



CHÂTEAUROUX
Métropole

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE

DOSSIER DE PLUi APPROUVÉ

Date d'approbation

13 février 2020

PADD
**PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

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

Fait à CHÂTEAUROUX, le 14 FEV. 2020

Gil AVEROUS
Président de Châteauroux Métropole



Pièce du PLUi

2

PREAMBULE



1.1 POURQUOI ÉLABORER LE PLUi ? RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

Le 25 juin 2015, la Communauté d'Agglomération Châteauroux Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Châteauroux Métropole souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont les suivants :

- **En matière économique :**

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

- **En matière d'habitat :**

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

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

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

- **En matière de mobilité :**

- de définir une stratégie de mobilité communautaire combinant l'ensemble des modes de déplacement et répondant à la diversité des besoins des habitants.

- **En matière d'environnement et de préservation des sites, milieux et paysages naturels :**

- de traduire le concept de trame verte et bleue, développé dans l'étude conduite par le Pays Castelroussin Val de l'Indre, à travers une préservation dynamique des milieux naturels et la mise en valeur d'une approche paysagère de ceux-ci (notamment ceux de la vallée de l'Indre),
- d'évaluer les incidences du projet de territoire sur les sites Natura 2000 de la vallée de l'Indre,

- de concourir à la prévention des pollutions, des risques naturels et technologiques,
- de préserver et sécuriser la ressource en eau potable.

- **En matière énergétique :**

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

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

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

Source : Extrait de la délibération du Conseil Communautaire de Châteauroux Métropole, le 25 juin 2015

1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1.2.1 Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté d'agglomération, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui composent le plan local d'urbanisme intercommunal, le PADD doit être conforme au Code de l'Urbanisme, qui en détermine les principes fondamentaux, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

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

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

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

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

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

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








Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le PADD de Châteauroux Métropole dans le présent document est exprimé au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

1.2.2 Un PADD construit avec les acteurs du territoire

Afin de construire le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, un document, intitulé l'«Atlas des enjeux» exposant une synthèse du diagnostic et reprenant tous les enjeux identifiés, a été envoyé à l'ensemble des communes. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque commune a été amenée à se positionner et à les hiérarchiser. Cette étape importante fonde et structure le PADD. C'est en effet sur la base de ces enjeux que sont déclinés les objectifs et les orientations d'aménagement. Cette hiérarchie a ensuite été validée par le COPIL :

-  Enjeux liés à l'économie
-  Enjeux liés au cadre de vie
-  Enjeux liés aux déplacements (réseaux et modes)
-  Enjeux liés à l'environnement naturel et paysager, aux risques et nuisances
-  Enjeux liés à la démographie
-  Enjeux liés à l'habitat et aux hébergements spécifiques
-  Enjeux liés aux modes d'urbanisation, formes urbaines et architecturales

1. L'augmentation du nombre d'emplois sur le territoire.
2. Le développement de la fibre optique dans les zones d'activités.
3. Le maintien d'une offre de santé satisfaisante.
4. L'accueil de secteurs d'activités pourvoyeurs d'emploi.
5. Le maintien des équipements scolaires.
6. L'accès aux technologies numériques.
7. Le développement des activités de fret liées à l'aéroport au regard de la qualité de ses infrastructures et à ses avantages de situation.
8. Le développement des équipements d'enseignement supérieur.
9. Le maintien et l'amélioration de l'offre ferroviaire.
10. La diminution de la vacance des bâtiments commerciaux dans les centres-villes.
11. La préservation et la valorisation de la vallée de l'Indre.
12. L'accueil de jeunes ménages pour maintenir le solde naturel positif et ainsi les équipements, notamment scolaires.
13. Le maintien et le renforcement des structures d'accueil médicalisées sur le territoire pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population.

14. La préservation et l'amélioration de la qualité des eaux.
15. La prise en compte des captages et de leur périmètre de protection.
16. La commercialisation des terrains du parc d'activités d'Ozans.
17. Le développement d'une offre de circuits courts et d'agrotourisme.
18. L'adéquation entre l'offre de formation et les secteurs d'activités économiques présents sur le territoire.
19. L'accueil de nouveaux habitants pour retrouver une croissance démographique à l'échelle de l'agglomération.
20. Le développement d'une offre en logements adaptés pour les personnes âgées autonomes à proximité immédiate des services et des équipements.
21. L'accessibilité du territoire par un réseau routier dense et de qualité.
22. Le maintien et le développement d'une industrie diversifiée.
23. Le maintien et le développement des activités artisanales.
24. Le développement de l'offre commerciale dans le centre-ville de Châteauroux.
25. La performance du réseau eau potable.
26. La prise en compte des risques industriels (ICPE et SEVESO).
27. La mutualisation des équipements.
28. Le maintien de la population en place.
29. Le renforcement du trafic passager aérien.
30. Le maintien de la qualité et de la diversité des paysages.
31. La prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués.
32. La sécurisation des déplacements piétons et cycles.
33. Le maintien de l'offre commerciale de proximité existante.
34. La reconquête des espaces aujourd'hui non utilisés («dents creuses», friches...).
35. La suppression des secteurs accidentogènes.
36. La prise en compte des évolutions structurelles futures (modes de consommation, développement des communications numériques...) du fait de leur impact sur le nombre d'emplois.
37. Le devenir des bâtiments vacants dans les zones périphériques.
38. Le maintien de la filière logistique.
39. L'accès aux équipements par tous.
40. La requalification du parc ancien, notamment en termes d'accessibilité et de performances énergétiques.
41. Le maintien et le développement d'exploitations dynamiques au travers le règlement du PLUi.
42. La préservation des vallées et vallons (cours d'eau, ripisylve, prairies, zones humides...).
43. Le développement de l'énergie solaire.
44. La maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque et de nuisances dans le respect des documents de prévention (PPRI, PPBE...).
45. La préservation des étangs et de leurs milieux associés.
46. Un urbanisme économe en énergie et en déplacements
47. La préservation des zones inondables et des zones d'expansion de crues.
48. Le développement de l'offre en hébergement touristique pour répondre aux besoins liés à la tenue de grandes manifestations notamment.

49. Le maintien et le développement des équipements d'échelle départementale pour affirmer le rôle de l'agglomération dans l'Indre.
50. Des pratiques agricoles favorables à la biodiversité.
51. Un développement urbain cohérent avec les capacités d'assainissement et la ressource en eau potable.
52. L'économie et le partage de la ressource en eau notamment en période d'étiage
53. Le développement de la géothermie.
54. Le rééquilibrage du développement résidentiel en fonction de la place et du rôle de chaque commune dans l'agglomération.
55. Le développement des liaisons douces pour les déplacements intra-communaux
56. Le maintien et la diversification des productions agricoles sur le territoire.
57. Le maintien du bocage en queue de Brenne et dans les vallées.
58. La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique.
59. La résorption des espèces invasives.
60. Le solutionnement des dysfonctionnements observés sur les stations d'épuration.
61. La gestion des eaux pluviales.
62. La recherche de nouvelles ressources en eau potable.
63. L'évolution des constructions existantes pour l'amélioration de leurs performances énergétiques.
64. La priorisation des secteurs desservis par les transports en commun pour les projets de développement urbain.
65. Une montée en gamme de l'offre hôtelière.
66. Un renforcement de l'attractivité résidentielle de la ville centre pour conforter son statut de pôle à travers le maintien et le renforcement des équipements et services.
67. L'attractivité des espaces déjà urbanisés.
68. Le développement de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.
69. L'amélioration de l'offre en transport en commun vers les zones d'activités.
70. Le maintien et le développement des activités de bureaux et de services.
71. La cohérence entre l'offre foncière à vocation économique, les disponibilités existantes et les besoins des acteurs locaux.
72. La poursuite de la mise en valeur des espaces publics.
73. La protection des zones humides.
74. La réduction du phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation.
75. La prise en compte des continuités écologiques dans les projets d'aménagement
76. La réhabilitation énergétique du bâti ancien.
77. L'accueil de familles pour rééquilibrer la structure de la population selon l'âge et limiter ainsi la diminution de la taille des ménages (vieillesse de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales...).
78. La réappropriation du bâti existant.
79. La création d'espaces dédiés aux activités artisanales.
80. L'émergence de projets énergétiques.
81. Un assainissement non collectif sans risques environnementaux et sanitaires.
82. Le développement du bois énergie.
83. La prise en compte de la problématique eaux pluviales, tout particulièrement en zone urbaine.

84. La limitation de la consommation d'espace.
85. L'encadrement de la densification pour mettre en valeur les centres et préserver le patrimoine bâti ancien.
86. Le développement des liaisons douces pour les déplacements intercommunaux.
87. La conciliation entre les activités économiques et l'habitat.
88. L'appropriation des espaces publics dans les quartiers d'habitat.
89. La qualification paysagère des zones d'activité en entrées de ville.
90. La diversification de l'offre en termes de taille de logements sur l'ensemble des communes.
91. La limitation de la perte de surface agricole et de la précarisation des baux ruraux.
92. La réduction du phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles par l'urbanisation.
93. La sécurisation de l'accès aux équipements scolaires.
94. Le développement de l'intermodalité et des alternatives à la voiture particulière
95. L'intégration paysagère des aires de stationnement.
96. L'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.
97. Une répartition des équipements en accord avec le poids démographique des communes.
98. L'engrillagement des parcelles.
99. Le développement de la méthanisation.
100. Le développement de l'éolien.
101. Le développement des connexions entre les différents quartiers d'habitat, les secteurs d'équipements et de services.
102. La réduction de la vacance.
103. L'affirmation de l'identité du territoire à travers le bâti.
104. Le développement du covoiturage local.
105. Le traitement des espaces publics et des abords des constructions dans les zones d'activités.
106. Le renforcement des connexions entre les quartiers d'habitat et les équipements de loisirs.
107. L'affirmation de l'identité du territoire au travers du bâti résidentiel et agricole.
108. Le traitement des zones de transition entre les espaces bâti et les espaces agricoles/naturels.
109. L'adéquation entre le développement de l'activité de l'aéroport et les nuisances générées.
110. L'évolution des bâtiments existants et la prise en compte des périmètres sanitaires.
111. La réduction de la vulnérabilité des nouvelles constructions aux risques (notamment sismique, argile et radon).
112. L'amélioration des connexions routières dans le tissu urbain.
113. L'encadrement de l'aspect extérieur des constructions destinées à accueillir des activités économiques.
114. L'évolution des entreprises isolées (en dehors des espaces urbanisés).
115. L'anticipation des effets du changement climatique sur les risques.
116. Le développement des liaisons douces vers la gare de Châteauroux.
117. L'optimisation du foncier par la mise en œuvre d'opérations d'ensemble.
118. L'intégration des nouvelles formes architecturales dans le tissu bâti existant.
119. L'adaptation de l'implantation de la construction à la taille des parcelles (en lien avec le respect des objectifs de densité).
120. L'adéquation entre l'offre et la demande locative sociale.

- 121. La diversification de la taille et de la géométrie des parcelles.
- 122. La diversification de l'offre en termes de statut d'occupation (locataire/propriétaire) sur l'ensemble des communes.
- 123. La prise en compte des nuisances pouvant être générées par les activités de loisirs.
- 124. L'enclavement des sièges d'exploitation.
- 125. Le renouvellement de l'offre par le développement de formes d'habitat autres que le pavillon.
- 126. La sédentarisation des gens du voyage.
- 127. L'accueil temporaire des gens du voyage.

Dans un second temps, des ateliers thématiques ont été organisés avec les élus du territoire, les techniciens des services de Châteauroux Métropole et des communes, les Personnes Publiques Associées et les partenaires extérieurs les 3, 4, 5 et 11 avril 2017. Ces ateliers avaient pour objectif de faire ressortir, de proposer des actions concrètes à mettre en place pour répondre aux enjeux, de formuler des problématiques d'aménagement et de développement à explorer, et ainsi de définir les premières grandes orientations sur l'aménagement du territoire.

1.2.3 Un projet de territoire imbriqué dans d'autres dispositifs de coopérations intercommunales

LE PROJET DE SCOT DU PAYS CASTELROUSSIN VAL DE L'INDRE

Châteauroux Métropole fait partie du Pays Castelroussin Val de l'Indre et s'inscrit de ce fait, dans un autre projet de territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre. Ce document en cours de révision, arrêté le 3 juillet 2017, encadre le devenir du territoire pour les 20 prochaines années et constitue le principal document de référence pour le PLUi. Il fixe notamment une consommation maximale d'espace à respecter et recommande un objectif de création de logements.

Le PLUi devra être compatible avec les prescriptions du SCoT du Pays Castelroussin Val de l'Indre.

MUTUALISATION INTER-COMMUNALES

Au-delà de ce projet de SCoT, Châteauroux Métropole a aussi été concernée par le rapprochement de deux communes de son territoire (Saint-Maur et Villers-les-Ormes), qui s'est soldé par la création d'une commune nouvelle le 1^{er} janvier 2016 : Saint-Maur. Outre cette création de commune nouvelle, la coopération intercommunale se concrétise également autour de projets partagés (Schéma de mutualisation, Schéma directeur des liaisons douces, Pacte financier et fiscal, par exemple), qui améliorent la cohérence du territoire. Cette autre forme de coopération intercommunale a aussi été intégrée dans la réflexion sur le PADD.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

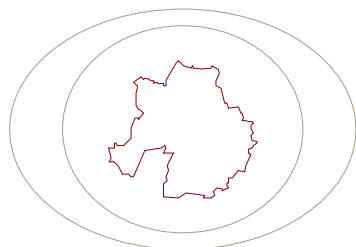
ORGANISATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de l'Agglomération de Châteauroux Métropole est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD, les sessions de travail avec les maires et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat, la Charte du Parc Naturel Régional et le projet de SCoT du Pays Castelroussin Val de L'Indre.

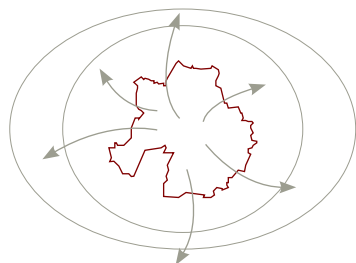
Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées selon les cinq grands axes suivants :



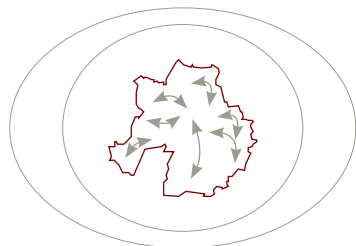
AXE 1

CHÂTEAUX MÉTROPOLE, UNE CENTRALITÉ DÉPARTEMENTALE



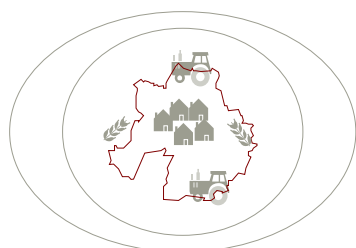
AXE 2

CHÂTEAUX MÉTROPOLE, AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTÉRIEURES



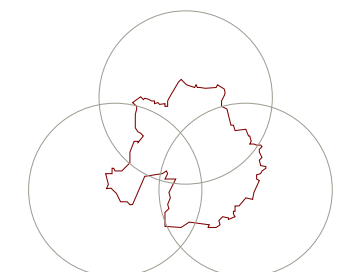
AXE 3

CHÂTEAUX MÉTROPOLE, UNE UNITÉ CONSOLIDÉE



AXE 4

CHÂTEAUX MÉTROPOLE, UNE INTERFACE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

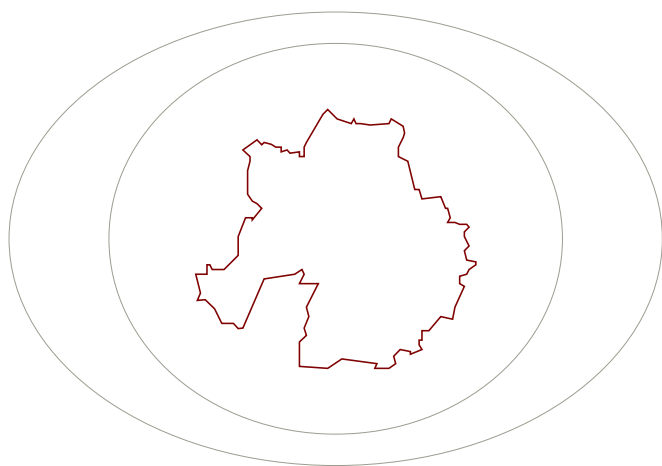


AXE 5

CHÂTEAUX MÉTROPOLE, UN TERRITOIRE DURABLE

AXE 1

CHÂTEAUROUX MÉTROPOLE UNE CENTRALITÉ DÉPARTEMENTALE



La présence de nombreuses grandes infrastructures (l'aéroport, la gare, l'A20...), équipements (le Mach36, Equinoxe, le Centre National de Tir...) et services (une offre commerciale importante et diversifiée, le centre hospitalier, le pôle d'enseignement supérieur...) liés à l'histoire du territoire, mais aussi aux nombreux projets d'envergure menés par l'Agglomération, confère à Châteauroux Métropole le statut de pôle principal du département de l'Indre. Ce statut est aujourd'hui clairement reconnu et l'Agglomération a la volonté de le renforcer en misant sur l'attractivité économique et résidentielle de son territoire.



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR AFFIRMER LE STATUT DE PÔLE DÉPARTEMENTAL DE CHÂTEAUX MÉTROPOLE

L'Agglomération de Châteauroux Métropole constitue le plus grand pôle d'emplois du département (37 402 emplois en 2013, un nombre d'emplois supérieur au nombre d'actifs ayant un emploi). Ce constat témoigne de l'importance de poursuivre les politiques menées en faveur de l'accueil des entreprises sur le territoire. C'est pourquoi, le PLUi a pour ambition de permettre le développement des activités économiques existantes, mais aussi d'en attirer de nouvelles.

Afficher Ozans comme un site de développement économique d'intérêt international, «une vitrine économique»

- Attirer et permettre l'accueil de nouvelles entreprises à travers la mise en valeur du parc d'activités économiques d'Ozans en complémentarité des autres zones existantes.
- Accompagner la commercialisation des terrains disponibles dans l'ensemble de la ZAC (couvrant une superficie totale de 509 hectares, dont 325 hectares cessibles. La surface restante étant destinée aux espaces publics et verts, à la gestion des eaux pluviales et à des prairies alluviales).
- Apporter une offre de services et d'équipements aux entreprises pour inciter l'installation d'activités économiques (industrielles, logistiques et tertiaires).
- Permettre les aménagements visant une amélioration de la desserte par les différents modes de transport et assurant la qualité environnementale et paysagère du site, en lien avec la certification «HQE» du parc.

Renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'Arc Est

- Affirmer le rôle industriel (aéroportuaire) et logistique des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire de l'Arc Est (ZIAP, GrandDéols et Bitray à Déols, La Malterie à Montierchaume, le site en reconversion et la zone industrielle de La Martinerie à Diors, Le Buxerieux à Châteauroux et La Forge de l'Isle au Poinçonnet) pour le territoire en y permettant :
 - > L'évolution des activités économiques existantes,
 - > L'implantation de nouvelles entreprises par l'optimisation des disponibilités foncières au sein des zones existantes,
 - > L'accueil de nouvelles entreprises liées à ce secteur à travers une ou des extensions des zones (identifiées de «niveau 2» par le SCoT) dans la limite de 15 hectares maximum.
- Renforcer l'attractivité des zones d'activités de La Martinerie, du Buxerieux et de La Forge de l'Isle, en requalifiant l'espace public et en veillant à la qualité architecturale des bâtiments.
- Envisager un devenir pour les friches existantes.
- Améliorer l'accessibilité de l'ensemble de ces zones d'intérêt communautaire par les transports en commun et les modes doux (piétons, cycles...).

Mettre en avant l'importance de l'artisanat dans la structuration économique du territoire

- Affirmer la vocation artisanale des zones d'activités d'intérêt communautaire des Fineaux à Montierchaume, de la Forge Haute à Ardentes, et des Fadeaux à Châteauroux.
- Si les besoins en foncier sont justifiés au regard du remplissage de l'ensemble des zones et de la zone concernée (au moins 75%), permettre l'extension de certaines de ces zones dans la limite maximale de 15 hectares à l'échelle de l'ensemble des zones du territoire identifiées «de niveau 3» par le SCoT.

Les zones de niveau 3 sont les suivantes : La Forge Haute et La Chaume Blanche à Ardentes, Chevalier/Ingrains à Châteauroux, Champs du Bois et Les Malgrappes à Déols, Cap Sud à Saint-Maur, Les Fineaux à Montierchaume, Le Petit Bois Large et Le Petit Bois Large (aéroport) à Coings, Champ de Luant à Luant et Riauderie à Arthon.

La zone du Craquelin est également concernée par cette orientation.

- Rechercher une nouvelle offre foncière et immobilière à destination des activités artisanales, à travers notamment la requalification du site Mead Emballages à Châteauroux ou la création d'ateliers-relais par exemple.
- Rechercher le regroupement d'activités artisanales de filières complémentaires sur certains sites.
- Améliorer la qualité paysagère des espaces collectifs et l'aspect architectural des bâtiments au sein des zones dédiées aux activités artisanales.

Conforter la fonction administrative de la ville-centre

- Attirer les activités tertiaires, notamment administratives (de bureaux) à travers le développement d'une offre immobilière adaptée (sur l'exemple du Centre Colbert).
- Conforter les activités de services existantes pourvoyeuses d'emplois et propres au statut de pôle départemental.

MAINTENIR UNE OFFRE COMMERCIALE D'ENVERGURE ET DIVERSIFIÉE

Châteauroux Métropole bénéficie d'une offre commerciale à la zone de chalandise large (environ 230 000 habitants) avec notamment l'existence de deux pôles majeurs (le centre-ville et la zone de Cap Sud à Saint-Maur). Si les enseignes qui s'y trouvent et la diversité de l'offre participent au rayonnement de l'Agglomération au-delà de ses limites, les mutations récentes dont font l'objet ces lieux d'échanges le fragilisent (friches commerciales dans les zones périphériques, vacance des locaux commerciaux dans le centre-ville...). Ce constat amène l'Agglomération, soucieuse de conserver des espaces commerciaux de qualité, à rééquilibrer le développement commercial et à assurer la complémentarité des espaces, en cohérence avec les orientations inscrites dans le projet de SCoT.

Redynamiser le commerce du centre-ville de Châteauroux

- Conforter l'offre commerciale du centre-ville en y permettant l'implantation de nouveaux commerces.
- Préserver la diversité du tissu commercial existant.
- Maintenir des flux réguliers pour le commerce de centre-ville en confortant la diversité des fonctions et usages qui s'y développent : activités tertiaires, habitat, équipements, etc.
- Travailler sur l'attractivité du centre-ville à travers la mise en valeur du patrimoine bâti, des espaces publics et le maintien de capacités suffisantes pour le stationnement automobile.

Maintenir les activités commerciales des « zones périphériques »

Permettre l'évolution des commerces existants dans les zones périphériques : GrandDéols à Déols, Cap Sud et route de Tours à Saint-Maur, Le Forum/Craquelin à Châteauroux/Le Poinçonnet et la rue Pierre Gaultier à Châteauroux (*cette dernière est amenée à évoluer en zone de centralité en lien avec le projet de renouvellement urbain sur le secteur Gare*).

- Permettre, en priorité, à travers la requalification et le réinvestissement des locaux vacants, l'implantation de nouveaux commerces.
- Prévoir, dès que cela est possible, une mutualisation des stationnements.
- Travailler à un aménagement qualitatif des espaces publics et à un traitement architectural de qualité des bâtiments.
- Améliorer la connexion entre le secteur commercial rue Pierre Gaultier et le centre-ville de Châteauroux, notamment à travers le projet du secteur Gare.
- Conforter la vocation de la zone de GrandDéols vers les activités de restauration et d'hôtellerie.
- Faciliter la circulation, notamment pour les modes doux, en direction des zones commerciales périphériques.
- Anticiper la mutation de certaines zones d'activités en lien avec le développement de nouveaux modes de consommation (via Internet, les circuits-courts...).

CRÉER DES ÉQUIPEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET ÉVÉNEMENTS DE GRAND RAYONNEMENT

Le rôle moteur de Châteauroux Métropole au sein du département est également lié à la présence de grands équipements rayonnant au-delà des limites de l'Agglomération. L'offre sportive, ludique, culturelle, éducative et de loisirs participe, au même titre que la présence d'emplois par exemple, à l'attractivité du territoire et permet de répondre aux besoins et attentes des habitants. Le projet de territoire exprimé dans le PADD a pour objectif d'asseoir et de promouvoir cette offre.

Doter l'agglomération d'équipements d'envergure

- Permettre la création de nouveaux grands équipements scolaires, de santé, culturels, sportifs ou de loisirs, sur le territoire en privilégiant la ville-centre.
- Accompagner la création du centre aquatique communautaire à proximité du site Balsan.

Mettre en valeur les grands équipements existants

- Valoriser la présence de grands équipements (exemples : le MACH36, Equinoxe...) en :
 - > Les rendant visibles à travers l'aménagement des espaces publics et leur traitement architectural,
 - > Facilitant l'accès à ces équipements par le biais des transports en commun ou des modes doux,
 - > Proposant une offre de stationnement répondant aux besoins de ces structures.
- Renforcer les pôles d'enseignement supérieur (notamment l'écocampus sur le site Balsan et le Pôle d'enseignement supérieur international PESI).

- Connecter les pôles d'enseignement supérieur avec le centre-ville de Châteauroux concentrant les activités commerciales et culturelles par la sécurisation et la création de liaisons douces.
- Permettre l'évolution et le renforcement des grands équipements de santé, scolaires, culturels, sportifs et récréatifs lorsque ces activités sont compatibles avec l'environnement existant.
- Permettre le fonctionnement et une évolution des grands équipements situés en frange ou en dehors des espaces urbanisés comme notamment l'hippodrome, le complexe de Belle-Isle et la Margotière à Châteauroux, le Centre National de Tir à Déols et Etrechet, le centre de formation La Berrichonne football à Arthon, le site des Tourneix, la maison d'arrêt, la fondation Blanche de Fontarce ou encore le centre Gireugne à Saint-Maur.
- Réfléchir à la reconversion de certains équipements (exemple : la piscine à vagues de Belle-Isle).

Promouvoir des événements de rayonnement

- Permettre l'organisation de manifestations culturelles, à l'image du festival DARC, à travers le maintien de sites pouvant les accueillir.
- Préserver et mettre en valeur les grands sites comme le site clunisien de Déols et le couvent des Cordeliers à Châteauroux.
- Répondre aux besoins en termes d'hébergement lors de l'organisation de grandes manifestations, comme les compétitions se déroulant au Centre National de Tir :
 - > Permettre l'implantation de nouveaux hôtels et/ou résidences de tourisme sur le territoire en privilégiant les communes du pôle urbain majeur, le pôle secondaire et les communes accueillant des sites structurants (touristiques, de loisirs, d'activités économiques, grandes infrastructures de déplacement...) pour l'implantation des structures d'hébergement de grande capacité.

MISER SUR L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE POUR AFFIRMER CHÂTEAUROUX MÉTROPOLÉ COMME PÔLE DE VIE

L'Agglomération de Châteauroux Métropole constitue un bassin de vie à part entière à l'échelle de L'Indre en concentrant les emplois, les services, les équipements mais également la population (33% de la population départementale en 2013). L'un des principaux objectifs du projet de PLUi est d'inverser la courbe démographique à travers, d'une part, le maintien de la population résidente et, d'autre part, l'accueil de nouveaux ménages venus de l'extérieur. L'Agglomération entend, à travers le PLUi, créer des conditions favorables à la croissance démographique en lien avec l'effort en matière de création d'emplois, de développement des équipements mais aussi de production de logements.

Inverser la courbe démographique

- Permettre une croissance démographique à l'échelle de l'Agglomération en visant la création d'environ 3200 nouveaux logements entre 2020 et 2030.

Permettre l'accès au logement à tous

- Mettre en oeuvre des opérations d'ensemble avec une programmation de logements diversifiée, tant au niveau des tailles de logements que des statuts d'occupation (accession libre et aidée, locatif privé et social, etc.).

- Prévoir, sur l'ensemble des nouveaux logements attendus :
 - > dans le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur), environ 25% de logements collectifs et au moins 15% de logements individuels groupés.
 - > dans le pôle secondaire d'Ardenes, environ 5% de logements collectifs et au moins 20% de logements individuels groupés.
 - > dans les villages, au moins 10% de logements collectifs et/ou individuels groupés.

Pour les personnes à faibles ressources :

- Réserver une partie des logements dans les opérations d'ensemble au développement d'une offre d'habitat accessible aux personnes à faibles ressources, prioritairement dans les communes du pôle urbain majeur et dans le pôle secondaire.
- Améliorer l'offre en logements locatifs sociaux existante sur l'ensemble du territoire à travers sa requalification.

Pour les jeunes :

- Développer une offre de petits terrains constructibles à destinations des jeunes ménages.
- Maintenir et développer les logements destinés aux étudiants, stagiaires et apprentis.

Pour les personnes âgées :

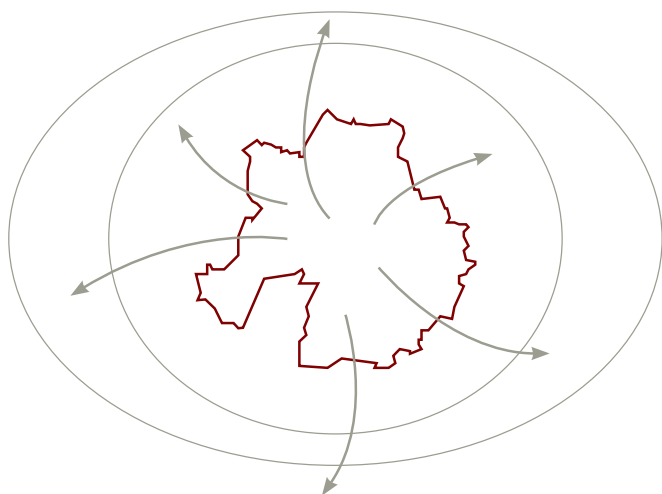
- Mettre en place des logements adaptés pour les séniors dans les centres-villes/centres-bourgs.
- Consolider l'offre en EHPAD.

Pour les gens du voyage :

- Maintenir l'aire de grand passage à Déols et l'aire d'accueil des gens du voyage communautaire (Châteauroux, Déols et Le Poinçonnet).
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage en proposant une offre de terrains familiaux et/ou d'habitat adapté.

AXE 2

CHÂTEAURoux MÉTROPOLE AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTÉRIEURES



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



TRAVAILLER L'IMAGE DU TERRITOIRE

Châteauroux Métropole souhaite poursuivre les efforts engagés sur les grands projets urbains et générer ainsi une image de territoire dynamique, innovant et de qualité, reconnue à l'extérieur.

Mettre l'innovation au coeur du développement économique

- Créer des lieux dédiés aux startups dans la ville-centre.
- Attirer des industries innovantes (éco-technologies, high-tech, technologies de l'information et de la communication...), notamment dans le parc d'activités d'Ozans.
- Accompagner la mutation de certaines activités économiques (industrie notamment) vers le digital en soutenant le déploiement du Très Haut Débit dans l'ensemble des zones d'activités.
- Créer une véritable cité du numérique en réunissant l'ensemble des compétences locales.
- Créer des synergies entre le tissu économique local et les formations proposées sur le territoire afin de développer les compétences au service des entreprises.
- Permettre le développement des structures de formations universitaires et professionnelles et en attirer de nouvelles.

Poursuivre les grands projets de renouvellement sur l'ensemble du territoire

- Permettre la réalisation des grands projets urbains, porteurs de dynamiques urbaines fortes et qui permettent à la ville de se renouveler sur elle-même.
- Poursuivre l'aménagement du quartier Balsan en favorisant une mixité des usages.
- Renforcer le centre-ville de Châteauroux à travers le réaménagement du secteur Gare.
- Permettre le réaménagement des quartiers Saint-Jean, Saint-Jacques et Beaulieu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
- Accompagner la réhabilitation du site de La Martinerie, destiné, entre autres, à accueillir un pôle d'enseignement supérieur international et le Centre National de Tir Sportif (CNTS) de la Fédération Française de tir.
- Inscrire ces grands projets dans l'environnement urbain existant.

Mettre en valeur les paysages urbains et naturels

- Porter une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère aux «portes d'entrée», espaces de projection de l'image du territoire :
 - > Réaménager progressivement les entrées de l'agglomération par le biais d'aménagements urbains et paysagers.
 - > Améliorer les «portes d'entrée» en assurant la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités.
 - > Permettre la requalification des friches industrielles et commerciales situées en entrée de ville.
 - > Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes/bourgs.
- Mettre en valeur et préserver la vallée de l'Indre et ses abords, le paysage de bocage et les massifs boisés de Saint-Maur et du Poinçonnet.

- Valoriser le grand paysage en préservant les points de vue et en limitant le développement de l'urbanisation en extension de manière linéaire le long des voies.
- Préserver les motifs paysagers remarquables.
- Prendre en compte les périmètres de protection des Monuments Historiques qui existent sur l'ensemble du territoire.
- Protéger et mettre en valeur les grands ensembles bâtis patrimoniaux.

METTRE EN AVANT L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE

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

Valoriser l'aéroport Châteauroux-Centre

- Anticiper le devenir de l'aéroport en prévoyant des possibilités d'évolution liées à cet usage.
- Permettre le développement des activités aéroportuaires dans les zones prévues à cet usage situées à proximité immédiate de l'aéroport.

Mettre la gare au coeur du projet urbain

- Valoriser le secteur gare :
 - > En réaménageant le parvis de la gare.
 - > En requalifiant les emprises situées au Sud de la voie ferrée,
 - > En implantant sur site des équipements structurants,
 - > En apportant de nouvelles fonctions à cet espace,
 - > En connectant le Nord et le Sud par la création d'une passerelle,
 - > En évitant que les nouveaux aménagements ne « tournent le dos » à la gare,
 - > En mettant en valeur la liaison entre la gare et le centre-ville par la création d'une continuité commerciale le long de la rue de la Gare et un aménagement de l'espace public qualitatif notamment en faveur des piétons.
- Optimiser le stationnement aux abords de la gare.
- Soutenir l'amélioration de l'offre ferroviaire afin d'inciter à l'usage de ce mode de transport.
- Organiser l'intermodalité en facilitant et raccourcissant les temps de trajet entre la gare et les pôles de transports en commun (réseaux urbain et interurbain).

Assurer une bonne desserte routière du territoire

- Améliorer les liaisons routières vers les territoires voisins situés à l'ouest et à l'est de l'Agglomération.
- Limiter les flux dans les espaces habités.

- Permettre les aménagements nécessaires pour la sécurisation des déplacements motorisés.
- Améliorer la lisibilité directionnelle aux «portes» d'entrée du territoire.

Assurer la desserte numérique du territoire

- Accompagner l'opérateur déployeur dans le déploiement de la fibre optique sur les communes concernées par la zone d'initiative privée.
- Faciliter l'action du RIP36 dans l'amélioration de la performance des réseaux sur les communes de Coings, Luant et le quartier de Villers-les-Ormes.
- Saisir les opportunités de pose d'infrastructures de télécommunication en vue de leur exploitation ultérieure.
- S'assurer de la mise en place d'une desserte numérique performante dans les zones d'activités.

Lier le développement économique à ces connexions

- Permettre le développement de l'activité de fret.
- Réfléchir à la création d'un pôle multimodal combinant le fret aérien, le fret ferroviaire et le fret routier en lien avec les éventuels projets de développement du réseau routier.
- Localiser préférentiellement les activités logistiques dans les zones d'activités situées à proximité immédiate des grands axes de circulation.

VALORISER LA POSITION DE L'AGGLOMÉRATION À «LA CROISÉE DES CHEMINS»

Constituant une des «portes d'entrée» du Parc Naturel de la Brenne, à proximité de grands sites touristiques et traversé par la vallée de l'Indre, Châteauroux Métropole souhaite affirmer son identité, riche d'un patrimoine bâti et naturel, à promouvoir et mettre en valeur.

Mettre en réseau les sites touristiques

- Mettre en avant la proximité du territoire avec de grands sites touristiques (parc naturel régional de la Brenne, Valençay, la vallée de la Creuse...).
- Améliorer la signalétique touristique aux entrées et sorties de l'A20 sous réserve qu'elle soit autorisée par le Règlement National de Publicité (RNP).
- Mettre en réseau les différents sites touristiques de l'Agglomération en veillant à leur qualité et à leur accessibilité: de la vallée de l'Indre aux étangs de la partie Sud du territoire, à la Bouzanne, en passant par la forêt domaniale.
- Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, vélos, automobiles, camping-cars...
- Requalifier l'ancienne ligne de chemin de fer Châteauroux-Etrechet-Clavières-Ardenes en liaison douce.

S'appuyer sur la vallée de l'Indre pour développer un tourisme vert

- Préserver les points de vue sur l'Indre depuis les centres-villes/centres-bourgs concernés par sa traversée.
- Travailler le rapport à l'eau des ensembles bâtis les plus proches de l'Indre, éviter que les nouveaux aménagements ne «tournent le dos» aux cours d'eau.

- Permettre les aménagements concourant à la mise en valeur du site de Belle-Isle et de l'éco-parc des Chenevières.
- Veiller à l'accessibilité des sites bordant l'Indre.
- Aménager l'accès à l'Indre depuis le tracé de la véloroute «l'Indre à vélo».
- Permettre dans les espaces adaptés les activités sportives et ludiques liées au tourisme vert.
- Préserver les ouvrages et bâtiments anciens d'intérêt patrimonial en bord de l'Indre lorsqu'ils participent à la valorisation touristique de ce site stratégique pour l'image du territoire. Cet objectif devra respecter les enjeux de continuité écologique et les risques liés au PPRI.

Mettre en avant l'histoire du territoire dans le projet touristique

- Mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire en réhabilitant par exemple les anciens sites industriels, témoins de l'importance de cette activité dans le passé, les bâtiments du site aéroportuaire ou encore de l'ancien centre culturel Racine à Châteauroux.
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques.
- Préserver les sentiers historiques, notamment la voie de Vézelay vers Saint-Jacques de Compostelle passant par Déols et Châteauroux.
- Donner une visibilité historique de Châteauroux et valoriser le patrimoine lié au 1^{er} et 2nd Empire au travers de la marque «Ville impériale».
- Préserver et mettre en valeur le site Clunisien de Déols.
- Valoriser le petit patrimoine : croix, moulins, etc. à travers le réseau de liaisons douces.

Renforcer l'hospitalité du territoire

- Renforcer l'offre en hébergement touristique en permettant l'évolution des structures existantes.
- Compléter l'offre d'hébergement en visant son amélioration et sa montée en gamme, en permettant notamment la création de nouvelles structures hôtelières en priorité dans les communes du pôle urbain majeur et dans le pôle secondaire.
- Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques.
- Permettre l'évolution des campings existants.
- Permettre la création de nouvelles structures d'hébergement touristiques de plein-air (campings, hébergement «insolite»...) dans des lieux adaptés et dans le respect de la biodiversité et de la réglementation (liée aux risques et à l'activité agricole notamment).
- Permettre la création de gîtes et de chambres d'hôtes.
- Structurer un réseau d'emplacements pour l'accueil des campings-cars sur le territoire.
- Favoriser le développement de l'agro-tourisme à travers la reconversion du bâti agricole patrimonial désaffecté et en permettant dans les secteurs propices la création de camping à la ferme et d'aires naturelles de loisirs.

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES CONTINUITÉS NATURELLES

Bordant le Parc Naturel de la Brenne (Luant en faisant partie), traversée par la vallée de L'Indre et occupée par la forêt domaniale, l'Agglomération possède un rôle majeur dans la préservation d'espaces naturels riches et sensibles, supports de nombreuses activités à plus grande échelle. Pour sauvegarder cette richesse, l'Agglomération s'est fixée comme objectif de préserver la Trame Verte et Bleue à travers l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Protéger les espaces naturels remarquables

- Protéger les réservoirs de biodiversité en y encadrant les occupations du sol.
- Préserver les vallées humides traversant le territoire.
- Préserver dans les opérations d'aménagement des centres-villes/centres-bourgs les espaces naturels participant au bon fonctionnement de la biodiversité.

Préserver les espaces naturels participant aux continuités écologiques

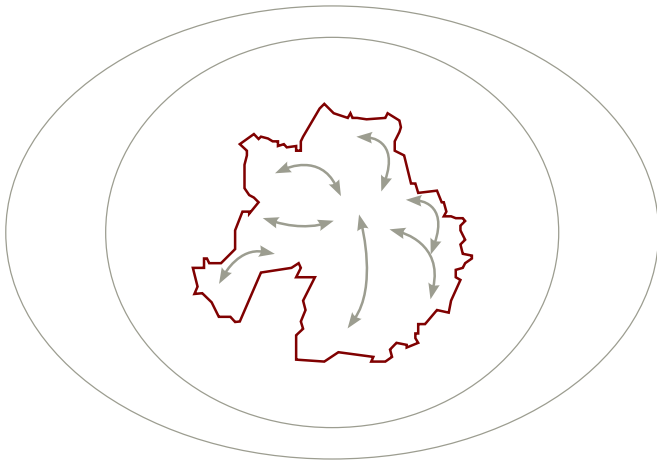
- Préserver la forêt domaniale de Châteauroux.
- Préserver les principaux boisements (forêt de Saint-Maur, Bois de Mâron...).
- Favoriser la bonne gestion des espaces boisés en permettant et en facilitant leur exploitation (par exemple à travers le maintien des circuits de déplacements des engins).
- Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense, particulièrement dans la partie Sud du territoire, de manière à garantir les échanges biologiques.
- Pérenniser le bocage dans les vallées et dans les zones de transition vers la Brenne et le Boischaud notamment.
- Protéger les haies et alignements d'arbres les plus structurants pour la trame verte et bleue.
- Maintenir et créer des haies le long des cheminements doux jallonnant le territoire.
- Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation.
- Préserver et gérer les zones humides ayant un intérêt écologique.
- Préserver les espaces naturels relictuels (exemple : les petits bois) présentant un intérêt écologique et/ou paysager en Champagne Berrichonne.

Maintenir et restaurer les continuités écologiques

- Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques, notamment en stoppant le développement linéaire des espaces urbanisés ou en prévoyant des aménagements pour le déplacement des espèces lors de la création ou du réaménagement de voies de circulation.
- Limiter l'enrillagement des unités forestières, obstacle aux déplacements de certaines espèces.

AXE 3

CHÂTEAURoux MÉTROPOLE UNE UNITÉ CONSOLIDÉE



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



PENSER L'OFFRE EN LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

Parmi les 13 communes «satellites» autour de la ville-centre de Châteauroux, plusieurs se distinguent par leur taille, leur offre d'emplois, de commerces et de services. Elles sont logiquement prioritaires en termes de développement, car elles offrent un accès facile aux équipements et disposent des réseaux permettant une utilisation rationnelle de l'espace. Le PLUi traduit cette logique en déclinant notamment les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel : l'ensemble des logements n'est pas amené à se répartir de manière homogène sur le territoire.

Renforcer le statut de ville-centre de Châteauroux

- Renforcer la ville-centre, Châteauroux, pour permettre la création d'environ 59% du potentiel des logements prévus.

Entre 2006 et 2016, la ville-centre a produit 44% des logements commencés à l'échelle de l'agglomération. Source : Sitadel

- Améliorer l'offre en logements locatifs sociaux en trouvant des réponses à la problématique des performances énergétiques de ce parc et en réfléchissant à une répartition favorisant la mixité sociale.

Au 1^{er} janvier 2016, les logements HLM loués ou proposés à la location représentent 33% des résidences principales à Châteauroux. Source : ADIL

- Rechercher, à travers le développement envisagé, à exploiter le potentiel des équipements et services existants et à en développer de nouveaux si nécessaire.

Conforter la première couronne (Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur)

- Permettre un développement de ces trois communes en confortant leur place dans la structuration actuelle du territoire communautaire en prévoyant d'y répartir environ 23% des logements prévus.

Entre 2006 et 2016, les communes de la 1^{ère} couronne ont produit 27% des logements commencés à l'échelle de l'agglomération.

- Diversifier l'offre en logements dans la première couronne en termes de taille mais aussi de typologie (privé/social notamment), particulièrement sur les communes du Poinçonnet et de Saint-Maur.

Au 1^{er} janvier 2016, les logements HLM loués ou proposés à la location représentent, respectivement, 21%, 13% et 6% des résidences principales, à Déols, Saint-Maur (ancienne commune) et Le Poinçonnet. Source : ADIL

- Rechercher, à travers le développement envisagé, à maintenir et exploiter le potentiel des équipements et services existants.

Donner à Ardentes un rôle de polarité secondaire

- Conforter Ardentes comme polarité secondaire en y prévoyant la création d'environ 6% des logements prévus.

Entre 2006 et 2016, Ardentes a produit 10% des logements commencés à l'échelle de l'agglomération.

- Diversifier l'offre en logements en termes de taille mais aussi de typologie (privé/social notamment)

Au 1^{er} janvier 2016, les logements HLM loués ou proposés à la location représentent 7% des résidences principales à Ardentes. Source : ADIL

- Rechercher à travers le développement envisagé à maintenir et exploiter le potentiel des équipements et services existants.

Promouvoir un développement urbain raisonné dans les villages

- Permettre un développement résidentiel des villages en recherchant la création d'environ 12% des logements prévus.

Entre 2006 et 2016, les villages ont produit 19% des logements commencés à l'échelle de l'agglomération.

- Mobiliser et optimiser le parc de logements communaux pour apporter une réponse complémentaire aux besoins en logement.

DÉFINIR UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE

En cohérence avec le projet de développement résidentiel envisagé dans l'orientation précédente mais également pour éviter «la concurrence» entre les communes, Châteauroux Métropole a la volonté d'assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire, à travers une répartition des services et des équipements s'appuyant sur l'armature territoriale.

Consolider l'offre d'équipements locaux en s'appuyant sur l'armature

- Conforter les pôles de services existants selon leurs spécificités : pôles scolaires, pôles médicaux, etc.
- Rechercher la mutualisation des locaux et des équipements entre les communes (exemple : le gymnase partagé entre Châteauroux et Le Poinçonnet).
- Maintenir les structures de type maisons de santé dans une logique communautaire à Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur, Montierchaume, Ardentes et Luant et rendre possible la création de nouvelles structures de ce type sur l'ensemble du territoire.
- Développer, en lien avec la croissance démographique envisagée, l'offre en structures de petite enfance (par exemple : crèches dans les pôles et Maisons d'Assistantes Maternelles dans les villages).
- Maintenir une offre en équipements de loisirs répondant aux besoins et attentes des habitants.

Accompagner la complémentarité entre les différents pôles commerçants

- Préserver la diversité commerciale dans les centralités en accueillant tous les formats de commerces, si leur taille correspond à la vocation commerciale du pôle (en termes de fréquence d'achat notamment).
- Réserver les espaces de développement commercial de périphérie pour la création et le développement des plus grands commerces (surface de plancher supérieure à 300 m²), dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.
- Maintenir et affirmer les pôles commerciaux de proximité (Ardentes, le quartier des Marins à Châteauroux, les centres-villes de Déols, du Poinçonnet) et d'hyperproximité (quartiers Grand Champs, Saint-Jean, Saint-Jacques, Saint-Denis-Strasbourg, Saint-Christophe et Kennedy à Châteauroux et le centre-ville de Saint-Maur).
- Permettre une évolution des commerces de proximité existants dans les autres centres-bourgs et renforcer l'offre en y permettant l'implantation de nouveaux commerces.
- Renforcer l'offre de proximité en matière de commerce (exemple : le projet de la halle couverte à Sassièrges-Saint-Germain).

- Faciliter l'installation de magasins de vente de produits locaux.
- Améliorer l'accessibilité aux commerces dans l'aménagement des centres.
- Maintenir l'offre commerciale ambulante (marchés...) lorsqu'elle existe.

Conforter la diversité des activités économiques

- Privilégier les activités tertiaires dans les centres-villes du pôle urbain majeur et du pôle secondaire en les regroupant pour faciliter les possibilités de mutualisation, de rencontres.
- Créer des lieux d'activités partagés : espaces de coworking, locaux mutualisés pour faciliter le fonctionnement des Petites et Moyennes Entreprises (PME), etc.
- Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat, notamment en permettant au sein de l'ensemble des centres-villes/centres-bourgs les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations.
- Préserver les zones de développement local comme : la zone Chevaliers/ingrains à Châteauroux, les zones de Champ du Bois et Les Malgrappes à Déols, d'une partie de la zone de CapSud à Saint-Maur (secteur artisanal), de Champ de Luant, du Petit Bois Large à Coings, de la Riauderie à Arthon et le site de La Chaume Blanche à Ardentes.
- Si les besoins en foncier sont justifiés au regard du remplissage de l'ensemble des zones et de la zone concernée (au moins 75%), permettre l'extension de certaines de ces zones dans la limite maximale de 15 hectares à l'échelle de l'ensemble des zones du territoire identifiées «de niveau 3» par le SCoT.
- Protéger l'ensemble des sites d'exploitation et bâtiments agricoles.

FAVORISER LES INTERACTIONS ENTRE LES COMMUNES

La consolidation de l'unité du territoire passe par le développement des échanges entre les communes, notamment en termes de mobilité.

Assurer la desserte de l'ensemble des communes par le réseau de bus

- Structurer l'offre en transports en commun urbains autour des secteurs à haute intensité urbaine et inversement.

Améliorer le réseau de cheminements doux à l'échelle de l'Agglomération

- Renforcer la continuité du réseau de cheminements doux existant.
- Aménager de nouvelles liaisons entre les communes.
- Développer le transport solidaire à l'échelle des plus petites communes.

Rechercher une cohérence intercommunale dans les aménagements

- Rechercher une cohérence en termes de traitement de l'espace public et de signalisation à l'échelle de l'agglomération.



CHATEAURoux
Métropole

AXE 4

CHÂTEAURoux MÉTROPOLE UNE INTERFACE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE



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



PRÉSERVER LE CARACTÈRE RURAL DU TERRITOIRE, SUPPORT DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Le maintien de la ruralité sur le territoire passe par la préservation de l'agriculture, des paysages, du patrimoine bâti rural ainsi que de la nature dans les espaces urbanisés.

Protéger les sites d'exploitation agricole et leur potentiel de développement

- Permettre le développement des exploitations existantes.
- Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sites d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale.
- Economiser les terres agricoles et préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations (pâtures autour des sièges nécessaires à l'élevage, parcelles ayant fait l'objet d'investissement durant la dernière décennie pour le drainage, secteurs maraîchers par exemple...).
- Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes, obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles.

Valoriser localement la matière première

- Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de vente directe dans les exploitations intéressées.
- Valoriser les circuits courts et de proximité.

Préserver le patrimoine bâti et naturel, témoin de la ruralité du territoire

- Permettre le changement de destination de bâtiments ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial ne remettant pas en cause l'activité agricole.
- Préserver les grands équilibres entre milieux agricoles, milieux naturels et espaces urbanisés dans les paysages.
- Préserver la composante «eau» dans les paysages (étangs, vallées, mares...).
- Préserver les mardelles et les zones humides ayant un intérêt écologique et/ou paysager.

Préserver le «capital nature» des espaces urbanisés

- Préserver des ceintures jardinées/naturelles autour des bourgs, comme l'écoparc des Chènevères et la vallée de la Ringoire à Déols, en privilégiant un traitement paysager cohérent avec les milieux agricoles et naturels riverains.
- Structurer le développement des espaces urbanisés en prenant en compte les inclusions naturelles remarquables telles que les coulées vertes, les boisements, etc.
- Préserver des espaces verts récréatifs de qualité au sein des espaces urbanisés, à l'image du parc Balsan et des Cordeliers à Châteauroux ou des rives de l'Indre à Saint-Maur.
- Maintenir des jardins collectifs au sein des espaces urbanisés.
- Privilégier le recours au végétal dans les aménagements d'espaces public ou privatif.
- Favoriser les clôtures végétales intégrant des essences locales.
- Mettre en valeur le passage de l'eau dans les centres-villes/centres-bourgs.

- Permettre la présence d'espaces naturels à vocation récréative ou pédagogique dans le cadre des projets de renouvellement urbain à Saint-Jean, Saint-Jacques et Beaulieu.

AMÉLIORER L'ATTRACTIVITÉ DES ESPACES URBANISÉS

Plusieurs éléments participent à la richesse des centres-villes et centres-bourgs de l'Agglomération : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de grands sites industriels témoignant des activités passées, etc. Si les développements de l'urbanisation des cinq dernières décennies ont tendu à uniformiser les paysages urbains (structure parcellaire, formes architecturales...) et à réduire les fonctions urbaines des centres historiques, Châteauroux Métropole, à travers son PLUi, souhaite afficher sa volonté de redynamiser les centres anciens en préservant une mixité des fonctions et en densifiant leur tissu.

Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes/centres-bourgs

- Produire au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification (construction sur des parcelles libres ou sous-occupées) ou en renouvellement (réhabilitation des friches) du tissu existant.
- Agir contre la vacance, en particulier dans le bâti ancien des noyaux historiques, en permettant notamment la réhabilitation énergétique et l'adaptation des logements existants.
- Permettre les projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter, notamment les friches (exemples : le site des 100 000 chemises, de l'ancien comptoir des pharmaciens...).
- A Châteauroux, développer une offre de logements pour un public recherchant la proximité du centre-ville (petits logements pour les jeunes ménages, logements « tremplins » pour les ménages venant s'installer sur le territoire, logements adaptés pour les personnes âgées notamment).
- Mettre en place des outils de maîtrise foncière.

Assurer une mixité des usages au sein des centres-villes/centres-bourgs

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines dans la ville-centre de Châteauroux en y favorisant l'insertion diffuse de programmes mixtes comprenant aussi bien de l'habitat, des services ou des équipements.
- Permettre au sein des espaces déjà urbanisés l'installation de nouvelles activités économiques compatibles avec la proximité des habitations.
- Donner des possibilités d'évolution des activités économiques situées en coeur de bourg.
- Maintenir et créer de grands équipements structurants dans le centre-ville de Châteauroux dont la destination est compatible avec la proximité des habitations (complexe cinématographique) dans le centre-ville.
- Implanter prioritairement les nouveaux équipements et services dans les centres-villes/centres-bourgs lorsque cela est possible et est compatible avec la proximité des habitations.
- Préserver, voire créer des espaces verts et/ou de loisirs au sein ou à proximité immédiate du centre-ville.

Mettre en valeur le patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti en intégrant notamment les dispositions du Secteur Patrimonial Remarquable (ancienne AVAP) à Châteauroux et encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine dans les autres communes.
- Veiller à la qualité architecturale des constructions et des interventions sur l'existant dans les centres anciens.

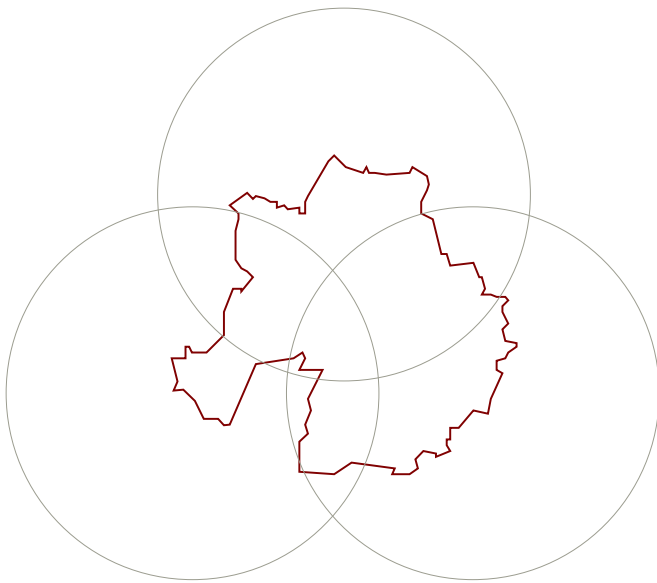
- Rechercher une cohérence dans l'implantation et le gabarit des nouvelles constructions situées à proximité de constructions anciennes.
- Préserver les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les noyaux historiques, plus particulièrement des villages en traitant de manière continue la limite entre espace public et espace privé.
- Mettre en valeur les monuments structurants à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espaces publics, opération d'habitat offrant une vue, etc.).

Rendre agréable le parcours des espaces urbanisés

- Poursuivre l'aménagement des espaces publics à travers et dans la continuité du projet «Coeur d'Agglo».
- Rechercher systématiquement les occasions d'améliorer l'espace public et de créer de nouvelles connexions à travers les projets d'aménagement (en densification comme en extension).
- Rechercher de petits secteurs de projets au sein des centres-bourgs des villages permettant de requalifier ou d'enrichir les usages de l'espace public des noyaux bâtis anciens.
- Développer le réseau de liaisons douces au sein de l'ensemble des espaces urbanisés.
- Veiller à une bonne accessibilité du centre-ville de Châteauroux pour tous les modes de déplacement :
 - > Créer de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables permettant de relier les quartiers d'habitat entre eux mais aussi avec les équipements et les services et vers les espaces naturels situés à proximité.
 - > Sécuriser les déplacements des cycles et des piétons.
 - > Maintenir la desserte du centre-ville par les transports en commun.
- Gérer le stationnement automobile de manière à limiter sa visibilité au sein de l'espace public.

AXE 5

CHÂTEAURoux MÉTROPOLE UN TERRITOIRE DURABLE



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



DÉVELOPPER UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACES

Entre 2006 et 2016, 474 hectares d'espaces agricoles et naturels ont été « consommés » sur l'ensemble de l'Agglomération (hors parc d'activités d'Ozans) en extension (sont compris dans le calcul l'ensemble des terrains intégrés dans un périmètre de Zone d'Aménagement Concertée ou faisant l'objet d'un permis d'aménager). Dans le respect des objectifs inscrits dans le projet de SCoT, Châteauroux Métropole souhaite que son développement soit davantage tourné vers le renouvellement urbain dans les prochaines années.

Limiter l'extension des villes et des villages

- Utiliser prioritairement les secteurs en densification, à proximité des équipements et des services.
- Limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à réduire d'au moins 50% la consommation foncière entre 2020 et 2030 par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années.
- Tenir compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'un espace sur le fonctionnement de l'activité agricole.
- Localiser les zones d'urbanisation future en continuité directe des espaces urbanisés.
- Mettre en oeuvre des densités minimales pour les nouvelles opérations en extension :
 - > Viser une densité brute d'au moins 17 logements par hectare pour le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur),
 - > Viser une densité brute d'au moins 12 logements par hectare pour le pôle secondaire (Ardentes),
 - > Viser une densité brute d'au moins 10 logements par hectare pour les villages.
- Encadrer l'aménagement de secteurs stratégiques (pour la revitalisation de certains bourgs par exemple) au sein du tissu urbain.

Composer avec une urbanisation dispersée

- Encadrer strictement la constructibilité en dehors des centres-villes/centres-bourgs en :
 - > permettant une densification de certains grands groupements bâtis si ces derniers répondent à un certain nombre de critères permettant de justifier leur caractère « urbain » relatifs :
 - à la taille du groupement bâti,
 - au caractère de l'urbanisation existante : densité des constructions, continuité du bâti, épaisseur de l'espace urbanisé, présence d'un noyau ancien significatif,
 - à l'accessibilité, la position par rapport aux axes routiers structurants du territoire, la facilité et la capacité de desserte par les réseaux, et d'accès aux services publics,
 - à la présence de lieux d'animations et d'équipements d'intérêt public (espace public commun siège de manifestations, terrain de loisirs, église...),
 - à la sensibilité environnementale et patrimoniale du secteur.
 - > interdisant toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture.
- Permettre, sauf contraintes particulières, la réutilisation du bâti existant isolé et son confortement (extension, annexes) de manière mesurée.

INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La diminution de l'empreinte énergétique, la diversification des formes d'énergies et la réduction des gaz à effet de serre sont des objectifs nationaux que Châteauroux Métropole souhaite prendre en compte dans son projet de PLUi, ce dernier constituant un outil pour y répondre du fait des multiples thématiques qu'il couvre (habitat, déplacements, économie...). Le projet de développement doit intégrer les perspectives de changements climatiques et en limiter les conséquences.

Limiter la consommation d'énergie liée aux logements

- Mettre en oeuvre des formes urbaines moins consommatrices d'énergie.
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments.
- Permettre des formes architecturales novatrices en termes de performances énergétiques intégrant la sensibilité paysagère et patrimoniale.
- Permettre l'amélioration énergétique des constructions, notamment les plus anciennes, tout en veillant à préserver leurs caractéristiques architecturales.

Développer les sources locales de production d'énergie

- Permettre la structuration de la filière bois durable et de proximité en agissant à la fois au niveau de la production (valorisation du réseau de haies, etc.) et de la consommation (rechercher la mise en place de chaufferies bois dans les nouveaux bâtiments et opérations).
- Valoriser le potentiel «géothermie» du territoire, sans fragiliser les ressources en eau potable.

Permettre le développement des énergies renouvelables

- Permettre l'installation de moyens de production individuelle d'énergie renouvelable compatibles avec la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale.
- Identifier des sites stratégiques pour la production d'énergies renouvelables.
- Permettre l'implantation de fermes photovoltaïques si elles sont liées à une activité économique ou dans des espaces de friche n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture.
- Permettre l'installation d'unités de méthanisation dans des sites adaptés.
- Permettre l'implantation d'éoliennes sur des sites adaptés (absence de servitudes, etc.) en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers dans le choix du site.

Promouvoir la réduction des déplacements automobiles

- Organiser des lieux de vie attractifs favorisant la ville de proximité et réduisant ainsi les déplacements motorisés sur les courtes distances.
- Mettre en cohérence la localisation des futurs quartiers d'habitat avec le réseau de transport en commun.
- Rechercher une complémentarité des différents modes de transport à travers la création de nouvelles liaisons douces depuis les arrêts de bus ou encore d'aires de stationnement (points d'arrêts multimodaux).

- Permettre la création d'aires de covoiturage pour inciter à cette pratique et limiter ainsi les déplacements au sein même de l'agglomération.

GÉRER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'agglomération. C'est pourquoi la collectivité a choisi de maintenir et de renforcer les coopérations entre les communes.

Accorder le développement avec les capacités des réseaux

- Protéger et restaurer les ressources en eau existantes, via :
 - > la prise en compte des périmètres de protection des captages,
 - > la sensibilisation à l'économie d'eau à travers le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle,
 - > la mise en adéquation de la capacité des réseaux avec les besoins des populations à venir.
- Rechercher des solutions de diversification de la ressource en eau potable afin de la pérenniser.
- Opter pour des principes d'aménagement limitant l'impact du recours aux intrants et aux pesticides, en particulier au sein des périmètres de captage d'eau potable.
- Veiller à la bonne adéquation des rejets générés par le développement de l'urbanisation avec les capacités des stations d'épuration existantes et des exutoires recevant les eaux de ruissellement.
- Veiller dans les secteurs non collectif à la cohérence entre possibilité de construction et capacité épuratoire des sols.
- Améliorer les performances de l'assainissement collectif et individuel.

Poursuivre et affiner la gestion durable des déchets à l'échelle de l'agglomération

- Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apports volontaires adaptés.
- Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets, agricoles notamment (méthanisation, copeaux de bois, etc.).
- Permettre une évolution de l'usine de tri au Poinçonnet pour améliorer ses performances.
- Conforter le réseau de déchetteries existantes.

PRENDRE EN COMPTE L'EXISTENCE DE RISQUES ET LES NUISANCES

Le PLUi doit également anticiper et intégrer les conséquences des projets envisagés en termes d'exposition aux risques naturels, technologiques et aux nuisances.

Intégrer les risques dans la réflexion urbanistique

- Prendre en compte les risques industriels et les sites et sols pollués, héritages du passé économique du territoire
- Préserver les zones inondables et les zones d'expansion des crues notamment le long de l'Indre, en s'appuyant sur les plans de prévention du risque inondation
- Prendre en compte le risque de remontées de nappe et de ruissellements des eaux pluviales.

- Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles.
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futures opérations afin de ne pas augmenter le ruissellement.

limiter l'exposition aux nuisances

- Prendre en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Châteauroux-Centre
- Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances, sonores notamment, liées aux grands axes de circulation.


REPRESENTATION GRAPHIQUE DU PADD

CHÂTEAUX METROPOLE UNE CENTRALITE DEPARTEMENTALE


RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR AFFIRMER LE STATUT DE PÔLE DEPARTEMENTAL DE CHÂTEAUX METROPOLE

 **Afficher Ozans comme un site de développement économique d'intérêt international, «une vitrine économique»**

 Attirer et permettre l'accueil de nouvelles entreprises à travers la mise en valeur du parc d'activités économiques d'Ozans en complémentarité avec les autres zones existantes.

 Permettre les aménagements visant une amélioration de la desserte par les différents modes de transport et assurant la qualité environnementale et paysagère du site, en lien avec la certification «HQE» du parc.

 **Renforcer l'attractivité du pôle industriel majeur de l'Arc Est**
Affirmer le rôle industriel et logistique des zones d'activités économiques d'intérêt communautaire de l'Arc Est.

 Renforcer l'attractivité des zones d'activités de La Martinerie, du Buxerieux et de La Forge de l'Isle en requalifiant l'espace public et en veillant à la qualité architecturale des bâtiments.

 Améliorer l'accessibilité de l'ensemble de ces zones d'intérêt communautaire par les transports en commun et les modes doux (piétons, cycles...).


Mettre en avant l'importance de l'artisanat dans la structuration économique du territoire
Affirmer la vocation artisanale des zones d'activités des Fineaux à Montierchaume, de la Forge Haute à Ardentes et des Fadeaux à Châteaoux.

 **Conforter la fonction administrative de la ville-centre**

MAINTENIR UNE OFFRE COMMERCIALE D'ENVERGURE ET DIVERSIFIEE


 **Redynamiser le commerce du centre-ville de Châteaoux**

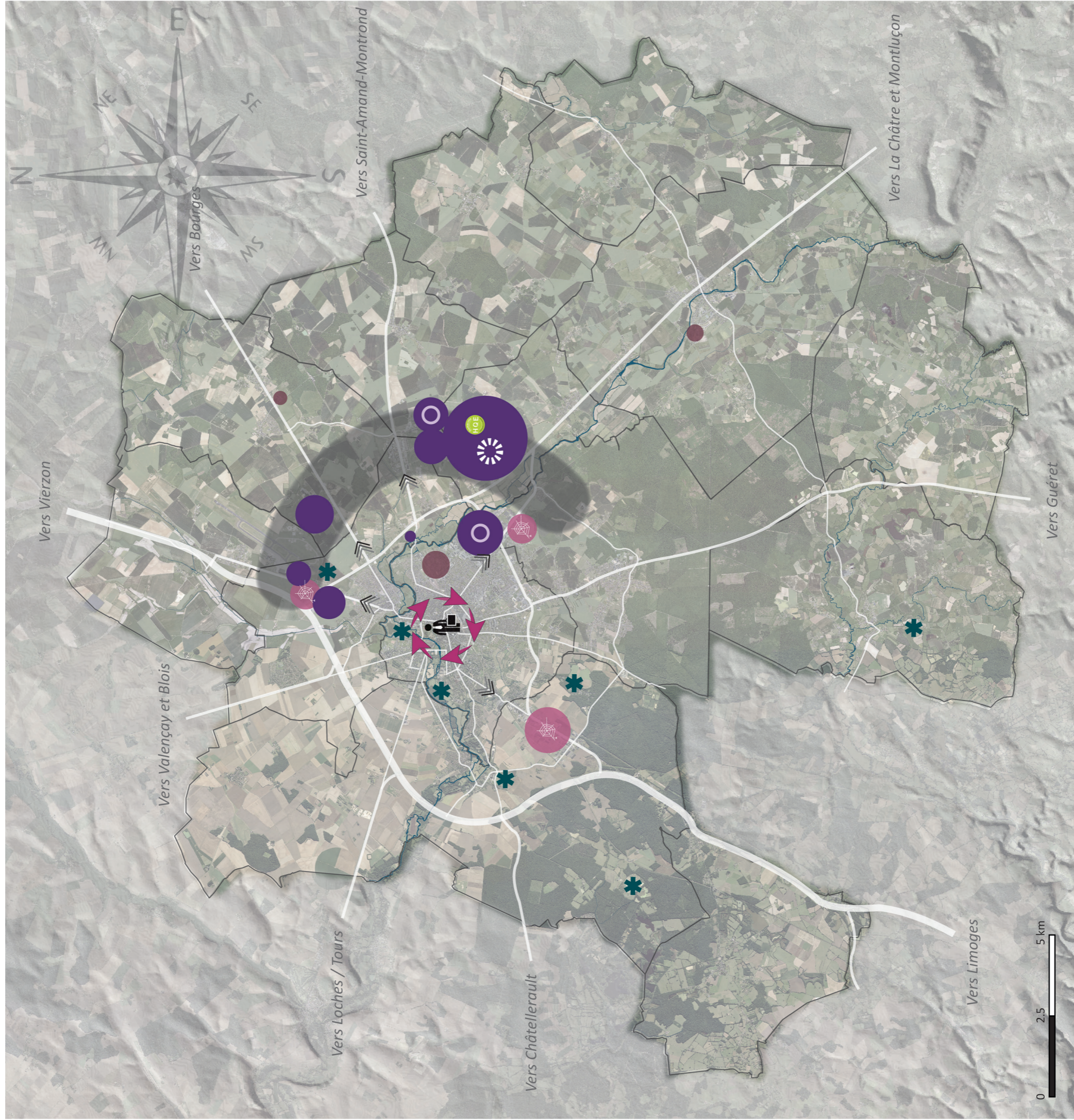
 **Maintenir les activités commerciales des zones périphériques**

 Permettre, en priorité à travers la requalification et le réinvestissement des locaux vacants, l'implantation de nouveaux commerces.

CREER DES EQUIPEMENTS, AMENAGEMENTS ET EVENEMENTS DE GRAND RAYONNEMENT

Mettre en valeur les grands équipements existants

 Permettre le fonctionnement et une évolution des grands équipements situés en frange ou en dehors des espaces urbanisés comme l'hippodrome et le complexe de Belle-Isle à Châteaoux, le Centre National de Tir à Déols et Etrechet, le centre de formation La Berrichonne football à Arthon, le site des Tourneix, la maison d'arrêt, la fondation Blanche de Fontarce ou encore le centre Gireugne à Saint-Maur.



AXE 2

CHÂTEAURoux METROPOLE AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTERIEURES

TRAVAILLER L'IMAGE DU TERRITOIRE


Poursuivre les grands projets de renouvellement

- 1** Poursuivre l'aménagement du quartier Balsan en favorisant une mixité des usages.
- 2** Renforcer le centre-ville de Châteauroux à travers le réaménagement du secteur Gare.
- 3** Permettre le réaménagement des quartiers Saint-Jean, Saint-Jacques et Beaulieu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
- 4** Accompagner la réhabilitation du site de La Martinerie, destiné entre autres, à accueillir un pôle d'enseignement supérieur international, et le Centre National de Tir Sportif (CNTS) de la Fédération Française de Tir.

Mettre en valeur les paysages urbains et naturels

Porter une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère aux «portes d'entrée», espaces de projection de l'image du territoire.

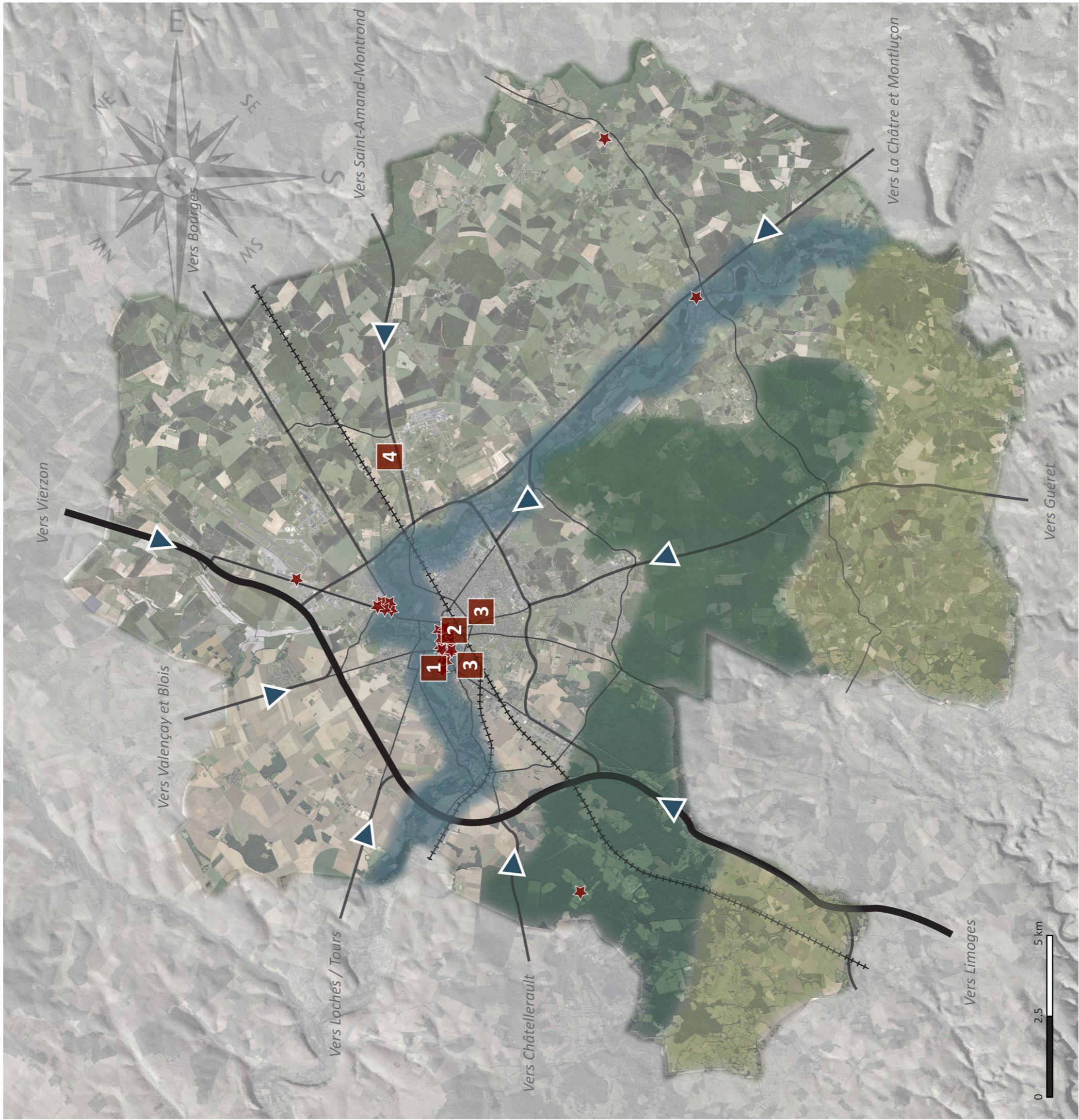
Mettre en valeur et préserver :

 la vallée de l'Indre et ses abords,

 le paysage de bocage

 et les massifs boisés de Saint-Maur et du Poinçonnet.

 Prendre en compte les périmètres de protection des Monuments Historiques sur l'ensemble du territoire.



AXE 2

CHÂTEAURoux METROPOLE AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTERIEURES

METTRE EN AVANT L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE



Valoriser l'aéroport Châteauroux-Centre



Mettre la gare au coeur du projet urbain

Assurer une bonne desserte routière du territoire

Améliorer les liaisons routières vers les territoires voisins situés à l'ouest et à l'est de l'Agglomération.



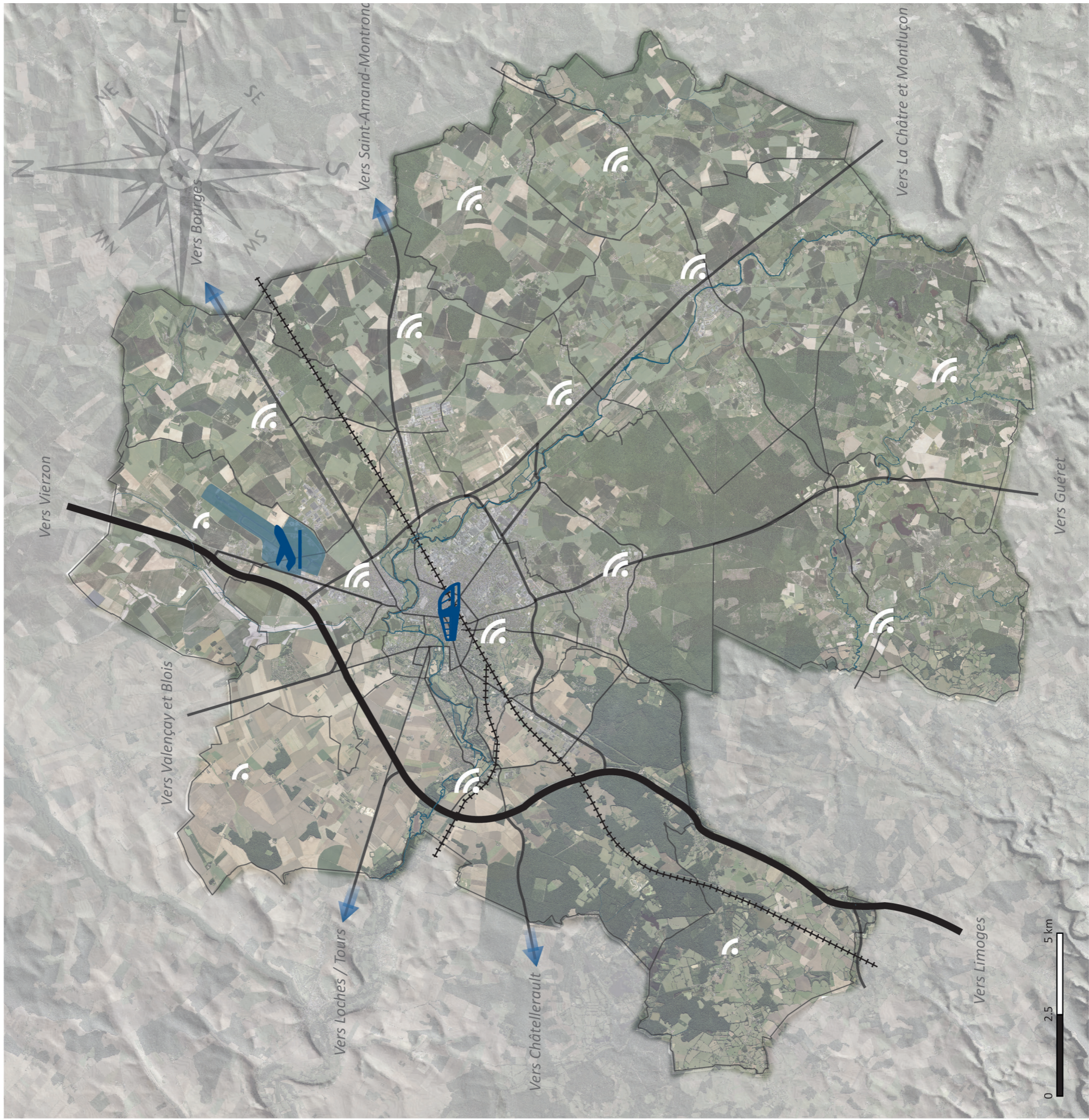
Assurer la desserte numérique du territoire



Accompagner l'opérateur déployeur dans le déploiement de la fibre optique sur les communes concernées par la zone d'initiative privée.



Faciliter l'action du RIP36 dans l'amélioration de la performance des réseaux sur les communes de Coings, Luant et le quartier de Villers-les-Ormes.



AXE 2

CHÂTEAURoux METROPOLE AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTERIEURES

VALORISER LA POSITION DE L'AGGLOMERATION A « LA CROISEE DES CHEMINS »

Mettre en réseau les sites touristiques



Mettre en avant la proximité du territoire avec de grands sites touristiques (parc régional de la Brenne, Valençay, la vallée de la Creuse...)



Mettre en réseau les différents sites touristiques de l'Agglomération en veillant à leur qualité et à leur accessibilité: de l'Indre aux étangs de la partie Sud du territoire en passant par la forêt domaniale.



Requalifier l'ancienne ligne de chemin de fer Châteauroux-Etrechet-Clavières-Ardentes en liaison douce.

S'appuyer sur la vallée de l'Indre pour développer un tourisme vert



Préserver les points de vue sur l'Indre depuis les centres-villes/centres-bourgs concernés par sa traversée.



Permettre les aménagements concourant à la mise en valeur du site de Belle-Isle.



Aménager l'accès à l'Indre depuis le tracé de la véloroute « l'Indre à vélo ».

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES NATURELLES

Protéger les espaces naturels remarquables



Protéger les réservoirs de biodiversité en y encadrant les occupations du sol.



Préserver les vallées humides traversant le territoire.

Préserver les espaces naturels participant aux continuités écologiques



Préserver la forêt domaniale de Châteauroux.

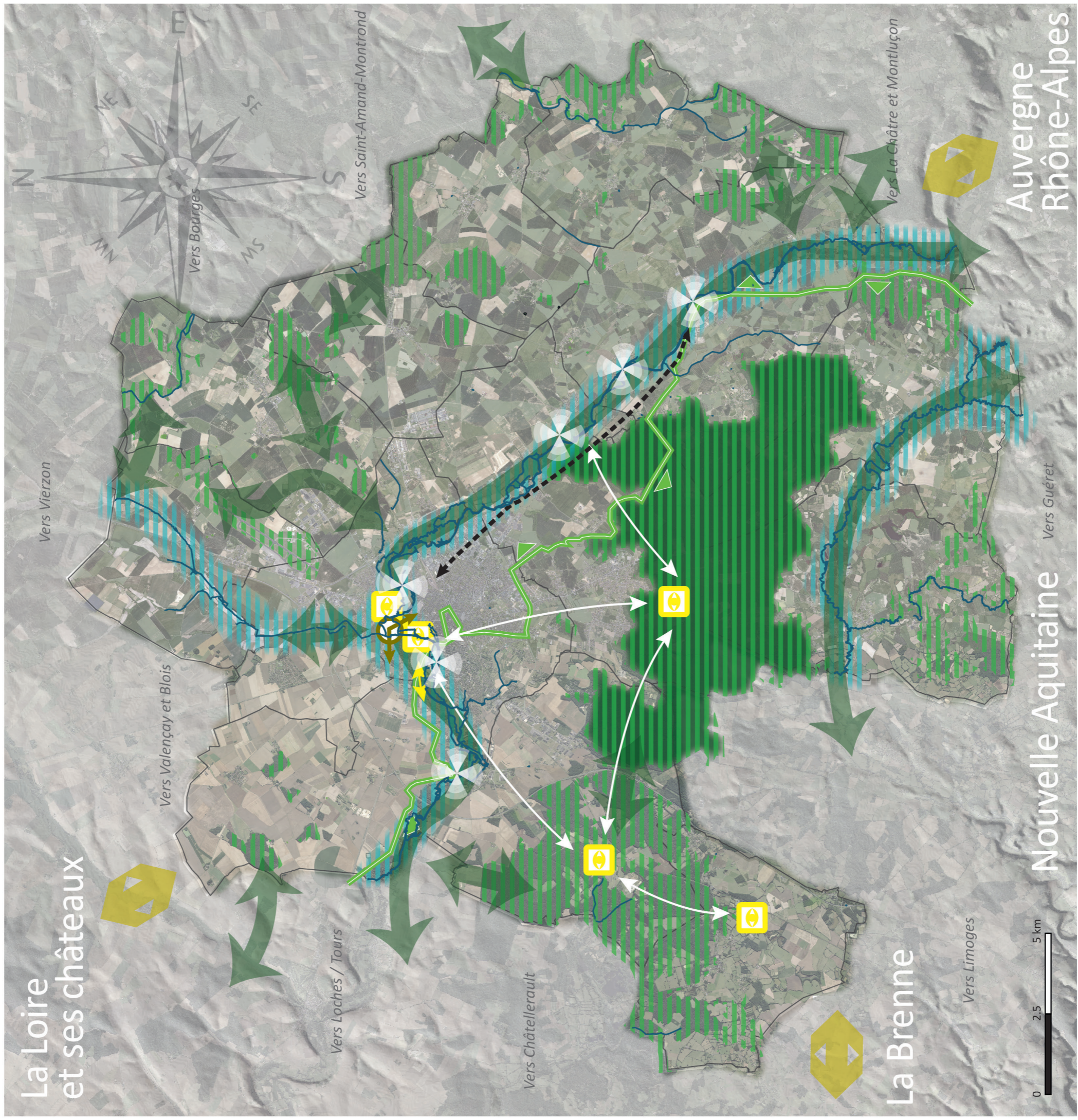
Préserver les milieux humides



Préserver les cours d'eau et leurs abords en limitant leur imperméabilisation.



Maintenir et restaurer les continuités écologiques

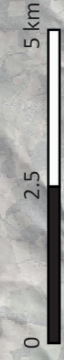


La Loire
et ses châteaux

La Brenne

Auvergne
Rhône-Alpes

Nouvelle Aquitaine



AXE 3

CHÂTEAUX METROPOLE UNE UNITE CONSOLIDEE

PENSER L'OFFRE EN LOGEMENTS A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION



Renforcer le statut de ville-centre de Châteaux

Renforcer la ville-centre, Châteaux, pour permettre la création d'environ 60% du potentiel des logements prévus.



Conforter la première couronne (Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur)

Permettre un développement de ces trois communes en confortant leur place dans la structuration actuelle du territoire communautaire en prévoyant d'y répartir environ 23% des logements prévus.



Donner à Ardentes un rôle de polarité secondaire

Conforter Ardentes comme polarité secondaire en y prévoyant la création d'environ 6% des logements prévus.



Promouvoir un développement urbain raisonné dans les villages

Permettre un développement résidentiel des villages en recherchant la création d'environ 12% des logements prévus.



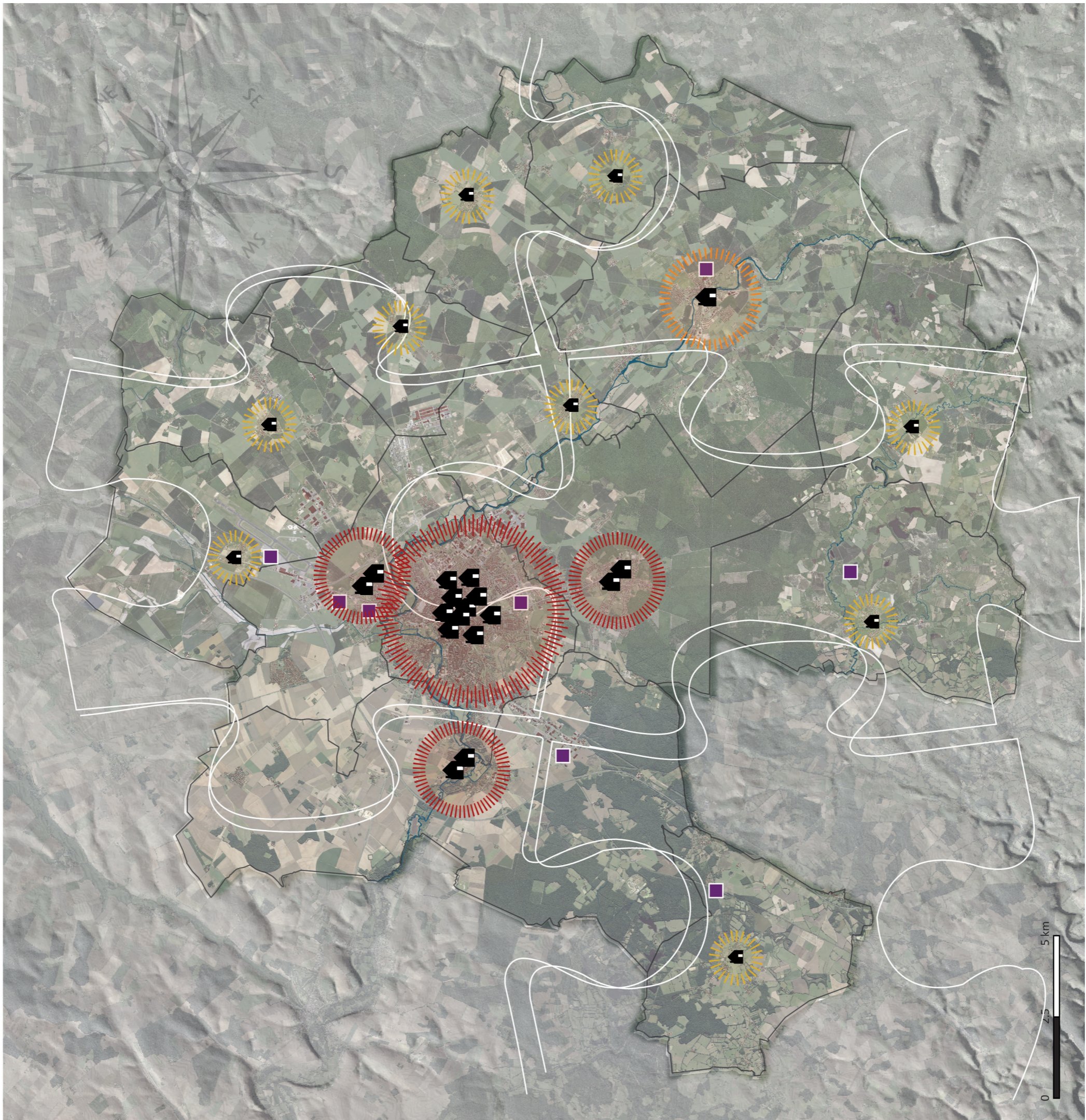
DEFINIR UNE COMPLEMENTARITE ENTRE LES DIFFERENTES NIVEAUX DE L'ARMATURE TERRITORIALE

Conforter la diversité des activités économiques

Préserver les zones de développement local comme : la zone Chevaliers/ingrains à Châteaux, les zones de Champ du Bois et Les Malgrappes à Déols, d'une partie de la zone de CapSud à Saint-Maur, de Champ de Luant, du Petit Bois Large à Coings, de la Riauderie à Arthon et le site de La Chaume Blanche à Ardentes.



FAVORISER LES INTERACTIONS ENTRE LES COMMUNES



AXE 4

CHÂTEAURoux METROPOLE UNE INTERFACE ENTRE VILLE ET CAMPAGNE

PRESERVER LE CARACTERE RURAL DU TERRITOIRE, SUPPORT DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Protéger les sites d'exploitation agricole et leur potentiel de développement

 Préserver au maximum les terres agricoles.

Préserver le patrimoine bâti et naturel, témoin de la ruralité du territoire

 Préserver la composante «eau» dans les paysages (étangs, vallées, mares...).

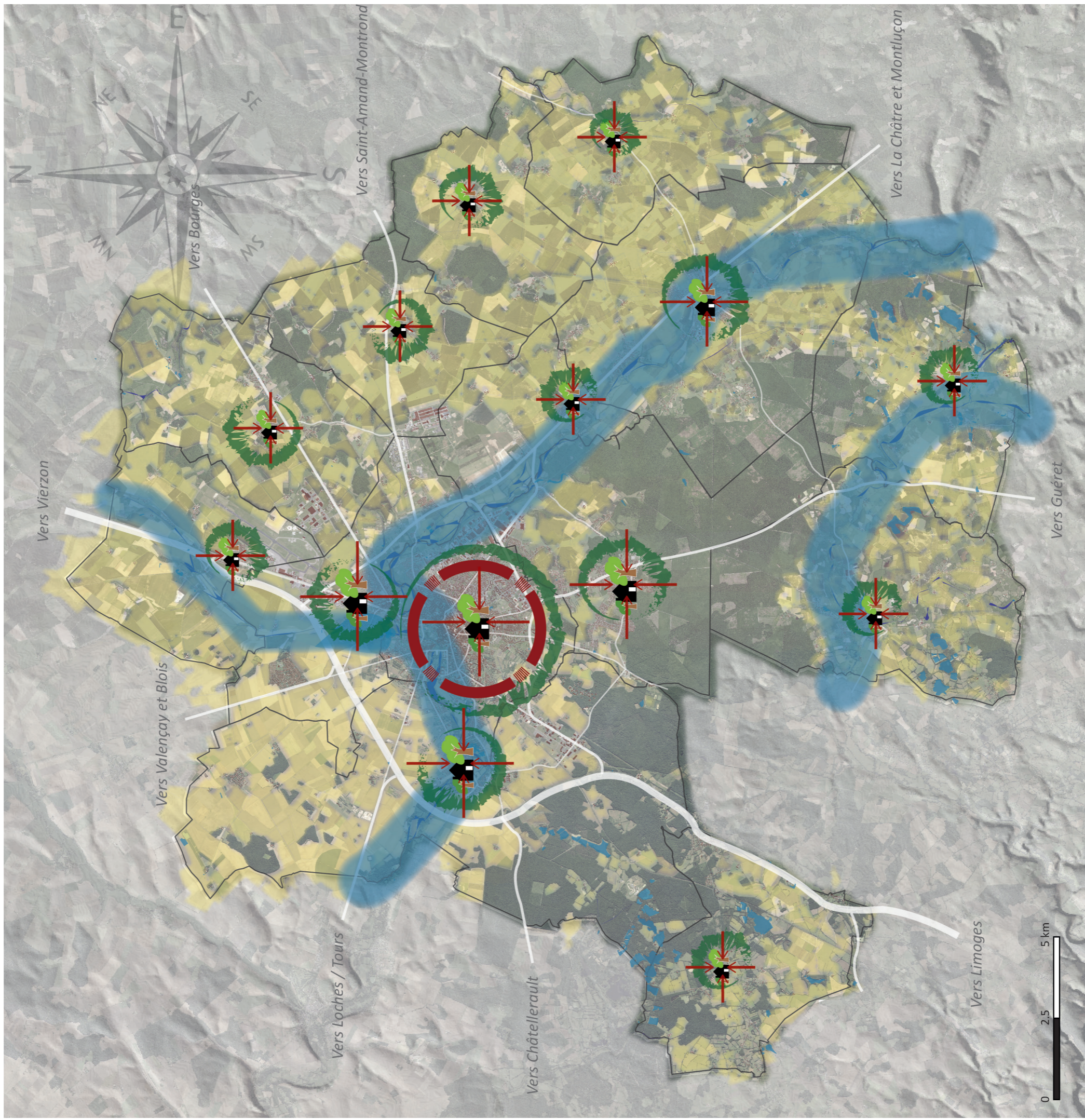
 **Préserver le capital «nature» des espaces urbanisés**

 Préserver des ceintures jardinées/naturelles autour des bourgs, comme l'écoparc des Chênevières à Déols, en privilégiant un traitement paysager cohérent avec les milieux agricoles et naturels riverains.

 **Recomposer un coeur urbain attractif**

Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des centres-villes/centres-bourgs

 Produire au moins 30% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification (construction sur des parcelles libres ou sous-occupées) ou en renouvellement (réhabilitation des friches) du tissu existant.



CHÂTEAURAUX METROPOLE UN TERRITOIRE DURABLE

DEVELOPPER UN URBANISME MOINS CONSOMMATEUR D'ESPACES



Accentuer l'effort de limitation de l'extension des villes et des villages

Composer avec une urbanisation dispersée

GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Accorder le développement avec les capacités des réseaux



Protéger et restaurer les ressources en eau existantes, via notamment la prise en compte des périmètres de protection des captages.

Veiller à la bonne adéquation des rejets générés par le développement de l'urbanisation avec les capacités des stations d'épuration existantes.

Poursuivre et affiner la gestion durable des déchets à l'échelle de l'agglomération



Permettre une évolution de l'usine de tri au Poinçonnet pour améliorer ses performances.

Conforter le réseau de déchetteries existantes.

PRENDRE EN COMPTE L'EXISTENCE DE RISQUES ET LES NUISANCES

Limiter l'exposition aux nuisances



Prendre en compte le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Châteauroux-Centre

Intégrer des dispositions dans l'aménagement et la construction permettant de limiter l'exposition aux nuisances, sonores notamment, liées aux grands axes de circulation.

