

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 ECONOMIQUE 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 Nxl1, Nxl2, Nxl3, Nxl4, NxlC, Nxy, 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 Nxl 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 Nxl 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 Nxl 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 Nxl	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 Nxe	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 proposé. 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 à 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 est également possible 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 symbologie 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.