

# Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Castelroussin Val de l'Indre

26 communes – ~89 000 habitants



DOO :

**Document d'orientation et d'objectifs**

# SOMMAIRE

<b>I- LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE</b>	<b>7</b>
<b>1.1- Les grandes orientations d'aménagement</b>	<b>7</b>
1.1.1 - Organiser le territoire autour de l'armature urbaine future	7
1.1.2 - Conforter les équipements majeurs du territoire pour rayonner au- delà du territoire	11
Maintenance et renforcement des grands équipements du territoire gages du rayonnement du territoire	11
<b>1.2. La restructuration des espaces urbanisés</b>	<b>12</b>
1.2.1 - donner la priorité au renouvellement urbain	12
1.2.2 - Recentrer les extensions de chaque commune	13
1.2.3 - Rechercher une optimisation de l'occupation foncière	13
<b>1.3. La recherche d'une optimisation des déplacements</b>	<b>14</b>
1.3.1 - Une nécessaire densification de la tache urbaine actuelle, privilégiant la ville des courtes distances	14
1.3.2 - accompagner l'essor des activités aéroportuaires	15
1.3.3 - Améliorer l'accessibilité et la desserte routière	16
1.3.4 - Développer les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture	17
1.3.5 - Aménagements et projets cyclables	18
<b>II- LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION</b>	<b>18</b>
<b>2.1 - Les orientations générales en matière de logement</b>	<b>18</b>
2.1.1 - Encadrer le développement résidentiel	18
2.1.2 - Consolider la politique foncière	22
<b>2.2 - Les orientations générales en matière économique/commerciale</b>	<b>23</b>
2.2.1 - Les prescriptions du volet économique	23
2.2.2 - Développer une armature commerciale plus proche et plus accessible	30
<b>Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)</b>	<b>35</b>
1- Les localisations préférentielles de commerces	35
2- Contenir la création de commerce dans les limites des polarités commerciales existantes	35
3- Règles de préservation des centralités	36
4- Réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'activité commerciale	37
5- Synthèse des règles de localisations préférentielles selon la fréquence d'achat et format des unités commerciales (DOO)	38
6- Promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire	38
7- Gouvernance et suivi de la mise en œuvre des règles du SCOT	39
2.2.3 - Maintenir une agriculture performante	42
2.2.4 - Poursuivre la valorisation du potentiel touristique	43
2.2.5 - Développer l'aménagement numérique	44
<b>III - LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS ET ASSURER LA PRESERVATION DES RESSOURCES, LA PREVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES</b>	<b>45</b>
<b>3.1 – Protéger et gérer la ressource en eau</b>	<b>45</b>
3.1.1 - Lutter contre les sources diverses de pollutions diffuses et ponctuelles	45
3.1.2 - Intégrer dans les dynamiques d'urbanisation la gestion des eaux pluviales	46
3.1.3 - Respecter les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire	46
3.1.4 - Protéger prioritairement les captages existants et rechercher de nouvelles ressources	46
3.1.5 - Gérer de manière cohérente cette ressource	47
<b>3.2 – Préserver et mettre en valeur notre patrimoine naturel</b>	<b>47</b>
3.2.1 - Préserver et restaurer le patrimoine naturel remarquable	47

3.2.2 - Préserver et valoriser les espaces forestiers du territoire repartis de manière hétérogène avec différentes pratiques de gestion et d'usage	48
3.2.3 - Maintenir et restaurer les continuités écologiques au travers de la Trame Verte et Bleue	49
<b>3.3 – Valoriser nos paysages et préserver leur identité</b>	<b>51</b>
3.3.1 - Mettre en valeur les éléments naturels identitaires et remarquables des paysages	51
3.3.2 - Soigner l'articulation entre les espaces urbains, agricoles et naturels afin d'améliorer les zones de transition	51
3.3.3 - Préserver les éléments patrimoniaux et architecturaux spécifiques aux entités paysagères	52
3.3.4 - Constituer une identité touristique cohérente sur l'ensemble du Pays	53
<b>3.4 – Participer à la préservation des risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances</b>	<b>53</b>
3.4.1 - Intégrer les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances dans le développement du territoire	53
<b>3.5 – Réduire notre empreinte climatique</b>	<b>54</b>
3.5.1 – Permettre le développement des énergies renouvelables tout en maîtrisant leur implantation	54
3.5.2 - Maîtriser la consommation d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effets de serre sur le territoire	55
3.5.3 - Maîtriser l'exploitation des ressources du sous-sol	55

# PRÉAMBULE

## Qu'est-ce que le Document d'Orientation et d'Objectifs ?

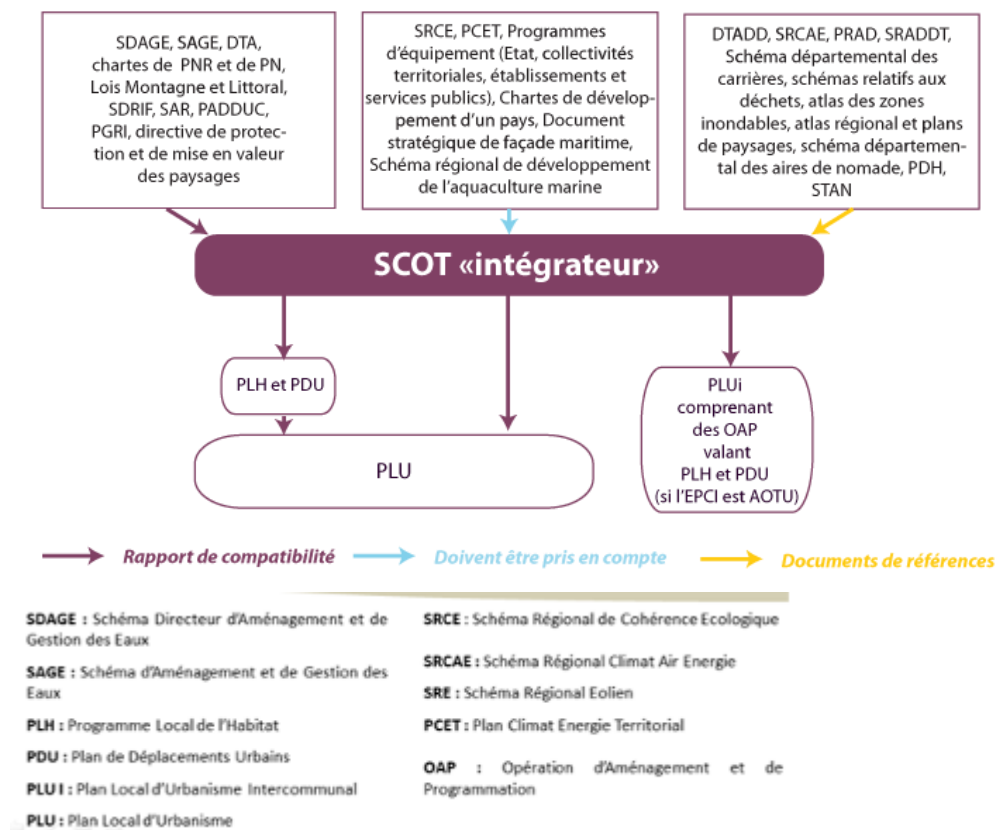
Ce troisième document qui accompagne le rapport de présentation et le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) du SCOT, constitue **le volet prescriptif du SCOT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, Cartes communales).**

Les documents d'urbanisme locaux devront être compatibles avec les orientations d'aménagement présentées dans ce document ; en effet, une fois approuvé, le SCOT s'impose aux documents et décisions suivants :

- **Plans locaux d'urbanisme** (PLU), cartes communales et opérations d'aménagement (ZAC, ZAD, lotissements de plus de 5 000 m<sup>2</sup>) pour l'urbanisme,
- **Programmes locaux de l'habitat** (PLH) pour le logement,
- **Plans de déplacements urbains** (PDU) pour les transports et le stationnement, et décisions des **Commissions départementales d'aménagement commercial** (CDAC).

**Ceux-ci doivent être compatibles avec les orientations générales du SCOT.**

Cette « compatibilité » ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».



Toutefois, pour rappel, dans la hiérarchie des normes le SCOT est également soumis à des documents supra-territoriaux identifiés dans le schéma ci-contre :

- aux lois et aux **projets d'intérêt général** (PIG) définis au titre de l'État ainsi qu'à toutes les prescriptions données par l'État ou les collectivités territoriales à l'occasion de son élaboration ou de sa révision,
- aux **directives territoriales d'aménagement** (DTA),
- aux **directives de protection et de mise en valeur des paysages** ;
- aux **chartes des parcs naturels régionaux** ;
- aux **schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux** (SDAGE) et les **schémas d'aménagement et de gestion des eaux** (SAGE).
- aux **plans de gestion des risques d'inondation** (PGRI).

La loi Grenelle 2 ajoute que le SCOT doit être « compatible » avec les dispositions particulières aux **zones de montagne et au littoral**.

Les documents d'urbanisme locaux qui contiendraient des dispositions contraires aux orientations du SCOT devront être revus et mis en compatibilité avec le SCOT, dans un délai d'1 an ou de 3 ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU, à compter de l'approbation du SCOT en comité syndical (article L 131-6 du Code de l'Urbanisme).

Le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) décline le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui correspond au projet des élus selon quatre grands objectifs transversaux débattus en comité syndical :

**Axe 1**– Affirmer le positionnement stratégique du territoire, renforcer l'armature urbaine et développer l'attractivité générale

**Axe 2** – Améliorer les conditions de vie des habitants

**Axe 3** – Contribuer à l'attractivité économique en renforçant l'identité et en valorisant les atouts locaux

**Axe 4** – S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire

Dans son prolongement, le **DOO** du SCOT (article L 141-5 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif :

- de définir les prescriptions permettant la mise en œuvre du PADD du SCOT ;
- de définir, dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD :
  - les grands équilibres à respecter en matière d'urbanisation et de restructuration des espaces urbanisés,
  - les objectifs relatifs notamment à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux,
  - l'équilibre entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs,
  - les localisations préférentielles des commerces et des activités économiques,
  - la protection des paysages et à la prévention des risques.

**Le dossier de SCOT ne comprend pas de carte de destination des sols.**

### **Mode d'emploi du Document d'orientation et d'objectifs (DOO)**

Le DOO indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, soit par une représentation graphique.

Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- les principes qui explicitent le parti d'aménagement adopté par le PADD.
- une spatialisation schématique de certaines orientations.

Chaque commune membre du SCOT déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du DOO.

Chacun des items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le DOO comprend des orientations, qui s'adressent aux collectivités locales du territoire :

**Le présent DOO comporte deux grands types d'orientations :**

Les **prescriptions [P0]** indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU et les cartes communales.

Les **recommandations [R0]** inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCOT, mais aussi le cas échéant aux opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCOT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).



# I. LES ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE

## 1.1- Les grandes orientations d'aménagement

**Objectifs du PADD :** Le SCOT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces du territoire. S'appuyer sur l'armature urbaine existante est le moyen d'organiser un développement cohérent, équilibré et durable de l'espace. Cette armature urbaine assure un développement polycentrique du territoire; elle offre à chaque sous-espace du périmètre du SCOT une centralité de proximité, puis, en remontant les niveaux, la satisfaction de besoins plus spécialisés, sans concentration excessive. La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir tout le territoire du SCOT, minimisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages : emplois, logements, achats, loisirs, espaces naturels et récréatifs. Cette armature urbaine permet d'optimiser l'architecture des réseaux de déplacements.

### 1.1.1- Organiser le territoire autour de l'armature urbaine FUTURE

Afin de garantir un **développement équilibré sur le territoire** et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, le SCOT a affirmé son choix d'une organisation structurée en **4 niveaux de polarités** :

- Le pôle urbain majeur départemental de Châteauroux (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur « commune nouvelle »),
- Le pôle urbain majeur de Buzançais (Buzançais),
- Les pôles secondaires (Ardenes, Villedieu-sur-Indre/Niherne),
- Les villages (Argy, Arthon, Chézelles, Coings, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, La Chapelle-Orthemale, Luant, Mâron, Méobecq, Montierchaume, Neuillay-les-Bois, Sassierges-Saint-Germain, Sougé, Saint-Genou, Saint-Lactencin, Vendœuvres)

Cette hiérarchisation vise une triple performance :

- Environnementale : garantie pour réduire durablement la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels protégés,
- Urbanistique : la hiérarchie spatiale va offrir une meilleure lisibilité aux différents niveaux d'organisation et de développement du territoire. Elle mettra en évidence l'interdépendance et la complémentarité,
- Sociale et économique : car l'essentiel de l'effort de construction du territoire en matière de logements devra répondre aux différents degrés d'exigence en matière de mixité urbaine et sociale fixés par le SCOT ; tout en veillant à conserver les conditions de développement des activités économiques dans leur diversité.

Il s'agit de poursuivre le développement du territoire dans sa globalité tout en confortant le niveau d'emplois, d'équipements et de commerces des communes jouant un rôle de pôle .

#### A - Réaffirmer le rôle stratégique du pôle urbain majeur départemental

Le PADD fait état des enjeux que représente le développement d'une offre « métropolitaine » sur l'agglomération castelroussine. La qualité et la diversité des prestations proposées dans les domaines de l'enseignement supérieur, de la santé, de la culture ou du sport constituent ainsi des facteurs d'attractivité économique et résidentielle majeurs, de même qu'ils contribuent à la qualité de vie de

l'ensemble des habitants du Département, voire au-delà. Cette offre doit aussi s'inscrire dans une cohérence territoriale d'agglomération, notamment dans le domaine commercial et des services et équipements de proximité, pour lequel l'enjeu d'un équipement quantitatif et qualitatif se pose donc. La force des fonctions relatives au pôle urbain départemental est indispensable pour que le territoire conserve une attractivité et puisse poursuivre son développement économique et démographique.

### **Prescriptions** **[P1]**

Le pôle urbain majeur départemental est formé par la ville de Châteauroux complétée par sa première couronne à savoir les communes de Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur. Son rayonnement économique, culturel et ses équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire. Son rôle est de tirer le développement économique vers le haut et de servir de moteur à la croissance du territoire. Il se donne en conséquence les moyens, notamment au travers de ses documents d'urbanisme et de programmation, de répondre aux objectifs du SCOT et aux orientations qui en définissent les contours, notamment en matière d'habitat et d'activités. Il sera privilégié en matière de développement de l'offre de logements et de mixité de cette offre. Son développement doit être poursuivi, en articulation avec le développement et le renforcement des réseaux de transport collectif. Point de connexion des différents transports collectifs, il se doit d'en tirer parti, notamment en matière de développement économique, en portant une attention particulière aux capacités de développement à proximité de ce pôle et en les orientant de façon à profiter de cette attractivité supplémentaire.

Sur ce pôle, il s'agit d'appliquer les principes suivants :

- Maintenir, renforcer et développer les équipements existants d'intérêt supra-communal, tels que les administrations, les établissements d'enseignement ou de formation ou encore les lieux culturels.
- L'implantation de nouveaux équipements structurants d'intérêt supra-communal ou la relocalisation d'équipements structurants existants doit se faire préférentiellement sur des sites desservis par tous les modes de transports, y compris les transports en commun.
- L'implantation de nouveaux équipements structurants doit faire l'objet d'une réflexion transversale prenant en compte la revitalisation des centralités, la restructuration du secteur d'implantation de l'équipement et la connexion aux autres équipements structurants.
- Lors de la création d'équipements et de services d'intérêt supra-communal, ces derniers seront autorisés tant dans les secteurs d'extension urbaine qu'en centre-ville.
- Les équipements et services associés structurants d'intérêts supra-communal (équipements culturels, de loisirs, d'enseignement...) s'implanteront de manière préférentielle sur le pôle urbain majeur départemental sans pour autant s'opposer au développement des services existants sur le reste du territoire,

### **Développer des partenariats avec des villes proches et accessibles pour renforcer une offre métropolitaine**

En concertation avec les territoires SCOT voisins et conformément au SRADT le pôle urbain majeur départemental devra être privilégié lors d'implantation d'équipements supra territoriaux.

### **Recommandations** **[R1]**



## Recommandations [R1]

Pour certaines fonctions spécifiques, il peut s'avérer pertinent de travailler en partenariat avec des villes proches et facilement accessibles dont Bourges et Vierzon. Il s'agit ici de favoriser, par une logique de coopération, l'apparition de services qui ne pourraient pas voir le jour isolément (taille ou « masse critique »).

### B - Conforter le pôle urbain majeur de Buzançais

Le pôle urbain majeur de Buzançais permet de mettre en évidence une structuration urbaine volontariste en périphérie du pôle urbain majeur départemental défini précédemment. Ce parti pris dans le PADD vise à affirmer et renforcer le rôle structurant du pôle de Buzançais notamment au regard de son positionnement stratégique en porte Ouest du territoire. Il vient compléter et conforter l'armature urbaine du territoire. Il s'agit de conforter son rôle de pôle de services de proximité, de développer l'offre de logements (densités supérieures aux pôles secondaires et aux villages / diversification des typologies de logements plus importantes que sur les pôles secondaires et les villages) et de permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité.

## Prescriptions [P2]

Le pôle urbain majeur de Buzançais constitue le centre d'un bassin de proximité étendu en ce sens qu'ils offrent des équipements et services non disponibles la plupart du temps sur les villages. Il doit être renforcé et développé pour accompagner le poids de l'agglomération centrale et offrir des services de proximité accessibles à l'extrémité ouest du territoire. Dans le respect de ses contraintes, ce pôle poursuit son développement et se dote de capacités spatiales, techniques et réglementaires (documents d'urbanisme) qui le préparent ou le permettent.

Ce pôle a également vocation à se densifier en ciblant prioritairement les capacités des espaces urbains existants et des friches éventuelles. Il s'assure d'une bonne prise en compte du paysage urbain préexistant dans les choix de formes urbaines opérés.

### C - Affirmer le développement des pôles secondaires

Le PADD met en avant un parti de structuration urbaine volontariste notamment en périphérie du pôle urbain majeur départemental. Deux finalités complémentaires justifient cette armature volontariste :

- Proposer une offre de services attrayante et accessible sur l'ensemble du territoire. Ces pôles doivent constituer des relais permettant de répondre aux principaux besoins de proximité sans nécessairement avoir recours à l'offre urbaine d'agglomération
- Permettre de limiter les déplacements vers les pôles majeurs.

## Prescriptions [P3]

**Les pôles secondaires** (Ardentes et Villedieu-sur-Indre/Niherne) forment le centre d'un bassin de proximité étendu. Ils doivent être renforcés et développés pour accompagner le développement de l'agglomération centrale et offrir des services de proximité accessibles.

#### Conforter le statut et les fonctions urbaines :

- Ces pôles doivent développer une offre résidentielle diversifiée avec notamment des produits « urbains » permettant l'accueil de population souhaitant se rapprocher de l'offre de services.
- L'offre de services dans ces pôles doit aussi être confortée et développée.

## Prescriptions [P3]

- Ces pôles doivent aussi constituer des points nodaux en matière de transports en commun : desserte performante vers l'agglomération, organisation des rabattements depuis les secteurs ruraux périphériques...

### **Promouvoir la structuration urbaine de Villedieu/ Niherne :**

Villedieu/ Niherne doit constituer un ensemble urbain cohérent et nécessite une réflexion commune notamment sur la question de la valorisation urbaine de la RD 943 ainsi qu'une approche complémentaire de la valorisation des rives de l'Indre.

### **Conforter les fonctions de proximité**

Ces pôles développent des fonctions de proximité significatives qui doivent être préservées et renforcées. Des actions de valorisation des centres- bourgs seront ainsi promues (avec des configurations et des opportunités diverses en fonction des sites) et les développements résidentiels de ces prochaines années devront donner lieu à une diversification de l'offre proposée.

## D - Intégrer les villages à la dynamique de développement

Les villages sont toutes les communes rurales maillant l'espace rural mais ne proposant pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

## Prescriptions [P4]

Les villages connaissent un développement quantitativement maîtrisé et spatialement « limité » eu égard aux polarités du territoire. Ce **développement est nécessaire au fonctionnement et à l'équilibre du territoire**.

Il est donc possible dans la mesure d'une recherche d'équilibre démographique à même de stabiliser le fonctionnement des équipements existants, notamment scolaires, de répondre à la croissance démographique et d'optimiser l'utilisation du parc de logements existant ou projeté.

La densification des tissus existants par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis doit être la priorité et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

### **Toutefois la densification ne devra pas être perturbatrice de l'image des villages**

Les éventuelles extensions urbaines nouvelles, lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire à l'orientation ci-dessus sont spatialement limitées et privilégient les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

## 1.1.2 – Conforter les équipements majeurs du territoire pour rayonner au-delà du territoire

**Objectifs du PADD :** Le territoire du SCOT joue un rôle charnière qui doit être conforté pour assurer la croissance économique de cet espace. Sa position géographique à l'interface des agglomérations de Tours, Poitiers, Limoges et Bourges se double d'un enjeu d'axe nord-sud permettant de relier le centre de la France à la région parisienne.

Le PADD fait état des enjeux que représente le développement d'une offre métropolitaine sur l'agglomération Castelloissine. La qualité et la diversité des prestations proposées dans les domaines de l'enseignement supérieur, de la santé, de la culture ou du sport constituent ainsi des facteurs d'attractivité économique et résidentielle majeurs, de même qu'ils contribuent à la qualité de vie de l'ensemble des habitants du département, voire au-delà.

### Prescriptions [P5]

#### **Maintien et renforcement des grands équipements du territoire gages du rayonnement du territoire**

Le territoire est fortement attaché à ses fonctions administratives « naturelles » issues de sa position de chef-lieu de Département.

##### **Affirmer la santé comme une priorité pour le développement du territoire**

En lien avec le vieillissement de la population observé, les équipements de santé (centre hospitalier, maisons médicales, cabinets médicaux, EPHAD, ...) devront être maintenus voire développés sur l'ensemble du territoire. Les équipements médicaux structurants seront prioritairement implantés sur le pôle urbain majeur départemental.

Au regard du vieillissement de la population sur l'ensemble du territoire les équipements relatifs à l'accueil des personnes âgées sont autorisés sur l'ensemble des communes du SCOT.

##### **Maintenir et renforcer les grands équipements communautaires gages du rayonnement du territoire**

C'est le cas des équipements tel que le centre aquatique Balsané (livraison prévue en 2019 au cœur du quartier Balsan), entre centre-ville et écrin de verdure, les équipements en lien avec la Fédération Française de Tir sur le site de la Martinerie, ...

##### **Tenir compte de l'accueil des jeunes ménages**

Malgré le vieillissement de la population observé il ne faut pas sous-estimer l'accueil de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. Afin de permettre le maintien et l'accueil de ce type de population les équipements en lien avec l'accueil des jeunes (crèches, halte-garderie...) devront être maintenus voire développés sur l'ensemble du territoire.

##### **Assurer un certain « décloisonnement »**

Afin de faciliter l'accès de l'ensemble de la population aux équipements du territoire, l'accès à ces équipements depuis et vers le pôle urbain majeur départemental sera facilité (à mettre en lien avec les politiques de transports et déplacements).

##### **Intégrer une réflexion sur l'attractivité et la différenciation**

Les collectivités sont incitées à intégrer dans leurs divers projets d'équipements les notions d'attractivité et de différenciation afin d'apporter une plus-value au territoire.

### Recommandations [R2]

## 1.2. La restructuration des espaces urbanisés

**Objectifs du PADD : Gérer le sol de façon économe** → Le SCOT affirme la nécessité de rechercher l'économie du foncier dans toutes les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, à toutes les échelles du territoire. Cet objectif politique est décliné via l'organisation urbaine qui privilégie la polarisation du développement urbain. Les extensions spatiales des villes, qu'elles soient à vocation économique, résidentielle ou d'équipement, tout comme les infrastructures ou les aménagements doivent rechercher et privilégier les solutions mettant en œuvre une recherche d'économie foncière. C'est particulièrement vrai au niveau des formes bâties, et le SCOT privilégie dans ce domaine la recherche de densité urbaine. Elle est le corollaire d'une politique d'économie foncière ; aussi veillera-t-on à **densifier les tissus urbains** qui peuvent l'être sans difficultés sociales, économiques, paysagères ou environnementales majeures et ce à toutes les échelles urbaines du territoire, chacun à la mesure de ses capacités.

L'objectif visé par le SCOT est la recherche d'un développement équilibré du territoire associant renouvellement et extension géographique de l'urbanisation tout en respectant l'intégrité des espaces naturels et agricoles protégés. Ce parti de conservation du cadre de vie implique que la mise en œuvre du développement s'opère en fonction des capacités et de la qualité d'accueil (équipements publics, capacité d'assainissement, capacité en eau potable) des différentes communes à accueillir la croissance prévisible sans rompre les grands équilibres du territoire.

Afin de tendre vers cet objectif majeur du SCOT, quatre principes de restructuration urbaine sont proposés :

- Donner la priorité au renouvellement urbain.
- Recentrer les extensions de chaque commune.
- Rechercher l'optimisation de l'occupation foncière.
- Maintenir des coupures d'urbanisation

### 1.2.1- Donner la priorité au renouvellement urbain

#### Prescriptions [P6]

Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée **en priorité**. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet.

Le recours à des **typologies d'habitat intermédiaire** devra être étudié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, **effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains** (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, etc ...).

De même, afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les communes devront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'**identification des secteurs patrimoniaux à préserver**.

#### Recommandations [R3]

À ce titre, l'ensemble des communes du SCOT ont été amenées à identifier les éventuelles dents creuses et friches sur le territoire communal dans le cadre de la présente étude. Ces travaux amènent à cibler **environ 100 hectares de dents creuses** sur le territoire. Il est à noter que ces éléments de cadrage ne préjugent en rien de la faisabilité technique et financière d'opérations sur les secteurs identifiés.

## 1.2.2- Recentrer les extensions de chaque commune

### Prescriptions [P7]

- Les extensions urbaines devront être réalisées **en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées**. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée.
- Les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.
- L'urbanisation devra être envisagée **en épaisseur plutôt que linéaire** le long des axes routiers.

## 1.2.3- Rechercher une optimisation de l'occupation foncière

### A - Travailler sur la densité

### Prescriptions [P8]

- L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.
- Il s'agira d'aboutir à une **augmentation des densités actuelles et surtout d'éviter le gaspillage d'espace**.
- La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer.
- Des **espaces de respiration** devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).

### B - Développer une logique de projet urbain maîtrisé

### Prescriptions [P9]

- A travers les documents d'urbanisme locaux, les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation (en réfléchissant à l'articulation entre les différents quartiers, la diversification proposée en matière d'habitat et de mixité des fonctions...).
- Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du SCOT.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

### Recommandations [R4]

- La continuité et l'articulation du réseau de voirie avec l'existant.
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles.
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.
- Une gestion des stationnements à l'échelle du secteur et qui optimise la gestion du foncier.

## C - Professionnaliser la conception des opérations importantes en densification des tissus existants ou d'extensions urbaines

### Recommandation [R5]

Réalisation, par des spécialistes qualifiés (architectes, urbanistes et paysagistes, programmiste) de cahier des charges favorisant la diversité de l'aménagement, de la densité et de la forme urbaine, en relation avec la diversité d'offre souhaitée

## 1.3. La recherche d'une optimisation des déplacements

**Objectifs du PADD :** Les perspectives de développement économique et résidentiel sur le territoire du SCOT nécessitent une amélioration de la desserte du territoire pour favoriser ce futur développement. Par ailleurs, une amélioration des conditions de déplacement apparaît nécessaire au regard de certaines difficultés rencontrées par la population.

Le territoire s'inscrit nécessairement dans une stratégie de mobilité à plusieurs niveaux pour répondre à la variété des besoins et des enjeux. Pour cela, il s'agit de :

- Favoriser la connexion avec les centres décisionnels proches ;
- Développer les alternatives à la voiture dans les déplacements entre les communes et les bassins de vie en tenant compte des contraintes du monde rural et en veillant à assurer l'interconnexion des services ;
- Privilégier des villes et villages plus compacts et plus propices aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l'importance environnementale de ces pratiques.

### 1.3.1 - Une nécessaire densification de la tache urbaine actuelle, privilégiant la ville des courtes distances

Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs, il est par contre plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail.

La ville des courtes distances privilégie les transports collectifs et favorise les circulations douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle. Préconisée par la Commission européenne (livre vert), la ville des courtes distances vise à introduire l'essentiel des services quotidiens à moins de 800 m des logements, des pôles d'échanges ou des parcs relais.

### Prescriptions [P10]

Développement à proximité des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs accessibles par les transports collectifs. Les politiques mises en œuvre dans ces secteurs veillent notamment :

- à permettre le développement d'espaces d'accueil pour des activités économiques ;
- à intégrer des programmes diversifiés de logements, notamment aidés, à proximité piétonne des points d'arrêt des transports collectifs.

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs sont à privilégier pour la création de nouvelles zones d'urbanisation (à vocation habitat/équipement et économique).



**Prescriptions**  
**[P10]**

En raison de la bonne desserte, le secteur gare de Châteauroux fera l'objet d'un effort de densification. A travers la requalification du quartier gare, les objectifs poursuivis visent à améliorer la mobilité générale en cœur de ville et à réussir la recomposition des fonctions urbaines par l'affectation de nouveaux usages (loisirs, services, culture, commerce...).

### 1.3.2- Accompagner l'essor des activités aéroportuaires

Les orientations générales concernant le développement aéroportuaire qui suivent sont dans la lignée des éléments inscrits au PADD sur ce sujet à savoir la volonté politique de s'appuyer sur cet équipement en tant que point d'arrivée et de sortie sur le territoire (déplacements touristiques, professionnels...). Il s'agira à la fois de :

- développer l'activité des vols passagers pour connecter le territoire aux réseaux national et international, pour développer la destination touristique du Berry, et répondre aux besoins de déplacements de la population ;
- développer l'activité de fret, en lien avec la vocation logistique de l'arc Est de Châteauroux Métropole.

**Prescriptions**  
**[P11]**

À ce titre, les projets d'amélioration des **infrastructures aériennes** sont les suivantes :

- créer un pôle multimodal combinant le fret aérien, le fret ferroviaire et le fret routier,
- prévoir une extension possible des activités aéroportuaires,

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux des communes concernées, des emprises seront conservées ou créées afin de permettre la réalisation des futurs aménagements.

Le projet d'amélioration **des infrastructures ferroviaires** est le suivant :

- Développer l'offre ferroviaire entre Châteauroux et Tours notamment en poursuivant la remise à niveau et en service du tronçon entre Buzançais et Loches qui permettrait de développer le fret ferroviaire (notamment en lien avec le développement à venir des activités aéroportuaires) et qui permettrait de désengorger l'axe de la RD 943.
- Prendre en considération la spécificité "urbaine" de cet équipement par la prise en compte des contraintes susceptibles d'être générées par les projets de développement, en terme de limitation de l'urbanisation, de bruit, de sécurité,...
- Intégration optimale de l'aéroport dans le fonctionnement de l'agglomération : perspective de desserte de transports en commun et par liaisons douces, qualité des dessertes avec les principales zones d'activités potentiellement utilisatrices des services aéroportuaires...
- Conséquences environnementales: compte tenu de la vulnérabilité du site, engagement d'une réflexion spécifique à la gestion des eaux pluviales pour tout projet qui sera prévu sur le site.
- Soutenir les initiatives qui visent à inscrire l'aéroport de Châteauroux comme un axe structurant du développement de la filière aéronautique de la région Centre Val de Loire.

**Recommandations**  
**[R6]**

### 1.3.3- Améliorer l'accessibilité et la desserte routière

#### Prescriptions [P12]

L'objectif prioritaire est de renforcer l'accessibilité aux pôles et leur connexion aux axes structurants. Les projets d'amélioration des infrastructures routières inscrits dans le SCOT sont les suivants :

- Permettre un ancrage de la liaison autoroutière Troyes-Auxerre-Bourges à l'A20 au plus près de l'agglomération,
- L'aménagement progressif de la RD 943, avec le projet de déviation au nord de Villedieu (du hameau de Surins à celui de Chambon) dans un premier temps, puis jusqu'à Buzançais dans un second temps, ce qui permettra un ancrage plus performant de ce pôle économique à l'agglomération castelroussine et à l'A20, et enfin à Tours,
- D'un barreau au nord de Buzançais entre la RD 943 et la RD 11 (prolongement du barreau créé entre la route d'Argy et de Levroux jusqu'à la route de Châteauroux). La réalisation de ce barreau devra tenir compte du périmètre de protection du captage d'eau de La Grosse Planche.
- D'un barreau au sud-ouest de Buzançais entre la RD 926 (route de Sainte-Gemme) et la RD 11 (route de Vendoeuvres).
- Ces barreaux permettraient de réorienter les trafics de transit qui perturbent le centre de Buzançais.

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux des communes concernées, des emprises seront conservées ou créées afin de permettre la réalisation des futurs aménagements. L'ensemble de ces projets de contournement devra être conçu avec des caractéristiques compatibles avec la circulation des engins agricoles.

#### Recommandations [R7]

Concernant la réalisation des différents projets évoqués précédemment, le SCOT recommande la prise en compte des conditions suivantes :

- ne pas engendrer de concurrence avérée aux transports en commun existants ou projetés,
- l'instauration facultative d'une distance minimale entre les zones d'extension futures à vocation résidentielle et la voie pour préserver les riverains des nuisances sonores, visuelles et atmosphériques majeures. Dans ce cas, le recul est justifié au regard du trafic attendu, de la morphologie urbaine du secteur d'extension, de l'orientation des bâtiments, de la topographie du terrain et du contexte environnemental et paysager,
- la prise en compte dans l'aménagement des tracés des préoccupations environnementales (écosystèmes, risques inondations, nuisances sonores...) et paysagères inhérentes aux sites traversés. En termes d'incidences des nouvelles infrastructures sur l'environnement, privilégier les mesures d'évitement ou de réduction des impacts plutôt que de compensation.

L'amélioration et la sécurisation des déplacements (plan de circulation, jalonnement, entrées de ville et de village, aménagement des traversées d'agglomération, sécurisation des carrefours, réduction des vitesses) pourront être recherchées.

Pour cela, le SCOT recommande que les communes intègrent lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme, des orientations en matière de circulation (orientation d'aménagement et de programmation sur cette thématique, aménagements de sécurité afin de réduire les vitesses, recalibrage de certaines voiries, inscription d'emplacements réservés dans les PLU au titre de la circulation).

### 1.3.4- Développer les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture

#### Prescriptions [P13]

Compte tenu de la longueur des déplacements, les transports en commun apparaissent comme une alternative sérieuse à l'automobile. Mais dans un territoire à dominante rurale, il est plus difficile qu'ailleurs à se développer. Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs, il est par contre plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail. Le territoire des courtes distances privilégie les transports collectifs et favorise les circulations douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle.

#### Covoiturage et infrastructures de recharge pour véhicules électriques

Il est entendu ici la notion d'aires dédiées au covoiturage au sens de l'utilisation d'une même voiture particulière par plusieurs personnes effectuant le même trajet, afin d'alléger le trafic routier et de partager les frais de transport. Ces dernières seront implantées aux endroits les plus stratégiques (à proximité immédiate des sites d'études et de loisirs, d'un arrêt de transport en commun, d'un échangeur, ...).

Des infrastructures de recharge pour véhicules électriques sont également à créer sur les secteurs les plus stratégiques.

#### Développer les stratégies d'immobilité

La réduction des besoins en déplacement passe également par la possibilité de répondre à des besoins du quotidien sans avoir à se déplacer, notamment pour le travail, par :

- la couverture des logements en très haut débit pour développer le télétravail,
- la création d'espaces de co-working,
- la création de tiers-lieux.

#### Recommandations [R8]

#### Covoiturage

Concernant les aires de covoiturage le SCOT recommande que ces dernières soient aménagées et sécurisées (situées en dehors de la voirie, parc de stationnement aménagé et sécurisé pour les voitures et vélos, entrée/sortie sécurisée, signalisation, éclairage public et aménagement paysager...). L'ensemble des communes identifiées comme « pôles » dispose de caractéristiques permettant d'y privilégier les implantations de ce type de service. Les collectivités du territoire sont amenées à relayer cette information auprès de leurs usagers afin de promouvoir le covoiturage.

### 1.3.5- Aménagements et projets cyclables

La réalisation à terme d'un réseau cyclable cohérent et maillé à l'échelle des communes et à l'échelle du territoire dans son ensemble répond au double objectif du SCOT d'un transfert modal vers les modes doux pour les déplacements quotidiens et d'attractivité touristique du territoire.

#### Recommandations [R9]

Le SCOT recommande de veiller à ce que les aménagements prévus au niveau des communes (amélioration de l'urbanisation existante et nouveaux quartiers) et des aménagements routiers prennent bien en compte les possibilités de desserte via des liaisons douces, pour favoriser l'utilisation des deux roues (notamment les cycles). Les communications inter-quartiers doivent être également favorisées.

Les documents d'urbanisme encouragent à prévoir un maillage de cheminements doux qui couvre également les zones d'urbanisation futures.

## II. LES GRANDS EQUILIBRES DE L'URBANISATION

### 2.1 - Les orientations générales en matière de logement

#### Objectifs du PADD :

- Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire à travers une programmation en logements maîtrisée
- Diversifier l'offre de logements afin de fluidifier les parcours résidentiels
- Diversifier la typologie des logements
- Développer prioritairement l'offre de nouveaux logements sur les communes pôles
- Maintenir la part du parc de logements aidés dans le parc global

#### 2.1.1 - Encadrer le développement résidentiel

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants, porte des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment.

Tout cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des collectivités locales. Le SCOT apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc. Le logement pavillonnaire est actuellement la forme d'habitat largement dominante sur le territoire du SCOT. Au cours des dernières années, la production de nouveaux logements a essentiellement porté sur des logements de type individuel notamment sur certaines communes, confortant la place de ce type de logement sur le territoire du SCOT.

Néanmoins, pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins et optimisation du foncier.

Pour rappel entre 2004 et 2015, la consommation foncière pour l'habitat a été évaluée à 245 hectares soit 20,4 ha/ an permettant notamment la réalisation de 344 logements par an.

Le projet de SCOT définit les orientations suivantes en matière de logements :

Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire (344 logements/ an sur les 10 dernières années), le SCOT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel définis ci-après.

#### A - Programmer une production de logements de l'ordre de 395 logements/an en moyenne

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définie en introduction du document. L'objectif poursuivi à ce stade sera de produire environ 395 logements par an en accentuant la production de logements selon le classement des communes dans l'armature territoriale définie précédemment. A toutes fins utiles le rapport de présentation du SCOT évaluera une déclinaison territoriale de la production de logements envisagée.

#### B - Diversifier la typologie des nouveaux logements

La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). **Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés dans les deux premières colonnes et un maximum pour la troisième colonne :**

	% de logements collectifs (min)	% de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Pôle urbain majeur départemental	25%	15%	60%
Pôle urbain majeur	10%	20%	70%
Pôles secondaires	5%	20%	75%
Villages	10%		90%

Recommandations  
[R10]

## Recommandations [R10]

### C- Renforcer la mixité sociale

L'objectif est de rééquilibrer l'offre de logements sociaux entre les quartiers et entre les communes « pôles » (pôle urbain majeur départemental, pôle urbain majeur et pôles secondaires). Au-delà de cet aspect qualifiant, le second objectif à l'échelle du territoire est le renforcement du taux constaté à la date d'approbation du SCOT dans la production nouvelle de logements d'ici 10 ans à compter de son approbation.

Ainsi, les communes « pôles » et/ou caractérisées par un faible taux de logements aidés sont encouragées à réaliser un nombre de logements aidés supérieur aux communes rurales.

### D- Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Le vieillissement de la population est inéluctable du fait de l'allongement de la durée de vie. A ce titre, les besoins des personnes âgées doivent être pris en compte, voire anticipés. Le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier doit être engagé, pas uniquement sous forme d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), mais aussi sous forme de petites unités de vie, voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors. La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale et une certaine autonomie. Par ailleurs, le parc de logements privé devra également être, dans la mesure du possible, adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et/ ou handicapées.

Il en sera de même pour les populations jeunes et étudiantes (apprentissage, en formation, ...). A ce titre il pourrait être envisagé de proposer une offre complémentaire à l'existant par la création de logements étudiants en complément des opérations de logements programmées.

La notion de publics spécifiques englobe également la question de l'accueil des gens du voyage. A ce titre les élus reprennent les objectifs inscrits dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage dont certains ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (création de l'aire de grands passages sur la zone de Grandéols sur la commune de Déols, identification et réalisation de deux terrains familiaux locatifs sur Châteauroux, ...).

## Prescriptions [P14]

### E - Réinvestir prioritairement les centres-villes

Afin de limiter la consommation foncière, l'objectif global recherché, à l'échelle du SCOT, est la production de **30 % des nouveaux logements** par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, division parcellaire, friches). L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur à respecter, qui pourra être adapté localement afin de prendre en compte les situations de blocage en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.



## F- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

### À l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation :

Le SCOT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités **moyennes minimales** suivantes sont donc à respecter **à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de chaque pôle du SCoT** dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
Pôle urbain majeur départemental	~ 17 logements/ha
Pôle urbain majeur	~ 14,5 logements/ha
Pôles secondaires	~ 12 logements/ha
Villages	~ 10 logements/ha

Ces densités comprennent les voiries et les espaces communs (densité brute). Les documents d'urbanisme locaux devront présenter leurs objectifs de densité retenus sur l'ensemble de leurs zones en extension urbaine à caractère résidentiel en veillant au respect des densités indiqués dans le tableau ci-dessus.

Les densités brutes prescrites peuvent être adaptées pour des raisons de contraintes particulières.

### En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus) :

Le SCOT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

### Bilan des espaces potentiellement urbanisables pour l'habitat :

Le projet de SCOT repose sur des besoins en foncier **en extension de l'urbanisation** pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de **380 hectares maximum** sur une échéance de 20 années (**soit de l'ordre de 19 hectares /an en moyenne**). Il s'agit de **valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCOT pour l'habitat.

Un bilan de la consommation et des besoins sera réalisé 6 ans après l'approbation du SCOT. Celle-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition de l'enveloppe foncière à vocation habitat au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer cette programmation selon les besoins éventuels.

La difficulté de mobilisation des dents creuses/ friches urbaines... pourra éventuellement pousser les élus à phaser le développement de l'urbanisation. A l'horizon 20 ans le choix des élus s'est porté sur la déclinaison suivante de zones d'extensions futures venant compléter les 100 hectares de « dents creuses ». L'enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessous ne vient pas s'ajouter aux zones à urbaniser à vocation habitat des documents d'urbanisme locaux.

	Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat <b>à l'horizon 20 ans</b> (ha)
<b>Pôle urbain majeur départemental</b>	<b>220</b>
<b>Pôle urbain majeur</b>	<b>30,6</b>
<b>Pôles secondaires</b>	<b>46</b>
<b>Villages</b>	<b>84</b>
<b>TOTAL SCOT</b>	<b>380,6</b>

Chaque commune dotée d'un document d'urbanisme ou qui en élabore un, définira à l'intérieur de cette programmation locale les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCOT et notamment à travers les indicateurs de suivi qui seront déclinés dans le rapport de présentation du présent SCOT. Afin de faciliter la retranscription de ces objectifs les élus ont décliné les éléments quantifiés à l'échelle de chacun des EPCI constituant le Pays Castelroussin Val de l'Indre :

	Enveloppe urbanisable en extension autorisée à vocation habitat <b>à l'horizon 20 ans</b> (ha)
<b>Châteauroux métropole</b>	<b>289,6</b>
<b>Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne</b>	<b>91</b>
<b>TOTAL SCOT</b>	<b>380,6</b>

## 2.1.2 - Consolider la politique foncière

### A - Réhabiliter le parc existant

#### Prescriptions [P16]

#### Recommandations [R11]

Afin de maîtriser l'étalement foncier et de revaloriser ce patrimoine, les communes doivent prendre des initiatives pour revaloriser le parc. Les taux de vacances constatés dans le parc existant sont dus le plus souvent à la désuétude et à l'inconfort des logements anciens qui freinent également leur remise sur le marché. L'objectif du SCoT étant de diminuer le nombre de logements vacants dans le parc de logements d'ici 20 ans à compter de l'approbation du SCoT (pour rappel le territoire compte environ 4 500 logements vacants en 2011).

Par ailleurs les PLU (et les PLH) pourront analyser la part du parc vacant pouvant être réemployé.

## B - Se constituer des réserves foncières

La mise en œuvre d'une politique foncière doit être envisagée pour soutenir le développement du territoire (et notamment le développement de l'offre de logements aidés, en location ou en primo accession).

### Recommandations [R12]

Le SCOT recommande de mobiliser les outils suivants afin de renforcer la maîtrise foncière :

- Aménagement dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements communaux, Zone d'Aménagement Concerté).
- Mobilisation du Droit de Préemption Urbain.
- Définition d'emplacements réservés.
- Zone d'Aménagement Différé (réflexion notamment par rapport au développement économique).

Ces réserves foncières devront être en cohérence avec les objectifs de consommation foncière affichés ci-avant.

## 2.2 - Les orientations générales en matière économique/commerciale

### Rappels du PADD :

Le SCOT affirme une politique raisonnée en termes d'accueil de nouvelles populations sur le territoire. De ce fait, il favorise le développement de logements, équipements et services.

Le SCOT favorise également l'accueil de nouvelles activités et se donne pour ambition de saisir les opportunités qui lui sont offertes. Il ne définit ainsi pas de secteurs d'activités ciblées, mais inscrit une volonté de promouvoir les disponibilités foncières existantes pour accueillir des entreprises de toutes natures.

### 2.2.1 - Les prescriptions du volet économique

#### 2.2.1.1 Les localisations et vocations des espaces économiques

Le projet de développement économique porté par le SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre repose sur l'identification et la hiérarchisation des espaces à vocation économique. Ces espaces sont des localisations préférentielles pour certains types d'entreprises, afin de :

- favoriser la lisibilité de l'offre foncière disponible sur le territoire auprès des investisseurs,
- concevoir les aménagements, offres de services spécifiques à chaque espace au regard des contraintes et des besoins de chaque typologie d'établissement,
- hiérarchiser les investissements nécessaires à l'aménagement de ces espaces.

### Prescriptions [P17]

#### A - Les activités économiques en milieu urbain :

L'implantation des nouvelles activités économiques et le développement des entreprises déjà existantes sont à privilégier dans la mesure du possible dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logement et/ou équipement, services, activité...) et dans la mesure où les nuisances générées par l'activité économique exercée auprès des autres fonctionnalités présentes sont maîtrisées (nuisances sonores, condition d'accessibilité et impact en matière de trafic routier, émissions polluants, ...).

## Recommandations [R13]

Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, les communes du SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre devront être vigilantes quant à la définition des règles qui s'imposent aux nouvelles constructions et aux programmes de réhabilitation (règles non-contradictoires pour l'implantation de rez-de-chaussée commerciaux/d'activités).

Il convient donc de prévoir dans le cadre de requalification d'espaces urbanisés ou de projet de renouvellement urbain dans les centralités l'aménagement de locaux d'activités dits "en pied d'immeuble", ou de prévoir un pourcentage des opérations d'aménagement dédié aux activités économiques, afin de favoriser les projets d'aménagement mixtes.

## B - Les zones d'activité économiques

Les zones d'activités économiques (ZAE) sont les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activités qui sont peu compatibles avec une implantation en milieu urbain (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains – circulation poids lourds, nuisances sonores,...).

Le SCOT met à disposition des espaces adaptés pour l'accueil des activités. Il organise en ce sens les espaces économiques existants et en projets par niveau de positionnement selon leur niveau d'accessibilité (aéroport, ligne de chemin de fer, autoroutes, axes routiers majeurs, transports en commun), la volonté de rapprocher les emplois de l'armature urbaine (cf 1.1.1 Organiser le territoire autour de l'armature urbaine future), le nombre d'emplois, la taille des parcelles disponibles, le niveau de valorisation urbain, d'équipements et de services, (...) des sites existants ou à venir.

L'armature des espaces d'accueil de développement économique est décomposée en 3 niveaux :

- Zone de niveau 1 : Un site de développement économique d'intérêt international,
- Zones de niveau 2 : des sites d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale,
- Zones de niveau 3 : zones de développement local.

À ces zones économiques hiérarchisées s'ajoutent les zones d'activités commerciales.

### **Promouvoir les activités logistiques, notamment autour d'une promotion du fret ferroviaire**

Les zones de niveau 1 et 2 ont pour caractéristique d'être accessible par voie de chemin de fer (embranchements existants ou à créer). Les activités logistiques constituent un potentiel important de développement économique, plusieurs grandes entreprises évoluent dans ce domaine et le territoire bénéficie de réels atouts de positionnement. A noter que cette cible d'activités économiques, comparée à d'autres secteurs d'activités, a des besoins en foncier important pour son implantation.

- Prévoir la possibilité de création d'un site de développement de l'activité de fret « tri-modal » (rail-route-air), unique en région Centre Val de Loire. Une étude d'opportunité devra être engagée pour préciser cette perspective.
- Prévoir la création d'une plateforme multimodale sur Buzançais.

## Prescriptions [P18]

## Recommandations [R14]

Préserver et entretenir des infrastructures ferroviaires susceptibles d'être valorisées en matière de fret. Il s'agit, notamment, de la ligne Châteauroux-Ardenes et des embranchements existants vers les zones d'activités et l'aéroport.

Soutenir les initiatives régionales et nationales permettant le développement de l'activité de fret, notamment :

- toutes les améliorations nécessaires au développement de la ligne Paris-Toulouse,
- les travaux sur la ligne Châteauroux-Tours.

Valoriser les zones d'activités desservies par le rail

## Prescriptions [P19]

### ZAE de niveau 1 : Un site de développement économique d'intérêt international

#### Ozans : une zone d'activité « vitrine »

Il s'agit de la zone d'activité d'Ozans, situé sur l'Arc Est de Châteauroux métropole. Ce site a pour vocation d'assurer le développement d'entreprises nécessitant des besoins fonciers importants. De par son envergure et sa certification « HQE Aménagement », cet espace d'accueil économique a un rôle de « vitrine » permettant l'implantation de produits d'appel en matière d'attractivité.

Pôles industriels	Zone de niveau 1	Commune d'implantation	Articulation avec l'armature urbaine retenue
Arc Est : un pôle industriel majeur connecté à l'aéroport	Ozans	Etrechet	Pôle urbain majeur départemental

Cet espace d'accueil économique recensait 295 ha de parcelles disponibles en 2016.

### Le SCOT n'autorise aucune enveloppe foncière complémentaire à cette zone de type 1.

#### Autres attentes particulières concernant cette zone de type 1 :

- créer une synergie économique sur le site (pôle d'enseignement supérieur international de la Martinerie et les diverses activités : logistiques, services, industrie, tertiaire,...),
- envisager la possibilité d'un raccordement chemin de fer pour le fret,
- affirmer une vocation pour les industries innovantes (éco-technologies, high-tech, technologies de l'information et de la communication),
- valoriser le site (insertion paysagère et architecturale notamment).

### ZAE de niveau 2 : des sites d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale

#### Conforter l'Arc Est de l'agglomération

Ce secteur, par l'implantation des principales zones d'activités de l'agglomération, la présence de l'aéroport, la desserte routière et ferroviaire nord-sud, possède les caractéristiques pour le développement d'activité logistiques, industrielles et d'activité aéroportuaires.

## Prescriptions [P19]

### Conforter le pôle industriel de Buzançais

Le pôle de Buzançais s'appuie déjà sur un potentiel industriel significatif et contribue à l'affirmation d'un bassin d'emplois secondaires qu'il convient de conforter. Ce pôle industriel sera prochainement équipé d'une plateforme multimodale.

Pôles industriels	Zones de niveau 2	Communes d'implantation	Articulation avec l'armature urbaine retenue
Arc Est : un pôle industriel majeur connecté à l'aéroport	La Malterie	Montierchaume	Pôle urbain majeur départemental
	Granddéols	Déols	
	ZIAP	Déols / Coings	
	Bitray	Déols	
	Ancienne base militaire du 517 <sup>ème</sup>	Déols /Diors/Etrechet/Montierchaume	
	La Martinerie	Diors/Etrechet	
	Buxerious/Fadeaux	Châteauroux	
	La Forge de l'isle	Le Poinçonnet	
Buzançais : un pôle industriel majeur d'ouverture économique vers l'ouest	Val de l'Indre	Buzançais	Pôle urbain majeur
	Création ZAE route de Vendœuvres	Buzançais	

Les zones de niveau 2 évoquées dans le tableau ci-dessus sont **très majoritairement des ZAE existantes** (seule celle de Buzançais apparaissant en grisé dans le tableau n'existe pas à ce jour).

La création de nouvelle ZAE de type 2 est conditionnée à ce que le taux de remplissage d'au moins 75% de la surface en hectares d'un des deux pôles industriels soit atteint.

L'ensemble des ZAE évoquées ci-dessus disposent d'une possibilité d'extension sous réserve que la zone d'activités concernée justifie d'un taux de remplissage supérieur à 70% de la surface en hectares de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas aux besoins de développement des activités industrielles aéroportuaires (cf 1.3.2- Accompagner l'essor des activités aéroportuaires).

#### Autres attentes particulières concernant ces zones de type 2 :

- utiliser en priorité les espaces économiques existants disponibles,
- accompagner la modernisation/requalification des zones d'activités anciennes sur l'Arc Est de Châteauroux Métropole (notamment le Buxerious, la Martinerie, l'ancienne base militaire du 517<sup>ème</sup> et la ZIAP) afin de réduire les atteintes environnementales et les nuisances, d'accroître l'attractivité de ces zones et développer une nouvelle offre qualitative),
- réemployer les friches industrielles quand cela est possible,
- accompagner l'essor des activités aéroportuaires,
- soutenir une approche globale d'aménagement et de développement de l'Arc Est.
- 

**L'enveloppe foncière totale ainsi autorisée par le SCOT pour les ZAE de type 2 est de 30 hectares.**



**Prescriptions  
[P19]**

### ZAE de niveau 3 : zones de développement local

Les zones de développement local correspondent à des zones artisanales ou de petites et moyennes productions. Ces zones doivent permettre de maintenir ou de développer des emplois de proximité. Il convient de renforcer en priorité la vocation économique des deux pôles secondaires que sont Villedieu/Niherne et Ardentes afin de garantir des pôles d'emplois « d'équilibre » en rapport avec l'armature urbaine du SCOT.

Ces pôles ont notamment vocation à développer une offre adaptée aux besoins des entreprises artisanales afin de maintenir et développer l'artisanat sur le territoire.

Zones de niveaux 3	Communes d'implantation	Articulation avec l'armature urbaine retenue
La Forge Haute	Ardentes	Au plus proche des secteurs d'habitation pour chaque niveau de polarité
La Chaume Blanche	Ardentes	
ZAE Villedieu/Niherne	Villedieu/Niherne	
Extension ZAE Villedieu/Niherne	Villedieu/Niherne	
Les Craquelins	Châteauroux / Le Poinçonnet	
Chevalier/Ingrains	Châteauroux	
Champ du Bois	Déols	
Les Malgrappes	Déols	
Cap Sud	Saint-Maur	
Les Hervaux	Buzançais	
Les Terres rouges	Saint-Lactencin	
Les Fineaux	Montierchaume	
Le Petit Bois Large	Coings	
Les Rochers	Saint-Genou	
Les Estrées	Saint-Genou	
Le Timbara	Vendœuvres	
Méobecq (sortie de bourg RD14 et RD11)	Méobecq	
Les Tournays	Argy	
Site aéroportuaire	Coings	
Champ de Luant (site halte ferroviaire)	Luant	
Riauderie (Balsan)	Arthon	

Les zones de niveau 3 évoquées dans le tableau ci-dessus sont **toutes des ZAE existantes**.

La **création** de nouvelles ZAE de type 3 est conditionnée par :

- une réflexion à l'échelle intercommunale du projet de ZAE en question,
- une justification des besoins en foncier compte tenu du remplissage des ZAE de niveau 3 sur l'intercommunalité d'accueil,
- une justification sur les besoins d'une offre nouvelle, complémentaire avec les ZAE existantes.

L'**extension** de ZAE de type 3 est conditionnée par la justification qu'au moins 75% de la surface en hectares de la ZAE objet de l'extension soit remplie.

Autres objectifs :

- extension de la zone d'activité de Villedieu-sur-Indre/Niherne, ce projet devra intégrer la perspective de création du contournement de Villedieu-sur-Indre (hypothèse d'un accès à ce contournement),
- utiliser en priorité les espaces économiques existants disponibles.

## Prescriptions

### [P19]

**L'enveloppe foncière totale ainsi autorisée par le SCOT pour les ZAE de type 3 est de 30 hectares.**

**Synthèse : L'enveloppe foncière totale ainsi autorisée par le SCOT en extension de l'urbanisation pour les trois niveaux de ZAE est de 60 hectares.**

Le SCoT autorise par ailleurs pour les activités « para-agricoles », la possibilité de créer de petites zones d'activités déconnectées et/ou la possibilité d'avoir recours aux STECAL afin de répondre aux projets ponctuels.

## Recommandations

### [R15]

#### C - Les entreprises isolées :

Les extensions d'entreprises existantes en activité et situées à l'écart du tissu urbain et des ZAE identifiées ci-avant, sont possibles sous réserve que :

- La consommation supplémentaire d'espaces fonciers réponde à un besoin de développement de l'activité exercée, l'implantation des nouvelles entreprises est exclue sauf si elle est liée à l'activité existante.
- Le développement soit compatible avec l'environnement proche (logement, exploitation agricole, ...).

Les extensions d'entreprises isolées seront déduites du foncier autorisé à vocation économique ou bien du foncier à vocation habitat en cas de secteur mixte.

#### 2.2.1.2 Les aménagements qualitatifs des zones d'activités

## Prescriptions

### [P20]

#### Améliorer l'accessibilité des zones

- Rechercher systématiquement le raccordement au réseau Très Haut Débit,
- Préserver les réserves foncières nécessaires au maintien de l'accessibilité par le rail des zones de niveau 1 et 2.

#### Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace des zones existantes et à venir

- Analyser les capacités de densification et de reconversion des espaces existants dans les documents d'urbanisme locaux,
- Prévoir les extensions dans une logique de continuité avec les activités existantes,

#### Favoriser la qualité architecturale et paysagère afin d'améliorer l'attractivité des sites

- Végétalisation des espaces extérieurs et traitement de ces espaces végétalisés,
- Traitement prioritaire des espaces libres existants de toutes occupations en espace vert, préférentiellement en pleine terre,
- Traitement paysager dédié aux infrastructures (voirie, espaces verts, signalétique, gestion de la publicité,...),
- Traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères,...),
- Traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes),
- Traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone),

## **Prescriptions [P20]**

- Intégration avec du végétal du stockage des matériaux en extérieur le cas échéant,
- Amélioration du traitement des espaces publics,
- Qualification des espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones d'activités,

### **S'inscrire dans une logique de développement durable**

- Prévoir une gestion durable des eaux pluviales, en particulier des zones vulnérables des captages et de la rivière Indre (risques de rejets éventuels et de pollutions sur la vallée de l'Indre et les champs captants,...)
- Permettre le développement des énergies renouvelables.

### **Améliorer l'accessibilité des zones**

- Améliorer ou prévoir la desserte en transport en commun pour les zones de type 1 et 2,
- Mise en place d'équipements spécifiques pour les modes doux : liaisons douces sécurisées internes et depuis les zones d'habitat, pistes cyclables (notamment pour les zones de type 3 en continuité des zones urbaines), stationnements vélos, accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- Inciter à la mise en place de Plans de Déplacement d'Entreprises ou Interentreprises dans les principales zones d'activités,

### **Veiller à la maîtrise de la consommation d'espace des zones existantes et à venir**

- Analyser les capacités de densification et de reconversion des espaces existants dans les documents d'urbanisme locaux,
- Réemployer les friches quand cela est possible,
- Rendre possible la densification (règles d'emprise au sol et de gabarit des bâtiments) en veillant à limiter le degré d'imperméabilisation,
- Prévoir des règles permettant de mutualiser les espaces et les équipements (stationnement groupé et adapté aux besoins des activités, espace de services mutualisés,...)
- Accompagner la requalification des zones d'activités anciennes,
- Mettre en place un dispositif d'observation économique et foncier afin d'analyser les dynamiques (état des lieux de l'occupation des zones d'activités, coefficient d'occupation des parcelles, friches industrielles, vocations des zones, nombre d'emplois par zone, ratio nombre d'emplois/ha,...).

### **S'inscrire dans une logique de développement durable**

- Valoriser les déchets,
- Favoriser la réduction des besoins énergétiques (formes urbaines et orientation des bâtiments, isolation des bâtiments, éclairage public économe et adapté,...),
- Permettre le développement des énergies renouvelables.

## **Recommandations [R16]**

## 2.2.2 – Développer une armature commerciale plus proche et plus accessible

### Champ d'application :

Les règles d'implantation déclinées dans ce volet concernent les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). La liste des activités commerciales est définie par les articles L.110-1 et L.110-2 du Code de commerce.

Cette définition exclut de fait les services publics ou d'intérêt collectif (cette notion fait référence aux activités de transport, enseignement et recherche, action sociale, santé, culture et loisirs...).

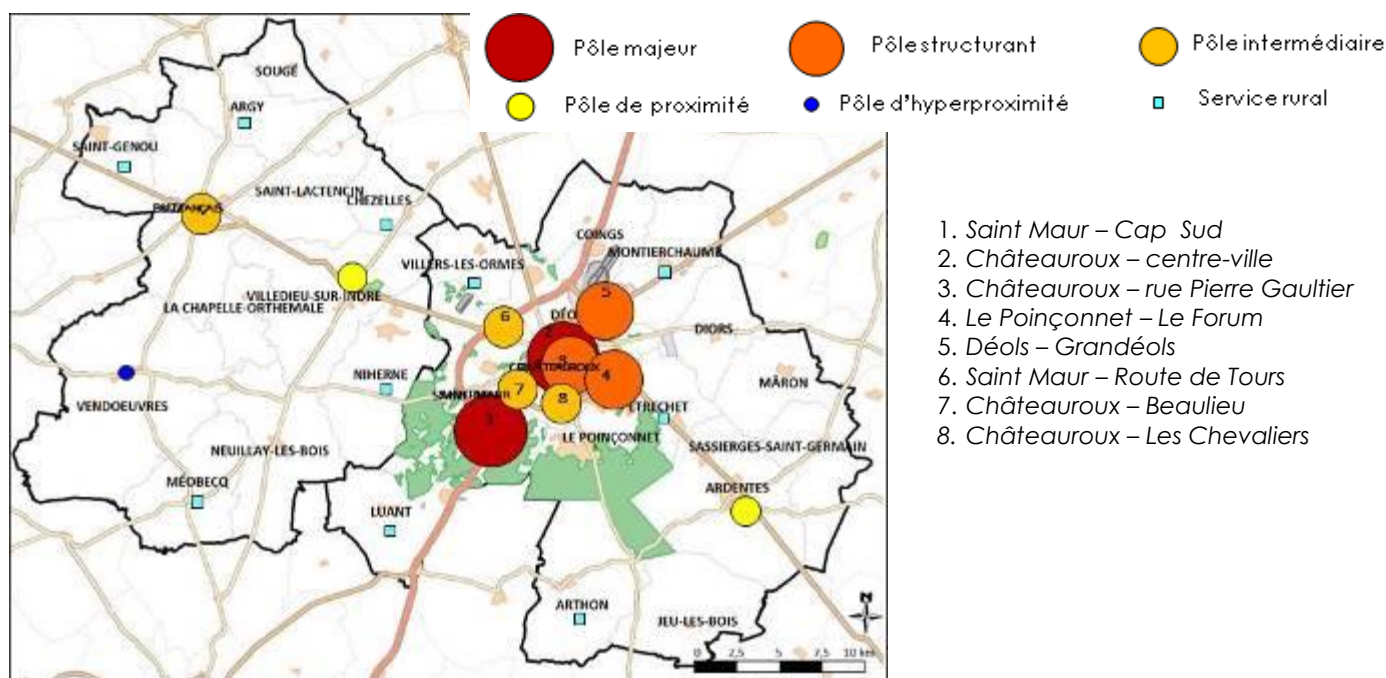
En outre, sont exclus du champ d'application de ces règles les activités de bars, restauration, hôtellerie ou de loisirs (permettant d'affirmer l'attractivité touristique du territoire) ainsi que les stations de distribution de carburants et les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, motocycles et motoculture (qui répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire).

### 2.2.2.1 Préambule

L'**armature commerciale** du Pays Castelroussin Val de l'Indre **s'appuie** sur 6 niveaux de pôle :

- **Deux pôles majeurs** : le centre-ville de Châteauroux avec ses 400 commerces et la zone Cap Sud à Saint Maur avec ses 90 000 m<sup>2</sup> de grandes et moyennes surfaces.
- **Trois pôles structurants** complètent cette organisation : le pôle commercial rue Pierre Gaultier en continuité du centre-ville de Châteauroux, le Forum / Le Craquelin sur les communes du Poinçonnet / Châteauroux et la zone Grandéols à Déols.
- **Trois pôles intermédiaires d'agglomération** : le quartier Les Chevaliers / l'Avenue de Verdun et le quartier Beaulieu à Châteauroux ainsi que la route de Tours à Saint Maur.
- **Buzançais** à l'Ouest du territoire est le seul pôle intermédiaire du SCOT en dehors de l'agglomération de Châteauroux.
- Le territoire rural est maillé avec deux pôles de **proximité** (Villedieu-sur-Indre et Ardentes), un pôle d'**hyperproximité** (Vendoeuvres) et **neuf services ruraux**.
- **Châteauroux** comptabilise **onze pôles commerciaux** dont neuf pôles de quartiers.

### Organisation des polarités commerciales



## Conforter le maillage commercial de base alimentaire sur le territoire

Cette armature commerciale permet à **84% de la population du territoire SCOT de bénéficier sur leur commune d'un tissu alimentaire complet** (comprenant un supermarché ou au moins une boulangerie-pâtisserie, une boucherie-charcuterie et une alimentation générale) et au total 93% des habitants disposent d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune.

Les élus du territoire souhaitent à travers le SCOT conforter le maillage commercial actuel en **confortant l'activité commerciale au plus près des habitants**. Cette stratégie s'appuie notamment sur la typologie des pôles permettant de décrire la vocation commerciale de chaque espace. Elle est définie par rapport à la structuration commerciale actuelle et sa zone de desserte. L'objectif est de maintenir cette organisation commerciale sur la durée du SCOT dans un objectif de **maîtriser l'urbanisation commerciale diffuse et de respecter la vocation de chaque pôle** pour une organisation optimisée des déplacements sur le territoire du Pays.

## Définir le développement du commerce en fonction de la vocation des pôles

Les objectifs et orientations commerciales du SCOT dissocient cinq typologies d'activités commerciales en fonction de la fréquence d'achat à laquelle elles renvoient. Chaque typologie se caractérise par des enjeux différenciés en matière de proximité des habitants, de fréquence des déplacements et donc d'impacts en matière d'aménagement du territoire:

Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales concernées ( <i>indicatif et non exhaustif</i> )
Quotidienne	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleurs, alimentation, services et artisans
Hebdomadaire	Supermarché, hypermarché, alimentation spécialisée
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux-jouets, petite décoration, électroménager, mobilier
Exceptionnelle	Concepts spécifiques (exemple village de marques ...)

Les enjeux d'aménagement du territoire sont ainsi variables selon qu'ils s'agissent :

- **d'achat quotidiens**, correspondant à des commerces de petite envergure, dont la zone de chalandise est restreinte (un quartier, une commune voire les communes limitrophes faiblement équipées commercialement) et qui vont générer des déplacements très fréquents, souvent de courte distance. Afin de répondre à un enjeu de rationalisation des déplacements, le **Pays Castelroussin Val de l'Indre souhaite conforter un maillage au plus près de densités urbaines** (habitants, services non marchands, équipements) **dans les centres de quartiers, centre- villes et les centres de village**. Une telle logique d'implantation permet une desserte optimale des populations sur ces achats très fréquents, mais favorise également le recours à des modes de déplacements doux.
- **d'achats hebdomadaires**, associés également à des enjeux forts de proximité, mais correspondant à des équipements dont l'aire d'influence principale est plus large, rendant plus difficile un maillage fin de cette offre sur le territoire.
- **d'achats occasionnels**, associés cette fois à des fréquences de déplacements moins importantes et par conséquent à des enjeux de proximité moins forts.
- **d'achats exceptionnels**, qui génèrent quant à eux des déplacements peu fréquents, mais qui peuvent être de longue distance (aire d'influence de l'offre très large). Ces équipements sont davantage associés à des enjeux de concentration (attitude comparative du consommateur). Ce sont par ailleurs des équipements d'envergure nécessitant une emprise foncière importante et des conditions de visibilité et d'accessibilité optimales.

Au-delà de la fréquence et de l'origine des déplacements, les modes d'accès associés à ces différents types d'achat sont également différents. Les achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers sont associés à des modes de transports mixtes (modes doux, transports en communs, véhicules particuliers), alors que les achats occasionnels lourds et exceptionnels sont davantage associés à des modes d'accès motorisés. Par ailleurs, les besoins fonciers nécessaires à l'implantation des différentes typologies d'activités sont variables, ainsi que l'impact sur l'animation des centralités urbaines. L'offre répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels légers, constitue la majeure partie de l'offre commerciale présente sur les centralités urbaines et villageoises, et contribue fortement à leur vitalité économique.

Le Pays Castelroussin Val de l'Indre souhaite ainsi **appuyer sa stratégie d'aménagement commercial** sur cette **logique de fréquence de consommation** et de **déplacement**.

Ainsi, **4 niveaux regroupés de polarités** sont déclinés dans l'**armature commerciale** et **chacun est associé aux fréquences d'achat préalablement définies** :

- les **pôles majeurs** destinés à répondre à une population étendue à la zone de chalandise la plus large du Pays Castelroussin estimée à 230 000 habitants. Ils correspondent au centre-ville de Châteauroux et à la zone Cap Sud de Saint Maur.  
Ces pôles ont **vocation** à proposer une **offre commerciale alimentaire complète** (achats quotidiens ou hebdomadaires) - avec notamment un équipement commercial de type **hypermarché<sup>1</sup>** et **supermarché<sup>2</sup>** -, associée à une **offre commerciale non alimentaire diversifiée** pour des **achats occasionnels lourds** (bricolage, jardinage, ...), **occasionnels légers** (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les **services** (coiffure, ...). **Seuls les pôles majeurs ont vocation à accueillir des commerces à fréquence d'achat exceptionnelle.**
- les **pôles structurants et intermédiaires** destinés à répondre à une population étendue à une zone d'influence estimée entre **5 000 à 100 000 habitants**. Ils correspondent aux pôles structurants de la rue Pierre Gaultier à Châteauroux, la zone du Forum au Poinçonnet et de la zone Grandéols à Déols ainsi que les pôles intermédiaires avec le centre-ville et la périphérie de Buzançais, les quartiers Les Chevaliers et Beaulieu à Châteauroux, la zone de la route de Tours à Saint Maur.  
Ces pôles ont **vocation** à proposer une **offre commerciale alimentaire complète** (achats quotidiens ou hebdomadaires) - avec notamment un équipement commercial de type **hypermarché** ou **supermarché** -, associée à une **offre commerciale non alimentaire** axée sur les **achats occasionnels lourds** (bricolage, jardinage, ...), **occasionnels légers** (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les **services** (coiffure, ...).
- les **pôles de proximité et d'hyperproximité, de rayonnement communal** (et communes limitrophes peu équipées commercialement), destinés à répondre à une population de **1 000 à 5 000 habitants**. Ils correspondent aux pôles de proximité de Villedieu-sur-Indre, Ardentes, le quartier des Marins à Châteauroux, le centre-ville de Déols, le centre-ville du Poinçonnet ainsi que les pôles d'hyper proximité des quartiers Grand Champs, Saint Jean, Saint Jacques, Saint Denis-Strasbourg, Saint Christophe et Kennedy à Châteauroux, Vendoeuvres et le centre-ville de Saint Maur.  
Ces pôles ont **vocation** à proposer une **offre commerciale alimentaire complète** (achats quotidiens ou hebdomadaires) - avec notamment un équipement commercial de type **supermarché** -, associée à une **offre commerciale non alimentaire** axée sur les **services** (coiffure, ...).

---

<sup>1</sup> Définition Insee : un hypermarché est un établissement de vente au détail en libre-service qui réalise plus du tiers de ses ventes en alimentation et dont la surface de vente est supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Définition Insee : un supermarché est un établissement de vente au détail en libre-service réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en alimentation et dont la surface de vente est comprise entre 400 et 2 500 m<sup>2</sup>.



- et les **pôles de service rural**, destinés à répondre aux besoins de leur population (Argy, Arthon, Chezelles, Saint Genou, Niherne, Villers-les-Ormes, Etrechet, Montierchaume, Méobecq). Ces pôles ont **vocation** à proposer **en centralité** une **offre commerciale alimentaire complète ou incomplète** (achats quotidiens), associée à une **offre commerciale non alimentaire** axée sur les **services** (coiffure, ...). Toutes les communes actuellement sans commerce alimentaire doivent pouvoir évoluer vers ce statut de pôle de service rural.

### 2.2.2.2 Définir les centralités comme les lieux prioritaires de création de commerces

Le SCOT construit sa stratégie de développement commercial sur le **confortement du commerce en centralité**. Le commerce de proximité maintient la vitalité des centres-bourgs et des centres-villes et un service de proximité au plus près de l'habitat. Afin de pérenniser ce dynamisme local, le SCOT souhaite éviter toute évolution commerciale amoindrissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des cœurs de quartier, de ville et de village. Pour cela, l'offre commerciale assurant les besoins du quotidien doit s'inscrire dans des centres-villes, centres de quartiers et centres-bourgs valorisés et attrayants, **combinant attractivité urbaine et commerciale**.

#### Prescriptions [P21]

Pour décliner ce postulat, le SCOT définit des lieux d'**implantations** prioritaires du commerce limités à **deux types d'espaces** :

- les **centralités**, destinées à recevoir **tous les formats de commerces**, dont la **taille** doit correspondre à la **vocation commerciale** du pôle (en terme de fréquence d'achat définis préalablement), et sous réserve du **respect des règles urbaines**. **Charge à chaque PLU (ou PLUi) de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s)**.
- les **espaces** de développement **commercial** de **périphérie**, privilégiés pour la création et le développement des plus **grands commerces**, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être **incompatibles** avec les **centralités**. Ces espaces ont également vocation à accueillir des activités en lien avec leur vocation commerciale. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les **espaces de périphérie n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Le territoire affirme le rôle important des centralités comme lieu de lien et de cohésion sociale et **donne la priorité aux implantations en centre-ville, centre de quartier et centre-bourg**, charge à chaque PLU(i) de définir spatialement avec précision ce périmètre de centralité. La centralité est caractérisée de façon cumulative par :

- Une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune).
- La présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité.
- La mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements (qu'elle soit existante ou souhaitée / prévue par la commune).

Les centralités peuvent inclure des secteurs de centre-bourg mais aussi de villages ou de nouveaux quartiers. Le périmètre de centralité, **s'apprécie dans une logique de déplacement piéton**.

**Recommandations**  
**[R17]**

Dans cet esprit, l'organisation du commerce s'accompagnera d'actions de confortement et de revitalisation des centralités au travers de :

- La **recherche d'une augmentation de la population au plus près des commerces en centralité** par un travail sur une réduction de la vacance des logements et le développement d'opérations de densification de l'habitat.
- La **recherche du maintien ou de l'implantation en centralité** des activités de services non marchands comme les services médicaux, les équipements publics...
- **Un travail sur la qualité des espaces publics** en matière de stationnement et d'ambiance d'achat sera recherché afin de conforter l'attrait des centralités en lien avec la facilité d'accès au commerce et le plaisir d'achat.
- **L'animation et des actions d'accompagnement** (événementiel, opérations commerciales, dispositifs pour faciliter l'installation et l'amélioration des commerces...)

# Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

## Rappel du contexte réglementaire :

Le DAAC a pour vocation :

- de **localiser** (sans tracé à la parcelle) les **secteurs d'implantation périphériques** et les centralités urbaines ;
- de **déterminer** les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

## 1- Les localisations préférentielles de commerces

### Prescriptions [P22]

Dans la **continuité** des règles du **DOO**, le **DAAC** définit **deux types d'espaces** d'implantation **préférentiels du commerce** afin de répondre aux objectifs fixés :

- les **centralités**, destinées à recevoir **tous les formats de commerces**, dont la **taille** doit correspondre à la **vocation commerciale** du pôle (en terme de fréquence d'achat définis préalablement), et sous réserve du **respect des règles urbaines**.
- les **espaces** de développement **commercial** de **périphérie**, privilégiés pour la création et le développement des plus **grands commerces**, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être **incompatibles** avec les **centralités**. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les **espaces de périphérie n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

### Recommandations [R18]

Chaque PLU (ou PLUi) aura la charge de définir spatialement avec précision (*tracé à la parcelle*) le(s) périmètre(s) de centralité(s).

Il est rappelé que l'enjeu de maintien des commerces dans les centralités doit être, pour être efficace, accompagné d'une stratégie similaire pour les services médicaux et les professions remplissant un rôle de service public. Une telle vision permettrait à la fois de réduire les déplacements et de pérenniser les équipements en place en maintenant leur irrigation par des flux réguliers. Dans ce même esprit il est rappelé que la densification de l'habitat autour de la centralité commerciale constitue un facteur de pérennité des équipements.

## 2- Contenir la création de commerce dans les limites des polarités commerciales existantes

Au regard d'une volonté de gestion économe du foncier, le SCOT entend privilégier l'implantation des commerces de périphérie sur des espaces existants (c'est-à-dire accueillant déjà des commerces).

### Prescriptions [P23]

Le DAAC définit la **localisation des espaces de périphérie** en retenant **6 espaces** pouvant accueillir des activités commerciales :

- La zone Cap Sud à Saint Maur
- La zone du Forum au Poinçonnet et le Craquelin à Châteauroux/Le Poinçonnet
- La zone de la route de Tours à Saint Maur

**Prescriptions**  
**[P23]**

- La zone de la route de Tours à Buzançais
- La zone des Terres Rouges à Saint Lactencin/Buzançais
- La zone Grandéols à Déols

Le nombre d'espaces de périphérie est limité à cette liste (cf. cartographie des localisations), charge à chaque PLU de définir spatialement avec précision ce périmètre et d'y associer des règles spécifiques.

Ainsi le SCOT exclut la création de nouveaux espaces de périphérie sur sa durée pour l'accueil de commerce.

### **3- Règles de préservation des centralités**

Les élus du SCOT réaffirment à travers le DAAC leur volonté de préserver l'offre commerciale en centre-ville, centre de quartier et centre-bourg. Les commerces d'achats du quotidien ou hebdomadaires doivent être priorités au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie.

Dans cet esprit, le SCOT définit un seuil au-delà duquel les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces « d'envergure » : les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces commerces font l'objet de prescriptions spécifiques.

**Prescriptions**  
**[P24]**

Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, **il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m<sup>2</sup>** de surface de plancher hors des périmètres de centralité (création ou transformation de bâtiment existant).

Pour les projets mixant plusieurs cellules commerciales, la surface de plancher associée à chaque cellule commerciale (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil. Cette règle exclut ainsi la création ou l'agrandissement de galerie commerciale en dehors des périmètres de centralité.

La commercialité d'un local de moins de 300 m<sup>2</sup> vacant ou en friche reste acquise dans les espaces de périphérie.

Ne rentre pas dans ce champ d'interdiction, la création de show-room d'artisans, de magasins d'usine et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.

**Recommandations**  
**[R19]**

L'application de la règle du seuil de 300 m<sup>2</sup> suppose que les communes travaillent sur la mise en place d'outils de veilles foncières afin de proposer des surfaces en centralité adaptées aux attentes des commerces de proximité (observatoire des cellules vacantes, opérations de remembrement, renouvellement urbain autour d'opération mixte habitat / commerces ...).

**Prescriptions**  
**[P25]**

Afin de permettre un bon fonctionnement des activités existantes, la commercialité d'un local **situé hors localisations préférentielles de commerces** reste acquise (même en cas de déclaration de travaux ou de permis de construire). Dans ce cas, l'évolution de l'activité existante ne peut relever que de la mise aux normes (accessibilité, hygiène-sécurité...) et/ou de l'extension mesurée.

#### **4- Réduire le rythme de consommation foncière dédiée à l'activité commerciale**

La consommation foncière pour le développement commercial durant la période de 2004 à 2015 a **atteint environ 38 ha**. Cette consommation s'est avérée en totale déconnexion avec l'évolution des besoins de la zone de chalandise compte tenu d'une croissance démographique atone. L'une des conséquences a été l'émergence de friches commerciales tant dans les centres-villes qu'en périphérie pénalisant durablement l'image commerciale des polarités.

Les documents d'urbanisme locaux en vigueur définissent **169 ha de foncier disponible** pour l'activité commerciale dont **45,8 ha sont déjà viabilisés**.

##### **Prescriptions [P26]**

Au regard du besoin de développement évalué dans le diagnostic, le SCOT souhaite ralentir la consommation foncière observée ces 10 dernières années en définissant des règles strictes qui s'appuient sur :

- La densification et la restructuration sur eux-mêmes des espaces commerciaux existant.
- L'optimisation de l'organisation du stationnement en périphérie (mutualisation, parkings en silo ou semi enterrés...) dans un objectif de gestion économe de l'espace.
- La densification des zones de périphérie avant d'implanter des commerces dans les extensions viabilisées qui leurs sont associées. Les PLU(i) pourront définir un objectif de densification à atteindre avant d'ouvrir des droits à construire (Cf. article L. 151-26 du Code de l'Urbanisme).
- La limitation d'une enveloppe de consommation foncière sur la durée du SCOT à 4 hectares du foncier disponible identifié (viabilisé ou non) sur les 7 espaces commerciaux de périphérie du Pays Castelroussin Val de l'Indre. Le décompte de cette enveloppe sera basé sur l'emprise foncière des constructions et aménagements autorisés (création ou agrandissement).

##### **Recommandations [R20]**

Pour accompagner la traduction de ces règles dans les PLU(i), le SCOT préconise :

- De **favoriser prioritairement l'exploitation des friches commerciales existantes** (réhabilitation, destruction/reconstruction) avant d'autoriser la construction de nouveaux bâtiments à vocation commerciale.
- De **définir des coefficients de densification** des surfaces bâties **supérieures aux moyennes actuellement observées sur le Pays** (estimée à 17% et variant de 9% sur la zone de Grandéols à 25% sur la zone du Forum).

Compte tenu de ces nouvelles dispositions pour le territoire et au regard de l'enveloppe foncière initialement dévolue à l'activité commerciale dans les documents d'urbanisme en vigueur ou les procédures ZAC, certains espaces de périphérie devront faire l'objet d'une mutation. Ces secteurs commerciaux ont ainsi vocation à muter vers des fonctions diversifiées (habitat, activités, équipements, loisirs, ...).

## **5- Synthèse des règles de localisations préférentielles selon la fréquence d'achat et format des unités commerciales (DOO)**

Pôle	Type de localisation	Achats quotidiens	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Pôle majeur	Centralité					
	Périphérie					
Pôle structurant et pôle intermédiaire	Centralité					
	Périphérie					
Pôle de proximité et d'hyper-proximité	Centralité					
Service rural	Centralité					

	Localisation préférentielle tout format de commerce
	Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format supérieure à 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Localisation non préférentielle

## **6- Promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire**

### **Prescriptions [P27]**

Tout nouveau projet de création d'une surface de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'extension de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit :

#### **Concernant l'amélioration de l'accessibilité globale des sites commerciaux**

- Analyser son impact sur les flux de transport générés (VP, PL) tant du point de vue de l'accès que des déplacements internes et étudier les conditions permettant l'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité interne.
- Examiner l'adéquation du projet avec la desserte en transport en commun.
- Traiter de manière privilégiée les liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables), depuis les lieux de vie (habitat, emploi) et les centralités les plus proches ainsi que, le cas échéant, depuis les arrêts de transports en commun mais aussi sur la zone elle-même et depuis les autres commerces.

**Prescriptions  
[P27]**

**Concernant l'amélioration de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des équipements commerciaux**

- Porter un effort particulier à l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings (impact visuel, hauteurs, volumes...) ainsi qu'à la qualité architecturale des bâtiments et des extérieurs et l'utilisation de signalétiques et d'enseigne harmonieuses hors et dans la zone d'activité.
- Prendre en compte le fonctionnement naturel du site et de ses abords (haie-talus-fossé, biodiversité, continuités écologiques, choix de la palette végétale...).

**Concernant la limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux**

- Contribuer à la préservation de la ressource en eau ; à la gestion des eaux de pluie notamment en favorisant la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération (noues, bassins en surface ou enterrés, toitures végétalisées...) pour soulager les réseaux et en réduisant les surfaces imperméabilisées, au traitement des eaux usées ; à la réutilisation des eaux de pluie.
- Intégrer la prise en compte de la problématique énergétique, en prévoyant des dispositifs d'économie d'énergie principalement pour le chauffage-climatisation, l'isolation, l'éclairage et les équipements frigorifiques mais aussi en proposant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (eau chaude solaire, énergie électrique...).
- Favoriser la valorisation des déchets.

**Concernant la densité des aménagements commerciaux, dans une logique d'économie d'espace**

- Garantir une gestion économe du foncier en proposant des solutions de densification des sites commerciaux au niveau de la conception du magasin et du stationnement.
- Favoriser la mutualisation des stationnements notamment dans les nouveaux projets.
- Utiliser prioritairement les surfaces commerciales vacantes.

**7- Gouvernance et suivi de la mise en œuvre des règles du SCOT**

**Recommandations  
[R21]**

À l'échelle du Pays Castelroussin Val de l'Indre, une commission « commerce » du SCOT assurera une observation régulière de la mise en œuvre du DAAC et de sa traduction dans les PLU (ou PLUi). Cette commission pourra être mobilisée pour tous les projets.

**Prescriptions  
[P28]**

La **compatibilité avec le SCOT** des projets présentés sera **appréciée** par la **commission « commerce »** du SCOT **et la CDAC** en fonction et **au regard de l'armature commerciale, de la vocation commerciale de chaque pôle, des conditions d'implantations décrites** ci-avant (en lien avec les fréquences d'achat définis), et des localisations préférentielles présentées ci-après.

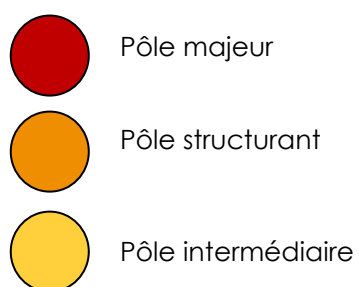


## Localisations préférentielles de commerces en périphérie

### Châteauroux Métropole



Données cartographiques : © Planet Observer, IGN



## Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne (Buzançais, Saint Lactencin)

---



Données cartographiques : © Planet Observer, IGN



Pôle intermédiaire

## 2.2.3 - Maintenir une agriculture performante

Il s'agit d'aller vers une agriculture durable dans le temps et dans ses pratiques, par la préservation de l'outil agricole mais aussi par une entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles et préoccupations urbaines.

### Prescriptions [P29]

Intégrer dans les documents d'urbanisme locaux des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières. Ces éléments prescriptifs sont développés dans le volet « environnement » qui suit. Par ailleurs les éléments prescriptifs en termes de densification urbaine et de limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers participent à la préservation de l'activité agricole.

- Identifier les éventuels conflits d'usages entre le développement de l'urbanisation et l'exploitation agricole pour les anticiper et les éviter, (maintenir la pérennité économique des exploitations agricoles si possible par rapport à leurs besoins en surface)
- Prendre en compte les besoins liés à la circulation agricole afin de ne pas augmenter les obstacles,
- Permettre et soutenir le développement des circuits de proximité pour valoriser les produits locaux,
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (tourisme à la ferme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables, ...),
- Préserver l'agriculture (élevage, maraîchage) dans les vallées inondables, notamment la vallée de l'Indre ainsi que sur les communes du Parc Naturel Régional de la Brenne,
- Soutenir les activités agricoles en lien avec l'espace urbain,
- Favoriser l'exploitation agricole des sites en attente d'urbanisation,
- Prendre en compte le potentiel agronomique des sols et les labels officiels de qualité (AOC/AOP/IGP) dans les choix d'extension de l'urbanisation

### Recommandations [R22]

Le maintien de l'**activité agricole** sera recherché sur l'ensemble du territoire. Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCOT recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux de :

- Réaliser un diagnostic agricole en concertation avec le monde agricole.
- Informer les exploitants agricoles de la commune lors des phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux.
- Maintenir l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A et/ou N permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Développer des processus de création d'énergies alternatives en lien avec l'agriculture : méthanisation, photovoltaïques sur le toit des bâtiments agricoles, filière bois...
- Développer des activités existantes, et notamment agricoles, au sein même du territoire



## Recommandations [R22]

- Soutenir les projets innovants, notamment par le développement de formations en lien avec ces filières d'excellence.
- Soutenir l'activité piscicole notamment les démarches engagées en matière de qualité (exploitation et production)

### 2.2.4 – Poursuivre la valorisation du potentiel touristique

Le territoire du SCOT se situe à l'interface de plusieurs entités géographiques et culturelles identifiées et reconnues comme des destinations touristiques : le Boischaut nord mais surtout la Brenne avec ses milieux faunistiques et floristiques préservés et le Boischaut sud. Il apparaît donc clairement, qu'à partir de cette position d'interface, un potentiel de développement touristique existe et qu'il convient de le valoriser. Les orientations qui suivent vont dans le sens :

- De la valorisation des espaces naturels,
- De la valorisation des cours d'eau, notamment de la vallée de l'Indre (mise en tourisme de l'Indre à vélo) et la réappropriation des cours d'eau (sport d'eau et de nature, loisir, itinérance, patrimoine,...)
- De la structuration et la promotion d'une offre touristique d'agglomération autour de la valorisation de ses patrimoines urbains et architecturaux (notamment Châteauroux et Déols),
- D'un développement des liaisons douces entre sites touristiques (pistes cyclables, chemins de randonnée, ...) et d'une articulation des dynamiques dans un cadre global (information, mise en réseau des acteurs, ...).
- D'un développement de produits touristiques (petits patrimoines, événementiels culturels,...) diffus mais s'inscrivant dans une approche globale.

Les conditions favorables à un développement touristique passent notamment par la capacité et la qualité de l'hébergement touristique. Il convient également d'offrir à la clientèle un panel d'hébergement varié et adapté à leur pratique.

Pour ce faire, le SCOT intègre des prescriptions différentes en fonction de la capacité d'accueil des hébergements touristiques : sont considérés comme hébergements touristiques de petite capacité les hébergements de moins de 50 lits marchands, et sont considérés comme hébergements touristiques de grande capacité les hébergements de plus de 50 lits marchands.

## Prescriptions [P30]

Les documents d'urbanisme locaux prévoient des dispositions compatibles avec l'objectif de maintien et de renforcement de la capacité d'hébergement touristique sur le territoire, en favorisant :

- le développement et la modernisation de l'hôtellerie et de la restauration
- les hébergements de plein air et l'offre résidentielle de petite capacité

#### **A. Prescription relatives aux hébergements de petite capacité**

Le développement des hébergements de faible capacité (gîte rural, chambre d'hôte et hôtel de faible capacité) **s'effectue prioritairement dans les espaces bâtis ou à bâtir.**

La création de nouveaux hébergements de faible capacité peut s'effectuer par **changement de destination de bâtiments existants** sous réserve de ne pas porter atteinte au maintien et au développement de l'activité agricole du territoire.

**Prescriptions  
[P30]**

**B. Prescriptions relatives aux hébergements de grande capacité**

Les communes qui ont vocation à accueillir ce type d'hébergement sont en priorité :

- Le pôle urbain majeur départemental,
- Le pôle urbain majeur de Buzançais,
- Les pôles secondaires.

Les hébergements de grande capacité pourront s'implanter sur des communes accueillant des sites structurants (sites touristiques ou de loisir, sites d'activités économiques, grandes infrastructures de déplacements...).

## 2.2.5 - Développer l'aménagement numérique

En complément des objectifs inscrits au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique, le projet de SCOT définit les orientations suivantes :

**Prescriptions  
[P31]**

Le SCOT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire.

Ainsi :

- Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic et comporter au moins un état des lieux de la situation notamment en matière de desserte en Très Haut Débit.
- Tous les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire intègrent le déploiement de réseaux de communications électroniques et prévoient les réservations nécessaires en prévision du déploiement des réseaux.

# III. LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS ET ASSURER LA PRESERVATION DES RES-SOURCES, LA PREVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

## Remarque préliminaire :

De manière générale, le SCOT établit et cartographie dans son volet environnement des principes d'orientations qui sont ensuite à affiner et à préciser par les documents locaux d'urbanisme à leur échelle.

Le SCOT précise les modalités de mise en œuvre de ces orientations à l'échelle locale, et encadre les marges de manœuvre qu'il laisse.

Ce principe permet aux documents locaux d'urbanisme de disposer d'une souplesse dans la traduction des orientations et recommandations du SCOT, et ainsi de les adapter aux spécificités de leurs territoires et de leurs projets.

## 3.1 – Protéger et gérer la ressource en eau

La préservation et l'amélioration de la qualité de l'eau sur le territoire dépend principalement de la Directive Cadre sur l'Eau, des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne et des orientations émises plus localement par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

### 3.1.1. Lutter contre les sources diverses de pollutions diffuses et ponctuelles

#### **Prescriptions [P32]**

**Maîtriser la qualité des eaux usées** à travers les autorités compétentes qui devront mettre en compatibilité avec la réglementation l'ensemble des rejets issus de l'assainissement collectif et intervenir auprès des particuliers pour imposer la mise en conformité de leurs systèmes d'assainissement collectifs.

**Maintenir les dispositifs végétalisés** (bandes enherbées, haies, ripisylves...), le long des cours d'eau afin de participer à la réduction du ruissellement direct d'eaux chargées en polluants de toutes natures et de résidus des activités anthropiques polluantes.

**Recommandations**  
**[R23]**

**Repérer les sources de pollutions** et encourager les secteurs les plus prioritaires à mettre en place des mesures de réduction sur l'utilisation de polluants pour les professionnels comme pour les particuliers.

**Porter une attention particulière pour tout aménagement** afin de vérifier la compatibilité de cet aménagement et des activités induites avec la préservation de la qualité des eaux.

### 3.1.2. Intégrer dans les dynamiques d'urbanisation la gestion des eaux pluviales

**Prescriptions**  
**[P33]**

**Conserver un écoulement des eaux pluviales le plus naturel possible** et conformément aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne 2016- 2021 (3D-1), les projets d'aménagement ou de réaménagement urbain contribueront à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;
- favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle
- Eviter les rejets directs et 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.

### 3.1.3. Respecter les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire

**Prescriptions**  
**[P34]**

**Adapter le zonage et le règlement des PLU aux périmètres de protection des captages et aux aires d'alimentation d'eau potable** afin d'assurer une occupation du sol contribuant à préserver la qualité de la ressource et favoriser les modes de gestion les moins polluants.

### 3.1.4. Protéger prioritairement les captages existants et rechercher de nouvelles ressources

**Recommandations**  
**[R24]**

**Assurer la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable** notamment en optimisant les ouvrages existants, en développant des interconnexions entre les différents réseaux et en recherchant de nouvelles ressources.

**Mettre en place la démarche de Plan de Gestion de Sécurisation Sanitaire des Eaux (PGSSE)** dans le cadre des adductions d'eau potable sur le territoire du Pays.



### 3.1.5. Gérer de manière cohérente cette ressource

#### Recommandations [R25]

**Favoriser l'émergence d'un espace de gouvernance de l'eau permettant d'organiser la solidarité entre structures gestionnaires.** Le territoire du SCOT se caractérise par un certain nombre de structures complexifiant la gestion de l'eau. La simplification de cette organisation par regroupement et/ou une coopération accrue entre structures gestionnaires permettraient de gagner en efficacité.

**Mettre en cohérence les schémas communaux d'assainissement et d'eau pluviale.** Les collectivités devront poursuivre les études d'assainissement et contribuer à l'amélioration des réseaux.

**Gérer de manière économe la ressource en :**

- améliorant le rendement des réseaux et en éliminant les fuites ;
- mise en place un programme d'économie d'eau en période d'étiage ;
- sensibilisation des usagers à l'économie de l'eau : les dispositifs et les processus économes en eau (hydro - économes) seront encouragés dans les constructions (y compris les équipements publics et les activités) et les activités agricoles (notamment le maraîchage)
- encourageant, à travers leurs opérations d'aménagement et les projets individuels de construction, la réutilisation des eaux pluviales collectées afin d'accroître l'économie d'eau et la mise en place d'appareils économes pour limiter le volume d'eau utilisé.

## 3.2 – Préserver et mettre en valeur notre patrimoine naturel

### 3.2.1. Préserver et restaurer le patrimoine naturel remarquable

#### Prescriptions [P35]

**Réaliser des États Initiaux de l'Environnement (EIE) qualitatifs dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux.** La Loi prévoit la réalisation d'un « état initial de l'environnement » lors de l'élaboration des PLU. Ces EIE porteront une dimension qualitative affirmée. Ils se traduiront par un repérage « cartographique » :

- des entités naturelles, en particulier des zones humides notamment dans les vallées de l'Indre et de la Claise, des prairies, des espaces boisés, les étangs ;
- des corridors écologiques de liaison entre ces espaces naturels : continuités écologiques à l'échelle de la commune et prolongement sur les communes voisines ;
- des micro-habitats telles que les haies, les mares, les anciens vergers d'intérêt écologique ;

**Prescriptions  
[P35]**

- des éléments remarquables du patrimoine naturel (faune et flore remarquable, ...), ainsi, le cas échéant que des éléments de « nature urbaine » comme les alignements d'arbres le long des accès, des fossés, (...).

**Définir des sous-secteurs au sein des zones naturelles.** A la lumière de ces EIE, les documents d'urbanisme locaux comporteront un zonage et un règlement caractérisant les sous-secteurs, leurs contraintes et leurs fonctionnalités ainsi que des mesures de protection et de préservation des entités repérées. Les sites naturels faisant déjà l'objet d'un classement ou d'une inscription, exigent une vigilance renforcée et feront l'objet de règles visant à conserver leurs qualités environnementales.

**Promouvoir un mode de gestion appropriée :**

- acquisition foncière d'espaces stratégiques,
- politiques de restauration des milieux naturels d'intérêt,
- gestion contractuelle avec les exploitants et/ou les propriétaires des milieux concernés.

**Recommandations  
[R26]**

**Développer des activités de découvertes** (loisirs, détente, sports...) et d'appropriation de ces espaces naturels

**Mettre en place des outils de gestion publique sur les espaces sensibles,**

**Promouvoir des pratiques adaptées pour l'entretien des berges et des milieux naturels, afin de maintenir les zones d'expansion des crues.**

**Inciter des pratiques agricoles durables** en adéquation avec les milieux naturels caractéristiques des vallées (prairies notamment)

### **3.2.2. Préserver et valoriser les espaces forestiers du territoire repartis de manière hétérogène avec différentes pratiques de gestion et d'usage**

**Prescriptions  
[P36]**

**Caractériser les éléments boisés (bosquets, boisements, haies...) présentant un intérêt particulier par un zonage.** Les éléments boisés, leurs caractéristiques écologiques et sylvicoles et d'usage, seront analysés dans le cadre des États Initiaux de l'Environnement des documents d'urbanisme. En fonction du niveau d'intérêt et d'usage de ces massifs, les documents d'urbanisme locaux proposeront des zonages et des règles appropriés visant notamment à :

- promouvoir la valorisation économique de la forêt
- préserver les dessertes des massifs forestiers pour la valorisation des boisements
- conserver les espaces boisés à fort intérêt

**Recommandations  
[R27]**

**Se donner les moyens d'une gestion globale des enjeux forestiers du territoire** (« Charte forestière de territoire », démarches de gestion et de certification)

**Promouvoir la valorisation paysagère et environnementale, économique et touristique de la forêt.**

### 3.2.3. Maintenir et restaurer les continuités écologiques au travers de la Trame Verte et Bleue

#### Prescriptions [P37]

**Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés sur le territoire (cf. carte ci-dessous) au travers d'une déclinaison dans les documents d'urbanisme en :**

- préservant les milieux naturels réservoirs de biodiversité,
- conservant et en multipliant les milieux interstitiels naturels perméables aux déplacements des espèces sauvages, en particulier : les haies, les mares, les bandes enherbées, les lisières des petits bois et forêts, les zones humides,
- limitant la destruction des prairies naturelles,
- préservant et développant les coupures vertes dans les zones urbanisées notamment sur Châteauroux et ses communes voisines, ainsi que Buzançais et Villedieu-sur-Indre,
- diminuant l'emprise des surfaces artificialisées (limitation de l'étalement urbain),
- imposant des règles sur les zones d'engrillagement des milieux naturels (hauteurs, matériaux...)

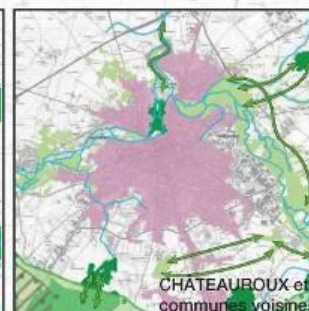
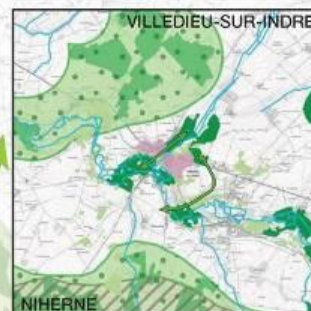
#### Recommandations [R28]

**Restaurer les continuités écologiques en :**

- favorisant la réduction de la surface des parcelles de grandes cultures en Champagne Berrichonne au travers de la préservation et de la restauration des éléments boisés (bosquets, arbres, haies isolées,...),
- identifiant et préservant, à l'échelle communale ou intercommunale, les zones les plus sensibles à l'urbanisation en termes de continuité,
- prenant en compte la notion de continuité écologique lors de la création/réalisation d'infrastructures a priori fragmentantes, qu'elles soient de transports ou énergétiques,
- agissant sur les obstacles à l'écoulement présents sur les cours d'eau afin de leur rendre leur fonctionnalité,
- identifiant et en résorbant progressivement les zones de fragmentation liées aux infrastructures existantes ainsi qu'aux zones d'engrillagement des milieux naturels,
- valorisant le potentiel des chemins ruraux comme continuités écologiques.



# PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR NOTRE PATRIMOINE NATUREL



- Limite du pays
- Zone urbaine
- Préserver et restaurer le patrimoine naturel**
- Zone humide, cours d'eau et étangs de grande qualité
- Prairie et bocage
- Préserver et valoriser**
- Espaces forestiers du territoire
- Maintenir et restaurer les continuités écologiques**
- Grande continuités écologiques
- Limiter les zones d'engrillagement
- Préserver les milieux naturels et les milieux interstitiels perméables aux déplacements des espèces
- ★ Préserver et développer les coupures vertes
- ↔ Éléments fragmentants
- Route principale
- Voie ferrée

Institut d'Ecologie Appliquée  
2018





## 3.3 – Valoriser nos paysages et préserver leur identité

### 3.3.1. Mettre en valeur les éléments naturels identitaires et remarquables des paysages

#### Prescriptions [P38]

**Caractériser les espaces remarquables de vallées et ceux spécifiques de Brenne par un zonage et des règles spécifiques.** Dans le cadre des États Initiaux de l'Environnement des documents d'urbanisme, les espaces naturels seront caractérisés en fonction de leur nature, de leurs caractéristiques écologiques, de leur usage. Une attention particulière sera portée aux espaces de prairies.

**Intégrer davantage les vallées (en particulier la vallée de l'Indre) dans les logiques de développement urbain.** Dans le respect de ses caractéristiques naturelles, il convient de rechercher à rendre la vallée visible et à affirmer son expression. Les documents d'urbanisme locaux préciseront les conditions permettant :

- la promotion d'ouvertures, les cônes de vue depuis les routes et divers points de vue, en milieu rural et en milieu urbain,
- en espace rural : ménager des vides depuis les routes afin de permettre des dégagements visuels sur la vallée.
- en zone urbaine : mettre en valeur les percées visuelles sur la vallée.

#### Recommandations [R29]

**Formaliser une gestion appropriée des étangs.** Les étangs pourront faire l'objet de zonage dans les documents d'urbanisme locaux. Les orientations suivantes et les moyens de leur mise en œuvre seront précisés par :

- une distinction des étangs de production et des étangs de loisirs,
- un encadrement des valorisations ludiques de certains étangs afin d'en respecter les équilibres environnementaux et naturalistes. Des plans de gestion seront élaborés pour s'assurer de ces compatibilités.

### 3.3.2. Soigner l'articulation entre les espaces urbains, agricoles et naturels afin d'améliorer les zones de transition

#### Prescriptions [P39]

**Les plans locaux d'urbanisme et les opérations d'aménagement prendront en compte les éléments suivants :**

- **Requalifier les entrées de ville**, notamment celles situées au niveau des axes de transports principaux tels que la RD943 ou la RD920, pour introduire qualitativement l'espace urbain.
- **Établir des règles permettant de gérer les zones dans leur rapport bâti/non bâti afin d'obtenir une délimitation précise** pour chacun des espaces et maintenir ainsi une bonne lisibilité. D'une manière générale, les coupures d'urbanisation entre les secteurs urbanisés devront être respectées notamment en s'appuyant sur les principes de continuités écologiques à maintenir et/ou à restaurer.

**Prescriptions  
[P39]**

- **Préserver des vues sur les paysages naturels et ruraux** afin de garder la lecture des éléments bâtis ruraux de qualité qu'ils soient ponctuels (ferme isolée sur le plateau) ou groupés (hameaux).

**Porter une attention particulière au traitement de l'espace commun au sein des opérations nouvelles** et à leurs accroches avec le tissu existant. Une opération de qualité est un projet qui crée du lien, au sein de son périmètre et avec son environnement. Il est indispensable que les opérations nouvelles accordent de l'intérêt aux espaces fédérateurs.

**Définir des limites d'urbanisation franches entre espace urbain et espace rural** afin d'éviter le mitage de l'espace agricole, d'éviter les ruptures de continuités écologiques, et de conserver les silhouettes paysagères des zones bâties.

**Recommandations  
[R30]**

**Traiter les espaces de transition, des fronts urbains dans les projets de développement.** Cela pourra être favorisé par :

- la préservation des éléments de maillage et de continuité depuis les espaces ruraux ou naturels : haies, chemins, ruisseaux...
- l'identification et le classement des éléments végétaux (isolés, en alignements ou en masse) qu'ils soient remarquables ou banals
- la construction de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à conserver et/ou des compositions architecturales de qualité
- la valorisation des réserves foncières par des opérations de pré-verdissement (plantations précoces, mise en valeur des points forts des sites...).

### 3.3.3. Préserver les éléments patrimoniaux et architecturaux spécifiques aux entités paysagères

**Prescriptions  
[P40]**

**Identifier et mettre en valeur, au sein des documents d'urbanisme, le patrimoine emblématique monumental** (monument classé et inscrit au titre des monuments historiques) et également les éléments singuliers représentatifs du petit patrimoine local (arbre repère, ferme isolée, patrimoine fluvial, puits, patrimoine industriel...) afin de les préserver.

**Recommandations  
[R31]**

**Induire une meilleure approche du projet afin de faciliter son intégration à l'échelle de la forme urbaine** (le quartier, la rue, l'îlot). Dans ce cadre, les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement pourront particulièrement veiller à :

- garantir la conservation des édifices et ensembles urbains remarquables.
- traiter de façon qualitative les espaces publics en prenant en compte la valeur patrimoniale des lieux.
- valoriser les silhouettes des villages et des hameaux et éviter les formes bâties nouvelles en rupture par rapport au paysage perçu.
- favoriser la cohésion du tissu urbain en imaginant des projets de renouvellement, en cohérence avec les caractéristiques bâties existantes et les espaces publics.

### 3.3.4. Constituer une identité touristique cohérente sur l'ensemble du Pays

#### Recommandations [R32]

**Renforcer le développement des liaisons douces** multifonctionnelles par la valorisation d'itinéraires doux à vocation touristiques et de loisirs pouvant s'appuyer sur la trame verte et bleue dans le respect des milieux naturels traversés.

**Gérer les itinéraires touristiques de manière à valoriser les enjeux patrimoniaux** du secteur au travers des itinéraires de randonnées thématiques et accompagner de points de repère tournés vers les enjeux paysagers du site.

**Installer des aménagements légers permettant la découverte des points de vue et panoramas**, l'information des touristes ou la lecture du site.

**Valoriser l'eau et reconquérir les rivières**, réappropriation des cours d'eau, notamment par la valorisation patrimoniale et le développement de la vocation loisirs des berges et des bords de rivières.

## 3.4 – Participer à la préservation des risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances

### 3.4.1. Intégrer les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances dans le développement du territoire

#### Prescriptions [P41]

**Prendre en compte les PPRI.** Les communes traversées par la vallée de l'Indre sont concernées par deux PPRI datant du 20 mai 2008 et du 14 janvier 2008. Conformément à la Loi, ces PPR valent servitude d'utilité publique et doivent être annexés aux PLU.

**Informé sur les risques relatifs aux mouvements de terrains.** Compte tenu de l'importance et de la fréquence des périodes de sécheresse sur des sols argileux ou marneux du territoire

**Prendre en compte les risques technologiques, les nuisances sonores.** Dans le cadre des installations classées, deux entreprises de type « Sévésos » sont situées sur le territoire du SCOT, à Saint-Maur et dans la zone d'activités du Buxérioux. Pour la société Axereal, le PPRT a été approuvé le 26 avril 2012. Ces implantations imposent à leur voisinage des dispositions particulières quant à l'occupation des sols. Des périmètres de protection sont aussi été créés autour du centre pyrotechnique situé dans le périmètre de l'aérodrome de Châteauroux - Le territoire est, lui aussi, concerné par les transports de matières dangereuses, essentiellement sur l'A20, la rocade et la voie ferrée Paris-Toulouse. Le PEB (Plan d'Exposition aux Bruits) limite les constructions nouvelles à proximité de l'aéroport. De plus, le territoire est concerné par la présence de canalisations de transport de gaz dont les servitudes devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme.



**Prescriptions  
[P41]**

**Prendre en compte les contraintes d'urbanisation et les restrictions d'usage du sol éventuelles des sites et sols pollués** qui ont été identifiés (sites BASIAS et BASOL) notamment en vérifiant la nature du sol en cas de réaffectation de secteurs potentiellement pollués

## 3.5 – Réduire notre empreinte climatique et utiliser de manière rationnelle les ressources du sous-sol

### 3.5.1. Permettre le développement des énergies renouvelables tout en maîtrisant leur implantation

**Prescriptions  
[P42]**

**Étudier pour chaque projet la faisabilité de recours aux énergies renouvelables** dans la construction et la réhabilitation des bâtiments publics.

**Planter les panneaux photovoltaïques préférentiellement** soit en les intégrant au bâti soit sur des sites pollués, des friches urbaines ou industrielles.

En dehors des zones agricoles (A) sur lesquelles la réglementation nationale s'applique, l'implantation d'une centrale photovoltaïque **consommant de grandes surfaces au sol** peut être autorisée :

- en zone naturelle (N), dans un secteur d'accueil spécifique, si la nature du sol le justifie (exploitation agricole exclue du fait d'une pollution avérée, présence d'anciennes carrières...),

- en zones urbaine (U) et à urbaniser (AU), si celle-ci est directement liée au besoin d'une entreprise ou si les contraintes d'usage du terrain ne permettent pas d'autre valorisation ».

**Favoriser le développement de l'éolien dans les secteurs identifiés dans le schéma régional éolien.** Il pourra être défini des secteurs favorables au développement d'implantation d'éoliennes en prenant en compte le **Schéma Régional Eolien**. Il s'agit de délimiter des zones où une facilitation d'implantation sera établie dans les documents d'urbanisme.

**Recommandations  
[R33]**

**Développer les énergies renouvelables en maîtrisant leur bonne intégration paysagère.**

**Encourager le développement ou la réhabilitation des réseaux de chaleur (bois, méthanisation, géothermie) alimentés par des énergies renouvelables.**

**Valoriser des matériaux locaux dans la construction.**

### 3.5.2. Maîtriser la consommation d'énergies fossiles et les émissions de gaz à effets de serre sur le territoire

#### Prescription [P43]

**Améliorer la qualité de l'air.** Il s'agit de mettre en œuvre les mesures en faveur du renforcement des transports collectifs, du développement des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture, de la promotion de la production et de l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire

#### Recommandations [R34]

**Réduire les consommations d'énergie de l'éclairage public et veiller à limiter la pollution lumineuse.** Les collectivités sont invitées à améliorer l'efficacité énergétique de leur réseau d'éclairage public, source importante d'économie d'énergie, tout en limitant la pollution lumineuse préjudiciable à la faune, à la flore et au paysage nocturne.

**Améliorer les performances énergétiques et environnementales des projets d'urbanisme.** Les collectivités sont incitées à affirmer l'exemplarité de leurs projets urbains et à être particulièrement volontaristes en matière de production d'énergie renouvelable, de traitement intégré des eaux pluviales, de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'intégration de la trame verte et bleue dans le projet.

### 3.5.3. Maîtriser l'exploitation des ressources du sous-sol

#### Prescriptions [P44]

**Préserver voire développer la capacité de production de matériaux à forte valeur ajoutée** qui ont vocation à être utilisés à un niveau interrégional tels que le gré rouge.

**Privilégier l'exploitation des gisements déjà existants en les optimisant et en exploitant tout leur potentiel, sous réserve de la compatibilité :**

- Avec d'autres objectifs d'intérêt généraux qui pourraient émerger dans le cadre de l'élaboration d'un projet communal ou intercommunal,
- Avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux et socio - économiques.

Les carrières doivent faire l'objet d'études d'impacts (ICPE), analysant l'impact sur l'environnement notamment sur la ressource en eau. Au-delà des normes environnementales et des procédures particulières à l'exploitation des gisements qui devront être appliquées, les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux pourront prévoir des coupures d'urbanisation à proximité des sites en prévision de leur possible extension, afin d'éviter les conflits d'usage (bruit, poussières...).