,
- d'approuver les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi telles qu'annexées à la présente délibération,
- d'informer que la présente délibération, en application des dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des Communes membres, d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département et sera publiée au recueil des actes administratifs de Châteauroux Métropole,
- d'informer que le dossier de PLUi modifié, une fois approuvé, sera mis à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole, sis Place de la République, à Châteauroux, Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (6^{ème} étage), ainsi qu'en mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque collectivité. Ce document sera également consultable à partir du site internet de Châteauroux Métropole et du Géoportail de l'Urbanisme,
- de rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Indre ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées en vertu des dispositions des articles L.132-7, L.132-9, L.152-12 et L.152-13 du Code de l'Urbanisme,
- de préciser que conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au dossier de PLUi deviendront exécutoires dès lors qu'elles auront été publiées et transmises à l'autorité administrative compétente de l'État,
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte relatif à la finalisation de la procédure.

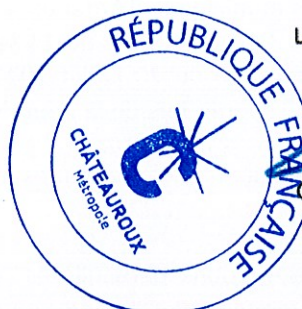
Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

A Châteauroux, le 14 mars 2022

Le Président,



Gil Avérous



Modification Simplifiée n°1 du PLUi

Bilan de la Consultation et de la mise à disposition du projet au public

1 - Le cadre réglementaire de la Consultation et de la Mise à disposition

Par arrêté n°2021-191 en date du 4 mai 2021, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 13 février 2020, en vue de rectifier les erreurs matérielles relevées depuis sa mise en application, de procéder à des adaptations mineures de ses pièces réglementaires et d'en préciser certaines dispositions.

Un comité de pilotage du PLUi organisé le 4 mars 2021 avec les maires des communes membres avait au préalable permis de cibler de façon plus précise le contenu des motifs à intégrer au projet de modification.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi a ensuite été soumis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration du PLUi, ainsi qu'à l'ensemble des communes membres, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Une première phase de consultation a été organisée sur les mois de juillet, août et septembre 2021 sur la base d'un projet comportant **29 motifs** classés en fonction de la nature des modifications envisagées :

1. LES PRECISIONS A APPORTER :

Motif n° 1 : préciser les sous-destinations autorisées en zone d'activités Uy

Motif n°2 : préciser les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteur Ud

Motif n°3 : réactualiser un lien donné pour information

2. LES ERREURS MATERIELLES A RECTIFIER :

A - Les malfaçons rédactionnelles décelées dans le Règlement écrit :

Motif n°1 : rectification de coquilles et d'erreurs de dénomination

Motif n°2 : rectification de tournures rédactionnelles non appropriées

B - Les malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage :

Motif n°1 : intégration en secteur Ud d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi

Motif n°2 : rectification du périmètre d'un EBC débordant sur un équipement public

Motif n°3 : recalage du périmètre du secteur Uy2 (zone d'activités de la Malterie)

Motif n°4 : rattachement d'une construction au secteur Uy4

Motif n°5 : rattachement d'un terrain d'agrément au secteur Ud

Motif n°6 : ajout d'un bâtiment identifié au titre des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Motif n°7 : réintégration d'une activité d'élevage existant avant la date d'approbation du PLUi au sein de la zone agricole

3. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : ajout de précisions sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en secteurs Uab et Uac

Motif n°2 : autorisation de pose de volets roulants sur les grandes baies vitrées coulissantes en secteur Up

Motif n°3 : suppression de l'obligation de justification de « performance énergétique » pour les nouvelles constructions à caractère contemporain (toutes zones sauf secteurs Uea et Uy)

Motif n°4 : modification des modalités d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture

Motif n°5 : l'apport de précisions relatives à la hauteur des murs bahut et aux soubassements autorisés en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)

Motif n°6 : l'ajout d'une disposition relative à la règlementation de la hauteur des pilastres et éléments techniques en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)

Motif n°7 : un élargissement des dérogations accordées à certains opérateurs et professionnels de l'énergie sur les règles d'implantation et de hauteur des clôtures (toutes zones)

Motif n°8 : l'obligation de planter des haies d'essences locales en cas de pose de grillage en limite de voies et de domaine public (secteurs Ud - sauf sous-secteur Udb - et 1AUd)

Motif n°9 : ajout de précisions sur la hauteur et l'aspect des clôtures implantées en limite de voies et de domaine public en zone agricole et naturelle

Motif n°10 : adaptation mineure de la surface maximum autorisée pour les annexes à l'habitation en zone A, secteurs As, Nd, Nv, Nf et Nj

Motif n°11 : élargissement des destinations autorisées au sein du secteur Uy2

Motif n°12 : apport de précision concernant l'autorisation des annexes aux logements existants en secteurs Uy1 à Uy5

Motif n°13 : modification des règles de constructibilité en secteur Nd pour permettre une évolution contrôlée des activités agricoles existantes

Motif n°14 : permettre les extensions limitées au sein des plus petits STECAL (sous-secteurs Nxy)

4. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU ZONAGE REGLEMENTAIRE, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : création d'un STECAL Nxy en secteur Nd route de Crousille à Luant (hameau Milamesure)

5. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AUX ANNEXES, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : Mise à jour de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique de la commune de Châteauroux

Motif n°2 : Mise à jour du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur le territoire communautaire

La phase de consultation initiale a été prolongée par **une phase de consultation complémentaire**, jusqu'à la mi-novembre 2021, en raison de l'intégration de nouvelles demandes de modifications soumises à l'aval de l'ensemble des communes membres.

5 nouveaux motifs et 2 adaptations de motifs proposés en première consultation ont ainsi été intégrés au projet de modification simplifié du PLUi, soit **34 motifs soumis au total** :

- Motif n°2 - point 1 : précisions apportées sur les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en secteurs Ud et Uh,
- Motif n°7 - point 3 : compléments apportés sur les dérogations accordées aux établissements à caractère d'intérêt général sur les règles d'implantation et de hauteur des clôtures (toutes zones),
- Ajout d'un motif n°8 - point 2B : proposition de réintégration en zone U d'un terrain viabilisé à la date d'approbation du PLUi,
- Ajout du motif n°15 - point 3 : prolongation des murs existants présentant un caractère qualitatif au-delà de la hauteur maximale autorisée (sous-secteurs Uab, Uab1, Uac et secteurs Ub),
- Ajout du motif n°2 - point 4 : modification du périmètre du STECAL Nxy dédié au site d'Emmaüs à Déols,
- Ajout d'un motif n°3 - point 4 : reconfiguration du secteur Ug sis au sein de la ZAC de Grandéols,
- Ajout d'un motif n°4 - point 4 : création d'un secteur Ug au sein du secteur Ue de la Martinerie à Déols.

La mise à disposition du projet complet de modification au public a ensuite été organisée dans l'ensemble des communes membres, dans les conditions prévues par l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2021.

Celle-ci s'est tenue, **du 17 novembre au 16 décembre 2021 inclus** :

- en Mairie de Châteauroux, également siège de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (espace accueil de l'Hôtel de Ville),
- en Mairies d'Ardentes, d'Arthon, de Coings, de Déols, de Diors, d'Etrechet, de Jeu-les-Bois, de Luant, de Mâron, de Montierchaume, de Le Poinçonnet, de Saint-Maur et de Sassièges-Saint-Germain.

Un avis détaillant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification au public a été publié dans la Nouvelle République le 9 novembre 2021 et a été affiché dans l'ensemble des mairies des communes membres jusqu'au 16 décembre 2021. Celui-ci a également été mis en ligne, le même jour, dans le fil d'actualité du site internet de Châteauroux Métropole et diffusé sur les réseaux sociaux.

Le dossier de complet de modification simplifiée n°1 du PLUi a quant à lui été mis à disposition du public sous forme dématérialisée sur le site internet de Châteauroux Métropole et au format papier dans chacune des mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouvertures, du 17 novembre au 16 décembre 2021 inclus.

Le dossier papier de projet de modification simplifié n°1 du PLUi comportait :

- une notice explicative détaillant les modifications envisagées,
- le projet de règlement écrit intégrant les modifications envisagées,
- la copie des actes administratifs liés à la procédure,
- les avis des personnes publiques associées réceptionnés pendant la consultation,
- un registre de recueil des observations destiné au public.

Le public a ainsi eu la possibilité de formuler ses observations et propositions pendant la période de mise à disposition dans les conditions suivantes :

- par écrit, sur les registres prévus à cet effet dans chacune des mairies des communes membres de l'agglomération,
- par voie postale, à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, à l'adresse suivante : Châteauroux Métropole, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, Service Planification, CS 80509 36012 Châteauroux Cedex,
- par courriel, à l'adresse suivante : plui@chateauroux-metropole.fr

2 – Les résultats des phases de Consultation et de Mise à disposition

- Observations reçues suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) au titre des articles L.153-40 du code de l'urbanisme, sur la période du 1er juillet au 15 novembre 2021 :

PPA	Observations	Type de support / date de réception
Préfet de l'Indre	Avis favorables, sous réserve de la prise en compte des observations et des remarques formulées	Courriers en date du 27/09/2021 et du 15/11/2021
Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable	Courriers en date du 28/09/2021 et du 21/10/2021
Président du Conseil Départemental	Avis favorables	Courriers en date du 18/08/2021 et du 19/10/2021
Président de la Chambre d'Agriculture	Avis favorables	Courriers en date du 15/07/2021 et du 11/10/2021
Président du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre	Avis favorables	Courriers en date du 27/09/2021 et du 12/11/2021
CRPF	Avis favorable	Courrier en date du 07/10/2021
INAO	Avis favorable	Courrier en date du 02/07/2021

NB : l'absence de réponse dans les délais impartis dans le cadre de la consultation initiale et de la consultation complémentaire équivaut à un avis réputé favorable.

- Observations reçues suite à la consultation de l'ensemble des communes membres, au titre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, sur la période du 1er juillet au 15 novembre 2021 :

Communes	Observations	Type de support / date de réception
Ardentes	Avis favorable	Délibération du CM en date du 24/09/2021
Coings	Avis Favorable	Délibération du CM en date du 13/09/2021
Diors	Avis Favorable	Délibération du CM en date du 07/09/2021
Montierchaume	Avis favorable	Courrier en date du 20/07/2021

NB : l'absence de réponse dans les délais impartis dans le cadre de la consultation initiale et de la consultation complémentaire équivaut à un avis réputé favorable.

- Observations reçues pendant la phase de Mise à disposition du public du projet de modification, au titre de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, sur la période du 17 novembre au 16 novembre 2021 inclus:

Seules deux demandes ont été inscrites sur l'ensemble des registres papier mis à disposition du public en mairies pendant la période de mise à disposition du dossier.

Demandeur	Résumé de l'observation	Support
Monsieur Arbona, résident à l'EPAD Balsan, 65 avenue François Mitterrand – 36000 Châteauroux	Souhaite que l'ensemble de l'avenue François Mitterrand soit classé en zone 30 pour limiter les nuisances sonores engendrées par la vitesse jugée excessive des véhicules, plus particulièrement ressenties la nuit par les résidents de la maison de retraite.	Registre papier de la commune de Châteauroux

- ➔ Cette demande, dont la nature n'a pas de rapport avec la procédure de modification simplifiée en cours, ne peut être prise en considération dans le présent bilan.

Demandeur	Résumé de l'observation	Support
Maître Houelleu, Notaire, 43 rue Victor Hugo – 36000 Châteauroux, dans le cadre du règlement de la succession de Madame Delaveau née Carrat	Demande la rectification d'une erreur matérielle relative au reclassement, en zone agricole (A), d'une emprise de 5 348 m ² correspondant à la parcelle BV 425 au lieu-dit La Brauderie, précédemment classée en zone urbaine (Up) au PLU de Châteauroux. Une erreur manifeste d'appréciation est invoquée, au regard de l'usage du terrain et de certificats d'urbanisme opérationnel (CUB) obtenus le 18 juillet 2018 pour un projet de division en 3 lots à bâtir.	Courrier en date du 14/12/2021, envoyé à l'adresse mail plui@chateauroux-metropole.fr / annexé au registre papier de la commune de Châteauroux le 15/12/2021

Les certificats d'urbanisme opérationnels délivrés le 18 juillet 2018 sur la base de l'ancien document d'urbanisme étaient d'ores et déjà caducs à compter du 19 janvier 2020, soit avant l'approbation du PLUi, sans que des demandes d'autorisation d'urbanisme pour division de terrain et de permis de construire n'aient été effectuées et que les autorisations afférentes n'aient par conséquent été délivrées avant cette échéance.

Or, au regard des nouvelles règles de délimitation de l'enveloppe urbaine applicables sur l'ensemble du territoire communautaire à compter du 13 février 2020, le terrain concerné ne peut plus prétendre à un classement en zone urbaine. Compte tenu de sa superficie et de sa localisation à l'interface d'une zone urbaine et d'une zone agricole, son ouverture à l'urbanisation ne peut être envisagée que sous la forme d'une zone d'urbanisation future en extension de type 1AUd, devant comporter un minimum de 9 logements (une densité minimale de 17 logements par hectare étant requise sur les zones 1AUd en extension du pôle urbain majeur). Etant donné que moins de la moitié des surfaces en extension à vocation principale d'habitat ont pu être maintenues au PLUi par rapport à l'ancien PLU, il a été décidé de conserver les reliquats disponibles sur les sites de développement stratégique définis de longue date tels que les secteurs des Grouailles ou de Bitray.

➔ Cette demande de reclassement de la parcelle BV 425 en zone constructible ayant pour objet de réduire des surfaces classées en zone agricole (A) et de remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en matière de stratégie de développement et de consommation d'espace, ne peut relever que d'une procédure de révision du PLUi. Elle n'est donc pas recevable dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLUi.

Par courrier en date du 21/11/2021 annexé au registre des observations restitué à Châteauroux Métropole, la commune de Mâron a sollicité la modification du PLUi pour inscrire et réintégrer plusieurs terrains en zone constructible sur son territoire (3,6 hectares au sein ou aux abords du village et du hameau de Tillaire).

Or, la réception de ce courrier de demande en dehors du délai de consultation et de mise à disposition du projet au public (arrivée à échéance le 16 décembre 2021), ne lui permet pas d'être pris en compte dans le présent bilan. Une réponse a toutefois été apportée par courrier à la commune, pour lui préciser que ces demandes de modification n'étaient pas recevables dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. En ayant pour objet de réduire des surfaces classées en zone agricole (A) et de remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi en matière de restructuration urbaine et de consommation d'espace, celles-ci ne peuvent en effet être traitées que dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLUi.

Enfin, Châteauroux Métropole a produit une note en réponse aux observations et remarques formulées par les services de l'Etat dans le cadre de leur consultation. Cette dernière, datée du 6 décembre 2021, a été annexée aux registres des observations tenus à la disposition du public.

➔ Le contenu des propositions de cette note, ainsi que les adaptations qui ont pu leur être apportées à l'issue des échanges avec les différents services de l'Etat concernés, sont détaillés au chapitre suivant du présent bilan.

3 – Les modifications apportées au projet suite à la phase de Consultation et de la Mise à disposition

Les modifications proposées par Châteauroux Métropole dans le cadre de sa note en réponse ont fait l'objet d'une réunion d'échanges avec les services de l'Etat, organisée le 4 janvier 2022. Les différentes étapes de l'analyse ayant abouti à leur validation, leur adaptation, voire à leur abandon, sont détaillées ci-après de la façon suivante :

En grisé : observations et remarques de Monsieur le Préfet de l'Indre formulées sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi soumis à consultation, par courriers des 27 septembre et 15 novembre 2021.

- Réponses proposées par Châteauroux Métropole au regard de l'avis favorable du Préfet de l'Indre, sous réserve de la prise en compte de ses observations et remarques.

→ **décision de validation, d'adaptation ou de retrait des motifs du projet de modification simplifiée n°1 du PLUi, à l'issue de la réunion d'échanges avec les services de l'Etat du 04 janvier 2022.**

A/ - Observations sur le fond

De manière générale, notamment pour les évolutions visant le règlement graphique, il faut veiller à ne pas répondre uniquement aux demandes particulières ponctuelles, mais élargir par ailleurs l'examen à l'ensemble du secteur et/ou de la zone afin de vérifier si d'autres situations similaires n'étaient aussi à englober, sous un même angle, dans l'évolution du PLUi envisagée.

Les rectifications d'erreurs matérielles proposées dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi ont fait l'objet d'un examen élargi à l'ensemble du territoire afin de repérer d'éventuelles situations similaires.

Néanmoins, l'exploitation de nouveaux éléments d'information rendus accessibles en septembre 2021, pendant la période de consultation de la procédure de modification simplifiée, a pu permettre de mener des investigations complémentaires, notamment sur la question relative au Motif n°1, Point 2/ -B/ concernant « l'intégration en zone urbaine d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi ».

Au regard des derniers éléments d'appréciation disponibles, il s'avère que la construction érigée avant le mois de juin 2019 sur la parcelle n° AL 209 (commune du Poinçonnet), n'est en effet plus le seul cas susceptible de faire l'objet d'une rectification d'erreur matérielle.

L'examen effectué sur l'ensemble des limites des zones urbaines du territoire au contact des zones A et N, à partir de la photo aérienne prise en mai 2020, mais uniquement exploitable à partir de septembre 2021 (date de diffusion), et des données cadastrales du mois de juillet 2021, a pu démontrer que seules 5 autres constructions nouvelles, non repérées au PLUi et bénéficiant de droit acquis délivrés sur la base des anciens documents d'urbanisme, ont été érigées ou ont commencé à être érigées avant que le PLUi ne soit approuvé. Celles-ci se trouvent donc actuellement en dehors des limites des zones urbaines du PLUi.

Constructions nouvelles à usage d'habitation érigées sur les limites externes des zones urbaines délimitées par le PLUi entre juin 2019 et juillet 2021 :

Commune	n° de parcelle	Ouverture du chantier (DOC)	Achèvement des travaux (DAACT)	Photo aérienne		1 ^{ère} identification sur planche cadastrale	Erreur matérielle
				2017	mai 2020		
Montierchaume	AH 131	14/06/2019	23/06/2020	Non	Oui	Janvier 2020	Non
Luant	E 724	04/07/2019	Non déposée	Non	Oui	Janvier 2020	Non
Ardentes	A 243	27/11/2019	09/12/2020	Non	Oui	Juillet 2021	Non
Ardentes	A 1698	09/06/2020	Non déposée	Non	Non	Juillet 2021	Non
Le Poinçonnet	BB 95	03/10/2018	Non déposée	Non	Oui	Juillet 2019	Oui

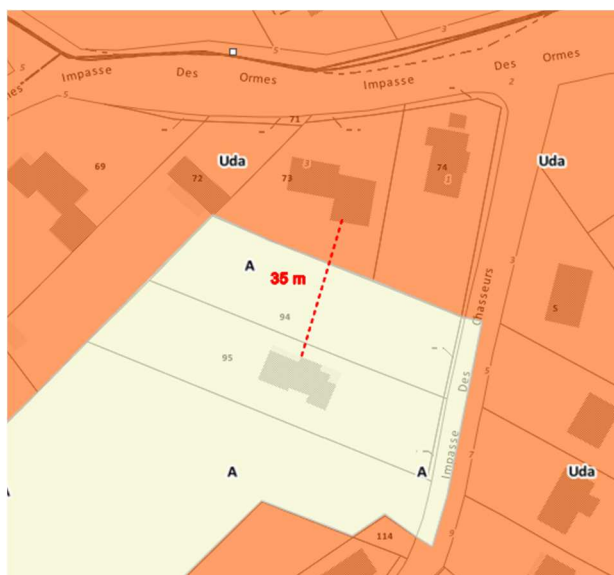
Le classement de 4 d'entre elles ne peut relever d'une erreur matérielle : la date d'ouverture de chantier (DOC) de la construction édifée sur la parcelle A 1698 (Ardentes) est postérieure à l'approbation du PLUi, tandis que l'apparition sur les planches cadastrales des parcelles n° AH 131 (Montierchaume), E 724 (Luant) et A 243 (Ardentes) est datée au plus tôt du mois de janvier 2020, ce qui ne permettait pas leur prise en compte pour une intégration en zone U. En effet, les ultimes modifications du dossier de PLUi ont été validées en conférence des Maires le 15 janvier 2020 et le dossier complet du PLUi dans sa version définitive a été mis à disposition des commissions à compter du 22 janvier 2020 pour être soumis au Conseil communautaire du 13 février 2020.

Quant à la construction édifée sur la parcelle BB 95 (Le Poinçonnet), celle-ci n'apparaissait pas sur la photo aérienne disponible en 2019, mais était bien enregistrée sur les planches cadastrales de juillet 2019, à l'instar de la parcelle AL 209 (Le Poinçonnet) faisant l'objet du motif n°1 du Point 2/ - B/ « intégration en zone urbaine d'une maison individuelle construite avant l'approbation du PLUi ».

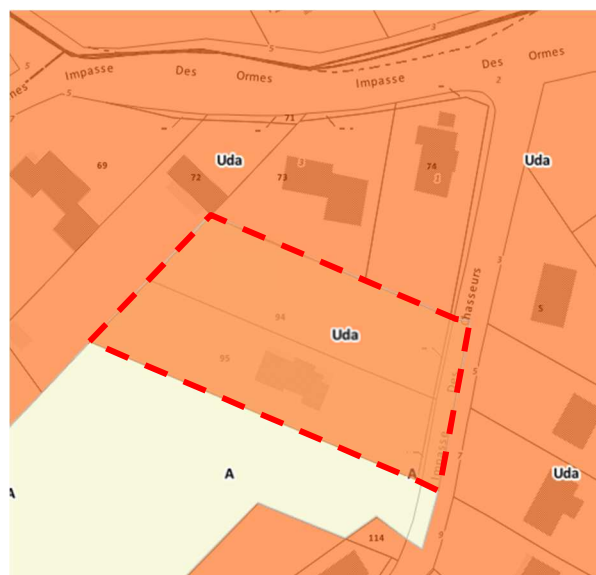
Par conséquent, bien que l'habitation édifée sur la parcelle n° BB 95 ne fasse pas encore l'objet d'une déclaration d'achèvement, celle-ci est néanmoins visible sur la photo aérienne datée de 2020, ce qui permet de conclure à un nouveau cas d'erreur matérielle, similaire à celui développé dans le motif n°1 du Point 2/ - B/.

Il est donc demandé de pouvoir rectifier cette dernière, par intégration, en secteur Uda, de la parcelle n° BB 95, mais également de la parcelle attenante n° BB 94 enclavée entre deux constructions distantes de moins de 60 mètres, afin de respecter les modalités de délimitations de la zone urbaine. Avec la portion de l'impasse des Chasseurs à prendre en compte pour assurer la continuité de la zone urbaine, la surface à intégrer en secteur Uda est de 3 275 m², ce qui, avec l'emprise de 2 855 m² concernée par le motif n°1 du Point 2/ - B, porte ainsi la surface totale classée par erreur en zone agricole à réintégrer en zone urbaine à 6 130 m² sur le territoire communal. Cela correspond à 0,06 % des surfaces des secteurs agricoles (A et AS) du PLUi approuvé à l'échelle de la commune et à 0,002 % à celle de l'agglomération.

Extrait du zonage PLUi approuvé le 13 février 2020



→ proposition de modification complémentaire



- **Validation du rattachement des parcelles BB 94 et 95 et de la portion de voirie attenante en secteur Uda. Ajout, dans le tableau, de la parcelle AL 209 (Le Poinçonnet) faisant l'objet du motif n°1 du Point 2/ - B/.**

Démonstration de l'erreur matérielle (Point 2/ - B/)

Le dossier (notice) aurait mérité de s'appuyer sur des éléments plus précis ressortant des pièces du PLUi initial, notamment son rapport de présentation (ex. éléments de définition de l'enveloppe urbaine, règles d'intégration des parcelles / zones-tampon ; éléments du diagnostic...), en vue de démontrer le caractère d'erreur matérielle, ce qui est notamment le cas, concernant le Point 2/ - B/ « Erreurs matérielles à rectifier / Malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage », pour :

- le motif n°1 (intégration d'une maison construite avant approbation du PLUi – Le Poinçonnet)

Les modalités de délimitation de la zone urbaine développées dans le rapport de justification initial du projet (pages 93 à 95) pourront être rappelées dans la notice complémentaire qui sera annexée à ce dernier, de même que les raisons qui ont conduit à la réduction de l'enveloppe urbaine,

En effet, la mise en œuvre des objectifs nationaux de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles, en application notamment des directives de la Loi ALUR de mars 2014, ainsi que des orientations stratégiques de développement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui s'imposent au PLUi en matière d'urbanisation, ont notamment conduit à la réduction des 2/3 des surfaces urbanisables sur le territoire communautaire.

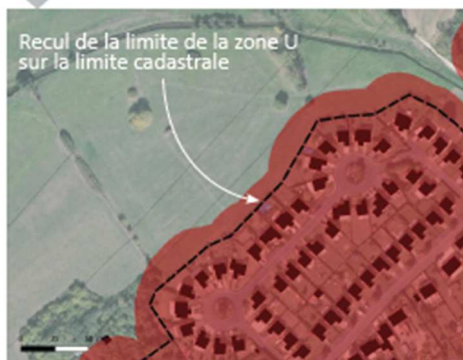
Dans ce contexte, les limites des zones urbaines ont également dû être reconfigurées pour correspondre au plus près à l'occupation réelle des sols, c'est-à-dire aux surfaces construites et déjà artificialisées. De nombreuses parcelles et fonds de parcelles encore libres de constructions situés à l'interface d'espaces à caractère agricole ou naturel ont ainsi été contraints de changer d'affectation.

La délimitation de l'enveloppe urbaine a été opérée selon une méthode alliant plusieurs approches : une approche géomatique et systémique, une approche de terrain et une approche urbaine et architecturale.

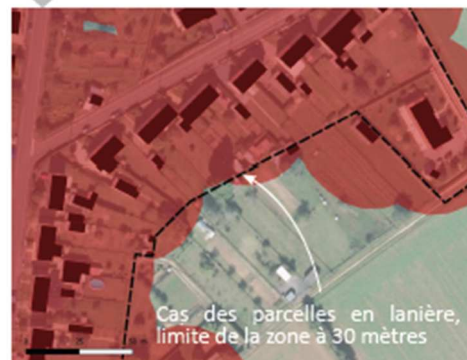
- approche géomatique et systémique : Celle-ci s'est attachée à localiser les groupes de constructions agglomérées, par application d'une zone tampon de 30 mètres autour de chaque bâtiment de plus de 40 m², ce qui a pour effet d'écarter tous secteurs distants de plus de 60 m.



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



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



Cette limite des 30 mètres a pu être légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la géométrie de la parcelle. Elle a également été réduite à 15 mètres en bordure d'espaces naturels majeurs (vallée de l'Indre ou forêt domaniale de Châteauroux par exemple).

- approche de terrain: les projets d'aménagement en cours de réalisation et les surfaces artificialisées mais non bâties (cimetières, stades ou parkings) au contact des secteurs urbanisés ont été annexés à l'enveloppe urbaine. Les bâtiments agricoles situés en lisière du tissu urbain ont par contre été exclus de l'enveloppe urbaine (classés en zone agricole), de même que les espaces naturels enclavés au sein de cette dernière (classés en zone naturelle).
- approche urbaine et architecturale: la morphologie du tissu urbain a également été prise en considération pour décider de l'intégration de certaines parcelles ou groupe de parcelles ne répondant pas à l'application de la règle générale.

Parmi les exemples présentés page 95 du rapport de justifications initial :



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



- Le cas de parcelles non bâties insérées entre deux parcelles bâties dont les constructions sont distantes de plus de 60 mètres : intégration dans la zone Urbaine si :
 > la distance entre les deux constructions voisines n'excède pas 100 mètres,
 > des constructions sont implantées de l'autre côté de la voie.

→ **Validation des propositions de compléments d'information apportés pour illustrer la délimitation de la zone urbaine**

- le motif n°2 (rectification du périmètre d'un espace boisé classé débordant sur un équipement public - commune d'Ardenes),

Le captage du Quatre a été mis en service en 1975 et a notamment fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique de dérivation des eaux, d'une autorisation de prélèvement et d'utilisation pour la consommation humaine, ainsi que de la création de périmètres de protection, par arrêté préfectoral n°2008-12-0006 du 1^{er} décembre 2008.

Cet équipement public a bien été identifié au sein des pièces constitutives du dossier de PLUi (dans le tableau page 110, page 122 et dans les cartes pages 118 et 124 de l'état initial de l'environnement, ainsi que dans le tableau page 68 et la carte page 73 de l'évaluation environnementale), prouvant ainsi l'erreur manifeste du report d'une trame d'espace boisé classé sur la parcelle n° C 583 correspondant à l'emprise du périmètre de protection immédiat du captage en 2008.

→ **Validation des compléments d'information apportés, justifiant la rectification du périmètre de l'EBC**

- le motif n°4 (rattachement d'une construction au secteur Uy4 - commune de Saint-Maur).

Au regard des modalités de délimitation de la zone urbaine développées dans le rapport de justification initial du projet et rappelées ci-dessus, et compte-tenu du fait que l'habitation se situe à 29 mètres d'une construction de plus de 40 m², il convient de rattacher cette dernière à l'enveloppe urbaine matérialisée de part et d'autre par le secteur Uy4 et de corriger l'erreur matérielle manifeste.

→ **Validation de la réintégration de l'emprise au sein de l'enveloppe urbaine**

Qualification de l'erreur matérielle (Point 2/ - B/)

Les éléments présentés apparaissent ne pas pouvoir conclure systématiquement à une qualification d'erreur matérielle, mais l'évolution envisagée reste néanmoins du ressort de la modification simplifiée.

Il s'agit des cas suivants du Point 2/ - B/ « Erreurs matérielles à rectifier / Malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage » :

- le motif n°5 (rattachement d'un terrain d'agrément au secteur Ud - commune d'Ardentes),

Le motif n°5 du Point 2/ - B/ pourra être déplacé et intégré au Point 4 relatif aux : « rectifications pouvant être apportées au zonage réglementaire, ne relevant pas d'une erreur matérielle ».

→ **Validation du déplacement du motif 5 - Point 2 au Point 4**

- le motif n°6 (ajout d'un bâtiment identifié au titre des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination – commune de Diors),

Le motif n°6 du Point 2/ - B/ pourra être déplacé et intégré au Point 4 relatif aux : « rectifications pouvant être apportées au zonage réglementaire, ne relevant pas d'une erreur matérielle ».

→ **Validation du déplacement du motif 6 - Point 2 au Point 4**

Cette évolution projetée appelle une réserve quant à l'absence de logements d'animaux à proximité du bâtiment pouvant changer de destination (éloignement minimum de 50 m).

Il semble que le terme d'« absence » ait été utilisé par erreur en lieu et place de « présence ».

L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime précise en effet que « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ». Des dérogations sont toutefois possibles sous certaines conditions stipulées dans l'article.

Dans le cas présent, aucune distance minimale d'implantation n'est réglementairement imposée, en dehors de l'application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) qui impose aux habitations projetées un éloignement de 50 m par rapport aux bâtiments agricoles existants abritant des animaux. Or, aucun des deux bâtiments agricoles implantés à respectivement 26 m et 63 m de la construction proposée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de la présente modification n'accueille d'animaux. Il s'agit, en l'occurrence, de hangars abritant exclusivement du matériel agricole, ce qui n'engendre pas d'incidences particulières sur les conditions d'occupation des constructions environnantes.

→ **Validation de l'éligibilité de la construction à un changement de destination, au regard du respect des critères d'identification et de l'occupation des constructions environnantes**

- le motif n°7 (réintégration d'une activité d'élevage existant avant la date d'approbation du PLUi au sein de la zone agricole - commune d'Arthon).

La proposition de basculement au titre du motif n°13 du Point 3/ - B/ « modification des règles de constructibilité en secteur Nd pour permettre une évolution contrôlée des activités » peut être reconsidérée au regard des éléments détaillés ci-après (motif n°7 - Point 2/ - B/).

Motif n°7 (Point 2/ - B/) - Réintégration d'une activité d'élevage existant avant la date d'approbation du PLUi au sein de la zone agricole - commune d'Arthon

Le site se situe, dans le PLUi approuvé, en secteur Nd – secteur recouvrant les espaces ayant un caractère naturel à protéger en raison de leur importance pour la biodiversité et constitutifs de la Trame Verte et Bleue dont la délimitation au sein de la zone naturelle s'appuie sur le caractère naturel du sol et un maillage bocager très dense (dont Arthon). Ce secteur est inséré par ailleurs aux secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver (arrachage des haies soumis à déclaration préalable).

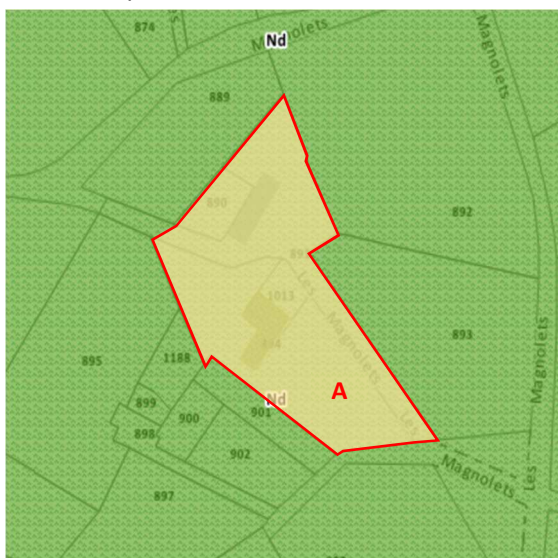
L'intégration de ce site d'élevage entraînera un basculement de zonage Nd en A (agricole), sur un périmètre restreint autour des bâtiments existants, afin de répondre à un besoin exprimé de travaux d'agrandissement que ne permet pas, à ce jour, le règlement du secteur Nd.

- ➔ Il est à relever que le basculement permettra certes ces travaux d'extension de bâtiments agricoles existants, mais permettra également la construction de potentiel(s) nouveau(x) bâtiment(s) agricole(s).
- ➔ Par ailleurs, par l'évolution prévue au motif n°13 du Point 3/ permettant, de manière globale, les extensions des bâtiments agricoles à la date d'approbation, les travaux d'agrandissement projetés sur ce site d'élevage d'Arthon pourraient être rendus possibles à l'aboutissement de la MS n°1, et ce de manière encadrée (moins de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante).
- ➔ **Aussi, il est demandé d'éviter le changement de zonage au droit de ce site (maintien du site en Nd) :** avec la disposition du règlement pouvant à terme (approbation de la MS n°1 du PLUi) permettre les travaux d'agrandissement envisagés (et de manière encadrée), l'avenir du site ne serait pas remis en cause et cela maintiendrait une reconnaissance de la sensibilité de ce secteur et une cohérence en termes de trame verte et bleue (pas de nouveaux bâtiments – pas de nouveau mitage sur le site).

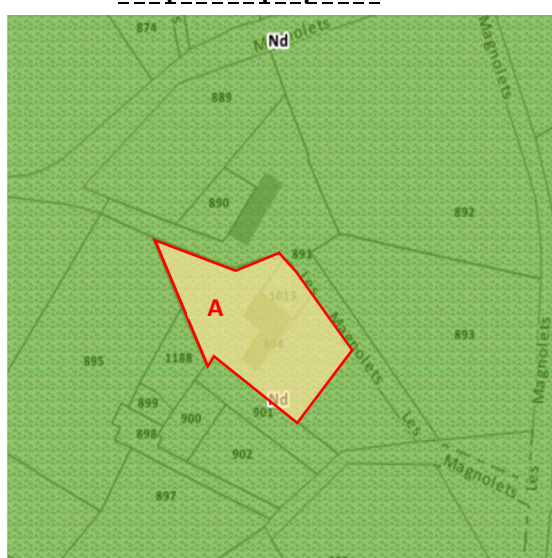
Une capacité d'extension de 30% (estimée à environ 125 m² au regard de l'emprise au sol de la construction existante de 419 m²) s'avère insuffisante, à long terme, pour assurer la viabilité et le maintien sur site de l'activité d'élevage faisant l'objet du motif n° 7 du Point 2 / - B.

Il est ainsi proposé de conserver l'invocation du motif de rectification d'erreur matérielle, en prenant toutefois en compte une surface plus réduite à reclasser en zone A (3 700 m² en lieu et place de 8 990 m² proposés initialement), afin d'empêcher tout risque de mitage sur le site.

➤ Proposition de modification initiale :



➤ Adaptation proposée :



Pour rappel, la trame « éléments de paysage » correspondant aux secteurs dans lesquels les haies et les boisements sont à préserver, sera maintenue au droit de cette nouvelle emprise classée en zone A constituée de surfaces enherbées, ne comportant pas de boisements. Les haies bocagères existantes situées sur le pourtour de cette emprise, au droit des limites parcellaires, ne devraient pas être impactées par de futurs aménagements, le propriétaire du site veillant d'ores et déjà à leur préservation, cette dernière étant jugée indispensable à la valorisation de son cadre de vie et de l'exercice de son activité.

Il est précisé par ailleurs que le propriétaire devra être en mesure de justifier de son affiliation à la mutualité Sociale Agricole en qualité de chef d'exploitation pour le dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme.

→ **Validation du nouveau périmètre permettant de mieux encadrer les futurs projets d'extension**

Complément à apporter / Champ de la modification simplifiée (MS) (Point 3/)

Le dossier (notice) aurait mérité de démontrer que l'évolution du règlement n'induirait pas une majoration de plus de 20% des possibilités de construire justifiant l'évolution du PLUi dans le champ de la MS, ce qui est notamment le cas, concernant le Point 3/ « Rectifications pouvant être apportées au Règlement écrit, ne relevant pas d'une erreur matérielle », pour :

- le motif n°11 (élargissement de destinations autorisées au sein du secteur Uy2),

Les nouvelles constructions seront soumises aux mêmes règles que toutes les autres constructions déjà autorisées en Uy2. Il n'y aura donc pas de majoration de la constructibilité.

→ **Validation de la justification apportée / maintien de la proposition de modification initiale**

- le motif n°13 (modification des règles de constructibilité en secteur Nd pour permettre une évolution contrôlée des activités agricoles existantes).

Les exploitations ont en principe, via l'enquête agricole, et sauf erreur matérielle constatée, toutes été identifiées et classées en dehors des secteurs relevant de la zone N. Au regard des autres destinations, extensions et changement de destination autorisées en secteur Nd, le potentiel d'extension est donc extrêmement limité et ne saurait dépasser plus de 20% des possibilités de construire actuelles au sein de ce dernier.

→ **Validation de la justification apportée / maintien de la proposition de modification initiale**

Motif n°8 (Point 2 /- B/) – la réintégration en zone U d'un terrain viabilisé à la date d'approbation du PLUi

Ce motif vise à réintégrer, en zone urbaine (U), la parcelle AE n°108 localisée au nord-ouest du bourg de la commune de Montierchaume - parcelle actuellement située en zone agricole (A) du PLUi dans sa version approuvée au 13/02/2020 : le dossier met en avant que la parcelle AE n°108 est issue d'une division de terrain ayant eu pour effet de créer 4 lots à bâtir. En vue de démontrer que cette évolution du PLUi puisse être effectivement du ressort du champ de l'erreur matérielle, des précisions sont à apporter, notamment en vue de permettre de qualifier le statut de la décision relative à ce lotissement (caducité / validité du permis d'aménager ou de la déclaration préalable) au stade de l'élaboration du projet de PLUi, et de connaître la réglementation applicable au terrain visé (parcelle AE n°108).

Comme indiqué dans mon 1^{er} avis du 27 septembre 2021 (Point A1/ de son annexe), la démonstration de l'erreur matérielle s'avère en effet primordiale (champ de la modification simplifiée), ce d'autant plus pour les cas où l'évolution entraîne un transfert de zonage de nature agricole en zone urbaine ; en effet, en dehors de l'erreur matérielle, cette évolution serait du ressort à minima de la révision allégée du PLUi.

Cette parcelle est issue d'un lotissement créé suite à l'obtention, le 6 juillet 2011, d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable valant division de terrain en 4 lots constructibles. La parcelle n° AE 108 et la parcelle n° AE 106 correspondant à l'accès privatif de cette dernière, constituent le dernier lot encore libre de construction de cette opération. Or, celui-ci a été acquis le 7 novembre 2015 par l'actuel propriétaire qui n'a pas été informé du risque de caducité des droits à construire qui lui étaient attachés.

Toutefois, sachant que la durée de validité des droits acquis n'a pas été prise en compte dans la délimitation de l'enveloppe urbaine (les constructions pouvant ne jamais être réalisées suite à l'obtention des autorisations), mais que cette dernière a été définie au regard d'un ensemble de critères, dont en particulier le niveau de viabilisation des opérations, il a pu paraître légitime de s'interroger sur la qualification possible d'erreur matérielle concernant le reclassement de ce terrain.

Or, après vérification opérée auprès des gestionnaires de réseaux, il s'avère que les attentes présentes à l'entrée de cette opération ne desservent que les lots d'ores et déjà construits et que le terrain en question n'est pas viabilisé.

➤ Le motif n°8 Point 2 /- B/ sera par conséquent retiré du dossier de modification simplifiée, mais pourra faire l'objet d'une nouvelle analyse dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLUi.

➔ **Validation du retrait du motif, en l'absence d'éléments suffisants permettant de justifier un reclassement en zone A**

Evolution des dispositions des STECAL Nxy à clarifier) (Point 3/)

L'évolution envisagée au motif n°14 du Point 3/ « Permettre les extensions limitées au sein des plus petit STECAL (sous-secteurs Nxy) » prévoit la rédaction proposée suivante : « Dans le sous-secteur Nxy, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (construction existantes et créées) à plus de 30% de la surface du secteur Nxy, ou qu'il s'agisse d'extension(s) autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi sous réserve de présenter une emprise au sol de 50 m² maximum (toutes extensions cumulées). Les extensions et les annexes aux habitations sont autorisées sous les mêmes conditions que celles du secteur Nd. »

➔ la rédaction est à clarifier pour traduire le plus clairement possible les intentions de la collectivité et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs ; il ne peut y avoir, à l'instruction, un choix entre 2 règles sans précisions sur les conditions de choix.

Aussi :

- faut-il clairement distinguer les cas spécifiques où les 30 % de la surface du STECAL sont d'ores et déjà atteints (dans ce cas, ne seraient envisageables que les extensions, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une emprise au sol cumulée maxi de 50 m²) ?
- dans les autres cas (30% de la surface du STECAL non atteints) : la disposition relative à la surface totale bâtie inférieure aux 30% de la surface du STECAL peut-elle comprendre de nouveaux bâtiments ? Et les extensions des bâtiments existants sont-elles limitées à 50 m² ?

Il s'agit d'autoriser de nouveaux bâtiments dans la limite de 30 % de la surface bâtie existante au sein du STECAL à la date d'approbation du PLUi ou 50 m² maximum dans le cas où la surface totale du STECAL, de par son exigüité et son taux d'occupation, atteindrait déjà le seuil des 30%.

➤ Une nouvelle rédaction est ainsi proposée :

« Dans le sous-secteur Nxy, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité économique existante, sous réserve qu'elles ne portent pas la surface totale bâtie (constructions existantes et créées) à plus de 30% de la surface du secteur Nxy, excepté dans les STECAL de taille inférieure à 1 000 m² où un maximum de 50 m² d'emprise au sol est autorisé lorsque le cumul des surfaces bâties existantes à la date d'approbation du PLUi excède déjà 30% de l'emprise du STECAL, sous forme d'extension(s) en une ou plusieurs fois (toutes extensions cumulées), à compter de la date d'approbation du PLUi ».

➔ **Validation de la nouvelle rédaction proposée pour les destinations autorisées en sous-secteur Nxy**

NB : il est indiqué, page 23 de la notice, pour le motif n°1 « Création d'un STECAL Nxy en secteur Nd au hameau de Crousille à Luant, que le projet d'extension du bâtiment existant sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF dans le cadre de l'instruction de la future demande de permis de construire : seul le STECAL est soumis à avis (simple) de la CDPENAF dans le cadre de la procédure de MS du PLUi ; la demande de permis de construire ne sera pas soumise à l'avis de la CDPENAF.

Il s'agit en effet d'une erreur. Cette mention sera supprimée.

→ **Validation de la suppression de la mention erronée relative à la consultation de la CDPENAF**

Un encadrement de nouvelles annexes à compléter

Le motif n°12 du Point 3/ envisage un apport de précision concernant l'autorisation des annexes aux logements existants en secteurs Uy1 à Uy5, avec possibilité de création d'annexes pour ces logements.

Un encadrement des annexes aux logements existants serait à compléter dans ces dispositions (surface de plancher/emprise au sol ; hauteur notamment).

Les constructions à usage d'habitation incluses en secteurs Uy1 à Uy5 représentent un nombre très limité de cas. Ces dernières étant antérieures à la création des zones d'activités, et afin de ne pas les pénaliser, il a été décidé de leur attribuer les mêmes dispositions en matière de création d'annexes, que celles appliquées aux autres zones urbaines qui n'ont, par nature, pas vocation à restreindre la constructibilité.

→ **Validation de la possibilité de création d'une annexe pour les logements existants en secteurs Uy1 à Uy5. Par soucis d'harmonisation avec les secteurs Uac, Ub et Ud, l'article 2.4 réglementant la hauteur des constructions est complété de la sorte : « La hauteur des constructions annexes autorisées pour les logements ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère ».**

→ **Observations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)**

Point 3/ - Motif n°2 – Autorisation de pose de volets roulants sur les grandes baies vitrées coulissantes en secteur Up

La modification propose que les coffrets ne soient pas en saillie ; des caissons extérieurs visibles auraient un impact en contradiction avec l'objectif du PLUi de respecter les objectifs de protection des constructions existantes à caractère patrimonial en secteur Up.

- Afin d'apporter de la souplesse au règlement tout en assurant l'intégration des volets roulants, il est nécessaire que l'article modifié précise que les coffrets doivent être installés à l'intérieur pour ne pas être visibles.

Entre un coffre intérieur de type monobloc et un coffre extérieur en linteau incorporé dans l'épaisseur du mur, l'aspect visuel reste dans les deux cas très similaire.

Rendre l'installation des coffrets obligatoire en intérieur n'est par conséquent pas nécessaire, sachant par ailleurs que la production des coffrets monobloc se raréfie au profit de celle des coffrages en linteau. Néanmoins, il convient de s'assurer que ces derniers demeureront invisibles et qu'ils seront bien recouverts avec le même matériau que celui employé sur le reste de la façade ou d'un matériau en harmonie avec cette dernière, en cas de besoin d'intégration particulier (éléments de composition à répliquer, par exemple, pour respecter la typologie du bâti existant au sein du secteur).

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation ne comportant pas de modification de façade, la pose de coffrets intérieurs restera malgré tout plus opportune.



Coupe d'un coffre en linteau

→ Il est donc proposé de compléter la proposition de modification de la règle de la façon suivante :

Les volets roulants sont interdits, exceptés pour les baies vitrées présentant une largeur minimum de 1,80 mètre. Dans ce cas, les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et seront traités de manière à rester invisibles depuis l'extérieur.

→ **Validation de la proposition de complément de la règle visant à interdire l'installation des volets roulants et de leur coffrage en saillie de façade en secteur Up**

Point 3/ - Motif n°4 – Modification des modalités d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture

La modification envisagée s'avérant en contradiction avec l'objectif du PLUi de respecter l'aspect visible depuis l'espace public, la nouvelle terminologie proposée s'avérant sujet à interprétation et le site patrimonial remarquable (SPR) possédant son propre règlement, il est demandé de :

- Conserver la notion d'encastrement (mise en œuvre plus précise et qualitative) ; l'encastrement des équipements visés constitue en effet une contrainte nécessaire à la qualité architecturale souhaitée et ne s'oppose pas au développement des énergies renouvelables

La rédaction proposée stipule bien que les panneaux photovoltaïques devront être encastrés au sein des secteurs inclus dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Pour les portions de ces secteurs situées en dehors du SPR et pour les secteurs situés intégralement en dehors du SPR, l'encastrement n'est imposé que sur les parties visibles depuis l'espace public.

- Ne pas résumer le règlement du SPR en une seule phrase "qui en modifierait le sens et renvoyer les pétitionnaires directement à ce règlement SPR le cas échéant.

Un complément pourra être apporté pour indiquer que les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.

→ **Validation de la proposition de complément de la règle : « Les panneaux photovoltaïques et les châssis de toit devront être intégrés à la couverture. Au sein du Site Patrimonial Remarquable * et sur les parties des toitures des bâtiments visibles depuis le domaine public, ils devront être encastrés au nu de la couverture.**

() Les modalités d'encastrement et d'intégration des panneaux sont précisées dans le Règlement du SPR, en fonction de la situation et de la typologie du bâti.»*

Point 3/ - Motif n°5 – Un apport de précisions relatives à la hauteur des murs bahut et aux soubassements autorisés en limites de parcelle (secteurs Ua à Ud)

Considérant que la modification envisagée s'avère en contradiction avec l'attention particulière apportée à la conception et à la réalisation des clôtures de tenir compte du bâti et du site environnant, la mise en place d'un soubassement en limite séparative de 25 cm pouvant nuire par ailleurs au bon écoulement des eaux de ruissellement et à la libre circulation de la petite faune et induisant la pose de panneaux préfabriqués en grillage soudé rigide de nature à déqualifier le paysage urbain ou rural du secteur Ua des centres anciens, considérant ainsi que la modification envisagée impacterait l'aspect des clôtures de manière significative, **il est demandé le retrait du dossier de MS n°1 de cette évolution du règlement du PLUi.**

La mise en place d'un sous-bassement d'une hauteur de 25 cm est une possibilité et non une obligation. Dans les faits, celui-ci permet une pose plus qualitative du grillage et présente un impact limité en raison de son enfoncement partiel dans le sol. Les murs pleins et les murs bahut sont par ailleurs autorisés par le règlement du PLUi au sein des secteurs Ua à Ud et peuvent déjà être de nature à faire obstacle au passage de la petite faune et au bon écoulement des eaux.

→ Il est ainsi proposé de maintenir cette adaptation pour les secteurs Ub, Uc et Ud, dont le tissu est très majoritairement de type pavillonnaire ou collectif, et d'abandonner son application en secteur Ua en raison de la sensibilité patrimoniale plus élevée en centres anciens.

→ **Validation de la proposition d'abandon de cette disposition en secteur Ua, du fait de sa plus forte sensibilité patrimoniale**

B/ - Observations sur la forme

B1/ - Planches de zonage - à compléter

Les planches de zonage comportant les projets d'évolution ne sont pas jointes au dossier de MS n°1.

L'échelle au 1/5 000° des 46 planches papier correspondant au zonage du PLUi s'avère être trop petite et inadaptée pour rendre compte des modifications envisagées. Seule la version numérique du dossier approuvé en vigueur, accessible sur le géoportail de l'urbanisme, ou le fait de pouvoir zoomer sur les fichiers au format .pdf des planches papier également accessibles et téléchargeables à partir du géoportail et du site internet de Châteauroux Métropole, est en mesure d'apporter un degré de lisibilité satisfaisant.

Pour cette raison, il a été choisi d'illustrer les projets de modification de zonage sous la forme de zooms intégrés dans le corps de la notice justificative.

→ Les planches de zonage modifiées seront annexées au dossier de PLUi modifié approuvé

- Concernant le motif n°3 du Point 2/B – recalage du périmètre du secteur Uy2 (zone d'activités de la Malterie) : **il sera nécessaire d'apporter un complément pour le dossier de MS qui sera mis à disposition** : en effet, un seul exemple partiel présentant l'évolution envisagée ne suffit pas ; la présentation du zonage devant évoluer se doit d'être exhaustive dans la notice et/ou le dossier de MS ;

L'extrait du plan de zonage correspondant à la modification proposée sur l'ensemble de la limite de ZAC concernée a été ajouté en annexe de la notice de justification du dossier mis à disposition du public du 17 novembre au 16 décembre 2021.

→ Validation du plan annexé, avec remplacement des étiquettes pour une meilleure visibilité des limites de zones

- De manière générale, les planches du zonage seront néanmoins à mettre à jour dans la version approuvée opposable (CACM ; mairies ; Géoportail de l'Urbanisme (GPU) ; Personnes Publiques Associées).

Toutes les pièces qui auront fait l'objet de compléments ou de rectifications seront remplacées dans le dossier de PLUi modifié qui sera approuvé. Celles-ci seront mises à disposition dans l'ensemble des mairies des communes membres et diffusées aux Personnes Publiques associées sous format papier et/ou dématérialisés. Elles seront également accessibles sur le site internet de Châteauroux Métropole et le Géoportail de l'Urbanisme.

→ Validation des modalités de mise à disposition proposées

B2/ - Point 5/ - relative aux annexes – à mener par une mise à jour du PLUi

Le Point 5/ relève de la procédure de mise à jour du PLUi ne nécessitant pas de phase de mise à disposition du public mais se devra d'être clôturé par un arrêté du Président de CACM (et non une délibération à prendre pour l'approbation de la MS).

- **Cette partie du dossier présenté est donc à ôter du dossier de modification simplifiée, et à mener selon la procédure spécifique de mise à jour** (le dossier joint à l'arrêté de mise à jour sera à compléter des actes d'institution (SUP, DPU) et de leurs annexes (plans...) ainsi que de la liste des SUP mise à jour).

Le Point 5 « Les rectifications pouvant être apportées aux annexes, ne relevant pas d'une erreur matérielle » sera retiré du dossier de modification simplifiées n°1 du PLUi.

→ Validation de la suppression du Point 5 et des deux motifs qu'il comporte

B3/ - Point 1/ - Motif n°1 – à compléter

Le motif n°1 du Point 1/ vise à préciser les sous-destinations autorisées en zone d'activités Uy : pour une meilleure compréhension, lisibilité et application du règlement, il serait utile de compléter également le tableau précisant les occupations et utilisations du sol, en sous-destination de la destination « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire », une ligne « industrie », en complément et au même titre que « Centre de congrès et d'exposition », ce tout en maintenant les précisions envisagées (§ « A noter »).

L'ajout d'une ligne « industrie » dans le tableau des occupations et utilisations du sol ne respecterait pas la logique générale du règlement où il est stipulé, au début de l'article 1 « Usages des sols et destination des constructions » de chaque secteur de la zone U que « Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé ». Les sous-destinations autorisées sans conditions n'apparaissent donc pas dans le tableau. Il est par conséquent proposé de maintenir ce dernier en l'état et de ne lui adjoindre que les précisions relatives aux différents types d'activités artisanales.

→ **Validation de la proposition initiale de complément d'information visant à préciser les sous-destinations des secteurs Uy**

Avis émis dans le cadre de la consultation complémentaire :

Les motifs complémentaires au dossier initial sont au nombre de 7 nouveaux points d'évolution du PLUi dont 2 évolutions de dispositions du règlement écrit d'ores et déjà modifiées dans le dossier initial, un ajout de motifs concernant d'une part le règlement écrit (1) et d'autre part le règlement graphique (4). Après examen et au vu des consultations menées [...], cet ajout au projet initial de modification simplifiée n°1 de votre PLUi appelle de ma part une remarque relative au motif n°8 du Point 2/ - B/.

→ Se référer à la réponse apportée au motif n°8 du Point 2/ - B/.

Les autres motifs complémentaires présentés n'appellent pas de remarque particulière.

Le présent bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLUi est annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 10 mars 2022 tirant ce bilan et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi, cette dernière étant classée dans la pièce « 0.6_Modification Simplifiée du PLUi » du volet « 0_Procédure » du dossier de PLUi.

La notice explicative exposant l'ensemble des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi suite à l'approbation de la modification simplifiée n°1 de ce dernier est classée dans le volet « 1.2-Rapport de justification », sous l'intitulé « 1.2.1a-Notice complémentaire-Justifications du projet ».



Châteauroux Métropole

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1

Par arrêté n°2021-191 en date du 4 mai 2021, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 13 février 2020, en vue de rectifier les erreurs matérielles relevées depuis sa mise en application, de procéder à des adaptations mineures de ses pièces réglementaires et d'en préciser certaines dispositions.

La mise à disposition du public du projet de modification, dont les modalités ont été validées par délibération du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole en date du 27 mai 2021, **aura lieu du mercredi 17 novembre au jeudi 16 décembre 2021 inclus** :

- en Mairie de Châteauroux, également siège de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (espace accueil de l'Hôtel de Ville),
- en Mairies d'Ardenes, d'Arthon, de Coings, de Déols, de Diors, d'Etrechet, de Jeu-les-Bois, de Luant, de Mâron, de Montierchaume, de Le Poinçonnet, de Saint-Maur et de Sassièges-Saint-Germain.

Le dossier de modification, accompagné des avis émis dans le cadre de la consultation préalable des personnes publiques associées, sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des collectivités susvisées, dans le respect des gestes barrières imposés par les mesures sanitaires en vigueur (port du masque, utilisation de gel hydro alcoolique pour la manipulation du dossier).

Les pièces du dossier seront également consultables sur le site internet de Châteauroux métropole (<http://www.chateauroux-metropole.fr>, à partir de la rubrique « Actualités »).

Le public pourra formuler ses observations et propositions pendant la période de mise à disposition dans les conditions suivantes :

- par écrit, sur les registres prévus à cet effet au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des communes membres de l'agglomération,
- par voie postale, à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, à l'adresse suivante : Châteauroux Métropole, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, Service Planification, CS 80509 36012 Châteauroux Cedex,
- par courriel, à l'adresse suivante : plui@chateauroux-metropole.fr

A l'issue de la période de mise à disposition, le Conseil communautaire délibèrera sur le bilan qui lui sera présenté et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Les modalités de cette mise à disposition sont portées à la connaissance du public par voie de presse et par voie d'affichage au moins huit jours avant le début de la période de mise à disposition, sur les panneaux d'affichage du siège de Châteauroux Métropole et de chacune des Mairies de ses communes membres, ainsi que sur le site internet de Châteauroux Métropole.



**CHÂTEAUROUX
MÉTROPOLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

Procédure :

- PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 13 février 2020
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10 mars 2022
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 30 septembre 2025
approuvant la modification simplifiée n°2 du PLUi

A Châteauroux, le 09 octobre 2025

Le Président,

Gil Avérous

**APPROBATION
DU DOSSIER DE
MODIFICATION
SIMPLIFIÉE
N°2 DU PLUi**

Pièce du PLUi

0.7

République Française



Arrêté n°2024-1542 46C du 28/11/2024

Prescrivant la procédure de Modification Simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole

LE PRÉSIDENT DE CHATEAUROUX MÉTROPOLE

L'arrêté notifié ou affiché

le **10 DEC. 2024**

et transmis à la Préfecture

le **06 DEC. 2024**

est exécutoire

le **10 DEC. 2024**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.104-33 à R.104-37, R.153-20 et R.153-21,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 13 février 2020 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 mars 2022 ayant approuvé la première modification simplifiée du PLUi,

Considérant qu'il apparaît nécessaire, au regard de certaines problématiques relevées dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, de procéder à une modification du document pour y apporter les adaptations suivantes :

- corriger les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et le zonage réglementaire,
- intégrer les nouvelles dispositions législatives intervenues depuis la première modification simplifiée du PLUi, notamment en matière énergétique et environnementale,
- adapter et clarifier certaines règles pour en améliorer la compréhension et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,
- mettre à jour les annexes, le cas échéant.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsqu'il est envisagé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation,

Considérant que les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une réserve foncière classée en zone à urbaniser dont l'ouverture est soumise à conditions,

- créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet n'aura pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant que le projet entre par conséquent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée,

Considérant qu'en application de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public exerçant la compétence en matière d'élaboration, de suivi et de modification du PLUi pour le compte de ses communes membres,

Considérant que les maires des communes membres de la Communauté d'agglomération réunis le 25 juin 2024 lors de Conférence des Maires, ont validé la nécessité de procéder à la modification simplifiée du PLUi au regard des différents motifs qui leur ont été présentés, puis exposés de façon détaillée dans une notice explicative adressée par courrier en date du 31 octobre 2024,

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châteauroux Métropole est engagée afin d'intégrer des précisions et des adaptations mineures aux pièces réglementaires du PLUi.

Article 2 : Cette procédure sera conduite conformément aux dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. En application des articles R.104-33 à R.104-37, le projet de modification fera l'objet d'un examen « au cas par cas » qui sera soumis à l'autorité environnementale pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Si tel néanmoins est le cas, une concertation devra être organisée selon les modalités définies aux articles L.103-2 et 3 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Le projet de modification finalisé sera notifié à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) pour avis, avant d'être mis à la disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler des observations. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Article 4 : Les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée seront précisées par délibération du Conseil Communautaire et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de celle-ci.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de Châteauroux Métropole en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire qui en délibèrera et adoptera le projet,

éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public, par délibération motivée.

Article 6 : Le présent arrêté sera publié par la Communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole sur son site internet et une copie sera adressée pour information à Monsieur le Préfet du Département de l'Indre, aux Maires des communes membres de Châteauroux Métropole, ainsi qu'à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires.

Article 7 : Le présent arrêté peut être contesté dans un délai de 2 mois, à compter de sa notification, auprès du Tribunal administratif de Limoges qui pourra être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.

Article 8 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté.

A Châteauroux, le 06 décembre 2024

Pour le Président,
le Vice-Président délégué

Dominique Tourrés





Le mercredi 2 avril 2025, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 21 mars 2025 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (38) : M. Gil AVÉROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean François MORIN, M. Marc FLEURET, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, Mme Christelle PALLEAU, M. Ludovic RÉAU, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU, M. David NAVARRO.

Délibération affichée et exécutoire le :
07/04/2025

Transmise au contrôle de légalité le :
7 avril 2025

Référence technique :
036-243600327-20250402-97399-DE-1-1

Excusé(s) (15) : M. Stéphane ZECCHI, Mme Sabine DESMAISON, M. François JOLIVET. Mme Chantal MONJOINT ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, M. Roland VRILLON ayant donné procuration à M. Philippe SIMONET, Mme Imane JBARA-SOUNNI ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Catherine RUET, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Delphine GENESTE ayant donné procuration à M. Marc FLEURET, M. Frédéric PAILLOUX ayant donné procuration à M. Brice TAYON, Mme Marie SALLÉ ayant donné procuration à M. Gilles CARANTON, M. Luc DELLA-VALLE ayant donné procuration à M. Michel GEORJON, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, Mme Valérie LEGRÉSY ayant donné procuration à M. Jean-Michel FORT, Mme Brigitte VOITIER ayant donné procuration à M. Ludovic RÉAU.

17 : Définition des modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et validation de l'avis de la MRAe sur l'absence de nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole approuvé par délibération du Conseil communautaire le 13 février 2020 a fait l'objet d'une première modification simplifiée, adoptée le 10 mars 2022.

Au regard des besoins d'évolution identifiés au cours des trois dernières années dans le cadre de l'application du droit des sols sur l'ensemble du territoire, il apparaît nécessaire de procéder à une seconde modification de ce dernier pour les motifs suivants :

- Corriger les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et le zonage réglementaire,
- Clarifier certaines règles pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (amélioration de la rédaction, ajout de définitions...),
- Mettre à jour certaines dispositions réglementaires et annexes pour intégrer les évolutions législatives intervenues à l'échelle nationale demeurant compatibles avec la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi.

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLUi peut faire l'objet d'une procédure simplifiée, dès lors que le projet de modification n'a pas pour objet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'évolution du PLUi envisagée répond à l'ensemble de ces critères. Il y a donc lieu, pour le Conseil communautaire, de délibérer sur les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi.

Ainsi, en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, doivent ensuite être mis à disposition du public pendant un mois.

L'avis émis le 7 février 2025 par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire sur l'absence de nécessité de soumettre le projet de modification simplifiée n° 2 du PLUi à évaluation environnementale, dans le cadre de sa saisine au titre des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, sera également joint au dossier mis à disposition du public.

Le dossier de modification simplifiée n° 2 sera ainsi consultable dans le courant du mois de juin 2025 :

- Au siège de Châteauroux Métropole sis Place de la République, à Châteauroux, Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (6^{ème} étage) et dans chacune des Mairies de ses communes membres, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Sur le site internet de Châteauroux Métropole (www.chateauroux-metropole.fr, à partir de la rubrique « Actualités »)

Le public pourra formuler ses observations pendant la période de mise à disposition :

- Sur le registre papier joint au dossier dans chacune des communes membres,
- Par courrier, à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – CS 80509 – 36012 Châteauroux cedex,
- Par voie électronique à l'adresse suivante : plui@chateauroux-metropole.fr (en précisant l'objet : observations sur le projet de Modification Simplifiée n°2 du PLUi).

Les modalités et les dates exactes de la mise à disposition du dossier de modification seront portées à la connaissance du public sous la forme d'un avis diffusé par voie d'affichage dans chacune des mairies des communes membres, sur le site internet de Châteauroux Métropole et par voie de presse dans un journal du département, au moins huit jours avant le début de la période de mise à disposition.

A l'issue de la période de mise à disposition, le Président de Châteauroux Métropole en présentera le bilan devant le Conseil communautaire. Le projet de modification simplifié, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera alors soumis pour approbation au Conseil communautaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-40, L.153-45 à L.153-48, R.153-20,

R.153-21 et R.104-33,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châteauroux Métropole approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 13 février 2020 et modifié une première fois le 10 mars 2022,

Vu l'arrêté du 28 novembre 2024 du Président de Châteauroux Métropole portant décision d'engager la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi,

Considérant que le projet de modification n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant qu'il peut en conséquence être soumis à la procédure de modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale doit être prise par la personne publique responsable du projet de modification après l'avis conforme rendu par l'autorité environnementale en vertu de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme,

Considérant qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis émis le cas échéant par les personnes publiques associées, ainsi que l'avis émis par la MRAe, seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations,

Considérant que les modalités et les dates de la mise à disposition du dossier de modification seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition,

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- De décider qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi à évaluation environnementale, conformément à l'avis émis par la MRAe du 7 février 2025,
- D'approuver les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Châteauroux Métropole, telles que définies ci-dessus,
- D'informer que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des Communes membres et sera publiée au recueil des actes administratifs de l'agglomération mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales,
- D'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte relatif à la poursuite et à la finalisation de la procédure.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (2 abstention(s)) .

Le Président,
M. Gil AVÉROUS



Le Secrétaire de séance,
M. Tony IMBERT



CONSOMMATION

MEUBLE

Fauteuil

Vend fauteuil relaxation massage, inclinaison, tissu, repose-pieds ajustable, 97x64x105cm, couleur grise, 140 euros. Tél. 02.54.48.59.10 ou 06.56.86.61.89

A vendre, canapé et fauteuil vert, bon état, 100 euros le lot. 02.54.37.61.68

Divers

Vend draps en toile d'autrefois brodés ; table ronde diamètre 1m60, dessus refait à neuf ; donne 4 chaises, lampadaire bois 1m65, abat-jour en vessie de porc. 05.49.79.62.87

JARDINAGE

Matériel de jardinage

Vends faucheuse KUHM, 4 asiettes, coupe 1m50, année 2008, très bon état, 3500 euros à débattre, 06.33.58.08.83

Tondeuse

Recherche tous tracteurs-tondeuses et voiturettes, en état ou HS, je vous les règle en espèces et enlève rapidement. 06.76.55.44.77

EXTÉRIEUR JARDIN

Piscine et Accessoires

Vend piscine hors-sol ronde, Intex, 12,7m², liner neuf, H 1,07m, pompe, échelle, bache bulles, pédiluve, balais aspirateur, flotteurs, hivernage. 06.31.15.27.86

AGRICULTURE

Produits agricoles

Vend foin de 2024, bottes rondes et bottes carrées + foin de 2023 petit prix. 06.80.21.77.65

Vend foin sur pieds, à Argenton-sur-Creuse. 06.65.51.59.54

Donne foin sur pied, 100 hectares environ, un seul tenant, Onzain et Veuzain-sur-Loire (41). 06.16.52.00.18

Matériel agricole

Cherche roundballer 120x120, presse MD, tracteur, épandeur à fumier, cover-crop, semoir à maïs, charrue, moissonneuse-batteuse, herse hydraulique. 07.63.10.20.41

Vend broyeur 3m20, plateau foudrage 8m avec 4 roues, remorque benne 8 tonnes Simonneau. Tél. 06.80.21.77.65

Vend brabants avec la même tête, hydraulique, MF 12 pouces, 2 roues MF 11-1228, 2 jantes avant MF35 extérieur. 02.47.65.27.07

Vend fendeuse de pieux hauteur 2m, parfait état, 2600 euros TTC + appointeuse de pieux Rabot bifaces 4500 euros TTC. Tél. 06.41.81.28.31

Recherche mule ou SSV agricole, 4 roues motrices, homologué route (même avec problème mécanique), + remorque céréalière 4 à 6 tonnes. Tél. 06.43.26.54.89

A vendre deux rouleaux de 50 m de grillage ursus (mouton), 2 m de hauteur, neufs, 07.81.32.08.61

Engins agricoles

A vendre tracteur MF 165 avec vitesse rampante. 07.88.13.47.77

Vends moissonneuse batteuse Clayson 1550, état de marche, moteur Mercedes, coupe mètres, 1 600 euros à débattre, Ceaulmont(36), 06.08.53.74.87

Vends tracteur Deutz DX 3.90, 4600 heures, pneus arrière neufs, batterie garantie, citerne carburant rectangulaire 1350 L, Kongskilde 29 dents. 06.02.24.47.06

Recherche tracteur de préférence Massey Ferguson, en l'état, en panne ou pour pièces, plus remorque hydraulique, 07.69.83.31.92

BRICOLAGE

Outillage

A vendre bétonnière 190 litres, moteur essence, 400 euros. 06.72.32.83.24

Rabot charpente Makita, largeur coupe: 150 mm, 300 euros, 06.72.32.83.24

A vendre ponçuse à bande Makita, bande 100x610, 100 euros, 06.72.32.83.24

Divers

Vend motorisation portail, avec kit solaire complet pour grille 400 kg, très bon état, 250 euros, 06.31.58.91.70

Cherche planches de bois châtaignier, aune, érable, etc, environs de Poitiers. 06.87.28.78.97

LOISIR-DÉTENTE

Pêche

Vend terrain 12,5 HA sur Tendu à 20 km Châteauroux, 2 étangs, bois, friches, pêche, chasse. 06.80.11.18.88

Vend terrain 2 HA avec étang, tout clôturé, avec abri, barbecue, région Saint-Aignan-sur-Cher. 06.45.24.67.30

Chasse

Recherche actionnaire pour petite chasse d'amis, cervidés, chevreuils, sangliers, secteur L'Ingré-l'Ureuil dans l'Indre. tél 06.08.16.63.74

Cherche actionnaires chasse du samedi, canards, petits et gros gibiers, rendez-vous. Tél. 06.75.47.44.12

Recherche quelques actionnaires pour le grand gibier, à St-Julien-sur-Cher. 06.08.10.62.82

Asso chasse, 10 cervidés, 16 chevreuils, sangliers, lièvres, sud Vienne, 641 HA, pêche, étang, rivière, action 920 euros, 1/2 action 560 euros. 06.73.28.59.40

Matériel de musique



Achète violon minimum 1000 euros, violoncelle minimum 3000 euros, même en mauvais état. Se déplace gratuitement. 07.80.54.31.51

ANIMAUX

Chiens

Vend chiots Border Collie, plusieurs couleurs, nés 14/03/25, 5 femelles, 2 mâles, portée 7, non lot, mère pucee N°250269500833540, siret N°937575348. Photos sur demande. Tél. 06.71.10.01.71

Chevaux

Achete chevaux, ânes, mules, poneys, femelles ou hongres, pas d'étalon, 07.85.62.34.38

Vend ponette présumée pleine, Sulky, Sire N°52462527N, née 2004, harnais, selle. 02.54.34.74.70

Animaux d'élevage



Vend belles poules pondeuses russes 8 euros pièce, commande à partir de 10, tarif dégressif à partir de 50, livraison gratuite. 07.83.55.66.54

ANTIQUITÉS BROCANTE

Antiquité Brocante

Achète vieilles blouses Villlette en fil de marchands de Destiaux, biauxdes, vieilles vestes de chasse, vestes moleskine noire, vieux vêtements de travail et de campagne, tous vêtements 1830/1950, paramentiques, vieux vêtements masculins/féminins berichons et tourangeaux, dentelles/mercerie, torchons, tous tissus anciens. 02.32.50.50.22 / 06.08.84.27.75

Achète tableaux, argenterie, horloges, montres, céramiques, luminaires, jouets, militaria, sculptures, verrerie, violons, sur cession débarras, affiches papier. M. AUGENDRE, 06.75.18.94.68



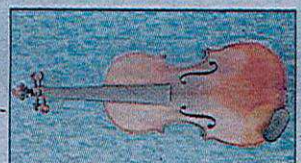
Collectionneur achète grands vins de Bordeaux, Bourgogne, Champagne, etc, même très vieux. Alcools anciens (Cognac, Rhum, Chartreuse,...). Déplacements gratuits. Paiement comptant. Siret 80061488500021. Tél. 06.74.16.07.78



Urgent, luthier achète très bons prix, violons/violoncelles, contrebasses/saxo, tous anciens, dans l'état où ils se trouvent. Donnez-leur une 2^{ème} vie. Estimation gratuite, se déplace. Paiement immédiat. 06.09.46.03.85 / 06.78.66.83.09 ou edmondla.grene@icloud.com

Achète disques vinyls, livres, BD, militaria, jouets anciens, débarras, etc. -M. Coulon, 02.43.38.21.45 ou 06.87.24.49.72

Achat



Achète, bon prix, vieux violons, violoncelles, contrebasses, archers, guitares, saxophones, même abîmés. Annonce sérieuse. Se déplace sur RDV. 06.50.66.24.10

Jouets anciens



Passionnée poupées anciennes années 1850/1930, achète très cher suivant modèles belles poupées tête porcelaine ou tête seule, même en état grenier, + poupées mignonnettes en porcelaine et automatomes anciens. Etudie toutes propositions Tél. 06.61.69.18.82

RENCONTRES

FEMMES

Femmes célibataires en vacances souhaitent rencontrer Homme dispo. pour plans discrets au 0895.10.06.27 (aby-0,80€/mn-RC442035499)

Clara récemment séparée, en manque d'homme et de plaisirs, je vis seule, dispo après midi et soirs 06.19.43.36.18

Flo 40ans cherche partenaire pour relation coquine sans prise de tête. Peut se déplacer. Tel 06.22.61.41.82

Les beaux jours arrivants, femme senior, 70 ans, très féminine, souriante, bien dans sa peau, recherche son semblant, doux, respectueux, bonne culture, pour relation harmonieuse faite de petits bonheurs. Ecrire NR Communication, 12135002, BP 81255, 37012 Tours Cedex 1

Veuve, 73 ans, féminine, agréable, aimant sorties diverses, marche, danse, restaurants, voyages, recherche compagnon pour belle vie, m'accompagner. Annonce sérieuse. Ecrire à NR Communication, Réf: 12134387, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Recherche d'objets



Achète meubles anciens (avant 1980) et objets de charme : buffets, commodes, sièges, sculptures, porcelaines, verrerie, miroirs, ... Paiement comptant, déplacement rapide, discrétion assurée. Tél. 06.86.35.37.04

DIVERS

Recherche

Recherche salons de jardin anciens, notamment modèle comme sur la photo (fer forgé, rotin, etc.) Tel: 06.86.35.37.04

Recherché tables à laver ou selles à laver anciennes, en bon état. 06.07.81.61.19

Occasions diverses

Vide maison, 14-15 juin 2025, Feu-sines 36160

Vide-maison à La Chapelle-sur-Loire (37140), au 14 Rue Malesse, samedi 31 mai et dimanche 01 juin, 9H30/17H, ventes articles de qualité : meubles, vêtements, vaisselles, décoration,.... Merci prévoir paiement espèces.

Passionné rachète cash au meilleur prix tous types de mobylettes + pièces, quel que soit l'état, se déplace dans toute la région. 07.82.09.82.04

Vide-maison dimanche 8 et lundi 9 juin, 9H/12H et 14H/17H, au 5 Rue de Morée, 41290 Vievy-le-Rayé : meubles, vaisselle, linge maison, bibelots, livres,....

ADRESSES UTILES

Débarrasse maisons, grandes, dépendances, greniers, box, garages, locaux, commerces. Service rapide, sérieux et soigné, sur départements 37/36/86/41. Devis gratuit. Tél. 06.32.55.12.83

Chaque mardi Les annonces CONSO

Homme 58 ans recherche femme 35/55 ans, très câline, pour relation très sérieuse, aimant restaurants et bords de mer. Ecrire à NR Communication, Réf 12134053, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme senior, seul, grand et mince, région Centre, cherche une compagne pour partager son existence. Ecrire à : NR Communication, réf: 12134329, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 77 ans, recherche dame 70/80 ans, relation sérieuse pour partager moments agréables, balade, jardinage, brocante, rompre solitude. Ecrire à NR Communication, Réf: 12136665, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 70 ans, compréhensif, généreux, courtois, facile à vivre, cherche femme 30/60 ans, pour moments agréables et coquins en échange d'un petit cadeau, plus si affinités. Ecrire à NR Communication, réf: 12134043, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 70 ans du Vendômois, doux, sentimental, rencontrerait femme pour relation sérieuse et durable. Ecrire à : NR Communication, réf: 12134345, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme 70 ans, gentil, sérieux, facile à vivre, pas compliqué, recherche compagne même profil, pour relation sérieuse et durable, plus si affinités. Ecrire à NR Communication, 12135894, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

Homme, 68 ans, 1 m 78, non fumeur, propriétaire, recherche femme BCBG, 50 70 ans, aimant voyager, restaurants, week-end mer, pour retrouver bonheur en couple. Ecrire à NR Communication, réf 12135705, BP 81255, 37012 Tours cedex 1

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 79

NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset

BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Avis administratifs



Châteauroux Métropole

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2

Par arrêté n°2024-1542 en date du 28 novembre 2024, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) approuvé le 13 février 2020 et modifié une première fois le 10 mars 2022, en vue de procéder à des adaptations mineures de ses pièces réglementaires visant à rectifier certaines erreurs matérielles, à préciser certaines dispositions et à les compléter au regard des dernières évolutions de la réglementation nationale.

La mise à disposition du public du projet de modification, dont les modalités ont été validées par délibération du Conseil communautaire de Châteauroux Métropole en date du 2 avril 2025, aura lieu du lundi 2 juin au mercredi 2 juillet 2025 inclus :

- en Mairie de Châteauroux, également siège de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (espace accueil de l'Hôtel de Ville),

- en Mairies d'Ardentes, d'Arthon, de Coings, de Déols, de Diors, d'Etrechet, de Jeu-les-Bois, de Luant, de Maron, de Montierchaume, de Le Poinçonnet, de Saint-Maur et de Sassièges-Saint-Germain.

Le dossier de modification, accompagné des avis émis dans le cadre de la consultation préalable des personnes publiques associées, sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels des collectivités susvisées.

La version complète du dossier sera consultable au siège de Châteauroux Métropole, ainsi que sur son site internet (<http://www.chateauroux-metropole.fr>), à partir de la rubrique « Actualités ». Les dossiers présentés dans les communes membres comporteront uniquement les pièces modifiées les concernant.

Le public pourra formuler ses observations et propositions pendant la période de mise à disposition dans les conditions suivantes :

- par écrit, sur les registres prévus à cet effet au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des communes membres de l'agglomération,

- par voie postale, à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, à l'adresse suivante : Châteauroux Métropole, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, Service Planification, CS 80509 36012 Châteauroux Cedex,

- par courriel, à l'adresse suivante : plui@chateauroux-metropole.fr

A l'issue de la période de mise à disposition, le Conseil communautaire délibérera sur le bilan qui lui sera présenté et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Les modalités de cette mise à disposition sont portées à la connaissance du public par voie de presse et par voie d'affichage au moins huit jours avant le début de la période de mise à disposition, au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des Mairies de ses communes membres, ainsi que sur le site internet de Châteauroux Métropole.

DIVERTO

Vous pouvez trouver, avec votre Diverto, les encarts suivants :
VENDÔME PAYSAGE - QUESSON - HEXA PLUS SANTÉ 36
ENCART ABONNEMENT CP
INTERMARCHÉ YZEURES/CREUSE



Le portail des
marchés publics
et privés



Le mardi 30 septembre 2025, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 22 septembre 2025 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (42) : M. Gil AVÉROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Damien NOEL, Mme Alix FRUCHON, M. Gilles CARANTON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean François MORIN, Mme Delphine GENESTE, M. Frédéric PAILLOUX, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Olivier VIGNAU, M. Gilbert BLANC, M. Ludovic RÉAU, M. Henri LORY, Monsieur Sébastien RAUDIER, M. Philippe GUERINEAU, M. David NAVARRO.

Délibération affichée et exécutoire le :
07/10/2025

Transmise au contrôle de légalité le :
7 octobre 2025

Référence technique :
036-243600327-20250930-99256-DE-1-1

Excusé(s) (11) : Mme Sabine DESMAISON, Mme Christelle PALLEAU, M. François JOLIVET. Mme Chantal MONJOINT ayant donné procuration à M. Denis MERIGOT, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à M. Gil AVÉROUS, Mme Nahima KHORCHID ayant donné procuration à Mme Liliane MAUCHIEN, M. Tony IMBERT ayant donné procuration à M. Jean-Yves HUGON, M. Marc FLEURET ayant donné procuration à Mme Delphine GENESTE, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, Mme Brigitte VOITIER ayant donné procuration à M. Ludovic RÉAU.

19 : Plan Local d'Urbanisme intercommunal : approbation de la modification simplifiée n°2

I – Les objectifs poursuivis au travers de la procédure de modification simplifiée

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 13 février 2020 et modifié une première fois le 10 mars 2022, il est apparu nécessaire d'engager une seconde modification du PLUi. Prescrite par arrêté du Président de Châteauroux Métropole en date du 28 novembre 2024, la modification simplifiée n°2 du PLUi avait notamment pour objet de :

- corriger les erreurs matérielles relevées dans le règlement écrit et le zonage réglementaire,
- intégrer les nouvelles dispositions législatives intervenues depuis la première modification simplifiée du PLUi, notamment en matière énergétique et environnementale,
- adapter et clarifier certaines règles pour en améliorer la compréhension et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme,

- mettre à jour les annexes, le cas échéant.

Au regard de ces objectifs, ce projet entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

II - Les observations recueillies dans le cadre des consultations sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi

Dans le respect de ce cadre réglementaire, le projet de modification simplifiée comportant 35 motifs a été soumis pour avis à l'Autorité environnementale, aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration du PLUi et a été mis à la disposition du public dans les conditions prévues par l'article L.153-47 et selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 2 avril 2025.

Après obtention de l'avis conforme de l'Autorité environnementale sur l'absence de nécessité de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale, le Pays Castelroussin Val de l'Indre et la Chambre d'Agriculture, ont émis des avis favorables sous réserve de la prise en compte des observations et remarques effectuées sur plusieurs motifs relatifs aux règles d'édification de clôtures en zones A et N.

La commune de Châteauroux a également fait part d'un avis favorable conditionné à la prise en compte de certaines observations, notamment sur les motifs visant à préciser les modalités de calcul des hauteurs maximales des constructions par rapport aux limites séparatives et les contraintes patrimoniales pouvant s'appliquer à la pose de panneaux photovoltaïques en façade.

III – Les observations formulées pendant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 au public

Le dossier complet de modification simplifiée a été mis à la disposition du public au siège de Châteauroux Métropole et dans l'ensemble des communes membres, sur une période réglementaire de 1 mois, du 2 juin au 2 juillet 2025 inclus.

Pendant la période de mise à disposition, le public avait également la possibilité de consulter le dossier sur le site internet de Châteauroux Métropole et de formuler ses observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, ou par voie électronique sur une adresse dédiée.

Aucune observation n'a été consignée sur les registres papier et une seule observation ayant dû être considérée comme non recevable, car sans rapport avec les motifs de la procédure de modification simplifiée, a été déposée sur la boîte mail dédiée plui@chateauroux-metropole.fr.

Une note en réponse de Châteauroux Métropole aux avis émis par Messieurs les Présidents du Pays Castelroussin Val de l'Indre, de la Chambre de l'Agriculture et par Monsieur le Maire de Châteauroux dans le cadre de leur consultation a par ailleurs été adressée à ces derniers, ainsi qu'à l'ensemble des communes membres, pour annexion aux registres des observations.

IV – Les modifications à apporter au projet de modification simplifiée avant son approbation

Les propositions de compléments et d'adaptations formulées dans la note en réponse n'ayant pas fait l'objet de remarques complémentaires peuvent par conséquent être validées et intégrées au projet de modification simplifiée n°2 du PLUi soumis au Conseil communautaire pour approbation.

Celui-ci est ainsi constitué des pièces suivantes :

- La pièce « 0.7_Modification Simplifiée n°2 du PLUi » complétant le volet « 0-Procédure », à laquelle seront intégrés les actes relatifs à la procédure de modification, ainsi que le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier au public. Le volet Procédure est par ailleurs complété, pour information, d'un historique des procédures d'évolution du PLUi et d'un dossier regroupant les différents arrêtés de mise à jour des annexes du PLUi,

- La pièce « 1.2.1b_Notice complémentaire_justifications du projet_MS n°2 du PLUi », venant compléter la pièce « 1.2.1_Justifications du projet »,
- L'OAP modifiée « LePoin_1D »,
- La pièce modifiée « 4.1_Règlement écrit »,
- Les plans de zonage modifiés n° n°C5, D5, E4 et H5 au 1/5000^e et D4 bis au 1/2500^e compris dans la pièce « 4.2_Documents graphiques »,
- La pièce modifiée « 4.2.2_Légende et liste des emplacements réservés »,
- Les nouvelles annexes n° 5.15, 5.16 et 5.17.

Les adaptations apportées au projet pour tenir compte des avis recueillis respectent le champ d'application de la procédure de modification simplifiée définie aux articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Celles-ci sont détaillées dans le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier au public annexé à la présente délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants ;

Vu Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 13 février 2020 et sa première modification simplifiée approuvée par délibération du 10 mars 2022 ;

Vu l'arrêté du Président de Châteauroux Métropole en date du 28 novembre 2024 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi ;

Vu l'avis conforme de l'Autorité environnementale émis le 7 février 2025, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, sur l'absence de nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale ;

Vu la consultation organisée en vertu de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme sur la période du 20 février au 24 mai 2025 ;

Vu les délibérations des Conseils municipaux d'Etrechet en date du 12 mars 2025, de Déols en date du 31 mars 2025, d'Ardentes en date du 3 avril 2025 et de Diors en date du 29 avril 2025, donnant un avis favorable au projet de modification simplifié n°2 du PLUi soumis lors la consultation ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Châteauroux en date du 12 mai 2025, donnant un avis favorable au projet de modification sous réserve de la prise en compte de ses observations ;

Vu les avis favorables recueillis auprès des personnes publiques associées consultées, et notamment ceux émis par Messieurs les Présidents du Pays Castelroussin Val de l'Indre et de la Chambre d'Agriculture par courriers en date du 4 avril 2025 et du 15 mai 2025, sous réserve de la prise en compte de certaines observations ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 2 avril 2025 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi ;

Vu l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi du 2 juin au 2 juillet inclus paru dans la presse le 24 mai 2025 ;

Vu la note de Châteauroux Métropole en date du 6 juin 2025 produite en réponse aux avis des personnes publiques associées ;

Vu le bilan des consultations et de la mise à disposition du public joint à la présente délibération exposant la manière dont ces observations ont été prises en compte ;

Il est proposé au Conseil communautaire :

- De tirer le bilan de la mise à disposition du public, en constatant que seule une observation non recevable a été formulée pendant le délai de consultation du dossier,
- De valider les adaptations apportées au projet de modification simplifiée du PLUi au regard des avis émis pendant la consultation, détaillées dans le bilan annexé à la présente délibération,
- D'approuver les pièces modifiées à l'issue de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi telles qu'annexées à la présente délibération,
- D'informer que la présente délibération, en application des dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des Communes membres, d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département et sera publiée au recueil des actes administratifs de Châteauroux Métropole,
- D'informer que le dossier de PLUi modifié, une fois approuvé, sera mis à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole, sis Place de la République, à Châteauroux, Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (6^{ème} étage), ainsi qu'en mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque collectivité. Ce document sera également consultable sur le site internet de Châteauroux Métropole et sur le Géoportail de l'Urbanisme,
- De rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Indre ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées en vertu des dispositions des articles L.132-7, L.132-9, L.152-12 et L.152-13 du Code de l'Urbanisme,
- De préciser que conformément à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au dossier de PLUi deviendront exécutoires dès lors qu'elles auront été publiées et transmises à l'autorité administrative compétente de l'État,
- D'autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer tout acte relatif à la finalisation de la procédure.

Sans discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .

Le Président,
M. Gil AVÉROUS



La Secrétaire de séance,
Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT



Modification Simplifiée n°2 du PLUi

Bilan de la Consultation et de la mise à disposition du projet au public

1 - Le cadre réglementaire de la Consultation et de la Mise à disposition

Par arrêté n°2021-1542 en date du 28 novembre 2024, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 13 février 2020 et modifié une première fois le 10 mars 2022, en vue de procéder à des adaptations mineures de ses pièces réglementaires visant à rectifier certaines erreurs matérielles, à préciser certaines dispositions et à les compléter au regard des dernières évolutions de la réglementation nationale.

Les motifs du projet de modification simplifiée ont préalablement été présentés et débattus avec l'ensemble des Maires des communes membres lors de la Conférence des Maires organisée le 25 juin 2024. Les communes ont alors disposé d'un délai jusqu'à la mi-septembre pour communiquer leurs observations et propositions de compléments éventuels.

A l'issue de cette période, le contenu détaillé et finalisé des différents motifs a été adressé aux communes membres par courrier en date du 31 octobre 2024, pour information.

Le dossier complet de projet de modification simplifiée n°2 a ainsi pu être soumis à l'Autorité Environnementale qui a émis un avis conforme le 7 février 2025, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, sur l'absence de nécessité de soumettre le projet à évaluation environnementale, ce dernier n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi a par la suite été soumis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à l'élaboration du PLUi, ainsi qu'à l'ensemble des communes membres, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La consultation a été organisée à compter de la fin du mois de février jusqu'à la fin du mois de mai 2025 sur la base d'un projet comportant **35 motifs** classés en fonction de la nature des modifications envisagées :

1. LES PRECISIONS A APPORTER :

Motif n°1 : mise à jour des dispositions générales du règlement en matière de performances énergétiques et environnementales

Motif n°2 : mise à jour des dispositions générales relatives à la Trame Verte et Bleue, au regard de la réglementation nationale

Motif n°3 : mise à jour réglementaire de certaines destinations et sous-destinations

Motif n°4 : mise à jour du tableau des destinations et sous-destinations pouvant être autorisées par les documents d'urbanisme, annexé au règlement

Motif n°5 : précision apportée sur le terrain d'assiette des annexes à l'habitation et de leur construction principale de référence en zones A et N

Motif n°6 : précision des règles relatives aux obligations de plantations sur les surfaces réservées au stationnement dans les sous-secteurs Uy1 à Uy4

Motif n°7 : actualisation des règles relatives au stationnement des cycles

Motif n°8 : caractérisation des surfaces dites « perméables » en surfaces perméables « de pleine terre » ou « semi-perméables » définies en annexes du règlement

2. LES ERREURS MATERIELLES A RECTIFIER :

A - Les malfaçons rédactionnelles décelées dans le Règlement écrit :

Motif n°1 : rectification d'une tournure rédactionnelle relative aux règles d'implantation des clôtures en limite avec une voie (zones A et N)

B - Les malfaçons cartographiques décelées sur les plans de zonage :

Motif n°2 : rectification d'une malfaçon cartographique décelée sur le plan de zonage au droit d'un emplacement réservé

Motif n°3 : rectification d'une malfaçon cartographique décelée sur la trame des linéaires de haies à préserver au sein de la ZAC d'Ozans

3. LES RECTIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : modification des dispositions générales du règlement relatives à la diversité commerciale

Motif n°2 : adaptation du contenu de l'article 1 du secteur Ua au regard des nouvelles dispositions en matière de préservation de la diversité commerciale

Motif n°3 : adaptation du contenu de l'article 1 du secteur Ua au regard des nouvelles dispositions en matière de préservation de la diversité commerciale

Motif n°4 : autorisation sous condition de la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » au sein de certains secteurs d'activités

Motif n°5 : modification des règles d'implantation au sein du secteur Uh, par rapport aux voies et emprises publiques

Motif n°6 : modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sur l'ensemble des zones

Motif n°7 : adaptation des règles de hauteur des constructions en secteur Uy

Motif n°8 : prise en compte des travaux de réhabilitation des constructions à usage d'habitation en zones A et N

Motif n°9 : interdiction de pose de panneaux photovoltaïques en façade de construction, dans l'ensemble des zones

Motif n°10 : assouplissement des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture, dans l'ensemble des zones

Motif n°11 : autorisation des matériaux composites pour les clôtures en limites séparatives, dans la plupart des zones

Motif n°12 : modification des règles relatives aux clôtures en zone N, au regard de l'évolution de la réglementation nationale visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels

Motif n°13 : adaptation des règles relatives à l'édification de clôtures en limite séparative avec une zone naturelle ou un secteur spécifique de la Trame Verte et Bleue, en zone A

Motif n°14 : ajout de règles relatives à l'édification de clôtures en limite séparative avec une autre propriété bâtie, en zone A

Motif n°15 : adaptation des règles relatives à l'édification de clôtures en limite séparative avec un espace agricole, en zone A

Motif n°16 : remplacement de la notion de « surfaces perméables » par celle de « surfaces de pleine terre » ou « semi-perméables » au sein du règlement

Motif n°17 : adaptation des règles relatives au stationnement des véhicules motorisés, au regard de l'évolution de la réglementation nationale

4. LES MODIFICATIONS POUVANT ETRE APPORTEES AU ZONAGE REGLEMENTAIRE, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR

MATERIELLE :

Motif n°1 : suppression d'un emplacement réservé sur un terrain communal

Motif n°2 : suppression d'un emplacement réservé demandé par décision judiciaire

Motif n°3 : ajout de bâtiments identifiés au titre des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Motif n°4 : mise en place de linéaires de protection des locaux commerciaux en RDC des constructions au centre-ville de Châteauroux

5. LES AUTRES RECTIFICATIONS OU COMPLEMENTS POUVANT ETRE APPORTES AUX ANNEXES, NE RELEVANT PAS D'UNE ERREUR MATERIELLE :

Motif n°1 : adaptation mineure de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « LePoin_1D »

Motif n°2 : ajout d'une délibération de la commune de Mâron dans le dossier « 5.14_Délibérations diverses des communes » des annexes du PLUi

Motif n°3 : ajout de trois nouvelles annexes relatives à la délimitation des périmètres où des demandes d'autorisation d'intervention sont obligatoires avant travaux

La mise à disposition du projet complet de modification au public a ensuite été organisée dans l'ensemble des communes membres, dans les conditions prévues par l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire en date du 2 avril 2025.

Celle-ci s'est tenue **du 2 juin au 2 juillet 2025 inclus** :

- en Mairie de Châteauroux, également siège de la Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole (espace accueil de l'Hôtel de Ville),
- en Mairies d'Ardentes, d'Arthon, de Coings, de Déols, de Diors, d'Etrechet, de Jeu-les-Bois, de Luant, de Mâron, de Montierchaume, de Le Poinçonnet, de Saint-Maur et de Sassiéres-Saint-Germain.

Un avis détaillant les modalités de la mise à disposition du dossier de modification au public a été publié dans la Nouvelle République le 24 mai 2025 et a été affiché dans l'ensemble des mairies des communes membres jusqu'au 2 juillet 2025. Celui-ci a également été mis en ligne, le même jour et pendant la même période, dans le fil d'actualité du site internet de Châteauroux Métropole.

Le dossier complet de modification simplifiée n°2 du PLUi a quant à lui été mis à disposition du public sous forme dématérialisée sur la page dédiée au PLUi du site internet de Châteauroux Métropole et au format papier dans chacune des mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouvertures, du 2 juin au 2 juillet 2025 inclus.

Le dossier de projet de modification simplifiée n°2 du PLUi comportait :

- la notice exposant les motifs du projet de modification simplifiée n°2 et justifiant le respect de son champ d'application (future pièce 1.2.1b du dossier de PLUi),
- le projet de modification de l'OAP « LePoin_1D » sur la commune du Poinçonnet (extrait de la pièce 3),
- le projet de règlement comportant les modifications proposées (pièce 4.1),
- les planches de zonage modifiées sur le territoire des communes concernées (n°C5, D5, E4 et H5 au 1/5000^e et D4 bis au 1/2500^e - pièce 4.2),
- la légende du zonage et la liste des emplacements réservés modifiée (pièce 4.2.2),
- les nouvelles annexes à intégrer au dossier de PLUi (futurs pièces 5.15, 5.16 et 5.17).
- la copie des actes administratifs liés à la procédure,
- les avis des personnes publiques associées et des communes membres réceptionnés pendant la consultation, auxquels ont été joints le formulaire de saisine et le rapport d'auto-évaluation soumis à l'Autorité Environnementale, ainsi que l'avis conforme de cette dernière sur le projet de modification,
- le registre destiné à consigner les observations du public.

Le public a ainsi eu la possibilité de formuler ses observations et propositions pendant la période de mise à disposition dans les conditions suivantes :

- par écrit, sur les registres prévus à cet effet dans chacune des mairies des communes membres de l'agglomération,
- par voie postale, à l'attention de Monsieur le Président de Châteauroux Métropole, à l'adresse suivante : Châteauroux Métropole, Direction Aménagement, Urbanisme et Habitat, Service Planification, CS 80509 36012 Châteauroux Cedex,
- par courriel, à l'adresse suivante : plui@chateauroux-metropole.fr

2 – Les résultats des phases de Consultation et de Mise à disposition

- Observations reçues suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) au titre des articles L.153-40 du code de l'urbanisme, sur la période du 21 février au 24 mai 2025 :

PPA	Observations	Type de support / date de réception
Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable	Courrier en date du 20/03/2025
Président du Conseil Départemental	Avis favorable	Courrier en date du 15/04/2025
Président de la Chambre d'Agriculture	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées	Courrier en date du 15/05/2025
Président du Syndicat Mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes de modifications formulées	Courrier en date du 04/04/2025
CNPF	Avis favorable	Courrier en date du 28/02/2025
SNCF	Avis favorable	Courrier en date du 12/05/2025

NB : l'absence de réponse dans les délais impartis dans le cadre de la consultation équivaut à un avis réputé favorable.

- Observations reçues suite à la consultation de l'ensemble des communes membres, au titre de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, sur la période du 20 février au 20 mai 2025 :

Communes	Observations	Type de support / date de réception
Ardentes	Avis favorable	Délibération du CM en date du 03/04/2025
Châteauroux	Avis favorable, sous réserve de la prise en compte des observations et des remarques formulées	Délibération du CM en date du 12/05/2025
Déols	Avis Favorable	Délibération du CM en date du 31/03/2025
Diors	Avis Favorable	Délibération du CM en date du 29/04/2025
Etrechet	Avis favorable	Délibération en date du 12/03/2025

NB : l'absence de réponse dans les délais impartis dans le cadre de la consultation équivaut à un avis réputé favorable.

- Observations reçues pendant la phase de Mise à disposition du public du projet de modification, au titre de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, sur la période du 02 juin au 2 juillet 2025 inclus :

Aucune demande n'a été inscrite sur l'ensemble des registres papier mis à disposition du public en mairies pendant la période de mise à disposition du dossier. Seule une demande a été adressée le 25 juin 2025 sur la boîte mail dédiée plui@chateauroux-metropole.fr.

Demandeur	Résumé de l'observation	Support
Madame Margot Bregevin et Marvin Djouadi, 7 route de Dressais-Villebommiers - Ardentes	Demandent le classement en zone constructible d'une emprise foncière sise au Sud du hameau de Villebommiers, constituée des parcelles cadastrées E 1701, 1637 et 1636 (4 635 m ² au total) actuellement classées en zone agricole (A)	Boite mail plui@chateauroux-metropole.fr

- ➔ Cette demande, dont la nature ne présente pas de rapport avec les motifs du projet de modification simplifiée et ne relève pas de ce type de procédure, n'est pas recevable et ne peut par conséquent être prise en considération dans le présent bilan.

Pour information, une réduction de zone agricole nécessite d'être examinée dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi, étant précisé qu'un classement en zone constructible ne pourrait être étudié que dans la perspective d'un projet de réintégration du hameau de Villebommiers en zone urbaine (U), ce qui va à l'encontre des orientations d'aménagement du PLUi en vigueur (ce hameau ne répondant pas aux critères de classification en zone urbaine exposés dans le rapport de justifications du projet de PLUi approuvé le 13 février 2020, pages 56 à 63).

Cette unité foncière vierge de toute construction et située dans le prolongement du hameau s'apparenterait, par ailleurs, à une extension urbaine qui nécessiterait la création d'une zone d'urbanisation future (AU) encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui imposerait à minima la réalisation de 4 logements (une densité de 10 logements par hectare étant imposée dans les zones en extensions des communes rurales).

Enfin, Châteauroux Métropole a produit une note en réponse aux observations et remarques formulées par la Chambre d'Agriculture, le Syndicat Mixte du Pays Castelroussin-Val de l'Indre et la commune de Châteauroux, dans le cadre de leur consultation. Cette dernière, datée du 6 juin 2025, a été annexée pour information aux registres des observations tenus à la disposition du public.

- ➔ Les propositions de cette note, soumises à l'approbation du Conseil communautaire, sont détaillées au chapitre suivant du présent bilan.

3 – Les modifications apportées au projet, suite à la phase de Consultation et de la Mise à disposition

Les modifications proposées par Châteauroux Métropole, dans le cadre de l'analyse et de la prise en compte des avis émis pendant les phases de consultation et de mise à disposition du public, sont détaillées ci-après de la façon suivante :

Demandes et observations formulées sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi soumis à consultation et mis à disposition

→ Réponses proposées par Châteauroux Métropole, soumises à validation du Conseil communautaire

en **noir**, la rédaction en vigueur du PLUi approuvé en 2020 et modifiée en 2022

en **violet** les modifications proposées dans le cadre du projet de modification simplifiée n°2 du PLUi

en **orange** les compléments ou rectifications éventuelles apportées au dossier de modification simplifiée n°2 soumis à approbation

Le Pays Castelroussin Val de l'Indre, dans son courrier en date du 4 avril 2025, a fait part des observations suivantes concernant la proposition d'adaptation des règles relatives à l'édification des clôtures en zones N et A (motifs n°3.12 à 3.14) :

➤ page 28 de la notice complémentaire (article 3.5 « clôtures » du règlement écrit modifié en **Zone N**) : attention de bien préciser que la déclaration préalable pour l'implantation de clôtures s'impose en zone naturelle et en zone forestière. A défaut il faudrait préciser « zone naturelle (Zone N du règlement en vigueur) ». (idem en page 29 où l'on retrouve zone naturelle « seule ») ;

→ Les compléments suivants peuvent effectivement être apportés pour améliorer la compréhension de l'application de la règle :

- Article « 3.5 Clôtures » zone N (pages 186 à 187 du règlement en vigueur)

L'implantation de clôtures en zone naturelle (**zone N du règlement en vigueur**) est soumise à déclaration préalable.

- Article « 3.5 Clôtures » zone A (page 173)

En limite séparative avec ~~un espace agricole ou naturel~~ une zone naturelle (N) ou un secteur spécifique de la Trame Verte et Bleue, les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces.

[...]

D'une manière générale, les clôtures implantées en limite séparatives avec une zone naturelle (N) ou un secteur spécifique de la Trame Verte et Bleue devront respecter les dispositions de l'article L372-1 du code de l'environnement, lequel prévoit des cas de dérogation (listés au sein de l'article « 3.5 Clôtures » du règlement de la zone N).

Erratum : la modification proposée dans la notice complémentaire de justifications du projet soumise à consultation et mise à disposition du public a été transposée de façon erronée dans le projet de règlement écrit. Les dispositions relatives aux clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel de l'article 3.5 de la zone A du document en vigueur comportaient en effet des propositions de corrections relevant de la zone N. En tel cas, ce sont bien les dispositions exposées dans la notice de justification qui font foi. Ces dernières répondent par ailleurs à l'observation émise par la Chambre d'Agriculture de l'Indre (cf. page 8 du présent bilan).

➔ **A titre subsidiaire, la mention de la date d'approbation de la modification du SRADDET peut être supprimée, compte tenu de la suspension de la procédure en cours.**

- Article « 3.5 Clôtures » zone N (pages 186 à 187 du règlement en vigueur).

Afin de permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels **pouvant être** définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). ~~modifié le XX/XX/202X.~~

➤ **page 30 de la notice complémentaire – ajout (article 3.5 « clôtures » du règlement écrit modifié en Zone A) : il est difficile de justifier le choix de « hauteur de clôtures ne dépassant pas 1,80 m ». Il semblerait judicieux de reprendre la règle des clôtures édifiées entre un espace agricole et un espace naturel, hauteur fixée à 1,50 m, pour davantage d'harmonie.**

➔ **Il est proposé de maintenir la hauteur maximale de 1,80 m dans le cadre de l'ajout des règles relatives à l'édification de clôtures en limite séparative avec une autre propriété bâtie en zone agricole. Celle-ci peut être justifiée dans ce cas précis, car elle s'applique essentiellement aux écarts et petits hameaux épars comportant un habitat ancien et/ou de type pavillonnaire inclus en zone A mais n'ayant pu prétendre à un classement en zone urbaine.**

- Article « 3.5 Clôtures en limite séparative avec une autre propriété bâtie » au sein du règlement de la zone A (page 173)

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de clôtures suivants sont autorisés :

- les murs pleins en pierre jointoyés, uniquement dans le cadre de la reconstruction d'un mur ancien,
- les grillages, éventuellement accompagnés d'une plaque de soubassement à de 0,25 mètre maximum,
- les haies arbustives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage,
- les clôtures végétales (treillis...).

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Enfin et en cohérence pourront être utilement joints en annexe au PLUi de Châteauroux Métropole les documents de référence suivants :

- le guide de l'Office Français de la Biodiversité « Assurer les continuités écologiques : limiter l'engrillagement dans les espaces naturels » : <https://www.ofb.gouv.fr/documentation/assurer-les-continuites-ecologiques-limiter-lengrillagement-dans-les-espaces-naturels>
- le nouveau guide de l'Agence Régionale de Biodiversité Centre Val de Loire « Planter local 2024 » : <https://www.biodiversite-centrevaldeloire.fr/ressources/idees-actions/planter-local>

→ Ces documents ne disposent pas d'annexe dédiée au sein du dossier de PLUi où ceux-ci pourraient être intégrés. Les liens permettant leur consultation peuvent cependant être intégrés pour information dans le règlement écrit :

- celui relatif au guide de l'Office Français de la Biodiversité, dans l'article « 3.5 Clôtures » de la zone N,
- celui relatif au guide de l'Agence Régionale de Biodiversité Centre Val de Loire, à la suite de la liste des essences végétales préconisées (annexe VI.2 du règlement)

La Chambre d'Agriculture, dans son courrier en date du 15 mai 2025, a fait part des observations et de la demande suivante :

Dans la majorité des cas, les modifications apportées sont sans enjeu ou sans impact agricole et n'appellent donc pas d'observations de notre part.

Certaines de ces modifications concernent toutefois les règles relatives à l'édification de clôtures en limite séparative.

Sur ce point précis, nous vous remercions d'avoir considéré le régime particulier des clôtures agricoles qui doivent en premier lieu s'adapter aux contraintes techniques des exploitations agricoles, notamment par des hauteurs adaptées.

→ Il est en effet décidé de maintenir les dispositions de l'article 3.5 de la zone A relatives aux clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, la réglementation nationale en matière d'édification de clôtures ne s'imposant qu'en zone naturelle (N).

Concernant les autorisations préalables à l'édification des clôtures, nous vous demandons de pouvoir également apporter un régime dérogatoire pour les clôtures agricoles sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, y compris sur les communes mentionnées à l'annexe 5.15. Nous considérons qu'il convient d'éviter les démarches administratives supplémentaires aux exploitants agricoles, notamment aux éleveurs, qui doivent souvent s'adapter rapidement à un contexte changeant.

→ Il est bien pris acte de cette demande. Toutefois, bien que la Communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole soit compétente en matière d'élaboration et de suivi du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, celle-ci n'exerce pas de compétence en matière de délivrance d'autorisations d'urbanisme et ne peut donc se prononcer sur les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable. Cette compétence est exercée par les maires, au nom des communes.

Il revient donc à ces dernières de prendre une délibération pour instaurer ou modifier, si elles le souhaitent, le champ des déclarations préalables obligatoire sur leur territoire. Auquel cas, les nouvelles délibérations seront intégrées au PLUi dans le cadre de procédures de mises à jour de ses annexes.

La commune de Châteauroux, dans sa délibération en date du 12 mai 2025, a fait part des propositions de modifications suivantes :

A ce titre, la commune de Châteauroux entend attirer l'attention sur le motif n°3.6 relatif à la modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sur l'ensemble des zones, exposé pages 21 et 22 de la notice explicative (pièce 1.2.1b).

Le projet de modification simplifiée vise en effet à clarifier la règle en proposant la rédaction suivante :
« Dans le cas d'une implantation avec une marge, la distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres ».

Or, la référence au point le plus haut de la construction pour l'application de cette règle paraît inadaptée, car il serait plus pertinent de considérer la hauteur des façades, ces dernières étant visuellement plus impactantes que la hauteur totale des constructions, y compris jusqu'au faîtage.

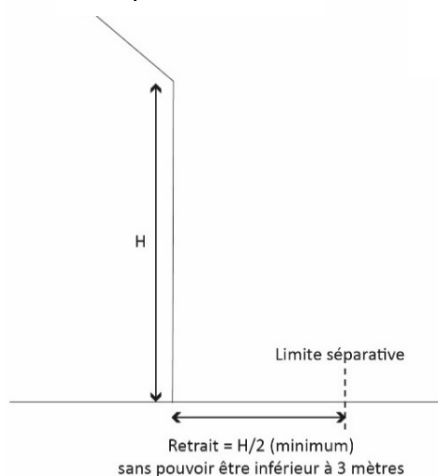
Il est ainsi proposé d'employer la rédaction suivante « Dans le cas d'une implantation avec une marge, la distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres ».

- La proposition de prise en compte de la hauteur des façades des constructions nouvelles dans le calcul des retraits imposés aux constructions par rapport aux limites séparatives est retenue. Elle s'avère en effet plus appropriée pour atteindre une meilleure harmonisation visuelle en cas de différences d'épannelage entre constructions voisines, en limitant notamment les décrochés de façades engendrés par l'alternance de toitures en pente avec des toitures terrasses sur une même perspective.
- Article « 2.2 Implantations par rapport aux limites séparatives », secteurs Ua (page 39), Ub (page 51), Uc (page 61), Ud (page 73), Uh (page 84), Up (page 93), Ug (page 107), Ux (page 114), 1AUd (page 147), zone A (page 169) et zone N (page 183) :

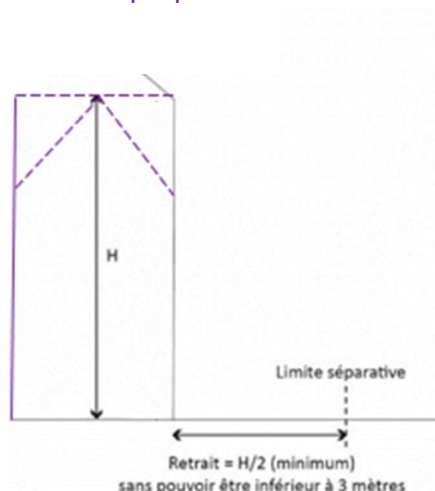
Dans le cas d'une implantation avec une marge latérale, celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur calculée au point le plus proche de la limite parcellaire, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. la distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée au point le plus haut à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres.

Les croquis illustrant ces modalités de calcul seront adaptés en conséquence (secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Uh, Ux, 1AUd, zones A et N) :

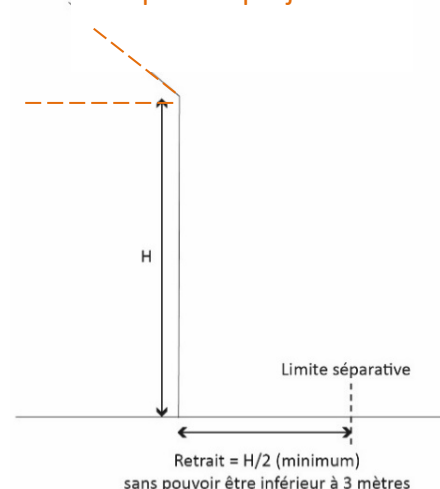
Croquis actuel



Modification proposée



Adaptation projetée



Par ailleurs, le motif n°3.9 propose de limiter la pose de panneaux photovoltaïques en façade des constructions dans la plupart des zones. Il stipule que la pose des panneaux photovoltaïques n'est autorisée que sur les façades non visibles depuis l'espace public, sous réserve que la construction ne soit pas concernée par des mesures de protection patrimoniale spécifiques. Il conviendrait toutefois de préciser quelles sont les « mesures de protection patrimoniale spécifiques » mentionnées dans la proposition, qui permettent d'identifier les constructions soumises ou non à cette nouvelle règle.

- La proposition visant à préciser la nature des mesures de protection patrimoniales spécifiques susceptibles de contraindre la pose de panneaux photovoltaïques en façade des constructions peut faire l'objet d'un complément au sein des articles concernés.
- Article « 3.2 Façades » des secteurs Ua (page 41), Ub (page 53), Uc (page 63), Ud (page 76), Uh (page 86), Up (page 94), Ue (page 103), Ug (page 108), 1AUd (page 149) et des zones A (page 171) et N (page 185) :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates, et tous matériaux de récupération non prévus à cet usage, et l'imitation de matériaux sont interdits. La pose de dispositifs supportant des panneaux photovoltaïques n'est autorisée que sur les façades et pignons non visibles depuis l'espace public, et sous réserve que la construction ne soit pas concernée par des mesures de protection patrimoniale spécifiques (construction identifiée au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et/ou située au sein du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et des périmètres de protection instaurés aux abords des Monuments Historiques).

Enfin, compte tenu du nombre de procédures d'évolution du PLUi effectuées depuis son approbation, une liste récapitulative pourrait être intégrée à titre informatif au dossier « Procédure » et une nouvelle rubrique « Arrêtés de mise à jour du PLUi » pourrait être créée afin de disposer de l'ensemble des arrêtés au même endroit.

- Ces éléments d'information peuvent être versés au dossier de PLUi, car ils n'ont aucune incidence sur les pièces de portée réglementaire et permettent de mieux appréhender l'articulation des différentes procédures menées dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme.

Une nouvelle rubrique dénommée « Chronologie des procédures d'évolution et arrêtés de mise à jour du PLUi » sera annexée au dossier « 0_Procédure » du dossier de PLUi, afin de retracer l'historique d'évolution du PLUi et de compiler les arrêtés jusqu'ici intégrés dans les différentes annexes du dossier concernées par les mises à jour. Seuls les arrêtés sans pièces jointes sont présentés à titre informatif dans cette rubrique, car les nouvelles pièces ou pièces modifiées demeureront classées dans leurs annexes respectives.

La chronologie des procédures d'évolution du PLUi prendra la forme du tableau synthétique présenté ci-après :

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

Chronologie des procédures d'évolution et de mise à jour du PLUi

PROCEDURE	APPROBATION	TYPE D'ACTE	NATURE
Modification simplifiée n°2	30/09/2025	Délibération	Adaptations mineures des pièces réglementaires du PLUi visant à rectifier des erreurs matérielles, à préciser certaines dispositions et à les compléter au regard des dernières évolutions de la réglementation nationale
Mise à jour des annexes	05/03/2025	Arrêté	Ré-approbation du RLPi (annexe 5.12) ; instauration sur la commune de Diors de l'obligation de déclaration préalable pour certains travaux et démolitions sur son territoire (annexe 5.14) ; approbation du PDP du réseau de chaleur urbain de la commune de Châteauroux (annexe 5.18)
Mise à jour des annexes	17/06/2024	Arrêté	Mise à jour n°5 du DPU relative à l'instauration d'un DPU renforcé sur la commune de Châteauroux (annexe 5.3)
Mise à jour des annexes	02/04/2024	Arrêté	Mise à jour n°4 du DPU relative aux droits de délégation (annexe 5.3) ; révision du classement sonore des infrastructures des transports terrestres (annexe 5.9.1) ; instauration de nouvelles servitudes PT1 et PT2 au voisinage du centre radioélectrique de l'aérodrome de Châteauroux-Déols (annexe 5.1.1.1)
Mise à jour des annexes	05/01/2023	Arrêté	Mise à jour n°3 du DPU relative à la création de la ZAE Quartier Gare à Châteauroux ; remplacement de listes de SUP suite à la suppression de servitudes radioélectriques de protection sur plusieurs communes (annexe 5.1.1) ; instauration de l'obligation de déclaration préalable pour certains travaux sur la commune de Coings (annexe 5.14)
Modification simplifiée n°1	10/03/2022	Délibération	Adaptations mineures des pièces réglementaires du PLUi visant à rectifier des erreurs matérielles et à préciser certaines dispositions pour en faciliter l'interprétation

Mise à jour des annexes	29/11/2021	Arrêté	Mise à jour n°2 du DPU relative aux droits de délégation sur l'opération Cœur de Ville à Châteauroux (annexe 5.3)
Mise à jour des annexes	09/07/2020	Arrêtés	Création de nouveaux Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sur les communes d'Ardentes et de Châteauroux
Mise à jour des annexes	09/07/2020	Arrêté	Mise à jour n°1 du Droit de Prémption Urbain (DPU) redéfinissant les périmètres d'application et les différents types de délégation (annexe 5.3), suite à l'instauration du DPU au bénéfice de Châteauroux Métropole en 2015
Approbation du PLUi	13/02/2020	Délibération	Approbation du PLUi à l'issue de la procédure d'élaboration

Le bilan de la consultation et de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLUi est annexé à la délibération du Conseil communautaire tirant ce bilan et approuvant la modification simplifiée n°2 du PLUi. Cette dernière est classée dans la pièce « 0.7_Modification Simplifiée n°2 du PLUi » du volet «O_Procédure » du dossier de PLUi.

La notice explicative exposant l'ensemble des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi suite à l'approbation de la modification simplifiée n°2 est quant à elle classée dans le volet « 1.2-Rapport de justification », sous l'intitulé « 1.2.1b-Notice complémentaire-Justifications du projet ».