



Le jeudi 13 février 2020, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du 03-02-2020 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

La délibération affichée

le : **14 FEV. 2020**

et transmise à la Préfecture

le : **17 FEV. 2020**

est exécutoire

le : **17 FEV. 2020**

Présents (41) : M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, M. Philippe SIMONET, Mme Imane JBARA-SOUNNI, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-François MEMIN, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique GERBAUD, M. Michel GEORJON, M. Christophe BAILLIET, Mme Séverine PILORGET, M. Arnaud CLEMENT, M. Eric BELLET, M. Hervé FOREST, M. Claude DURAND, M. Marc DESCOURAU, M. Jacky DEVOLF, M. Gilles CARANTON, M. Paul PLUVIAUD, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle DUPRE-SEGOT, M. Michel BLONDEAU, M. François JOLIVET, M. Dominique DU CREST, M. Michel LENGLET, M. Jean-Claude BALLON, M. Didier DUVERGNE, M. Jacques BREUILLAUD, M. Jean-Pierre MARCILLAC, Mme Annick FOURRE, M. Didier BARACHET, Monsieur Ludovic REAU, Mme Françoise LAURENT, Mme Delphine GENESTE, Mme Nathalie PAWELZYK, M. Jean PETITPRETRE.

Excusé(s) (7) : Mme Brigitte FLAMENT. Mme Dominique COTILLON-DUPOUX ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, M. Georges RAMBERT ayant donné procuration à M. Roland VRILLON, M. Mark BOTTEMINE ayant donné procuration à M. Jean PETITPRETRE, Mme Chantal AUDOUX ayant donné procuration à M. Ludovic REAU, M. Ludovic MESNARD ayant donné procuration à M. Gil AVEROUS, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRE-SEGOT.

Absent(s) (3) : Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON, Mme Sophie MONESTIER, Madame Nathalie LOMBARD.

## **16 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

### **I – Rappel de la procédure : de la prescription à l'arrêt**

Par délibérations du 25 juin 2015, Châteauroux Métropole a prescrit l'élaboration de son PLUi et défini les objectifs poursuivis sur l'ensemble de son territoire dans la perspective d'une meilleure coordination des différentes politiques menées en matière : d'économie, d'habitat, de restructuration urbaine, de consommation d'espace, de mobilité, d'environnement, de préservation des sites, de milieux et de paysages naturels, d'énergie, de grands équipements, de services et d'aménagement numérique. Les modalités de concertation ont également été fixées, et une Charte de gouvernance signée par l'ensemble des élus est venue préciser les modalités de collaboration et le rôle des différents acteurs impliqués dans l'élaboration du PLUi.

Le diagnostic territorial mené à compter de l'automne 2016 a permis de faire ressortir les grands enjeux du territoire qui, une fois hiérarchisés par les élus, ont servi de base à la construction des 5 axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les débats tenus sur le PADD au sein de chaque Conseil municipal et en Conseil communautaire fin 2017-début 2018 n'ayant pas été de nature à remettre en cause les grandes orientations du PADD, celles-ci ont pu être traduites dans les différentes pièces du dossier de PLUi : le Rapport de présentation, le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Règlement (écrit et graphique) et les Annexes. Les pièces réglementaires (règlement écrit et graphique, OAP) ont pour fonction d'encadrer la mise en œuvre des orientations de développement définies pour le territoire. Les choix qui ont présidé à l'élaboration de ces différents documents sont expliqués dans le rapport de présentation, qui évalue également leurs effets sur l'environnement. Enfin, les annexes comportent, entre autres, les servitudes d'utilité publique, les plans des réseaux et les projets de zonages d'assainissement.

Par délibération du 23 mai 2019, le Conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi à l'unanimité.

## **II - Les consultations sur le projet arrêté**

Le dossier de PLUi arrêté a ensuite été transmis pour consultation et avis, aux personnes publiques associées à son élaboration (PPA), à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), ainsi qu'aux communes membres de Châteauroux Métropole.

### **A – Avis des Conseils Municipaux des communes membres**

Les Conseils municipaux des communes membres ont ainsi disposé d'un délai de 3 mois à compter de l'arrêt du projet de PLUi pour émettre un avis sur ce dernier, conformément à l'article R153-5 du Code de l'Urbanisme. Dans ce délai, 13 communes ont exprimé un avis favorable et une commune un avis défavorable, au motif de son désaccord sur le reclassement d'un hameau en zone agricole.

Le reclassement de ce hameau ne pouvant être pris en compte sans remettre en cause l'économie générale du document, le Conseil communautaire a donc, en vertu de l'article L153-15 du code de l'urbanisme, de nouveau arrêté à l'unanimité une version strictement identique du projet de PLUi par délibération du 26 août 2019, ce qui n'a pas nécessité de procéder à de nouvelles consultations.

### **B – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Au titre des PPA, 9 avis ont été reçus : Etat avec 4 avis annexés (Direction Départementale des Territoires (DDT), Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), Réseau de Transport d'Electricité (RTE), Réseau de Transport de Gaz (GRTGaz) et Réseaux de communications électroniques ORANGE), Chambre d'Agriculture, Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), Conseil Régional, Conseil Départemental, Pays Castelroussin Val de l'Indre (au titre du SCOT), Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR), Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO).

Les Services de l'Etat ont considéré, dans leur avis, que le projet de PLUi arrêté répondait pour l'essentiel au Code de l'Urbanisme et aux textes en vigueur. Des améliorations et des adaptations devaient néanmoins être apportées sur le volet réglementaire, notamment en ce qui concerne les zones agricoles et naturelles, et des précisions étaient attendues sur les dispositions réglementaires relatives aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ainsi que sur la manière dont sont réglementés les projets de production d'énergies renouvelables pour chaque type de zone. L'UDAP demandait par ailleurs un renforcement des règles en matière de qualité architecturale et paysagère au sein des zones urbaines, notamment des centres-bourgs, et la suppression de zones d'urbanisation future de type linéaire.

La Chambre d'Agriculture s'est déclarée satisfaite de la prise en compte de l'activité agricole au travers des documents du PLUi mais souhaitait néanmoins que ses demandes en matière de reconfiguration de certaines zones d'urbanisation future, de prescriptions environnementales ou de réduction de certains STECAL soient prises en considération.

La CDPENAF a demandé la réduction, voire la suppression de certains STECAL et s'est prononcée favorablement sur les dispositions réglementaires relatives aux zones A et N en souhaitant toutefois que des précisions soient apportées sur les annexes et les extensions. Le Pays Castelroussin a, quant à lui, émis un avis favorable assorti d'observations.

Le PNR a souligné l'attention portée à l'intégration des dispositions de la Charte du Parc, tout en faisant part de ses observations et de ses propositions de compléments en matière réglementaire.

Enfin, les gestionnaires de réseaux ont demandé une meilleure visibilité et prise en compte des impératifs techniques et sécuritaires liés à l'entretien ou à la création de leurs ouvrages au sein des pièces réglementaires du PLUi.

### C – Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a considéré, dans son avis, que l'évaluation environnementale du PLUi arrêté était de bonne qualité, car elle permettait de bien identifier les enjeux environnementaux et d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du PLUi. Il est cependant recommandé de compléter l'état initial de l'environnement sur les enjeux liés à la transition énergétique et d'apporter des justifications complémentaires sur des thématiques telles que l'objectif de croissance démographique, la résorption de la vacance du parc de logements, les densités minimales des nouvelles opérations et la consommation d'espace projetée en cohérence avec l'objectif défini par le PADD.

L'avis des PPA et de la MRAe, ainsi que les réponses apportées par Châteauroux Métropole à l'issue du rapport de la Commission d'Enquête, sont détaillés dans un document inséré dans la rubrique « 04-Enquête Publique » du volet « 0-Procédure » du dossier d'approbation du PLUi. Les demandes de modifications ne pouvant être satisfaites à ce stade de la procédure ou nécessitant des investigations supplémentaires, sont renvoyées à une procédure d'évolution ultérieure du PLUi.

### III – Enquête publique - déroulement, rapport et conclusions de la Commission d'Enquête

Conformément aux articles L153-19 et R153-8 du code de l'urbanisme et R123-9 du code de l'environnement, Monsieur le Président de Châteauroux Métropole a, par arrêté du 27 août 2019, soumis le projet de PLUi et les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales qui lui étaient annexés à enquête publique unique. Celle-ci s'est déroulée du 16 septembre 2019 au 17 octobre 2019 inclus.

La Commission d'Enquête, désignée par le Président du Tribunal Administratif de Limoges le 4 juillet 2019 et présidée par Monsieur Hubert JOUOT, a tenu 16 permanences (1 dans chacune des communes membres et 2 supplémentaires au siège de Châteauroux Métropole).

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres papier mis à sa disposition dans les 14 communes membres. Il pouvait également envoyer un courrier par voie postale au Président de la Commission d'Enquête, ou encore formuler ses observations par courrier électronique à une adresse spécifiquement dédiée, ainsi que sur un registre dématérialisé sécurisé accessible directement ou via le site internet de Châteauroux Métropole.

Le dossier d'enquête publique était constitué :

- des pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- du projet de PLUi arrêté au Conseil Communautaire du 26 août 2019 comprenant les pièces détaillées dans la partie II de la présente délibération ;
- des avis émis par les personnes publiques associées (PPA), la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et les communes membres, sur le projet de PLUi arrêté ;

La Commission d'Enquête a dénombré 213 contributions :

- 144 sur les registres papier pour les 14 lieux d'enquête (retranscrites sur le registre dématérialisé),
- 51 sur le registre dématérialisé (dont 5 non retenues),
- 23 contributions, notes et courriers, retranscrits sur le registre dématérialisé,

Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, la Commission d'Enquête a remis au Président de Châteauroux Métropole, le 25 octobre 2019, le procès-verbal de synthèse des observations consignées. Le mémoire en réponse de Châteauroux Métropole a été adressé à la Commission d'Enquête par courrier officiel en date du 8 novembre 2019.

La Commission d'Enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 6 décembre 2019. Ces documents ont été mis en ligne sans délais sur la plate-forme dématérialisée dédiée à l'enquête dont le lien est rappelé sur le site Internet de Châteauroux Métropole. Une version papier est également tenue à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole, en Préfecture, ainsi que dans l'ensemble des communes membres.

La Commission d'Enquête a émis un avis favorable sans réserve, assorti d'observations.

#### **IV – Présentation du projet de PLUi prêt à être approuvé**

Un premier comité de pilotage dédié à l'analyse des avis émis par les PPA a été organisé dès le 23 septembre 2019. Un second a eu lieu le 8 novembre 2019 pour valider les modifications proposées en réponse aux avis des PPA et examiner les observations faites pendant l'enquête publique suite à la remise du procès-verbal de synthèse par la Commission d'Enquête. Des réunions de travail ont également été organisées avec les communes au cours du mois de novembre 2019, pour préciser certaines adaptations des différentes pièces du dossier.

Une réunion PPA à laquelle les maires étaient invités a ensuite été organisée le 10 décembre 2019, pour présenter le rapport et les conclusions de l'enquête publique et examiner les modifications proposées en conséquence. Enfin, un dernier comité de pilotage s'est tenu le 16 décembre 2019 pour valider les ultimes modifications et compléments à apporter au projet de PLUi.

Par souci d'exhaustivité, la liste des modifications opérées sur le dossier de PLUi soumis à enquête publique a été mise à disposition des Maires des communes membres en prévision de la Conférence intercommunale du 15 janvier 2020. Celle-ci est annexée à la présente délibération.

L'ensemble des adaptations apportées au projet pour tenir compte des avis recueillis (PPA, Communes membres), des observations formulées à l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, ne modifie pas le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2) et ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLUi tel qu'arrêté par le Conseil communautaire du 26 août 2019.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L5216-5 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L103-2 à L103-4, L153-14 à L153-18 et R153-3 à R153-7,

Vu la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II,

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

Vu la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN,

Vu la Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'Énergie et au Climat,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juin 2015 portant modification des statuts et des compétences de la Communauté d'agglomération de Châteauroux métropole,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 définissant et approuvant les modalités de collaboration entre la Communauté d'agglomération et les communes membres au travers de la Charte de gouvernance du PLUi validée en Conférence des Maires le 23 juin 2015,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,

Vu les délibérations actant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet

d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein de chaque conseil municipal du mois de septembre 2017 au mois de janvier 2018 et lors du Conseil Communautaire du 24 novembre 2017, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre approuvé le 13 mars 2018, avec lesquelles le PLUi se doit d'être compatible,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 mai 2019 tirant le bilan de la concertation et approuvant une première fois le projet de PLUi à l'unanimité,

Considérant que le projet de PLUi arrêté le 23 mai 2019 a été transmis pour avis aux communes membres, aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés qui en ont fait la demande,

Vu l'avis défavorable émis par le Conseil municipal de la commune de Diors en date du 12 juin 2019 sur le projet de PLUi arrêté, en raison de son opposition au reclassement d'un hameau en zone agricole,

Considérant que la demande de reclassement du hameau est de nature à remettre en cause la méthodologie de classement de l'ensemble des terrains du territoire définie de manière concertée pour répondre aux exigences de réduction de consommation foncière et qu'elle n'a pu, de fait, être prise en considération,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 26 août 2019 prise en vertu des dispositions de l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme permettant au Conseil communautaire de délibérer à nouveau et d'arrêter le projet de PLUi à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés, lorsque l'une des communes membres émet un avis défavorable sur les dispositions du règlement qui la concernent directement,

Considérant que la version du projet de PLUi arrêté le 26 août, strictement identique à celle du projet arrêté le 23 mai 2019, avait d'ores et déjà été transmise aux personnes publiques associées, et qu'il n'a par conséquent pas été nécessaire de procéder à une nouvelle consultation,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées à l'élaboration du PLUi, par les personnes devant être consultées, ainsi que par celles qui en ont fait la demande et les réponses apportées et insérées dans la rubrique « 04-Enquête Publique » du volet « 0-Procédure » du dossier d'approbation du PLUi annexé à la présente délibération,

Vu l'arrêté du 27 août 2019 du Président de Châteauroux Métropole portant ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de PLUi et les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales qui lui sont annexés,

Vu les observations du public émises au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 septembre 2019 au 17 octobre 2019 inclus, et la réponse faite par Châteauroux Métropole par courrier en date du 8 novembre 2019 suite au procès-verbal de synthèse remis par la Commission d'Enquête le 25 octobre 2019,

Vu le rapport et les conclusions de la Commission d'Enquête remis le 6 décembre 2019,

Considérant que les propositions de modifications et de compléments à apporter au projet de PLUi aux regard des observations des personnes publiques associées jointes au dossier d'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête ont été présentés et soumis pour avis aux Maires des Communes membres lors des Comités de pilotage du 8 novembre 2019 et du 16 décembre 2019, ainsi que lors de la réunion de présentation aux PPA le 10 décembre 2019,

Vu la Conférence intercommunale, qui s'est réunie le 15 janvier 2020, au cours de laquelle a été présentée l'intégralité des modifications apportées au projet de PLUi sur la base des documents joints à la présente délibération,

Considérant que les précisions et les modifications apportées au projet de PLUi n'ont pas pour effet de remettre en cause son économie générale,

Vu les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de Châteauroux Métropole modifiés à l'issue de l'enquête publique et approuvés lors du présent Conseil communautaire pour lui être annexés,

Vu le projet de PLUi modifié soumis à approbation, tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant que le dossier de PLUi approuvé se substituera aux documents d'urbanisme en vigueur lorsque la présente délibération deviendra exécutoire,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de valider les modifications apportées au projet de PLUi détaillées dans la liste annexée à la présente délibération,
- d'approuver le dossier de PLUi tel qu'annexé à la présente délibération,
- d'informer que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage durant un mois au siège de Châteauroux Métropole et dans chacune des mairies des Communes membres, d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département et sera publiée au recueil des actes administratifs de Châteauroux Métropole.
- d'informer que le dossier de PLUi, une fois approuvé, sera mis à disposition du public au siège de Châteauroux Métropole, sis Place de la République, à Châteauroux, Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat (6<sup>ème</sup> étage), ainsi qu'en mairies des communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture de chaque collectivité. Ce document sera également consultable sur le site internet de Châteauroux Métropole,
- de rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Indre ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées en vertu des dispositions des articles L132-7 à L132-13 et R113-1 du Code de l'Urbanisme,
- de préciser que conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, le PLUi deviendra exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État,
- d'autoriser le Président de la Communauté d'agglomération à signer tout acte relatif à la finalisation de la procédure.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité .



A Châteauroux, le 14 février 2020

Le Président,

Gil Avérous

## LISTE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLUi ARRETE, EN VUE DE SON APPROBATION

### Règlement graphique

#### 1. Zonage

- Suppression du secteur 1AUd (zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat) correspondant à de l'urbanisation linéaire en entrée Sud du bourg de Diors, en réponse à la demande émise dans le cadre de la consultation des Services de l'Etat.
- Modification de périmètres de secteurs 1AUd, au regard des demandes et des observations analysées dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique : secteur 1AUd de Montierchaume reconfiguré à surface constante au plus près du bourg afin de limiter les incidences sur l'activité agricole; secteur 1AUd des Malgrappes à Déols réduit de 3,73 ha à 3,27 ha (retrait des parcelles AY 31 et AY 29 pour partie en limite Nord Est et AY 680, 682 et 412 sur la frange Sud, suite à l'analyse des demandes exprimées pendant l'enquête publique) ; secteur 1AUd de Bitray à Châteauroux réduit de 9,7 ha à 8,2 ha sur sa frange Nord afin de limiter son impact sur la vallée de l'Indre ; secteur 1AUd le plus proche du bourg du Poinçonnet réduit sur sa limite Nord (retrait pour partie des parcelles AO 45 et AO 741), suite à l'analyse d'une demande exprimée pendant l'enquête publique.
- Suppression du secteur 1AUy2 correspondant à l'extension de la zone d'activités de Grandéols, reclassée en secteur 2AUy, destiné à être urbanisé à long terme, sous réserve de justifications et d'une révision du PLUi.
- évolution des périmètres des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

#### STECAL Nxy à vocation économique

| STECAL Nxy                         | Surface PLUi arrêté (m <sup>2</sup> ) | Surface PLUi approuvé (m <sup>2</sup> ) | Evolution (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|---------------------------------------|---|-----------------------------|
| Humez Groupe (St-Maur)             | 33881                                 | 33881                                   | 0                           |
| Pasquet Frères (St Maur)           | 13419                                 | 7157                                    | - 6262                      |
| Artisan (Luant)                    | 9735                                  | 9735                                    | 0                           |
| Aire autoroutière (Luant)          | 71652                                 | 121171                                  | + 49519                     |
| Etps de TP (Le Poinçonnet - Ouest) | 41653                                 | 41653                                   | 0                           |
| Etps logistique (Le Poinçonnet)    | 15678                                 | 15678                                   | 0                           |
| Etps de TP (Le Poinçonnet - Est)   | 21449                                 | 20974                                   | -475                        |
| Garage automobile (Jeu-les-Bois)   | 3206                                  | 3206                                    | 0                           |
| Etps de Charpente (Ardentes)       | 13802                                 | 16876                                   | + 3074                      |
| Projet d'Armurerie (Diors)         | 12843                                 | 4946                                    | - 7897                      |
| Etps de Charpente (Montierchaume)  | 0                                     | 4175                                    | + 4175                      |
| Hôtel RN 151 (Montierchaume)       | 17996                                 | 10095                                   | - 7901                      |
| Relais St-Jacques (Coings)         | 23319                                 | 23319                                   | 0                           |
| Agricentre (Coings)                | 10370                                 | 15278                                   | + 4908                      |
| Etps de peinture (Déols)           | 3421                                  | 3421                                    | 0                           |
| Champ de Tir (Déols)               | 4911                                  | 4911                                    | 0                           |
| Proagri (Déols)                    | 9331                                  | 6525                                    | - 2806                      |
| Etps menuiserie RN 151 (Déols)     | 11160                                 | 8765                                    | - 2395                      |
| Artisan (Déols)                    | 2670                                  | 2145                                    | - 525                       |
| Cabaret (Déols)                    | 34323                                 | 25572                                   | - 8751                      |
| Emmaüs (Déols)                     | 23140                                 | 23140                                   | 0                           |
| <b>Total</b>                       | <b>377959</b>                         | <b>402623</b>                           | <b>+ 24664</b>              |

Le projet de PLUi arrêté comportait 20 STECAL Nxy. 8 périmètres ont été réduits et 9 ont été maintenus. Un STECAL pour pérenniser l'activité d'une entreprise de construction « charpente-zinguerie » au Nord de Crevant sur la RN 151 à Montierchaume a été créé (en réponse à la demande de la commune, exprimée par délibération du 24 juillet 2019 dans le cadre de sa consultation) et 3 STECAL ont fait l'objet d'extensions : Agricentre (Coings) au regard des besoins exprimés par l'entreprise et la commune pendant l'enquête ; l'aire autoroutière à Luant (extension de près de 5 ha) suite à la demande de redélimitation du STECAL par la CDPENAF pour une meilleure prise en compte des besoins attachés à l'aménagement du site ; l'entreprise de charpente à Ardentes, en raison des terrains récemment acquis dans le prolongement de l'emprise actuelle, et de la forte densité préexistante sur le site.

Bien que les surfaces impactées soient plus importantes par rapport au PLUi arrêté, le reliquat constructible a été réduit de près de la moitié par l'abaissement à 30 % maximum du taux des surfaces constructibles au sein des emprises (soit 8,4 ha contre 15,2 ha en appliquant le taux de 50 % du projet de PLUi arrêté). Pour les nouvelles constructions, une distance maximale à ne pas dépasser a par ailleurs été instaurée par rapport aux constructions existantes.

#### STECAL Nxl à vocation touristique et de loisirs :

Deux STECAL Nxl ont été supprimés en raison d'absence de projet avéré : projet de camping au Poinçonnet et un des deux sites de l'étang Duris à Luant. Le périmètre du STECAL Nxl des Tourneix a été réduit d'environ 12 hectares pour être circonscrit à l'emprise des équipements existants (circuit + piste d'aéromodélisme)

#### STECAL Nxj à vocation de jardins :

Trois STECAL Nxj ont été supprimés : projet de jardins partagés à Saint-Maur et 2 sites au Nord du secteur 1AUd de Bitray à Châteauroux.

#### STECAL Nxr dédiés aux énergies renouvelables :

Suppression des 3 STECAL Nxr du projet de PLUi arrêté, considérés comme non adaptés par les services de l'Etat.

Au total, 56 STECAL sont recensés sur l'agglomération (dont 4 Nxl ne permettant pas de constructions, mais seulement des installations et des aménagements). Par rapport au projet de PLUi arrêté, 8 STECAL ont été supprimés, 9 ont été réduits et des règles encadrant plus strictement la constructibilité des STECAL à vocation économique ont été édictées.

- Création de 4 secteurs Npv réservés à l'existence de projets de centrales photovoltaïques au sol, se substituant aux STECAL Nxr. Les périmètres des sites de Coings (ancienne carrière/9,3 ha), de Mâron (ancienne déchetterie/39,1 ha) et de Saint-Maur (ancien dépôt de matériaux/10,4 ha) demeurent inchangés. Suite à la présentation d'un nouveau projet au cours de l'enquête publique soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux membres du Comité de pilotage PLUi, un nouveau site de 14,4 ha est identifié sur la commune de Déols, au sein du périmètre de protection rapproché des captages de Montet-Chambon. Ce projet permet une réappropriation du secteur, aujourd'hui occupé par des dépôts sauvages de déchets et de matériaux.
- Réduction des surfaces classées en secteurs 1AUe réservées à l'extension des cimetières sur les communes de Coings (de 4970 m<sup>2</sup> à 2450 m<sup>2</sup>), Saint-Maur-hameau de Villers (de 2460 m<sup>2</sup> à 760 m<sup>2</sup>) et Déols (de 12330 m<sup>2</sup> à 4340 m<sup>2</sup>), en réponse à la demande des Services de l'Etat.
- Suppression de surfaces classées en zone A en conséquence de l'agrandissement de 4908 m<sup>2</sup> du STECAL Nxy d'Agricentre sur la commune de Coings, intervenu suite à la prise en considération des besoins d'extension de l'entreprise exprimés pendant l'enquête publique.

- Reclassement en secteur As de certains secteurs Nj s'inscrivant dans la continuité d'espaces agricoles ou pouvant l'être, situés secteur des Barres au Nord-Ouest du Poinçonnet (7,6 ha), chemin de St-Cyran à Châteauroux (7,9 ha), secteur du Petit Valençay au Nord et au Sud de la route de Châteauroux à Saint-Maur (45 ha et 13 ha), et au droit de l'enclave entre le route du Grand Epôt et du Petit Epôt au Poinçonnet (30,2 ha).
- Suppression du secteur As entre le village de Céré à Coings et la zone d'équipement de l'Aéroport et rattachement de l'emprise à la zone 1AUea correspondante, afin de permettre la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales (intégré dans l'OAP).
- Création d'un secteur As sur les périmètres de protection rapprochés des captages de Montet-Chambon (en dehors du secteur Npv nouvellement créé), pour répondre à la demande de mise en place de mesures en faveur de la préservation de la ressource en eau par les Services de l'Etat et reprise par un collectif dans le cadre de l'enquête publique.
- Reclassement en zone A de certains secteurs Nd, en concertation avec la Chambre d'Agriculture, suite au durcissement des règles de constructibilité au sein du secteur Nd. 4,4 ha de terrains entourant l'exploitation du Mez Savary (localisée sur la limite communale Nord de Luant) sont ainsi rattachés à la zone A, de même que 17 ha entre les hameaux de Grand Fouchaud et de la Choléterie (parcelles E 265, E 499, E 359 et 360), du fait de la présence d'un hangar agricole. La création d'une petite enclave de zone A au sein du secteur Nd pour permettre l'extension de ce bâtiment ayant peu de sens, une jonction plus large et plus cohérente avec l'usage des sols est donc établie entre les deux hameaux classés en zone agricole.
- Rectification d'erreurs matérielles relatives à la prise en compte de nouvelles constructions non encore enregistrées au cadastre ou de bâti existant dans le prolongement de la zone urbaine (ex : reclassement en secteur Ud de la partie la plus récente du lotissement des Tardes à Saint-Maur, en Uda de celle du lotissement SCALIS aux Grouailles ; intégration de constructions sur le hameau de Sanguilles ou au Petit Valençay à Saint Maur) ; recalages ponctuels et au plus juste des limites du zonage, lorsque celles-ci coïncident avec les limites parcellaires.
- Réintégration en secteur Uaa 1 de la parcelle AR 743, classée par erreur au sein du périmètre du secteur Ue réservé aux équipements d'intérêt collectif (Belle Isle, commune de Châteauroux).
- Ajout de la mention « *Zone géographique de l'Agglomération concernée par un ou des Plan(s) de Prévention des Risques (PPR)* » renvoyant au PPRI et au PPRt sur le cartouche des plans de zonage concernés par ces servitudes.

## **2. Prescriptions**

- Réduction des emprises classées en EBC au regard de l'avis de RTE, afin de respecter les zones non aedificandi sous les lignes Haute Tension (Montierchaume : lieu-dit les Ouches au sud du hameau de Crevant et parcelles ZC 9, ZD 26 (40 m de part et d'autre de l'axe des lignes 2X90 KV) ; Saint Maur : parcelle BL 382 (40 m par rapport aux lignes 2X90 KV) et parcelle YI 11 (30 m par rapport à la ligne 90 KV) ; Jeu-les-Bois : parcelle B 196 (30 m par rapport à la ligne 90 KV) ; Ardentes : parcelle D 1305 (30 m par rapport à la ligne 90 KV) ,parcelles C 395, C 396 et suivantes (50 m par rapport à la ligne 400 KV) et parcelle C 179 (40 m par rapport à la ligne 225 KV). Rectification de périmètre également opérée sur les parcelles ZD 6 et 7 à Montierchaume, la trame EBC débordant le secteur Nf sur la zone A cultivée.

- Suppression des prescriptions paysagères « éléments de paysage » au droit du projet d'enfouissement des lignes RTE au Nord des Grouailles à Châteauroux ; aux lieux-dit Le Mez Savary et Le Grand Fourchaud à Luant en raison du reclassement des parcelles en zone A ; rectification de la trame débordant sur le STECAL Nxl1 du site de La Tremblaire à Arthon.
- Agrandissement de l'emplacement réservé ER 48 destiné à la réalisation de dispositifs de collecte et de stockage des eaux pluviales dans le secteur de La Margotière à Châteauroux, sur la partie Nord de la parcelle DV 19 (1,2 ha au total).
- Suppression de deux emplacements réservés : l'ER 55 (1803 m<sup>2</sup>) situé dans le prolongement de l'extension du cimetière de Déols (secteur 1AUe dont la surface a été réduite), et suppression, sur la commune de Saint-Maur, de l'ER 126 (2,51 ha) impactant une zone cultivée.
- Reconfiguration de l'ER 65 (ER 64 au PLUi approuvé) à Jeu-les-Bois, pour mise en cohérence avec l'emplacement réel du collecteur d'eaux pluviales situé au Sud du bourg et de son exutoire. La dénomination erronée « *création d'un bassin de rétention* » est remplacée par « *Entretien du réseau de collecte des eaux pluviales* ».
- Reconfiguration de l'ER 9 « Création d'une liaison douce » à Arthon, suite à un échange de terrain (décalé de 5 m plus au Sud et largeur réduite à 3 m, réduisant ainsi l'emprise à 614 m<sup>2</sup>).
- Corrections apportées à la liste des emplacements réservés annexée à la légende (pièce 4.2.2), au regard des modifications de périmètres, des suppressions d'ER et du changement de dénomination opéré.
- Ajout d'îlots de rafraîchissement au sein de la zone urbaine de Châteauroux légendés « Espaces verts insérés dans la trame urbaine » au titre « d'éléments de paysage (sites et secteurs), à préserver pour des motifs d'ordre écologique », suite aux préconisations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).  
Les objectifs à atteindre intégrés dans le PLUi (quantité d'énergie produite à partir d'installations NRJ renouvelable, îlots de fraîcheur prévus dans les OAP, aires de covoiturage prévues, projets de voie vertes...) ont été explicités. En complément, des espaces verts existants situés dans le tissu urbain et remplissant la fonction d'îlots de rafraîchissement urbains seront repérés sur les plans de zonage et assortis de règles précisées dans les dispositions générales.
- La trame correspondant aux bâtiments susceptibles de changer de destination a été retravaillée pour éviter les problèmes de visibilité liés à la superposition de la trame relative au « *Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique* » (problématique signalée sur les plans de zonage arrêtés).
- Ajout d'un plan annexe présentant les chemins et les itinéraires modes doux existants et projetés repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

## Règlement écrit

---

- Mise à jour de la présentation des zones et des secteurs

### 1. Dispositions générales

Dans la partie relative à l'application des autres législations (Titre I.2) :

- Dans la présentation des SUP, une précision est apportée sur l'existence d'un PPRI et d'un PPRT et l'articulation entre le SPR et le PLUi fait l'objet d'une clarification ;

- Ajout d'un paragraphe sur la procédure de défrichement soumis à autorisation administrative conformément à la demande de la DDT ;

Dans la partie relative aux autres éléments (Titre I.3) :

- Précision sur les secteurs de la zone U non concernés par un périmètre de centralité commerciale et visés par la phrase « dans tous les autres cas », en réponse à la demande de la DDT ;
- Ajout d'une obligation de replantation d'un linéaire connecté à une haie existante, en cas d'abattage sur plus de 10 mètres, dans les secteurs sensibles pour la trame verte et bleue. Cette évolution fait suite à la remarque de la DDT qui juge insuffisantes les mesures de préservation des arbres et des haies identifiés ;
- Dans les dispositions relatives au patrimoine, clarification des dispositions visant à préserver les milieux isolés ayant un intérêt écologique ou paysager et les espaces verts insérés dans la trame urbaine ayant un intérêt écologique ou paysager.

Dans la partie relative aux conditions de desserte des terrains (Titre I.4) :

- Précision apportée à la rubrique « voies de circulation », sur le fait que les voies de circulation existantes et nouvelles doivent avoir une bande de roulement de 3,50 mètres *minimum*. La définition d'une « bande de roulement » et d'une « voie en impasse » est également ajoutée en annexe du règlement.
- Ajout de précisions sur les modalités de vidanges de piscine dans le paragraphe eaux usées et celui dédié aux eaux pluviales, en réponse à la demande de complément exprimé par la DDT.
- Intégration de prescriptions sur les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales en réponse à l'avis de la DDT sur le manque de prise en compte du SDAGE 2016-2021.
- Précisions apportées à la rubrique « Les réseaux d'énergie » : « les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir, *sauf raisons techniques particulières* ».

Dans la partie dédiée aux performances énergétiques et environnementales (Titre I.5)

- Prise en compte du nouvel article L111-18-1 du Code de l'urbanisme et ajout d'une prescription pour les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) : « toute construction neuve, supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont la destination n'est pas déjà visée par l'article L111-18-1, doit comporter un dispositif d'énergie renouvelable, dont la part dans le bilan énergétique sera au *minimum de 15%*. » Cette évolution permet de répondre l'absence de prescription spécifique en faveur de la transition énergétique dans le règlement soulevé par la DDT et de la MRAe.
- Ajout de la mention « *unités extérieures de climatisation* » dans la phrase « *les pompes à chaleur devront être dissimulées pour ne pas être visibles depuis le domaine public* » ;
- Ajout d'une recommandation pour la réhabilitation de constructions à usage d'habitation en milieu rural et d'une adresse internet ;

Dans la partie Dispositions particulières (Titre I.6)

- ajout de la mention « *dans les secteurs sensibles pour l'écoulement des eaux, il pourra être demandé une surélévation des planchers habitables par rapport au terrain naturel de 20 centimètres* » suite à une requête exprimée par la commune du Poinçonnet durant l'enquête publique.

## 2. Modifications communes à toutes les zones (U, AU, A et N)

- Dans le tableau des destinations interdites ou autorisées sous conditions, dans la destination « affouillements et exhaussements de sol », la phrase suivante « Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) » a été complétée par (...) à la gestion des eaux pluviales, etc., ». Cette précision a été apportée à tous les secteurs de la zone U, aux secteurs 1 AUd, 2AUd et à ceux des zones A et N.
- Renvoi aux recommandations du Guide de la restauration et de l'entretien de l'architecture rurale ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du PNR de la Brenne pour la commune de Luant.

## 3. Zones U et AU

- Reformulation de la phrase précisant le champ d'application du Site Patrimonial Remarquable de Châteauroux dans le paragraphe « Généralités » de tous les sous-secteurs de la zone U ;
- En secteur Ua, dans l'article 2.1 « Implantation et volumétrie par rapport aux voies et emprises publiques », introduction d'une possibilité de dérogation à la règle d'alignement lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient d'autres dispositions en réponse à la demande de Châteauroux Métropole sur l'OAP Chat\_1D.
- Ajout de prescriptions proposées par l'UDAP sur le sous-secteur Uac dans le cadre de sa consultation :

### Sur les façades

- o Lorsque les maçonneries traditionnelles en moellons seront enduites, elles recevront un enduit couvrant de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux.
- o Les enduits sont exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur ou en tenant compte des modénatures existantes.

### Sur les baies

- o Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisies en accord avec le style architectural de l'immeuble.
- o Pour les châssis de toit, une position en partie basse de la toiture et alignée dans l'axe des ouvertures de façade sera privilégiée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

### Sur les clôtures

- o Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués, béton ou grillage soudé ainsi que les brise-vues.
  - o les murs-bahuts d'une hauteur inférieure à 1 m, enduits, surmontés d'un ouvrage à claire-voie ou d'un barreaudage simple ; la mention « ou réalisés en pierre » a été supprimée afin d'être en cohérence avec les nouvelles prescriptions s'appliquant aux façades.
- Dans tous les sous-secteurs de la zone U, reformulation de la phrase sur les modalités de calcul de la hauteur des clôtures afin d'en clarifier l'interprétation.
  - Reformulation en secteur Ud d'une phrase sur la hauteur des clôtures : « les haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, ce dernier ne devant pas dépasser 1,50 mètre de hauteur ».
  - En secteur Up, reformulation de la phrase relative à l'implantation par rapport aux autres constructions implantées sur une même unité foncière, en réponse à une observation du PNR de la Brenne ;

- Ajout de la destination « Entrepôts » en secteur Uea, autorisés sous condition : « *la construction est liée aux activités aéroportuaires* » à la demande de la DDT.
- En secteur Ux, ajout d'une possibilité de dérogation demandée par RTE durant l'enquête publique : « *Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour assurer la protection des constructions et installations d'intérêt collectif (réseaux, énergie, etc.).* »
- En secteur Uy, dans le tableau des destinations autorisées sous conditions, clarification des conditions d'implantation des installations et constructions liées à la production d'énergie renouvelable.
- Passage d'une hauteur de 15 m à 18 m pour les constructions à usage d'entrepôts et d'industrie dans le secteur Uy1, suite à une demande de Châteauroux Métropole durant l'enquête publique pour mise en cohérence avec le CCCT de la ZAC d'Ozans.
- Ajout d'une recommandation sur la mutualisation des aires de stationnement en secteurs Uy et Uy5 en réponse à une observation de la DDT « *En ce sens, les places de stationnement pourront être aménagées sur le terrain propre à l'opération ou seront justifiées au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement mutualisées pour un ensemble de constructions.* »
- Evolution du règlement des secteurs 2AUd, 2AUe et 2AUy et plus particulièrement suppression de plusieurs conditions permettant d'autoriser les affouillements et exhaussements de sol afin de rectifier une incohérence soulevée par la DDT. Les conditions supprimées sont les suivantes :
  - o « *si ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet*»,
  - o *si ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette du projet* »,

Une condition a, par ailleurs, été reformulée :

- o « *si ils consistent en des travaux d'aménagement paysager ~~des espaces non construits accompagnant la construction~~* ».

#### 4. Zone A

- Ajout d'un paragraphe pour expliquer la différence de logique entre les zones U dont la constructibilité est élargie mais soumise à de nombreuses conditions et les zones A et N inconstructibles sauf exception.  
« *A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone A. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V \*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites.* »
- Ajout d'une condition en secteur As autorisant uniquement les constructions de type serres démontables, tunnels plastiques pour répondre aux demandes et observations émises durant la consultation des PPA et l'enquête publique en faveur d'une meilleure prise en compte de l'agriculture urbaine et péri-urbaine.
- Ajout, à la demande de la Chambre d'agriculture, de la destination « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles », autorisées en secteur A et As sous la condition suivante : « *Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » en accord avec l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la destination « habitation » :
  - o Ajout de la mention « *toutes extensions cumulées* » dans les conditions permettant d'autoriser les extensions des logements : « *Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes(...)* » ;
  - o Suppression du terme « *uniquement* » dans la condition spécifique au changement de destination, en réponse à la remarque de la DDT ;
  - o Pour les annexes à l'habitation, suppression de la mention « *hors bassins et piscines* » en réponse à la remarque de la DDT et de la CDPENAF et évolution de l'emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> à 50 m.
- Interdiction des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en STECAL Axc ;
- Interdiction des installations de production d'énergies renouvelables en secteur As ;
- Ajout en introduction de l'article 2 « Implantation et volumétrie » de la phrase suivante : « *Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.* » ;
- Précision sur les secteurs concernés par l'application de la règle de hauteur fixée à 15 mètres : il est spécifié que cela ne concerne pas les secteurs As et Axc, du fait de leur inconstructibilité ;
- Suppression d'une partie du contenu du paragraphe 2.5 « Occupation sur le terrain » de la distance maximale autorisée pour des annexes par rapport à la construction principale du fait d'une redondance avec les conditions développées dans le tableau des destinations et occupations autorisées. Seule une phrase apparaît désormais : *Les annexes doivent être situées à moins de 20 mètres de la construction principale* ;
- Ajout de prescriptions sur les bâtiments agricoles à la demande de l'UDAP :
  - o *Les bâtiments agricoles ouverts présenteront des charpentes peintes dans la même couleur que le bardage. Les constructions en bois pourront déroger à cette disposition.*
  - o *Pour les hangars photovoltaïques, il est recommandé des panneaux à cadres noirs non réfléchissants recouvrant la totalité du versant.* (adaptation de la prescription proposée par l'UDAP).

## 5. Zone N

- Intégration du règlement relatif au secteur Npv correspondant aux sites dédiés aux énergies renouvelables suite à la suppression des STECAL Nxr demandée par les services de l'Etat.
- Mise à jour des sites classés en STECAL Nxl4 : suppression de la mention du projet de camping du Poinçonnet ;
- Ajout d'un paragraphe pour expliquer la différence de logique entre les zones U dont la constructibilité est élargie mais soumise à de nombreuses conditions et les zones A et N inconstructibles sauf exception.
 

*« A l'inverse de la logique qui prévaut en zones U et AU, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans l'ensemble de la zone N. Seules sont autorisées ou autorisées sous conditions celles marquées par un V ou V \*, contrairement à celles signalées par le symbole X qui sont donc interdites. »*
- Evolution des occupations et utilisations du sol autorisées en zone N :
  - o Interdiction des constructions liées aux exploitations agricoles en sous-secteur Nd en lien avec l'observation de la DDT sur la préservation de la zone N ;

- Dans la destination « habitation » :
  - o Ajout de la mention « *toutes extensions cumulées* » dans les conditions permettant d'autoriser les extensions des logements : « *Elles sont autorisées, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à au moins une des conditions suivantes(...)* » ;
  - o Suppression du terme « *uniquement* » dans la condition spécifique au changement de destination, en réponse à la remarque de la DDT ;
  - o Pour les annexes à l'habitation, suppression de la mention « *hors bassins et piscines* » en réponse à la remarque de la DDT et de la CDPENAF et évolution de l'emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> à 50 m.
  - o Interdiction de la destination hébergement dans le secteur Nf (non adaptée à la destination du secteur) à la demande de la DDT.
- Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », les locaux techniques et industriels sont désormais autorisés pour les secteurs Nv, Nf, Nj et Npv uniquement s'ils sont liés aux réseaux et aux infrastructures.
- Dans la destination « autres occupations et utilisations du sol », interdiction des installations de production d'énergies renouvelables dans les secteurs Nv, Nf et Nj.
- Dans le secteur Npv créé spécifiquement sont uniquement autorisés :
  - o *les réseaux et les ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications,*
  - o *les installations et aménagements liés à la gestion des milieux et rendues indispensables en raison de la fréquentation du public,*
  - o *les installations de production d'énergies renouvelables sous conditions : « Ils doivent avoir un intérêt collectif, ne doivent pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*
  - o *les affouillements et exhaussements de sols sous les mêmes conditions que les autres secteurs de la zone N.*
- Réduction du potentiel constructible dans l'ensemble des STECAL Nxy à 30 % maximum de leur emprise, à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- Précision apportée sur l'application des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aux secteurs de la zone N et aux STECAL à la demande des services de l'Etat :
  - o *Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nxl1, Nxl2, Nxl3, Nxl4, Nxlc, Nxg, Nxy et Nxe, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou avec une marge latérale,*
  - o *Dans les secteurs Nxl1, Nxl2, Nxl3, Nxl4, Nxlc, Nxg, Nxy et Nxe, les constructions ne devront pas s'implanter à plus de 30 mètres d'une construction existante implantée dans le secteur.*
  - o Exclusion des installations de production d'énergie renouvelable dans la règle de dérogation à la hauteur applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Réduction de la hauteur maximale autorisée en Nxj de 3,5 mètres à 3 mètres, en réponse à l'observation de la DDT demandant à préciser les règles de constructibilité.
- Précision dans le paragraphe 2.5 « Occupation sur le terrain » de la distance maximale à laquelle peuvent s'implanter les annexes par rapport aux constructions principales : « *Les annexes doivent être situées à moins de 20 mètres de la construction principale* ».

- Reprise du paragraphe 3.4 encadrant les constructions à usage agricole qui ne sont désormais plus autorisées en zone N. La rédaction a été revue et élaguée et ne concerne plus que les bâtiments à usage forestier.
- Ajout d'une possibilité de dérogation sur la hauteur des clôtures en limite séparative avec un espace agricole ou naturel, en lien avec la demande du CRPF : « *Une hauteur supérieure, sans pouvoir dépasser 1,80 mètres, pourra être autorisée si elle est justifiée au regard de la protection des plantations ou des régénérations naturelles contre les dégâts du gibier.* »

## 6. Annexes au règlement écrit

- Ajout d'une définition sur les voies en impasse et sur les voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation
- Dans la liste des essences végétales préconisées, le hêtre a été ajouté afin de prendre en compte la remarque du PNR de la Brenne

Enfin, des corrections d'erreurs matérielles, des reformulations mineures permettant d'éviter les erreurs d'interprétation ont pu être apportées sans modifier le sens ou la portée des règles présentées dans le projet de PLUi arrêté.

## OAP

---

- Suppression des OAP correspondant à la suppression de zones d'urbanisation future : site Deo Eco 2 (extension de la zone d'activités de Grandéols reclassée en zone d'urbanisation à long terme 2AUy), site Diors\_3 E (secteur 1AUd).
- Modification des périmètres des OAP sur les communes de Châteauroux (Chat\_1 E, 1AUd, Bitray), Déols (Deol\_1D, 1AUd, Malgrappes), Le Poinçonnet (Le Poin\_1D, 1AUd, centre-bourg), Montierchaume (Mont\_1 E, 1AUd), Sassièrges Saint-Germain (Sass\_1D ,1AUd).
- Evolution des schémas des OAP : à Arthon (Arth\_1 E) pour la suppression de l'amorce de voirie vers le Sud, à Châteauroux, Chat\_1E (Bitray) du fait de la réduction du périmètre et Chat\_3 E (Pépinières) pour l'ajout d'un espace vert protégé (suite à l'identification d'une espèce protégée), à Luant (Lu\_3 E, route de Châteauroux) pour l'ajout dans la partie Diagnostic de la connaissance écologique, à Montierchaume (Mont\_1E) du fait de la reconfiguration du périmètre, à Mâron (Mar\_2 D) pour l'ajout de plantations d'arbres de haut jet sur la limite avec le Château, à Saint-Maur (St-Maur\_1 E) pour la réduction de l'emprise réservée à l'extension du cimetière.
- Assouplissement / ajout de prescriptions : à Châteauroux (Chat\_1 D), assouplissement de la règle concernant le front bâti par rapport au règlement écrit et à Coings (Coi\_3 E), ajout de la mention suivante « *L'aménagement du site doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble* ».

Ajout de zones d'accueil préférentiel pour l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales dans les OAP suivantes : Chat 5 D (quartier Beaulieu), Chat\_9 D (quartiers St-Jean/St Jacques), Chat\_4 E (Les Grouailles), Deo\_2 E (Marban), Jeu\_1 E, Lu\_1 E, Le Poin\_1 D et Coi\_Eq\_1 (aéroport).

Ajout de liaisons douces dans les OAP suivantes : Chat\_7 D (rue Montaigne), Chat\_9 D (quartiers St-Jean/St Jacques), Chat\_1 E (Bitray), Deo\_2 E (Marban).

- Création d'une nouvelle OAP en zone urbaine : Sass\_2 D, correspondant à l'encadrement de la constructibilité au cœur du hameau de Châtre, au regard de la présence d'un site d'exploitation agricole sur la parcelle limitrophe (A 734).

Pour une meilleure visibilité, les mentions conditionnant l'aménagement des secteurs d'OAP à des études spécifiques (faune/flore, espèces protégées, etc.) et aux dispositions liées aux mesures compensatoires ont été déplacées dans la partie 1 (Site et situation / Environnement) de chaque OAP.

Enfin, des corrections d'erreurs matérielles ont pu être apportées sans modifier la portée des orientations présentées dans le projet de PLUi arrêté.

### **Mise à jour de la partie « Procédure » du dossier**

---

- Insertion des documents relatifs à la tenue de l'enquête publique (arrêté d'ouverture, délibération d'approbation et son annexe...)
- Tableaux de réponse aux Personnes Publiques Associées, aux particuliers et à la commission d'enquête.

### **Etat initial de l'environnement**

---

- Ajout de données liées à la mobilité
- Ajout de données liées à la transition énergétique
- Compléments apportés sur le volet relatif à la protection de la ressource en eau potable

### **Rapport de justification**

---

- Réactualisation du bilan de la consommation d'espace au regard des modifications apportées au projet de PLUi arrêté et ajout d'un tableau comparatif entre les surfaces consommées entre 2008 et 2018 et celles estimées au maximum pour les 10 prochaines années.
- Précision apportée sur les démolitions dans le scénario de développement
- Précisions complémentaires apportées à la justification du déclassement des hameaux au regard de la consommation d'espace
- Justification des secteurs 1AUd maintenus : Déols (Deo\_3E), Diors (Dio\_3E), Arthon (Arth\_1E), Châteauroux Chat\_5E, Luant (Lu\_3E), Etrechet (Etr\_1E), Coings (Coi\_1E et Coi\_2E).
- Justification du nombre, de la surface des STECAL et de leurs règles de constructibilité.
- Evolutions des destinations autorisées en zones A et N (cf partie Règlement écrit de la présente note).
- Justification des règles s'appliquant aux extensions et aux annexes en zones A et N (cf partie Règlement écrit de la présente note).

### **Evaluation environnementale**

---

- Ajout d'une analyse sur la compatibilité des pièces règlementaires du PLUi avec celle du SCoT sur les thèmes eau, nature, paysage, architecture, risques, climat-air-énergie.
- Mise à jour du bilan des surfaces comparées des secteurs et sous-secteurs des documents en vigueur avec le PLUi (général et par commune) et des cartes correspondantes.

- Mise à jour de la partie sur l'évaluation des incidences du zonage et des prescriptions graphiques (croisements statistiques avec les périmètres de protection réglementaires et les éléments de la Trame Verte et Bleue) et modification des cartes en conséquence.
- Compléments apportés sur les volets relatifs à la gestion des eaux pluviales (EP) et des eaux usées (EU), en lien avec les modifications des zonages d'assainissement intervenues à l'issue de l'enquête publique.
- Compléments apportés sur les thèmes Climat-Air-Energie, en lien avec l'état initial de l'environnement.
- Intégration de l'ensemble des analyses multicritères des secteurs de projet en extension (1AUd).
- Intégration des résultats des passages terrain réalisés en période favorable sur les secteurs à enjeux : Chat\_1E, Chat\_3E, Lu\_3E, Deo\_Eco\_7 ; mise à jour des synthèses des enjeux par zone de projet ; compléments apportés sur les mesures d'évitement-réduction-compensation (ERC), à l'exemple des secteurs Lu\_3E de Luant route de Châteauroux (demande de plantation de haies multistrates), Chat\_1E à Bitray (suppression d'une partie du secteur au Sud-Est et demande de plantation de haies multistrates).
- Compléments apportés sur l'indicateur « nuisances sonores », à la demande de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

## **Annexes**

---

### Servitudes d'Utilité Publique (pièce 5.1) :

- Intégration des planches mises à jour par la DDT transmises pendant la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.
- Intégration des fiches d'information I3 et I4 à la demande de GRT Gaz et RTE.

### Annexes Sanitaires (pièce 5.2) :

- Réseaux d'Adduction de l'Eau Potable (AEP) : ajout d'une notice sanitaire explicative sur le fonctionnement et la gestion des réseaux AEP.
- Réseaux d'Eaux Pluviales (EP) :
  - o Ajout d'un résumé non technique
  - o Ajout d'une carte localisant les projets de bassins de rétention et leurs caractéristiques
  - o Précision apportée dans le règlement du zonage pluvial sur le recours aux solutions techniques alternatives, en application du SDAGE (p61 dispositions 3D1) et afin de répondre à la demande des Services de l'Etat de préconiser de façon plus explicite la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour ne pas aggraver la situation et d'encourager plus fortement le recours aux techniques alternatives, le paragraphe suivant, est ajouté au règlement pluvial :
 

*"Les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain devront autant que possible :*

    - *limiter l'imperméabilisation des sols ;*
    - *privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible, sauf si les investigations et études techniques complémentaires réalisées dans la cadre du projet démontrent que l'infiltration n'est pas opportune au regard de la sensibilité du milieu récepteur" ;*

- *favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;*
  - *faire appel aux techniques alternatives au tout tuyau (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées)*
  - *mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire ;*
  - *réutiliser les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles"*
- Réseaux d'Eaux Usées (EU): modification des plans de zonage d'assainissement des eaux usées et de la notice correspondante, au regard des reconfigurations et des suppressions de zones AU.

Etudes Loi Barnier (pièce 5.4) : suppression de l'étude loi Barnier réalisée pour l'extension de la zone d'activités de Grandéols, suite à son basculement du secteur 1AUy2 en 2AUy.

Création d'une rubrique « Bruit des infrastructures de transports » (pièce 5.9): regroupement du classement sonore des infrastructures terrestres avec le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Châteauroux-Déols.

RLPi (pièce 5.12) : ajout du dossier complet de Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) approuvé le 27 juin 2019, en lieu et place de la délibération d'arrêt du projet de RLPi.

Ajout d'une rubrique « Secteurs d'Information sur les Sols » (pièce 5.13), suite à la création de 4 secteurs sur la commune de Châteauroux, par arrêté préfectoral du 12 juillet 2019.

NB : le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)* n'a pas été modifié.