



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

26 communes – ~89 000 habitants



PADD :

Projet d'aménagement et de développement durables

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
Les grands enseignements du diagnostic	5
Les enjeux du SCOT pour le territoire	5
AXE 1 - Affirmer le positionnement stratégique du territoire, renforcer l'armature urbaine et développer l'attractivité générale.....	7
A. Affirmer la place du territoire à l'échelle régionale	7
B. Renforcer l'armature urbaine.....	9
C. Valoriser et hiérarchiser les infrastructures pour un ancrage accru au réseau international/ national et pour une articulation des différents trafics.....	11
D. Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements (alternatifs à la voiture : circulations douces, transports collectifs ...).....	14
AXE 2 - Améliorer les conditions de vie des habitants	16
A. Répondre à un accueil de population raisonné.....	16
B. Renforcer l'attractivité résidentielle à travers une augmentation et une diversification de l'offre de logements	17
C. Répondre aux nouveaux besoins résidentiels : construire autrement	17
D. Développer les services à la population	19
E. Gérer le sol de façon économe.....	19
F. Valoriser, en les requalifiant, les espaces urbains existants	20
AXE 3 - Contribuer à l'attractivité économique en renforçant l'identité et en valorisant les atouts locaux	23
A. Développer la compétitivité des zones économiques.....	23
B. Développer les secteurs d'activités déjà présents sur le territoire	24
C. Favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi.....	26
D. Mettre à disposition des espaces d'accueil adaptés	27
E. Affirmer le maillage commercial du territoire pour gagner en lisibilité.....	30
AXE 4 - S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire	33
A. Protéger et gérer notre ressource en eau	33
B. Préserver et mettre en valeur notre patrimoine naturel	33
C. Valoriser nos paysages et préserver leur diversité.....	36
D. Participer à la prévention des risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances	38
E. Réduire notre empreinte climatique	40

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre intègre les principes du **développement durable** définis dans la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 et confirmés dans la loi UH (Urbanisme et Habitat) du 2 juillet 2003.

La loi portant engagement national pour l'environnement, promulguée le **12 juillet 2010**, apporte de profondes modifications quant à la prise en compte de la notion de développement durable notamment dans les documents d'urbanisme. Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement".

En matière de planification urbaine et d'aménagement du territoire, les principes retenus à travers la législation en vigueur sont les suivants :

1. L'équilibre entre :
 - a. Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - b. L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - c. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - d. Les besoins en matière de mobilité.
1. bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
3. La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a complété les obligations qui incombent au SCOT en matière de paysage, de mise en valeur des ressources naturelles et de prise en compte des temps de déplacements.

Une fois ces principes posés, l'exigence du PADD est d'inscrire le territoire dans une logique de développement durable et de répondre aux enjeux du territoire identifiés lors de l'élaboration du diagnostic stratégique.

Un projet supra-communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) indique les **grands objectifs d'aménagement du territoire** pour les **20 prochaines années** définis dans un souci de développement durable, de solidarité et de cohérence.

Il expose les objectifs politiques que se fixent les élus du SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre (conformément à l'article L.141-4 du Code de l'Urbanisme).

Dans son prolongement, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT précisera les objectifs du PADD sous la forme de règles ayant un caractère opposable.

Ce document de planification stratégique¹ supra communal souhaité par les élus est un moyen de fixer des orientations de Développement Durable qui devront être déclinés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU, POS, Carte Communale) et certains documents de politiques sectorielles comme le PLH et/ou le PDU.

Article L141-4 du Code l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'appuie tout particulièrement sur la charte du Pays castelroussin Val de l'Indre approuvée en mars 2012.

Une volonté de répondre aux grands enjeux de demain

L'élaboration du diagnostic a permis aux élus du Pays Castelroussin Val de l'Indre de prendre la mesure des conséquences liées à l'articulation du territoire avec les secteurs voisins et d'inscrire la nécessité de maîtriser le développement urbain afin de ne pas dénaturer l'identité du territoire.

Le PADD vise ainsi à organiser le développement d'un territoire de plus de 88 200 habitants actuellement en s'appuyant sur les réalités de son fonctionnement, sur ses atouts et les risques que le diagnostic a mis en lumière. **Ce scénario s'appuie sur une reprise du dynamisme démographique en lien notamment avec les projets forts de développement économique et de renouvellement urbain en cours sur certains quartiers de l'agglomération.**

Il prend en compte la situation de proximité du territoire du SCOT avec les agglomérations et territoires voisins qui créent de nombreux liens et pose des enjeux communs (en matière de déplacements, de protection de l'environnement) sur lesquels le PADD doit se positionner. Ces différents éléments de

¹ Le PADD n'est en aucune façon un document technique détaillé mais un document de présentation « politique » qui exprime les objectifs stratégiques retenus par les élus. Ils devront être déclinés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT et créeront de nouvelles règles qui s'imposeront localement (dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux- PLU).

situation du territoire par rapport au développement régional étaient repris dans le Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT).

Les grands enseignements du diagnostic

Le diagnostic a révélé les atouts sur lesquels le territoire peut prendre appui pour assurer un développement de qualité. Il a aussi identifié les risques d'un développement non maîtrisé.

- Par son positionnement, le territoire Pays Castelroussin Val de l'Indre est un espace attractif pour les habitants des territoires voisins : attractivité résidentielle, cadre de vie de qualité et bonne accessibilité (routière).
- L'attractivité résidentielle et la croissance démographique considérées sur certaines parties du territoire ont engendré, depuis le début des années 2000, une hausse de la demande en logements. Avec l'engouement pour la maison individuelle, l'urbanisation s'est progressivement développée sur l'ensemble des communes. Ce mode d'urbanisation axé sur le logement individuel sur de grandes parcelles (la crise économique actuelle est en train d'enrayer cet effet avec la nécessité pour les ménages d'avoir recours à des terrains plus petits) fait peser des menaces sur les espaces naturels et agricoles, véritables richesses du territoire, et peut compromettre son identité et donc son attractivité.
- Afin de répondre à l'accélération de certains facteurs démographiques (décohabitations, desserrement des ménages, ...) et avec les politiques de logements actuellement menées par les EPCI, le SCOT se devra d'intégrer une perspective démographique et de productions de logements qui s'affichent déjà actuellement à travers différentes politiques sectorielles menées sur le territoire (réhabilitation de nombreux quartiers, volonté de baisser la vacance notamment par des actions de redynamisation des centres villes et des centres bourgs, développement économique important à venir...).
- Ce développement résidentiel s'accompagne d'une dynamique économique pouvant notamment s'appuyer sur Châteauroux Métropole.
- Si le phénomène de périurbanisation a contribué à l'accroissement des déplacements, la volonté de maîtriser les déplacements suppose le maintien des activités de production locale ainsi que le développement de nouvelles activités.
- Enfin, la question du développement des transports collectifs revêt un caractère particulièrement complexe aux vues des caractéristiques du territoire (faible densité de population et réseau routier finement maillé).

Les enjeux du SCOT pour le territoire

Pour affirmer sa place aux côtés des agglomérations périphériques, faire face aux enjeux identifiés dans le diagnostic et aux défis de notre époque, le SCOT doit engager une politique volontariste afin d'inverser certaines tendances à l'œuvre.

Cette politique devra répondre à trois grands objectifs :

- Concilier le développement local et ses relations avec les agglomérations voisines.
- Assurer un développement résidentiel et économique compatible avec la protection des espaces naturels et le maintien de son agriculture.
- Conforter son accessibilité en développant une nouvelle offre de déplacements garants de la préservation de l'environnement.

Pour faire face aux nouvelles exigences de qualité inscrites dans le Grenelle de l'Environnement, le SCOT engage le territoire dans une nouvelle approche des politiques de planification basée sur les enjeux suivants :

- Accompagner le développement résidentiel dans ses mutations :

Cet enjeu renvoie à des questions relatives au rythme de développement à inscrire dans le SCOT et aux conditions d'urbanisation. Il faudra ainsi rechercher une densification plus forte dans les opérations d'aménagement pour maîtriser l'étalement urbain tout en encourageant la diversité dans le parc de logements pour répondre au mieux aux demandes (diversité dans la typologie des logements mais également dans le statut (accession/location) et dans le mode de financement (aidé/privé)). Il renvoie également à l'évolution de l'armature territoriale. Le SCOT s'attachera à préciser les fonctions de chacune des communes au cours des 10 à 20 prochaines années ; à organiser le renforcement de l'offre en équipements, services, logements en cohérence avec les moyens de transports existants ou à créer; à définir une hiérarchie et des priorités.

- Favoriser un développement industriel, artisanal, touristique et commercial équilibré :

Le territoire doit maintenir un développement économique propre et complémentaire afin que cette vocation résidentielle ne devienne pas, à terme, la principale vocation du territoire.

La présence d'axes de transport structurants lui confère une attractivité potentielle pour les entreprises. Accompagnés d'une politique de développement des entreprises existantes ainsi que de développement des technologies de l'information et de la communication (TIC), ils constituent le socle pour favoriser un développement économique équilibré sur le territoire. La qualité environnementale des nouveaux aménagements liés au développement économique (futurs zones d'activités) constitue également un enjeu important en terme d'image du territoire et de qualité du cadre de vie des résidents.

- Valoriser les espaces naturels et agricoles :

L'urbanisation diffuse et mal maîtrisée constitue une menace pour les espaces naturels et agricoles : les conflits d'usages peuvent se multiplier, les difficultés d'exploitation s'aggravent, la biodiversité s'amenuise, les écosystèmes sont fragilisés. La maîtrise du développement urbain doit permettre de reconnaître et renforcer le rôle de l'agriculture au sein du territoire, d'enrayer la banalisation progressive des paysages, de valoriser et de protéger les espaces naturels.

Le SCOT doit préserver leurs fonctionnalités et leurs valeurs (économiques, sociales et environnementales) pour en assurer le maintien à long terme. Ces espaces sont les composantes essentielles du projet d'aménagement (sa charpente) et l'une des clés d'un projet d'urbanisme durable. **Il est important de rappeler ici le caractère agricole de la majeure partie des communes du SCOT et l'importance de l'économie agricole et de l'agro-alimentaire dans le fonctionnement du territoire.**

Pour retranscrire au mieux le projet de territoire des élus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline en quatre axes transversaux :

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

AXE 1 - Affirmer le positionnement stratégique du territoire, renforcer l'armature urbaine et développer l'attractivité générale

- A. Affirmer la place du territoire à l'échelle régionale
- B. Renforcer l'armature urbaine
- C. Valoriser et hiérarchiser les infrastructures routières pour un ancrage accru au réseau national et pour une articulation des différents trafics
- D. Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements (alternatifs à la voiture : circulations douces, transports collectifs ...)

A. Affirmer la place du territoire à l'échelle régionale

Au contact de grands pôles régionaux et nationaux, offrant un niveau de services et un grand nombre d'emplois facilement accessibles, le territoire du Pays Castelroussin Val de l'Indre dispose d'atouts à même de favoriser son développement et de contribuer au développement de la Région Centre.

Le territoire occupe ainsi une position stratégique au carrefour d'espaces métropolitains. Il est dans un positionnement territorial qui induit de fortes connexions avec les territoires limitrophes. Les déplacements vers l'extérieur (pour divers motifs : le travail, les achats, les loisirs, la formation) et les trafics de transit sont nombreux. Les élus du SCOT Pays Castelroussin Val de l'Indre intègrent les objectifs suivants pour renforcer la place de leur territoire dans le développement régional et national :

- Placer le territoire comme un acteur essentiel au dynamisme de la région Centre (à l'interface entre Bourges et Orléans),
- Positionner le territoire du SCOT en tant que partenaire privilégié pour le développement des échanges avec les territoires voisins,
- Faire du Berry un secteur important à l'échelle de la Région,
- Identifier les éléments différenciant notre territoire et les valoriser comme leviers de développement.

Pour ce faire, et en cohérence avec les collectivités voisines, il entend :

Renforcer ses spécificités économiques d'intérêt national/ régional :

- Affirmation d'un pôle économique fort à travers Ozans qui drainera à terme des emplois et un développement économique rayonnant au-delà des limites du SCOT,
- Volonté de soutien du développement économique du territoire par une animation économique coordonnée.

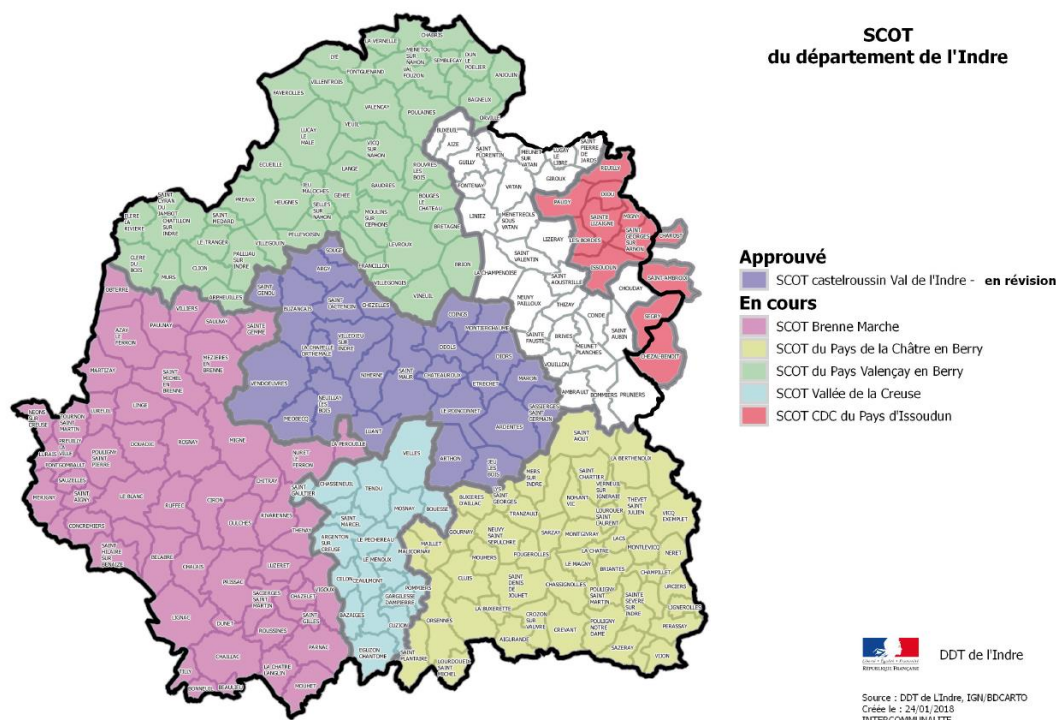
Être un territoire bien connecté à ses voisins

- Poser les complémentarités avec les agglomérations « voisines » de Bourges et Orléans
- S'appuyer sur les études en cours pour la restructuration du pôle gare de Châteauroux
- Valoriser et développer l'activité de l'aéroport

Le SCOT du Pays Castelroussin- Val de l'Indre est le seul SCOT du département de l'Indre actuellement en vigueur. Toutefois à proximité on note la présence :

- du SCOT Brenne- Marche,
- du SCoT Vallée de la Creuse,
- du SCoT du Pays de la Châtre en Berry,
- du SCoT du Pays de Valencay en Berry,
- du SCoT CDC du Pays d'Issoudun.

Ces documents étant tous en cours d'élaboration en 2018.



Les relations avec ces territoires sont importantes principalement en raison de déplacements pendulaires liés au travail, mais également pour des déplacements motivés par des achats. Des enjeux communs sont également relevés sur des thématiques environnementales. L'enjeu du SCOT réside dans un renforcement des échanges entre les territoires pour harmoniser leurs différentes politiques d'aménagement.

Il s'agit de coordonner les actions à mettre en œuvre (dans les domaines des transports, des équipements structurants, de l'environnement, du développement économique et touristique...) pour assurer une cohérence dans les politiques engagées ou à initier.

Promouvoir le territoire comme un pôle régional

- Développer un pôle d'enseignement supérieur sous la forme d'un campus universitaire
- Créer et conforter des équipements « structurants » permettant de promouvoir le territoire du SCOT à l'échelle départementale, régionale voire nationale.

Participer à la préservation du patrimoine écologique de l'espace régional

Au regard de son positionnement géographique, le territoire du SCOT joue un rôle stratégique au cœur d'espaces reconnus pour leur valeur biologique d'intérêt régional.

Affichant clairement un objectif de préservation de la biodiversité et de développement des espèces et des habitats à l'échelle du territoire SCOT, le maintien des échanges écologiques entre les grands noyaux constitue un principe fort du SCOT. En cohérence avec le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le projet du SCOT vise à assurer les connexions entre les grands espaces naturels dans un souci d'amélioration de la biodiversité du territoire.

B. Renforcer l'armature urbaine

Le SCOT doit permettre d'organiser le développement du territoire en tenant compte des volontés politiques locales et des réelles capacités d'accueil de chacune des parties du territoire afin d'éviter tout déséquilibre entre les futures demandes et l'offre.

Le SCOT s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différents espaces du territoire afin de garantir le maintien du cadre de vie proposé.

La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir l'ensemble du territoire du SCOT, **minimisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages**. La structuration du territoire envisagée permettra de **décliner différemment le principe de densification et de limitation de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers tout en permettant une modulation des typologies de logements attendues selon la polarité à laquelle la commune se réfère. L'objectif ici est de recentrer la population dans les pôles définis par l'armature urbaine du territoire et préférentiellement selon le rang d'importance de chaque pôle.

Le pôle urbain majeur départemental de Châteauroux

(Châteauroux/ Déols/ Le Poinçonnet/ Saint- Maur)

Le pôle urbain départemental de Châteauroux dispose d'une fonction d'animation du territoire et doit jouer un rôle de « locomotive » dans l'évolution du territoire du SCOT Castelroussin- Val de l'Indre.

Les équipements de ce pôle, compte tenu de leur taille ou de leur spécificité, doivent rayonner à un niveau supra-communal. L'implantation d'équipements structurants se fera de préférence sur ce pôle urbain.

La vocation de ce pôle urbain est d'être en réseau avec l'ensemble des autres polarités du territoire et avec les pôles principaux des territoires voisins.

Ce pôle urbain sera privilégié en matière de développement de l'offre de logement et de mixité de cette offre.

La densification et le renouvellement urbain y seront prioritaires. L'exigence de densification dans les nouvelles opérations de logements y sera plus forte que sur les autres communes constituant le territoire du SCOT.

Au-delà des fonctions métropolitaines générales, il apparaît que les communes périphériques de l'agglomération (Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet), de même que certains quartiers de Châteauroux affichent des identités et des enjeux spécifiques en matière de rayonnement de proximité. Sur la question commerciale, mais également sur celle des services et équipements de proximité, l'enjeu d'un équilibre quantitatif, qualitatif mais aussi territorial se pose donc. Il apparaît alors important de préserver et développer les fonctions de quartier et de bourgs dans le pôle urbain majeur.

Le pôle urbain majeur de Buzançais

Le développement du pôle urbain majeur de Buzançais rassemble une diversité de fonctions urbaines: logements, équipements, emplois, services et commerces et s'avère être un lieux de vie diversifié et animé qui **rayonne sur les communes rurales alentours** (et notamment sur des communes en dehors du périmètre SCOT).

Son **développement est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCOT**. Son développement doit également permettre de « répartir » la pression de l'urbanisation sur un territoire plus large que le seul pôle urbain majeur départemental de Châteauroux.

Les pôles secondaires

(Ardentes/ Villedieu-sur- Indre + Niherme)

Au-delà des fonctions métropolitaines générales, il apparaît que certaines communes périphériques au pôle urbain départemental affichent des identités et des enjeux spécifiques en matière de rayonnement de proximité. Le développement de ces pôles secondaires doit se poursuivre en ce sens qu'il est nécessaire à l'équilibre du territoire et à la répartition de la croissance économique et résidentielle.

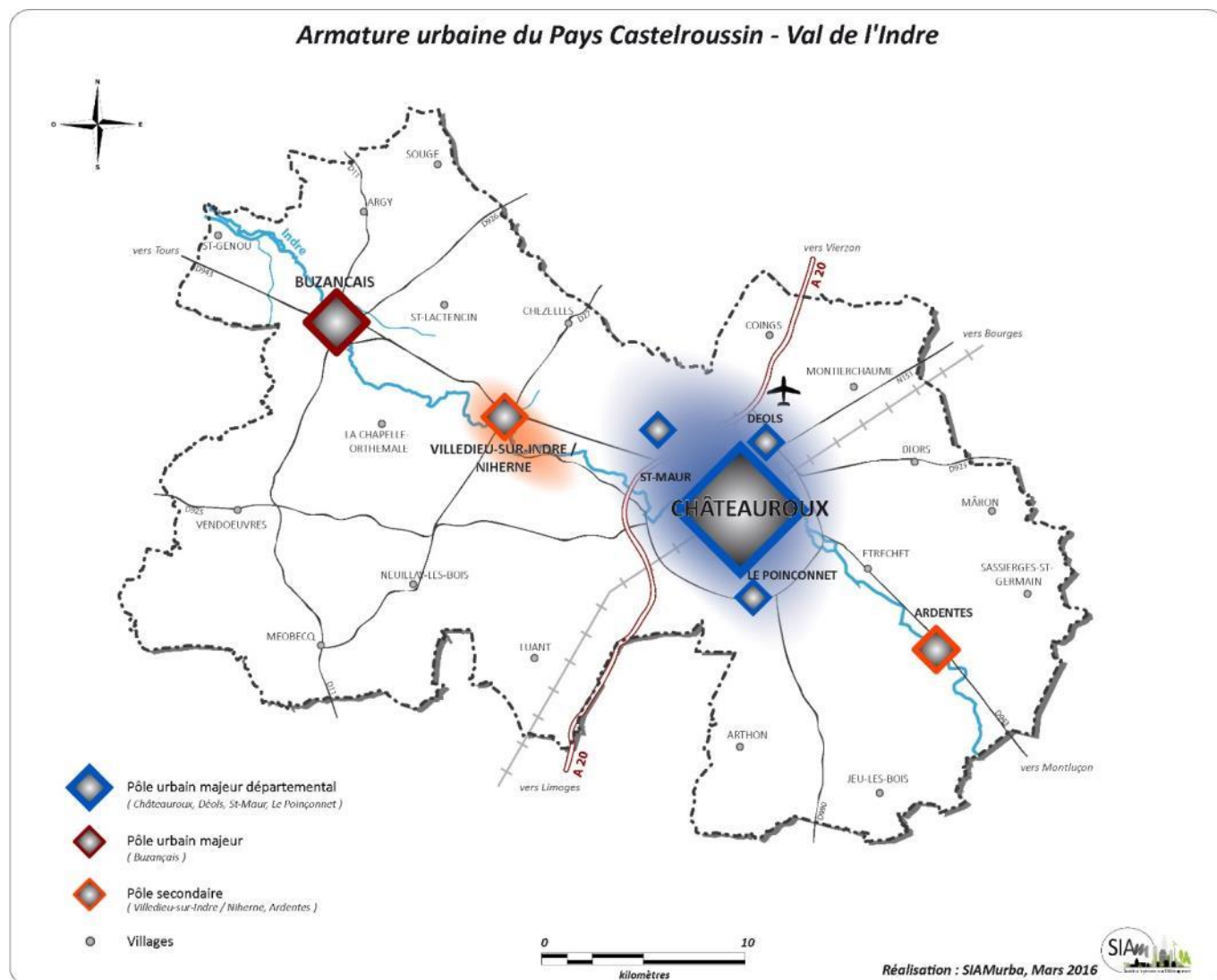
Ces pôles doivent assurer un relais au sein du territoire permettant un développement urbain renforcé par rapport aux villages environnants tant dans les domaines économique que résidentiel pour permettre des économies d'échelle et ainsi favoriser l'accueil de services répondant aux besoins de leur bassin territorial.

Ces pôles doivent constituer des relais permettant de répondre aux principaux besoins de proximité sans nécessairement avoir recours à l'offre urbaine d'agglomération. La présence d'un bon niveau de services est également un facteur d'attractivité. Elle va de pair avec une dynamique résidentielle dans et autour de ces pôles secondaires laquelle, dans un cercle vertueux confortera les services en place. Cette dynamique résidentielle doit être portée par une diversification de l'offre de logements.

Ces pôles, confortés dans leurs fonctions urbaines, doivent en effet s'affirmer comme tels, ce qui doit se traduire dans les formes de leur développement.

Les communes rurales

(Argy, Arthon, Chezelle, Coings, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, La Chapelle-Orthemale, Luant, Mâron, Méobecq, Montierchaume, Neuillay-les-Bois, Saint-Genou, Saint-Lactencin, Sassierges-Saint-Germain, Sougé, Vendoeuvres)



Les 18 communes rurales situées en dehors des polarités définies précédemment complètent l'armature urbaine du SCOT. Il s'agit de communes rurales essentiellement résidentielles et équipées parfois de quelques commerces, artisans locaux et services de proximité immédiate pour les résidents des villages. Le SCOT permet un développement urbain raisonnable sur ces villages, et en réponse à l'attractivité économique recherchée du territoire et afin de permettre le maintien d'une offre résidentielle attractive, de faire vivre les équipements existants dans ces villages. Il confère également un rôle de cohésion sociale dans une participation de tous les villages à l'effort de diversification de l'offre de logements (typologie, logements aidés), la recherche d'une économie du foncier dans les opérations d'aménagement.

C. Valoriser et hiérarchiser les infrastructures pour un ancrage accru au réseau international/ national et pour une articulation des différents trafics

Le transport aérien

L'aéroport de Châteauroux-Déols est un équipement d'importance pour le territoire. Cet équipement reste économiquement sous-utilisé eu égard à la qualité de ses infrastructures et à ses avantages de situation.

L'objectif des élus concernant les activités aéroportuaires est 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 la vocation logistique de l'arc Est de Châteauroux Métropole ;
- créer un pôle multimodal combinant le fret aérien, le fret ferroviaire et le fret routier.

Il est ainsi envisagé de s'appuyer sur cet équipement en tant que point d'arrivée et de sortie sur le territoire (déplacements touristiques, professionnels, ...).

Ces perspectives de développement devront toutefois être précisées tant en matière de faisabilité et d'impacts économiques, qu'en ce qui concerne les contraintes qu'elles pourraient générer en terme de trafic, de sécurité et de nuisances.

Les infrastructures ferroviaires

Une desserte ferroviaire Nord- Sud qui doit être préservée et améliorée.

La liaison ferroviaire Paris-Toulouse donne lieu à de multiples débats depuis plusieurs décennies, avec l'élaboration et l'abandon de différents projets de modernisation (projet de TGV, train « pendulaire », modernisation du matériel...). Aujourd'hui, la perspective de réalisation d'un barreau TGV entre Poitiers et Limoges pourrait fragiliser l'offre actuelle en détournant les liaisons Paris-Limoges-Toulouse par le TGV Atlantique via Poitiers. La dégradation de la desserte de Châteauroux est un risque qui n'est pas acceptable.

L'objectif principal des élus du territoire est de veiller au maintien et au développement du trafic ferroviaire (qualité des infrastructures, des matériels roulants et des fréquences des dessertes pour le trafic passager) et ici d'inscrire nos territoires et en particulier nos grandes villes dans le réseau des grandes infrastructures de transports nationaux, européens et mondiaux (existant et à venir). Faute de pouvoir intervenir directement sur les projets ferroviaires les élus du Pays Castelroussin Val de l'Indre affichent une volonté forte d'amélioration des cadencements sur les lignes existantes et desservant aujourd'hui le territoire.

Les élus insistent également sur la nécessité de garder a minima une offre ferroviaire pour la liaison Paris-Toulouse.

Il est également souhaité par les élus de développer l'offre ferroviaire entre Châteauroux et Tours notamment en poursuivant la remise à niveau et en service sur le tronçon entre Buzançais et Loches. A noter que le développement de cette ligne ferroviaire permettra de désengorger l'axe de la RD 943.

Le réseau routier

Un ancrage plus performant au réseau routier national :

Certaines infrastructures majeures doivent permettre un ancrage plus performant du territoire au réseau routier national.

Il s'agit notamment de :

- **Liaison autoroutière Troyes– Auxerre– Bourges** prolongée jusqu'à Châteauroux. Cet axe doit positionner favorablement Châteauroux dans une ouverture vers l'Est national et européen.

Il convient de promouvoir un ancrage de cette infrastructure à l'A20 au plus près de l'agglomération.

- L'aménagement progressif de la RD 943 en contournant Villedieu 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.

Des projets de contournements des pôles

Il s'agit notamment :

- D'un projet de déviation au nord de Villedieu– Niherne (du hameau de Surins à celui de Chambon), dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la RD 943.
- D'un barreau au nord de Buzançais entre la RD 943 et la RD 11. Ce barreau permettrait de réorienter les trafics de transit qui perturbent le centre de Buzançais
- D'un barreau au sud-ouest de Buzançais entre la RD 926 (route de Sainte-Gemme) et la RD 11 (route de Vendœuvres). Ce barreau permettrait de réorienter les trafics de transit qui perturbent le centre de Buzançais (dégradation de la chaussée, nuisance pour les riverains).

Un positionnement routier Nord- Sud performant (A20 s'avère de plus en plus structurante).

Cet axe constitue l'atout de **positionnement** principal du bassin castelroussin.

L'ancrage à l'A71, par la RD 925, présente également un intérêt majeur car il permet la liaison au Massif Central, au bassin lyonnais et au couloir rhodanien.

Des relations Est/Ouest qui restent problématiques et ne s'inscrivent pas dans une perspective favorable :

L'amélioration de la RD 951 en direction de Poitiers représente également, à terme, un important enjeu pour le développement territorial.

Maintenir le passage des transports exceptionnels

Concernant les transports exceptionnels : les RD 920, 943 et 956 sont inscrites à la carte nationale des itinéraires de transports exceptionnels de 2ème catégorie et les RD 925, 990, 11, 27, 40 et 67 sont classées itinéraires Transports Exceptionnels de 2ème catégorie au niveau départemental. A ce titre et lors d'aménagements futurs impactant ces axes routiers, il conviendra de maintenir une structure et un gabarit routier adapté à ces types de transport. De même des déviations de ces axes, en mesure de supporter ces « trafics exceptionnels », devront être identifiés.

Des projets plus ciblés :

- La création de barreaux entre radiales de l'agglomération doivent permettre de réduire les flux de transit dans le centre urbain (dont la circulation des convois exceptionnels),

- L'aménagement de certains axes permettrait de fluidifier le trafic et d'y aménager des pistes cyclables et des cheminements piétonniers (boulevards sud de Châteauroux, RD 67 entre Saint-Maur et Le Poinçonnet...).
- Conscients de l'importance du traitement qualitatif à apporter aux entrées de ville du territoire les élus souhaitent favoriser l'indication d'objectifs de qualité paysagère sur certains secteurs aujourd'hui peu mis en valeur.

D. Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements (alternatifs à la voiture : circulations douces, transports collectifs ...)

La question des déplacements est une préoccupation grandissante et un facteur déterminant de qualité de vie : à titre individuel, au regard du temps et des moyens financiers qui y sont consacrés, comme à titre collectif car l'accentuation des déplacements constitue une des principales causes de dégradation du cadre de vie (pollution, consommation énergétique...). Là encore, les solutions qui doivent faciliter les déplacements (infrastructures routières, transports en commun, déplacements doux : marche, vélo) dépendent, en grande partie, des formes d'habitat développées et des choix d'organisation du territoire.

Les objectifs spécifiques à cette question concernent :

- Le développement et le maillage des liaisons douces,
- L'amélioration progressive de l'offre en matière de transports en commun et son adaptation à la réalisation de nouvelles opérations urbaines,
- Une démarche progressive pour mettre en place, à terme, une offre de transports en commun plus structurante et susceptible de constituer une alternative crédible à l'automobile.

En cohérence avec les objectifs de développement des transports collectifs et de renforcement de l'armature urbaine, le SCOT affirme la nécessité **d'améliorer l'articulation entre l'urbanisation et les modes de transport**. Ainsi, le développement des zones desservies devra être privilégié tandis que les choix de localisation de nouveaux sites intégreront dès l'origine une réflexion sur leur desserte.

- **Renforcer le maillage du territoire**, sur la base des polarités définies, qui assurent au plus près la présence de différents services et équipements et limiter ainsi les déplacements systématiques vers les agglomérations voisines.

- **Chercher à supprimer les trajets automobiles de courte distance** (moins de 500 mètres et d'1 km) en organisant, dans les bourgs et villages, les trames douces en faveur des piétons et cyclistes et en intégrant ces déplacements dans les aménagements futurs. Des boucles pédestres ou des circuits vélo existent sur l'ensemble du territoire pour répondre à une vocation tourisme-loisirs dominante. Au-delà, et en réponse aux besoins de déplacements quotidiens, une offre de réseaux tend à se développer progressivement. Elle reste donc incomplète et discontinue. Un maillage complémentaire est à concevoir en l'adaptant, d'ores et déjà, aux extensions urbaines projetées. Sur ce point, le PADD affirme une ambition volontariste de **développement des liaisons douces**. Les déplacements piétons et en vélo doivent être sécurisés et encouragés. Ils paraissent adaptés à la configuration du territoire (taille de l'agglomération, espaces naturels à valoriser sur l'ensemble du territoire : vallées, Brenne...) et en adéquation avec l'orientation générale de promotion du cadre et de la qualité de vie.

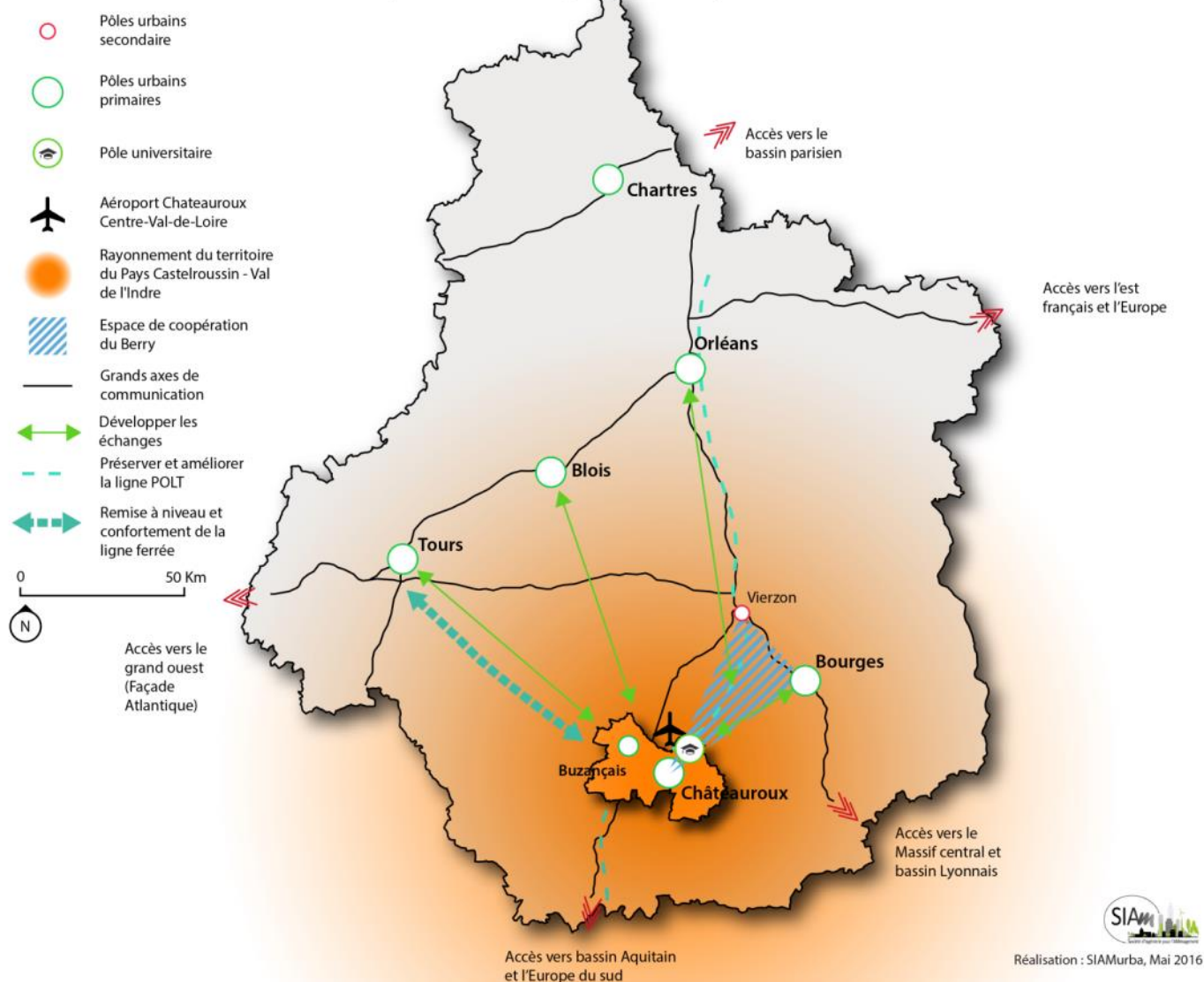
- **Encourager la desserte des zones d'activités par les transports collectifs ou par un système de transport alternatif à la voiture individuelle**. Des améliorations ponctuelles peuvent être apportées à l'offre actuelle de transports en commun. Elles portent notamment sur la desserte de certaines zones d'activités (rendue difficile par la variabilité des horaires de travail), sur certaines éventuelles nouvelles liaisons (Tarmac, Grandéols, nouvelles opérations urbaines...) et sur le développement d'un « service à la demande ». Plusieurs hypothèses de travail visent aussi à réaménager le pôle multimodal de la gare de Châteauroux dans le cadre du projet phare de requalification de ce secteur.

- **Développer l'intermodalité** en structurant les pôles d'échanges routiers et ferrés,

- **Favoriser le co-voiturage** en s'appuyant sur la création/l'aménagement de parkings spécifiques aux endroits les plus stratégiques,

- **Poursuivre le déploiement d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques dans les lieux stratégiques** (déjà 80 bornes de recharge électriques en cours d'installation sur le département de l'Indre).

Axe 1 - Affirmer le rayonnement régional du Pays Castelroussin - Val de l'Indre



AXE 2 - Améliorer les conditions de vie des habitants

- A. Répondre à un accueil de population raisonné
- B. Renforcer l'attractivité résidentielle à travers une augmentation et une diversification de l'offre de logements
- C. Répondre aux nouveaux besoins résidentiels : construire autrement
- D. Développer les services à la population
- E. Gérer le sol de façon économe
- F. Valoriser, en les requalifiant, les espaces urbains existants

A. Répondre à un accueil de population raisonné

Le territoire Castelroussin Val de l'Indre est l'un des territoires subissant une baisse démographique la plus importante (comparé au département de l'Indre) et notamment avec la perte d'habitants constatée sur la commune pôle de Châteauroux.

La dynamique démographique observée sur le territoire du SCOT entre 1999 et 2012 (- 0,19% en moyenne par an) est inférieure à celle observée à l'échelle du département (- 0,08% en moyenne par an).

Une reprise significative s'était amorcée entre 1999 et 2006 (+0,06%) à l'échelle du territoire SCOT dans son ensemble et plus particulièrement une stabilisation de la population de Châteauroux Métropole (essentiellement à la faveur d'un gain important en première couronne et d'une croissance modérée en deuxième couronne).

Afin de répondre à une accélération de certains facteurs démographiques (décohabitations, desserrement des ménages, ...) et avec les politiques de logements actuellement menées par les EPCI, le SCOT intègre un renforcement de la croissance démographique constatée sur la période récente.

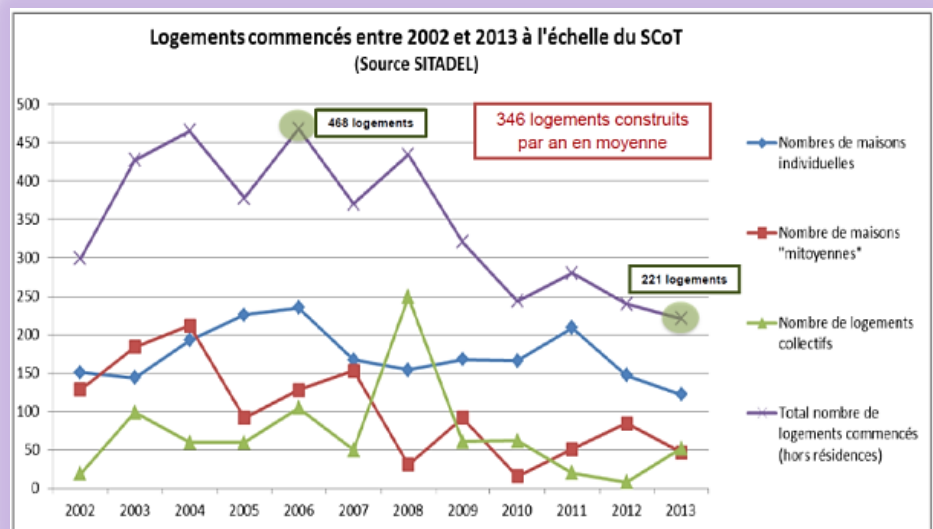
Cette perspective démographique fait notamment écho à la volonté politique affichée dans la réhabilitation de nombreux quartiers, l'installation de nouvelles populations, la volonté de baisser la vacance (notamment par la redynamisation des centre-bourgs), ... Certaines justifications peuvent déjà être avancées pour cet objectif démographique :

- Un solde migratoire qui redeviendrait positif grâce au développement économique notamment la ZAC d'Ozans qui présente un potentiel de création de 4 000 emplois directs.
- Le renforcement de l'attractivité du territoire par une politique forte de communication et de développement du territoire permettant d'attirer jeunes (étudiants notamment avec Éco campus et Eurocity), retraités, familles,...

Cet accueil de populations nouvelles devra être accompagné d'une optimisation de l'offre en équipements et services déjà existante en relation avec le **principe de renforcement des polarités du territoire**.

B. Renforcer l'attractivité résidentielle à travers une augmentation et une diversification de l'offre de logements

Le projet de SCOT repose sur une accentuation du rythme de production de logements afin de préserver l'attractivité résidentielle sur l'ensemble des communes : **de l'ordre de 395 logements par an en moyenne sur 20 ans** (pour rappel lors des 10 dernières années le territoire a accueilli 350 logements par an). Cette programmation devra répondre à différents besoins :



- une accentuation du desserrement des ménages qui conduit à une augmentation du nombre de ménages et donc à un accroissement des besoins en logements (motifs : vieillissement, décohabitation, séparations,...) ;
- d'importants projets de renouvellement urbain notamment dans le cadre du PNRU avec l'objectif d'introduire une diversité dans l'offre de logements des quartiers Saint-Jean/Saint-Jacques et Beaulieu. Cet objectif passe par une phase de démolition (environ 800 logements d'ici 2024) avant reconstitution d'une nouvelle offre (publique et privée) permettant le maintien des équipements de quartiers et, progressivement, leur changement d'image.
- l'accueil de populations nouvelles ;
- la production de logements pour publics à besoins spécifiques (foyers, structures d'hébergement, habitat spécifique,...) ;
- la production de produits innovants (habitat participatif, éco-hameaux,...) ;
- le réinvestissement du parc ancien vacant.

Une part de cette programmation sera réalisée par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration du parc ancien) afin d'économiser le foncier. Le SCOT pourra intégrer un objectif de densification qui sera décliné lors de la phase réglementaire.

Cet objectif de réalisation d'environ 395 logements par an est réparti de manière raisonnée et croissante entre les différents niveaux de l'armature urbaine, en insistant évidemment sur les polarités.

La croissance du parc de logements attendue sera d'autant plus importante que l'on est à un niveau élevé dans la hiérarchie urbaine

C. Répondre aux nouveaux besoins résidentiels : construire autrement

L'objectif est de poursuivre le renforcement de l'offre de logements en intégrant dans les futurs programmes une diversification dans la typologie des produits-logements et dans le mode de financement pour le logement social (renforcer l'offre en logements locatifs aidés répondant à la

demande), dans la manière de construire, de réhabiliter et d'aménager. Il s'agit de diversifier l'offre nouvelle de logements afin de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre, de répondre au mieux à l'ensemble des demandes et de **permettre des parcours résidentiels complets. Cet effort sur la diversification de l'offre de logements concernera toutes les communes, même s'il devra être accentué sur les pôles du territoire.**

Le projet des élus est également de répondre aux besoins en logements et hébergement des publics spécifiques en s'assurant notamment d'une production de nouveaux logements qui soit adaptée à l'accueil des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite et handicapées.

La notion de publics spécifiques englobe également la question des logements aidés, de l'accueil des gens du voyage... . À 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 le territoire de Châteauroux Métropole sur la zone de Grand Déols sur la commune de Déols, réalisation de 2 terrains familiaux locatifs sur Châteauroux...). Ces éléments pourraient utilement être complétés par :

- le réaménagement et l'individualisation de l'aire d'accueil de Notz à Châteauroux.
- l'identification et la création de terrains familiaux locatifs sur le territoire de Châteauroux Métropole et dans la vallée de l'Indre, à l'ouest de l'agglomération castelroussine, afin de compléter le dispositif en matière d'aires de petits passages.
- la recherche de logement adapté pour les gens du voyage qui souhaitent se sédentariser.

Enfin, au regard du vieillissement de la population observé sur le territoire il sera intéressant :

- de prévoir des logements et/ou structures adaptées en centre- ville pour les personnes âgées notamment lorsque les résidences seniors du secteur seront saturées ;
- d'adapter les logements existants pour le maintien à domicile.

Par ailleurs, un autre type de bien semble devoir être développé sur le territoire : les logements adaptés aux jeunes. La réponse à cette demande devra se faire en proposant des logements attrayants et de petites tailles ou en développant/incitant à la colocation dans les logements de grandes tailles.

Il apparaît nécessaire d'être en mesure de proposer des solutions adaptées à tous les besoins et à toutes les attentes, lesquels évoluent du reste tout au long de la vie. Le « produit immobilier » se définit donc de plus en plus comme un ensemble alliant le logement à son cadre de vie, au sein duquel les services de proximité ont, en particulier, une place prépondérante. Ce constat est d'autant plus prégnant pour les « seniors », dont on sait qu'ils représenteront dans les prochaines décennies une des parts les plus importantes de la demande, avec des besoins résidentiels et de services de plus en plus exigeants en avançant en âge. Il convient par conséquent de répondre aux préoccupations suivantes :

La diversification des types de logements.

À côté de l'incontestable marché des logements de type « pavillons » correspondant à un foncier de 400 à 600 m² ou de 700 à 1 200 m² (milieux périurbain ou rural), il existe une autre demande, plus « urbaine », qui semble devoir se développer (vieillesse de la population), pour des logements (sociaux ou privés, en accession ou locatifs) et ce dans des formes plus diversifiées : immeubles de standing, petits collectifs, semi-collectifs, « maisons de ville », pavillonnaire avec peu de jardin et près des services de proximité... .

Il convient donc de répondre à cette demande, voire même de la stimuler en proposant des « produits immobiliers » attrayants. Les principaux pôles urbains du territoire, au premier rang desquels la commune centre de Châteauroux, sont les mieux placés pour le faire. Les espaces susceptibles d'accueillir ce type de produits sont rares et précieux, il convient de les valoriser au mieux.

L'effet induit sur la densité et donc sur les fonctions urbaines.

Ce mode d'urbanisation, outre le fait qu'il permette l'accueil de nouveaux habitants, est une condition indispensable du nécessaire développement des services urbains que ce soit à l'échelle de la ville centre, de l'agglomération ou de celle des pôles secondaires. Ce mode d'urbanisation permet, en effet, une densité résidentielle minimale et donc une « masse critique » d'utilisateurs de proximité qui permettra le développement de tels services (dont les transports en commun).

D. Développer les services à la population

Cette question est essentielle. Elle concerne aussi bien les commerces de proximité que les équipements « métropolitains » comme l'université, l'hôpital ou encore les salles de spectacle. Or, nous savons qu'il n'est pas possible de tout créer partout : la présence d'un service étant directement liée au nombre minimal (« masse critique ») d'utilisateurs. Chaque niveau territorial suscite des attentes distinctes et complémentaires. Vouloir développer et structurer l'offre de services à l'échelle du territoire nécessite donc, également, de structurer les types de développements urbains proposés (densité, formes urbaines, types de logements...).

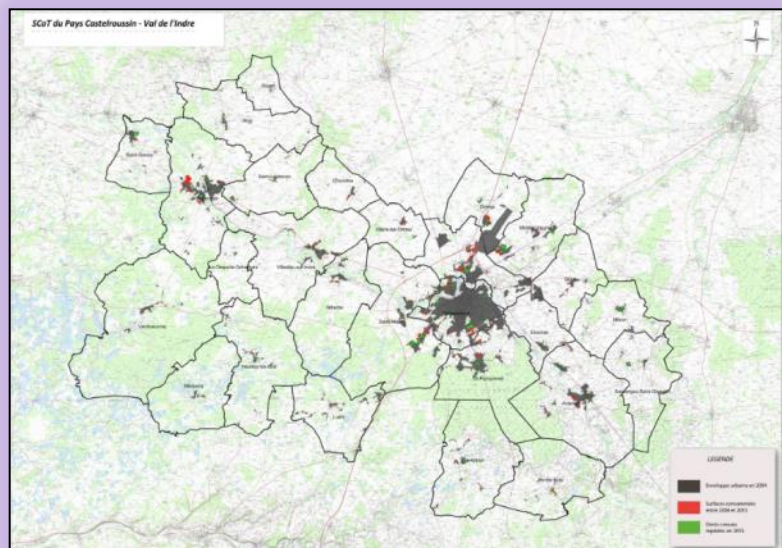
En lien avec le vieillissement de la population évoqué précédemment les élus souhaitent organiser la création de maisons médicales et de résidences seniors en priorité dans les pôles proche des équipements, transports et commerces.

Les élus se sont positionnés pour voir apparaître un centre aquatique à Châteauroux dans le quartier Balsan.

De même ils précisent que le développement des nouveaux services à la population soit prioritairement implanté dans les centralités équipées ou prochainement équipées en numérique.

E. Gérer le sol de façon économe

La gestion économe du sol constitue l'un des éléments fondamentaux du projet de territoire en écho notamment aux lois Grenelle et ALUR. Avec une consommation estimée, entre 2004 et 2015, de **345 hectares** de terres agricoles et d'espaces naturels au profit d'espaces artificialisés, le territoire se doit de maîtriser son développement et de le localiser dans des secteurs préférentiels, où les impacts écologiques et économiques seront moindres.



Trois axes majeurs du projet, à savoir **une volonté d'économiser l'espace et de maintenir un cadre de vie attractif**, peuvent être illustrés par les attitudes suivantes :

- Favoriser le renouvellement urbain lorsqu'un potentiel existe et peut être mobilisé (c'est-à-dire la restructuration de secteurs anciennement urbanisés) et optimiser le tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses ») pour accueillir des logements, des équipements, des activités économiques. L'objectif étant ici de donner la priorité au renouvellement urbain et au réemploi des friches.

- Changer la manière de produire du logement pour être plus économe en foncier : rechercher une plus grande densification dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- Optimiser l'occupation des zones déjà urbanisées,
- En assurant la qualité des futurs logements, de leur intégration dans l'espace bâti, ...

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 concentration du développement urbain, mais aussi au niveau des différents projets. 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.

Une quantification de l'effort consenti en terme de consommation économe de l'espaces ventilé par secteurs géographiques sera réalisé lors de la phase réglementaire du SCOT (Document d'Orientation et d'Objectifs).

F. Valoriser, en les requalifiant, les espaces urbains existants

Densifier les tissus urbains existants

Dans les principaux pôles urbains du territoire :

Le principe mis en avant est de valoriser au mieux les opportunités foncières, ou immobilières, dans des secteurs où une densification semble pertinente.

Valoriser, réhabiliter et rénover les centres-bourgs :

Au-delà des principaux pôles urbains du territoire, l'opportunité de développer des produits immobiliers diversifiés, plus "denses" doit aussi pouvoir concerner tous les centres-bourgs. La mise en œuvre de mesures d'accompagnement telles que des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est également à encourager.

La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs est un point fort du projet politique sur le territoire avec un objectif sur le renouvellement urbain et la diminution de la vacance observée pour accueillir la population prioritairement dans les centralités. Cet objectif doit enrayer la désertification des centres bourgs évoquée lors de la phase diagnostic.

Identifié comme un secteur stratégique de renouvellement urbain avec un objectif volontariste le quartier autour de la gare de Châteauroux participera à cet objectif.

Requalifier et valoriser les espaces d'activités :

Certaines zones industrielles du territoire ont déjà plusieurs décennies. Des démarches de requalification, dont certaines déjà engagées, doivent être poursuivies. Il s'agit là d'un enjeu majeur. Cette approche implique de :

- Identifier et réduire les sources de nuisances environnementales (pollutions, gestion de l'eau, gestion des déchets...),
- Valoriser certains sites : optimisation des espaces et accompagnement de leur mutation progressive,
- Qualifier les aménagements paysagers et urbains, reconquérir le patrimoine industriel,
- Améliorer et développer les dessertes,
- Promouvoir les services dans les zones d'activités ...

Préserver et valoriser le patrimoine bâti :

Au-delà du patrimoine urbain "reconnu" et préservé, le territoire dispose de ressources patrimoniales bâties riches et diversifiées. Ce patrimoine mérite d'être mieux appréhendé et valorisé. Il participe souvent de l'identité du territoire et témoigne de son histoire.

Favoriser l'intégration urbaine

- **Limiter les tendances à l'étalement urbain.**
- **Qualifier les opérations urbaines nouvelles**, en particulier dans le cas de l'extension des franges urbaines, en agglomération comme dans les pôles secondaires et tous les "noyaux" bâtis du territoire. Il s'agit là d'anticiper l'interface, l'équilibre, entre espaces construits et espaces naturels, et de les concevoir de manière volontariste et qualitative pour tous (gestion des conflits d'usage),

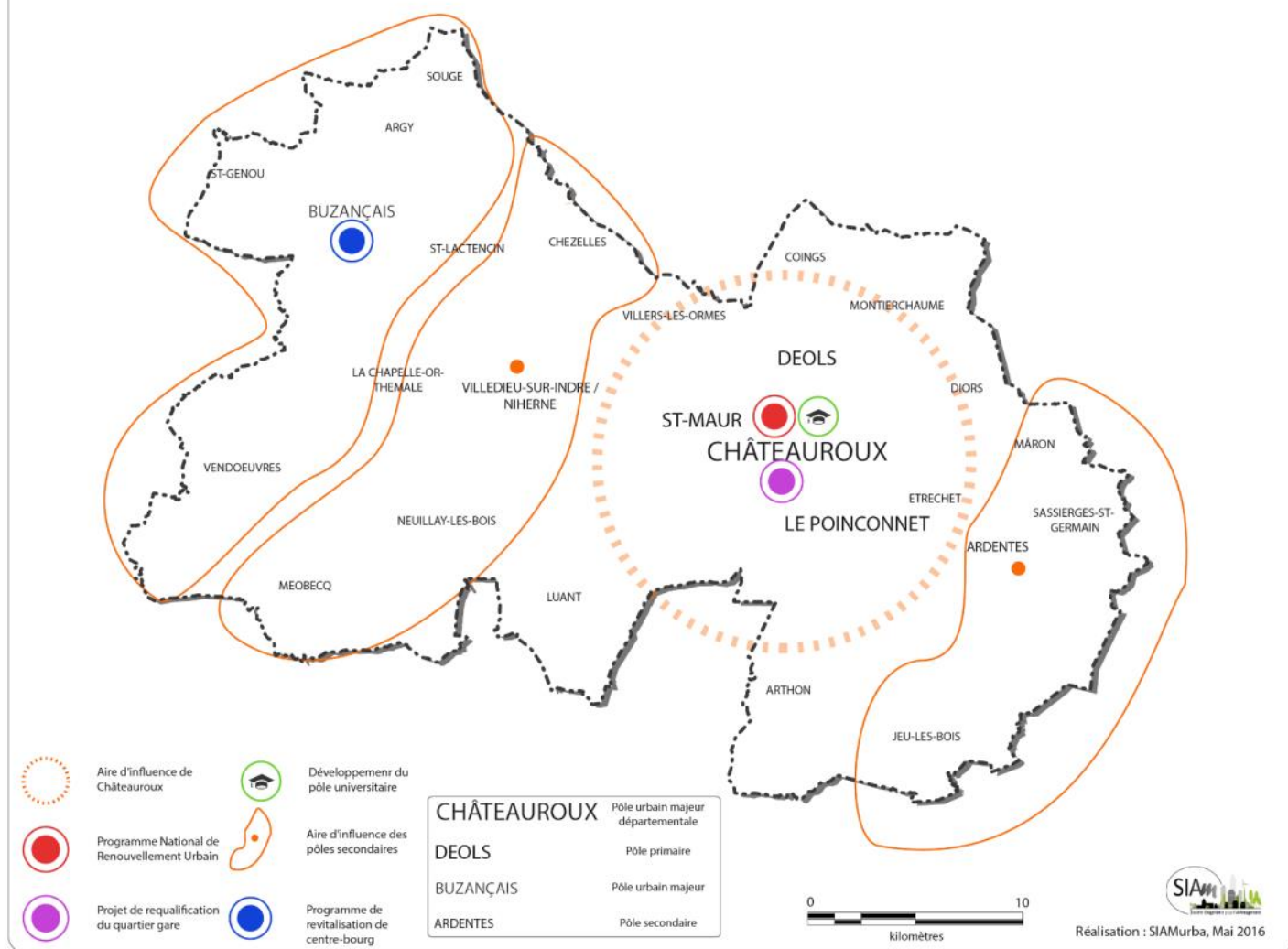
Le PADD propose donc les objectifs particuliers suivants :

- En secteurs de franges urbaines une approche par "quartiers" dans les principales extensions urbaines doit être confortée. Cet objectif suppose une transition entre l'existant et ces « nouveaux quartiers » (circulation, formes urbaines...) tout autant qu'une réflexion sur la création de leurs nouveaux services de proximité : commerces, sociaux, scolaires, sportifs, culturels... En agglomération, il convient que ces opérations contribuent à l'optimisation des déplacements en s'implantant prioritairement dans des secteurs d'ores et déjà desservis par les réseaux de transports en commun.
- Promouvoir la qualité des développements de l'offre pavillonnaire

La question est ici d'attribuer un caractère le plus qualitatif possible à ces lotissements et d'en réduire au mieux les effets préjudiciables. Il convient donc :

- particulièrement à proximité des centres urbains, de valoriser au mieux les espaces disponibles (économie de foncier), de prévenir des incidences environnementales ...
- particulièrement dans le péri-urbain et le rural, de veiller à l'intégration paysagère, au respect des identités villageoises et la qualité architecturale de l'offre pavillonnaire,

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

- A. Développer la compétitivité des zones économiques
- B. Développer les secteurs d'activité déjà présents sur le territoire
- C. Favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi
- D. Mettre à disposition des espaces d'accueil adaptés
- E. Affirmer le maillage commercial du territoire

La question de l'activité économique est essentielle pour le développement d'un **territoire dynamique et attractif**. S'il n'est pas à proprement parler un outil de développement économique, le SCOT doit créer les conditions de ce développement en proposant des localisations adaptées aux caractéristiques et besoins des activités et en tenant compte des critères d'aménagement du territoire et de développement durable.

L'objectif est de **proposer une hiérarchisation lisible des espaces d'accueil**, permettant de :

- guider les porteurs de projets dans leurs souhaits d'implantations sur le territoire (meilleure compétitivité du territoire face aux territoires voisins),
- donner une grille de lecture aux élus référents pour statuer sur le développement et/ou l'implantation projetée d'activités au sein de leur territoire, en fonction de la pertinence de l'activité mais également en fonction du souhait d'implantation géographique.

À l'échelle du SCOT Castelroussin Val de l'Indre, le travail partenarial effectué avec l'ensemble des élus a permis de mettre en avant **5 objectifs principaux en matière d'économie** :

- Développer la compétitivité des zones économiques
- Développer les secteurs d'activités identitaires
- Favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi
- Mettre à disposition des espaces adaptés pour l'accueil des activités
- Affirmer le maillage commercial du territoire

A. Développer la compétitivité des zones économiques

Le SCOT cherche à améliorer la qualité et la pertinence de l'offre foncière économique, au regard à la fois des besoins des entreprises mais aussi des logiques et des besoins urbains : desserte en transport collectif, localisation au regard de l'environnement et du paysage, etc.

- **La qualité des déplacements est un critère essentiel de l'attractivité d'un territoire** et de ses sites économiques. Améliorer cette desserte, tant pour les entreprises que pour les usagers et les salariés des zones, est en conséquence un des objectifs essentiels du projet de territoire.
- **Améliorer la couverture haut-débit et très haut-débit du territoire** : Le SCOT s'inscrit dans une démarche de développement des technologies de l'information et de la communication (TIC). Favoriser le Très Haut Débit et l'économie numérique comme axe de développement pour l'économie.
- **Privilégier la hiérarchisation des zones d'activités en fonction notamment de la trame urbaine définie préalablement.**
- **Résorber les friches industrielles, militaires ...** Première région céréalière d'Europe, la région Centre-Val de Loire mise sur le ferroviaire pour transporter sa production. Ainsi, dans la suite logique de la rénovation de la liaison entre Châteauroux et Buzançais il est important de

concourir à la réussite de la **future plateforme multimodale proposée sur une ancienne friche industrielle sur la zone d'activité économique de Buzançais.**

Au titre du développement logistique et de la multi modalité il convient également d'appréhender et de concourir à la réussite du pôle logistique prévu sur l'Arc Est de Châteauroux Métropole.

B. Développer les secteurs d'activités déjà présents sur le territoire

Le projet des élus du SCOT consiste aujourd'hui à mettre en avant et à s'appuyer plus fortement sur les secteurs d'activités identitaires, en générant davantage de retombées économiques sur l'ensemble du territoire.

Cela passe par :

L'accompagnement de l'essor des activités aéroportuaires et aéronautiques.

Développer l'activité aéroportuaire dans un contexte de fort développement de l'aéronautique et valoriser l'aéroport comme un atout majeur du territoire. A toutes fins utiles il pourra être envisagé de créer des partenariats entre l'aéroport et les métropoles régionales et interrégionales.

L'aéroport de Châteauroux-Déols bénéficie de tous les atouts (piste pouvant accueillir les plus gros avions au monde, des dégagements (taxiway) qui peuvent permettre une forte fréquence d'atterrissages et de décollages, une portance de la piste de qualité, une forte capacité d'accueil en termes de parking d'avions, et des réserves foncières disponibles à proximité immédiate de la piste).

Pour garantir et anticiper les besoins de développement des activités aéronautique, l'ensemble du foncier qui jouxte la piste centrale doit être dévolu uniquement au développement de cette activité à long terme et être gelé pour toutes autres activités.

Les dessertes routières de la zone aéronautique seront également à prévoir, à mesure de son développement, tout en étant adapté à la circulation de convois exceptionnels.

L'accompagnement du renforcement de la filière logistique notamment autour d'une promotion du fret ferroviaire :

il s'agit de « prendre date » pour l'avenir, en préservant et en valorisant un potentiel d'infrastructures existant (perspective de la liaison Paris-Toulouse, voire Châteauroux-Tours, embranchement ferroviaire de l'aéroport Châteauroux- Déols, dessertes locales des zones d'activités).

La poursuite du développement de la filière agricole :

- créer les conditions du maintien voire du renforcement des filières agricoles et agro alimentaires locales. Favoriser et permettre les évolutions récentes de l'activité notamment en lien avec la création d'emplois, la diversification et la vente directe. Accompagner les agriculteurs vers des filières agricoles diversifiées et créant de la valeur ajoutée tels que les filières maraîchères, horticoles, fruitières, tout en valorisant les friches agricoles.
- Promouvoir la qualité tant du point de vue des conditions d'exploitation (pratiques agro-environnementales, filières d'agriculture biologique) que du point de vue des productions,
- Conforter et structurer les logiques de filières. Plusieurs axes de travail peuvent d'ores et déjà être avancés :
 - La promotion de pratiques agricoles périurbaines en liaison avec la valorisation de marchés locaux (productions maraîchères...),
 - La structuration de filières liées à la biomasse. Cette piste présente la double opportunité de valoriser la production agricole et sylvicole sur un vaste bassin (dépassant très largement les

limites du SCOT) et d'ancrer le territoire dans une logique, revendiquée, de développement durable (positionnement sur des filières économiques contribuant à la lutte contre l'effet de serre, à la promotion des énergies renouvelables et à la maîtrise de l'énergie). Les premières pistes de travail que l'on peut évoquer, à titre illustratif, concernent : la valorisation énergétique de la paille (vapeur et réseaux de chaleur) et de l'huile de tournesol, le bois de chauffage...

- La préservation voire le développement des filières d'élevage qui est l'une des filières identitaires du Berry et qui joue un rôle important pour le maintien des prairies et la gestion des ripisylves.
- Permettre les évolutions et les mutations de la filière céréalière.
- Favoriser le développement de projets agricoles diversifiés (gîtes ruraux, agro tourisme, vente directe...).
- Valoriser les produits issus des exploitations agricoles respectueuses des paysages et de la biodiversité notamment à travers les produits AB et circuits courts.

Par ailleurs, si les massifs forestiers privés du territoire font majoritairement l'objet d'une exploitation extensive traditionnelle, les grandes forêts du territoire font l'objet de gestion productive ou de grande qualité. Leurs exploitations contribuant à la structuration de la filière bois du département, cette dernière fait donc partie intégrante de notre objectif de valorisation agricole et sylvicole.

Le renforcement de l'économie touristique : optimiser les retombées économiques du tourisme sur l'ensemble du territoire.

Le territoire du SCOT ne bénéficie pas, à ce jour, d'un positionnement touristique affirmé ni en terme d'image, ni en terme de structuration de l'offre. Mais, il se situe à l'interface de plusieurs entités géographiques et culturelles identifiées et reconnues comme des destinations touristiques : le Boischaud nord dont le château de Valençay constitue un pôle majeur, d'ailleurs intégré au circuit touristique des châteaux de La Loire, mais surtout la Brenne avec ses milieux de faune et de flore préservés, et le Boischaud sud avec La Châtre et sa position de contrefort du Massif Central...

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 principaux objectifs retenus sur ce point sont les suivants :

La structuration et la promotion d'une offre touristique d'agglomération autour de la valorisation des patrimoines :

L'agglomération castelroussine est en mesure de développer une offre touristique urbaine significative, en s'appuyant à la fois sur ses patrimoines urbains et sur ses patrimoines naturels « de proximité ». Ainsi, la présence de la vallée de l'Indre en cœur d'agglomération constitue un atout remarquable à valoriser, par exemple, par les actions suivantes :

- Développer des activités récréatives et ludiques liées à l'eau. Cet axe est déjà investi au travers de la « vallée verte » (base de loisirs sur Belle-Isle, parcours santé, randonnées...),
- Mettre en valeur, de façon plus ciblée, certains espaces naturels remarquables comme l'ont été, par exemple, la prairie Saint Gildas et l'Écoparc.
- Développer le tourisme rural (tourisme vert).

Parallèlement, l'agglomération, et en particulier la ville centre, doit pouvoir conforter son attractivité sur des fonctions urbaines et ludiques dans différents domaines : culture (évènementiel d'envergure et les divers manifestations, expositions et animations culturelles, salle de spectacle MACH36 et les divers petites salles de spectacles, divers musées, bibliothèques, ...), patrimoines (ancien hôtel de ville de Châteauroux, le couvent des Cordeliers, les lavoirs, la requalification du site Balsan, abbaye de Déols,...),

création d'équipement structurant (centre national de tir de la Fédération Française de Tir sur l'ancienne friche de la Martinerie), ...

Un positionnement de « porte d'entrée » vers la Brenne et plus largement vers l'Indre touristique :

Châteauroux et la vallée de l'Indre peuvent constituer une « porte d'entrée » vers des destinations touristiques plus reconnues comme La Brenne ou Le Boischaut sud. Cet enjeu suggère de :

- Engager des démarches partenariales volontaristes, notamment avec le PNR de la Brenne,
- Créer des sites d'information et de promotion assurant cette fonction de « porte d'entrée » : mettre en avant l'office de tourisme de l'agglomération, valoriser des aires de repos sur l'A20...
- Valoriser Villedieu-sur-Indre comme un site charnière entre vallée et Brenne. La présence du golf et du château (encore en ruine aujourd'hui) constitue un important potentiel d'accueil et éventuellement d'offre hôtelière « haut de gamme ». Une mise en valeur qualitative de ce site semble devoir être envisagée.
- Valoriser l'itinéraire de l'« Indre à Vélo » sur le territoire et permettre les connections avec les autres boucles de cyclotourisme et avec les pistes cyclables « urbaines ».

C. Favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi

Le développement de l'offre de formation est un enjeu majeur dans un contexte marqué par :

- La nécessité d'enrayer l'exode des jeunes adultes et donc de leur proposer un cadre de formation et d'emploi susceptible de les sédentariser,
- Une baisse du nombre des actifs (tendance démographique lourde liée au départ à la retraite des "papy-boomers"),
- Une volonté politique d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire.

Plusieurs axes de travail peuvent être mis en avant :

La réponse aux besoins en main- d'oeuvre :

Plusieurs secteurs en tension ont, d'ores et déjà, été identifiés :

- La logistique (préparateurs de commande, manutention),
- Les métiers de bouche (comprenant ici la grande distribution),
- L'hôtellerie et la restauration,
- Les services à la personne,
- Le secteur tertiaire.

La prise en compte de ces différents besoins, dans l'offre de formation locale, constitue la condition sine qua non du dynamisme économique local et parallèlement de la baisse du nombre de demandeurs d'emploi.

Agir sur le noyau dur du chômage par la mise en place de parcours vers l'emploi en travaillant notamment sur :

- L'insertion des publics les plus éloignés de l'emploi,
- L'éducation et l'orientation des jeunes vers des filières de formation de courte et moyenne durées,
- La qualification des publics en situation de travail précaire ou temporaire.

La mise en synergie de ces trois leviers constitue une réponse appropriée et complète. Elle permettra la mise en adéquation des besoins de main -d'œuvre identifiés avec la population active potentielle.

Concernant l'enseignement supérieur le SCOT réaffirme la constitution d'un pôle d'enseignement supérieur à Balsan sous la forme d'un campus universitaire offrant tous les services à l'étudiant en cœur d'agglomération.

Promouvoir le regroupement des établissements d'enseignement du territoire autour d'infrastructures communes (relocalisation de l'IFSI...) et favoriser la création de nouveaux établissements en cohérence avec les besoins de l'économie locale: fibre optique, industrie aéronautique, transition énergétique, nouvelles technologies ...

Appui à la création et à la transmission d'entreprises

Le commerce et l'artisanat sont des secteurs essentiels à la vie et à l'attractivité du territoire. Aussi, la reprise d'activité peut constituer une problématique en raison des frais de transmission et des coûts d'acquisition des actifs. L'absence de locaux dédiés exclusivement à l'activité artisanale (l'artisan travaille souvent à son domicile) peut également être un frein pour la transmission d'entreprises.

Des actions en faveur de l'artisanat et du commerce sont menées et à poursuivre sur le territoire :

- Mettre à disposition une offre adaptée (locaux, foncier) pour l'accueil d'activités artisanales,
- Proposer des services mutualisés pour accompagner les artisans,
- Assistance à la création d'entreprises,
- Soutien au développement artisanal et commercial (OCMACS, OUC,...).

D. Mettre à disposition des espaces d'accueil adaptés

Outre les développements au cœur du tissu urbain, la stratégie et l'ambition économique portées par le SCOT nécessitent la mise à disposition d'espaces d'accueil adaptés. L'optimisation de l'offre foncière et immobilière existante revêt un double objectif : être en capacité d'implanter la bonne entreprise au bon endroit (réponse aux exigences des acteurs économiques), et respecter les principes d'aménagement du territoire et de développement durable. Pour cela, une organisation des espaces économiques par niveau de positionnement est mise en place :

Zones de Type 1 - Un site de développement économique d'intérêt international

Zones de Type 2 - Des sites d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale

Zones de Type 3 - Zones de développement local

La recherche de l'optimisation foncière à vocation économique pourra utilement s'appuyer sur la densification des zones existantes, le comblement des « dents creuses » avant de privilégier uniquement l'extension urbaine.

Zone de Type 1

Un site de développement économique d'intérêt international avec un caractère HQE

Ce site constitue désormais le projet de développement le plus affirmé de l'agglomération avec une **ZAC de 508,6 hectares à vocation industrielle** (logistique, écotechnologies, énergies renouvelables, industries à forte valeur ajoutée) et tertiaire, dont seuls 325 hectares seront aménagés pour la vente (143 ha d'espaces publics dont 37 ha seront dédiés à la gestion des eaux pluviales, 80 ha d'espaces verts/naturels conservés ou créés et enfin, 40,5 ha au Sud de la RD 67 destinés à la mise en place d'un plan de gestion écologique).

Donnant lieu à un positionnement qualitatif affirmé, ce projet s'inscrit dans une démarche de certification HQE- Aménagement TM.

Zones de type 2

Des sites d'intérêt prioritaire de développement à vocation nationale et internationale

Autour de l'aéroport, un pôle industriel majeur

Les principales disponibilités foncières de l'agglomération castelroussine n'apparaissant plus à la hauteur des besoins économiques des moyen et long termes, **la nécessité d'anticiper de futurs emplacements s'est, par conséquent, rapidement posée et en particulier pour répondre à l'orientation logistique affichée par Châteauroux Métropole et le Département.** C'est dans cet esprit que **Châteauroux Métropole a développé un projet économique d'ampleur sur l'arc Est de l'agglomération** qui comprend la ZIAP – Aéroport, Grandéols, La Malterie, des Fadeaux et de Bitray. Ces zones sont complétées par la zone d'activités de la Martinerie (enjeux de reconversion de l'ancienne base militaire) et celle du Buxerieux (enjeux de requalification de friches industrielles).

Buzançais, une ouverture économique vers l'Ouest

Les aménagements de la RD 943 de l'agglomération castelroussine jusqu'à Buzançais (et au-delà vers Tours...) constituent un atout indispensable de son développement (ancrage facilité à l'A20). Les perspectives de valorisation du fret ferroviaire doivent, elles aussi, être promues. L'important projet de zone industrielle, entre la RD 943 et le chemin du lac bleu traduit la volonté de développement de ce pôle.

La CCVIB et la commune envisagent :

- d'étendre la zone sur la RD 943 et/ou de créer une zone complémentaire sur la D11.
- de travailler sur le projet de plateforme multimodale comme évoqué précédemment.

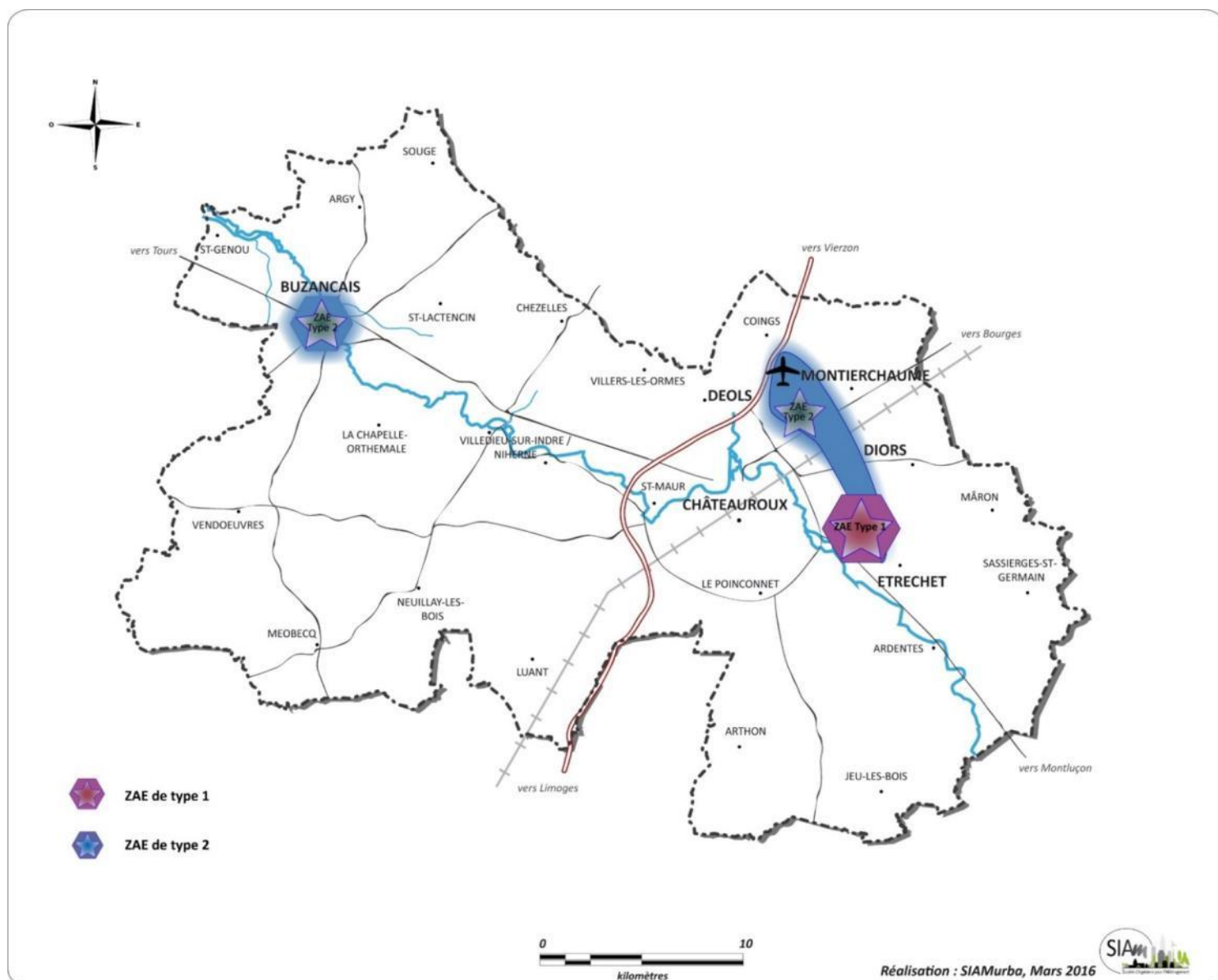
Zones de type 3

zones de développement local

Les zones de type 3 regroupent l'ensemble des zones de faible dimensionnement, permettant le développement et/ou la transmission d'activités artisanales et de rayonnement local :

- Les extensions ponctuelles d'entreprises existantes y sont possibles, pour pérenniser l'activité économique.
- L'implantation de quelques activités artisanales et de proximité dans les communes est possible, en privilégiant une localisation au sein du tissu urbain ou en continuité immédiate et en justifiant les besoins en foncier économique, dans le respect de la solidarité et des grands équilibres territoriaux et environnementaux prévus par le SCOT.
- Les zones de type 3 doivent en parallèle favoriser l'intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et des extensions : ces dernières devront être compatibles avec le caractère à dominante d'habitat et ne pas engendrer de nuisances pour les riverains.

Localisation des zones de type 1 et 2 sur le SCOT du Pays Castelroussin Val de l'Indre



E. Affirmer le maillage commercial du territoire pour gagner en lisibilité

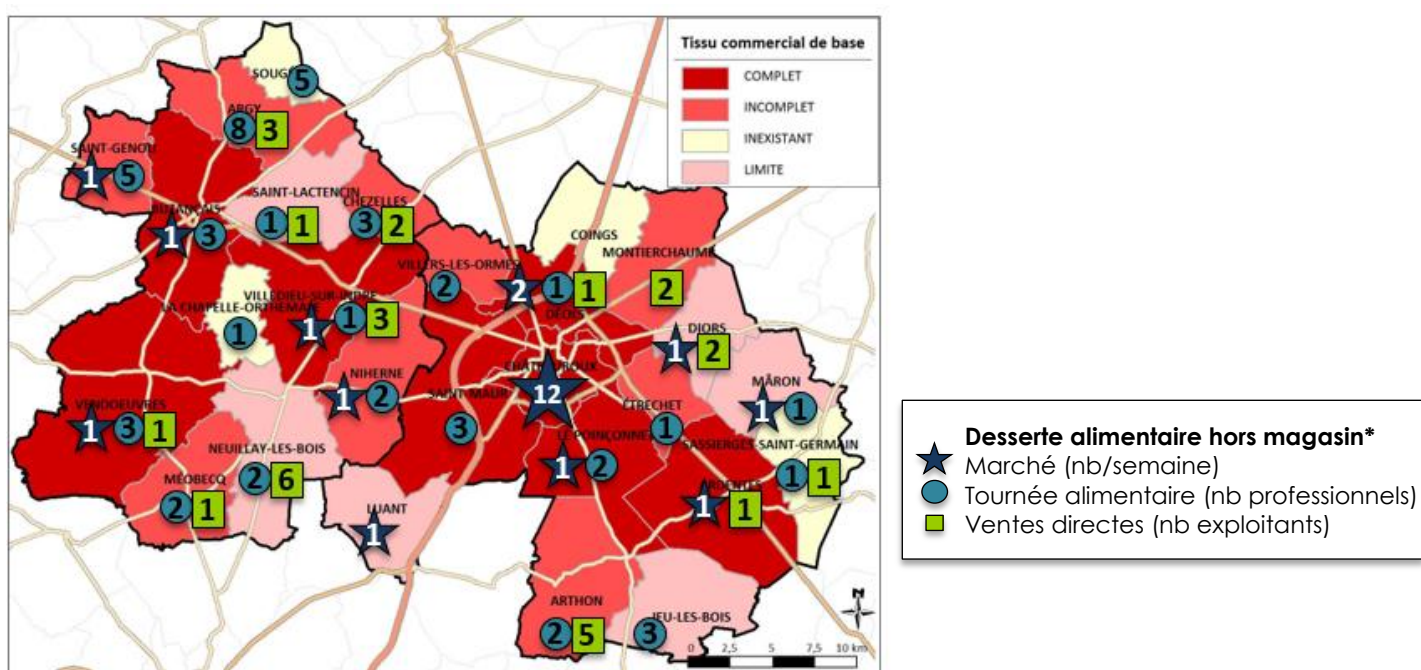
Conforter le maillage commercial de base alimentaire sur l'ensemble du territoire

Les élus du territoire souhaitent affirmer au travers du SCOT l'enjeu de maintien d'une offre commerciale de proximité notamment dans le centre de ville, centre de village et cœur de quartier. Le maillage commercial permet aujourd'hui à 93% des habitants du Pays de disposer d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune. Cette offre sédentaire est complétée efficacement par des tournées alimentaires bien présentes sur la partie rurale du territoire et qu'il convient de préserver.

Pour autant des signes de fragilité apparaissent notamment dans les quartiers d'habitat dense de Châteauroux.

Le commerce de proximité permet de maintenir la vitalité des centres-bourgs, des centres villes et des centres de quartier grâce à 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 ville, de village et de quartier. Pour cela, l'offre commerciale assurant les besoins du quotidien doit s'inscrire dans des centralités valorisées et attrayantes, combinant attractivité urbaine et commerciale.

Tissu commercial de base alimentaire et desserte non sédentaire



***Tissu commercial de première nécessité complet** = présence d'un supermarché ou des 3 commerces de base = alimentation générale, boulangerie-pâtisserie et boucherie-charcuterie

Incomplet = présence d'uniquement un ou deux des commerces de base

Limité = absence de commerce de base mais présence d'au-moins un café-restaurant ou multiservice

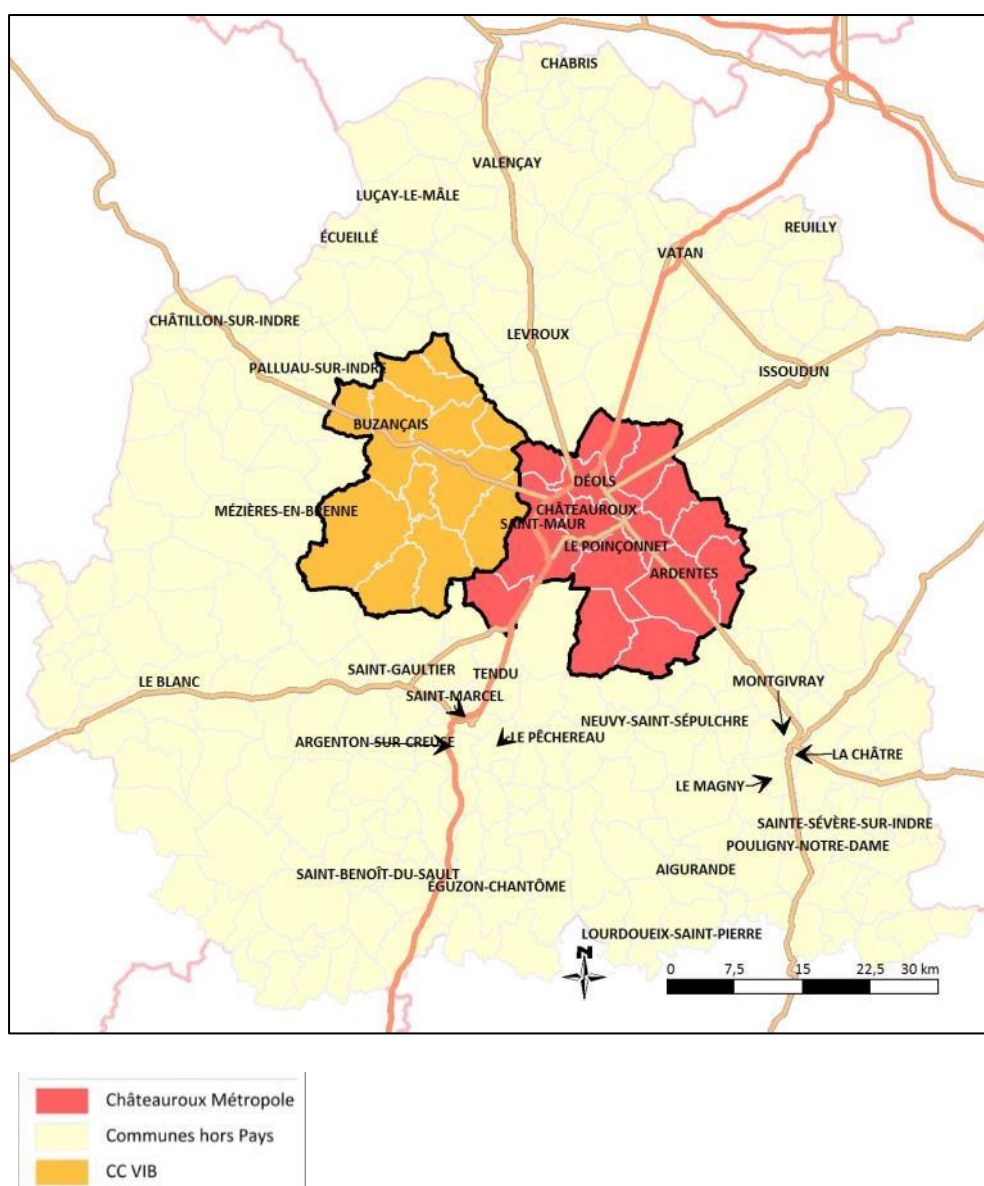
Inexistant = absence de commerce de base et de café-restaurant

Affirmer le rôle moteur du centre ville de Châteauroux

Avec plus de 400 commerces soit près de la moitié des commerces du Pays, le centre-ville de Châteauroux affirme son rôle moteur sur une zone de chalandise qui dépasse largement les frontières du territoire SCOT. Néanmoins l'offre commerciale tend à s'affaiblir avec le développement de vitrines vides (60 en 2015 soit un taux de mitage de 12,5%).

Le SCOT souhaite réaffirmer l'enjeu de dynamisation du centre-ville de Châteauroux à l'échelle d'une zone de chalandise qui couvre l'ensemble du département. Cette dynamisation doit s'appuyer sur une stratégie de développement commercial qui permet de favoriser une complémentarité avec l'offre de périphérie notamment en matière de foncier commercial.

Zone de chalandise des commerces de l'agglomération de



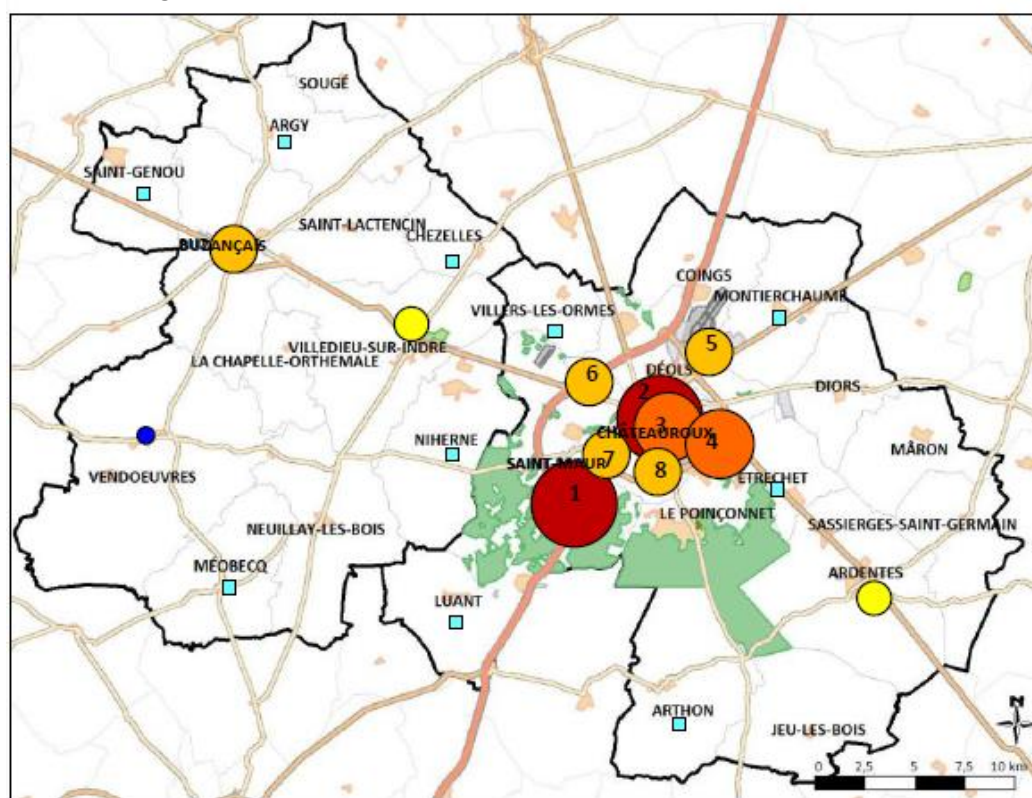
Calibrer le besoin futur en foncier commercial et définir une stratégie globale d'implantation commerciale

Le territoire a connu cette dernière décennie une consommation excessive en foncier pour le développement du commerce avec pour conséquence une dilution de l'activité commerciale, une perte de lisibilité et l'apparition de friches commerciales.

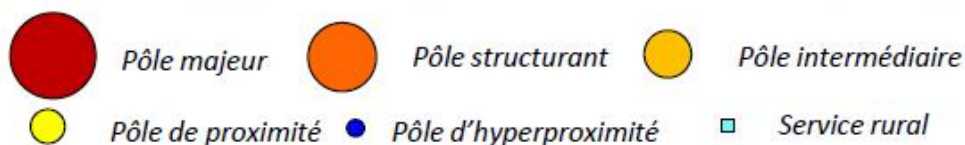
Au travers du SCOT, les élus du territoire souhaitent définir une stratégie plus cohérente du développement commercial qui s'appuie sur les principes suivants :

- L'exploitation des friches et des cellules commerciales vacantes avant une nouvelle consommation de foncier non urbanisé.
- La limitation du foncier à vocation commerciale en zone d'activité afin que son dimensionnement corresponde aux besoins prévisibles des habitants du territoire tout en affirmant la vocation de pôle départemental de l'agglomération de Châteauroux.
- L'affirmation de vocations spécifiques des zones de périphérie qui s'appuie sur les atouts et les caractéristiques actuels de chaque zone.

Le maillage commercial du territoire du Scot



1. Saint Maur – Cap Sud
2. Châteauroux – centre-ville
3. Châteauroux – rue Pierre Gaultier
4. Le Poinçonnet – Le Forum
5. Déols – Grandéols
6. Saint Maur – Route de Tours
7. Châteauroux – Beaulieu
8. Châteauroux – Les Chevaliers



AXE 4 - S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire

- A. Protéger et gérer notre ressource en eau
- B. Préserver et mettre en valeur notre patrimoine naturel
- C. Valoriser nos paysages et préserver leur diversité
- D. Participer à la prévention des risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances
- E. Réduire notre empreinte climatique

A. Protéger et gérer notre ressource en eau

Les ressources en eau superficielles et souterraines sont menacées par les activités humaines qui dégradent leur qualité. Les élus du SCOT désirent **lutter contre les sources diverses de pollutions diffuses et ponctuelles** et faire **respecter les périmètres de protection de captages et les aires d'alimentation mis en place sur le territoire**. De plus, ils souhaitent **intégrer dans les dynamiques d'urbanisation la gestion des eaux pluviales**.

Le SCOT doit permettre une **gestion cohérente de cette ressource** avec la mise en place d'interconnexions entre les réseaux et de partenariats entre les acteurs de l'eau.

Aujourd'hui, les quantités d'eau disponibles sur le territoire du SCOT sont suffisantes mais insuffisamment sécurisées au regard des sources utilisées. En particulier, la part importante d'eau potable issue des captages de Chambon entraîne un risque de rupture de la ressource en cas de disfonctionnement de ce point d'apport. Le SCOT affirme donc la nécessité **de protéger prioritairement ces sources et de rechercher de nouvelles ressources**.

B. Préserver et mettre en valeur notre patrimoine naturel

Le territoire du SCOT présente la particularité de compter une grande variété de milieux naturels et semi-naturels, c'est l'une de ses richesses majeures. Ces milieux préservent la biodiversité, ils structurent le territoire et participent à son attractivité. Les élus veulent que la préservation de cette richesse soit un objectif de leur politique notamment au travers d'une **approche globale des enjeux de préservation, de restauration et de valorisation des milieux naturels** :

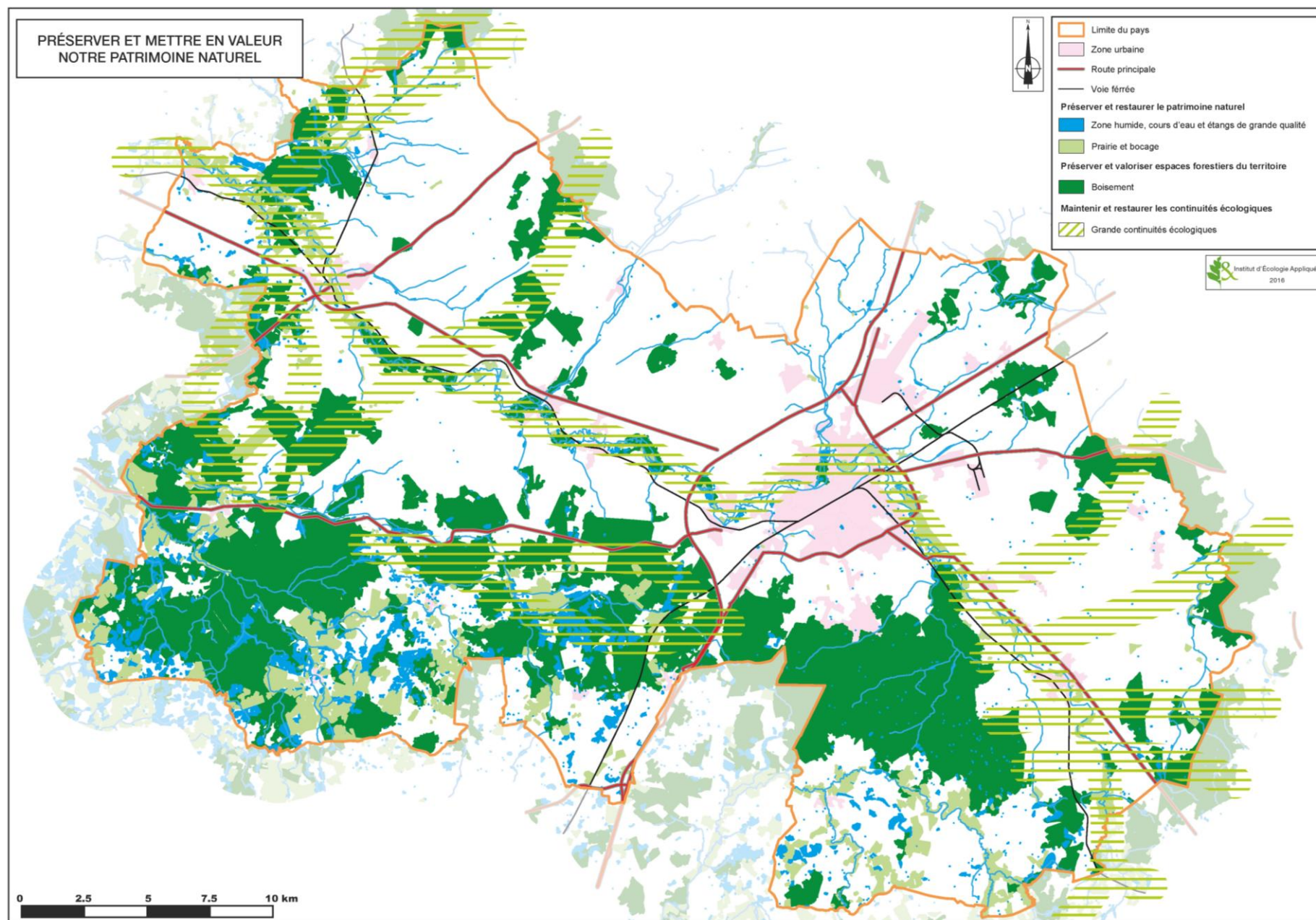
- **Préserver et restaurer le patrimoine naturel remarquable** (zone humide, prairie, milieu piscicole de grandes qualités, bocage...) mais menacé par divers facteurs tels que la déprise agricole qui occasionne l'abandon des prairies et leur enrichissement, les pollutions diffuses des zones humides qui dégradent leur état de conservation...
- **Préserver et valoriser les espaces forestiers du territoire repartis de manière hétérogène avec différentes pratiques de gestion et d'usage**. Les élus cherchent à conserver ces espaces de biodiversité suivant le contexte dans lequel ils se trouvent et ainsi répondre au mieux aux enjeux inhérents à chaque zone boisée. En effet cet objectif doit permettre de :
 - Entretenir les espaces boisés (haie, bosquet, forêt) afin de maîtriser certains risques naturels (glissement de terrain, inondation...),
 - Protéger les espèces animales et végétales présentes au sein des espaces boisés,
 - Assurer le renouvellement et la régénération de la forêt à l'aide de documents de gestion durable pour les espaces boisés exploités,

- Conserver le rôle paysager de ces espaces boisés au sein de la Brenne, de la Champagne Berrichonne, du Boischaut et des Gâtines,
- Valoriser ces espaces boisés comme espaces de respiration, de loisir et de détente pour les habitants.

La diversité et l'importance des milieux naturels et semi-naturels entraînent la présence de continuités écologiques sur le territoire. Le projet de SCOT doit permettre de **maintenir et restaurer ces continuités écologiques au travers de la Trame Verte et Bleue**. Le renforcement des continuités, le maintien de leur existence permet la circulation des espèces et contribue au maintien de la biodiversité.

La préservation des continuités écologiques est un objectif qui pourra être atteint grâce à :

- la protection des éléments qui les constituent (valorisation des haies, des cours d'eau, des systèmes humides dans leurs ensembles...),
- la réalisation d'aménagements facilitant la circulation des espèces animales et végétales entre les espaces construits des futures extensions urbaines,
- l'identification des activités économiques compatibles avec les milieux naturels et leur besoin de régénération – agriculture, filière bois, énergies renouvelables, etc.
- le développement de la trame verte au sein des zones urbanisées du territoire.



C. Valoriser nos paysages et préserver leur diversité

La variété et la qualité des paysages est un gage d'attractivité pour le territoire notamment au travers :

- d'une offre touristique,
- de la qualité du cadre de vie,
- et de la valorisation de l'image du territoire.

Il est essentiel que le SCOT réussisse à préserver les unités paysagères présentes sur le territoire, à savoir la vallée de l'Indre, la Champagne Berrichonne, la Brenne, le Boischaut et les Gâtines. Il est également important qu'il puisse mettre en valeur les éléments patrimoniaux et architecturaux spécifiques à chacune d'elles.

Les projets de développement urbain devront donc prendre en compte la dimension paysagère et architecturale afin de :

- Mettre en valeur les éléments identitaires et remarquables des paysages castelroussins notamment la vallée de l'Indre éléments paysager structurant du territoire qui est peu visible et pour laquelle il est important de promouvoir des ouvertures et des cônes de vues,
- Soigner l'articulation entre les espaces urbains, agricoles et naturels afin d'améliorer les zones de transition,
- Prendre en compte et préserver le patrimoine architectural et bâti des zones urbaines existantes dans les futures extensions.

Le territoire peut appuyer son développement touristique sur des paysages préservés, des espaces et sites naturels de grande valeur environnementale. L'objectif aujourd'hui du SCOT est de **constituer une identité touristique cohérente sur l'ensemble du Pays** afin de centraliser l'organisation institutionnelle (réflexion d'un office du tourisme intercommunal) sur le territoire, développer une stratégie d'accueil et d'information et valoriser les itinéraires de découverte et de tourisme.

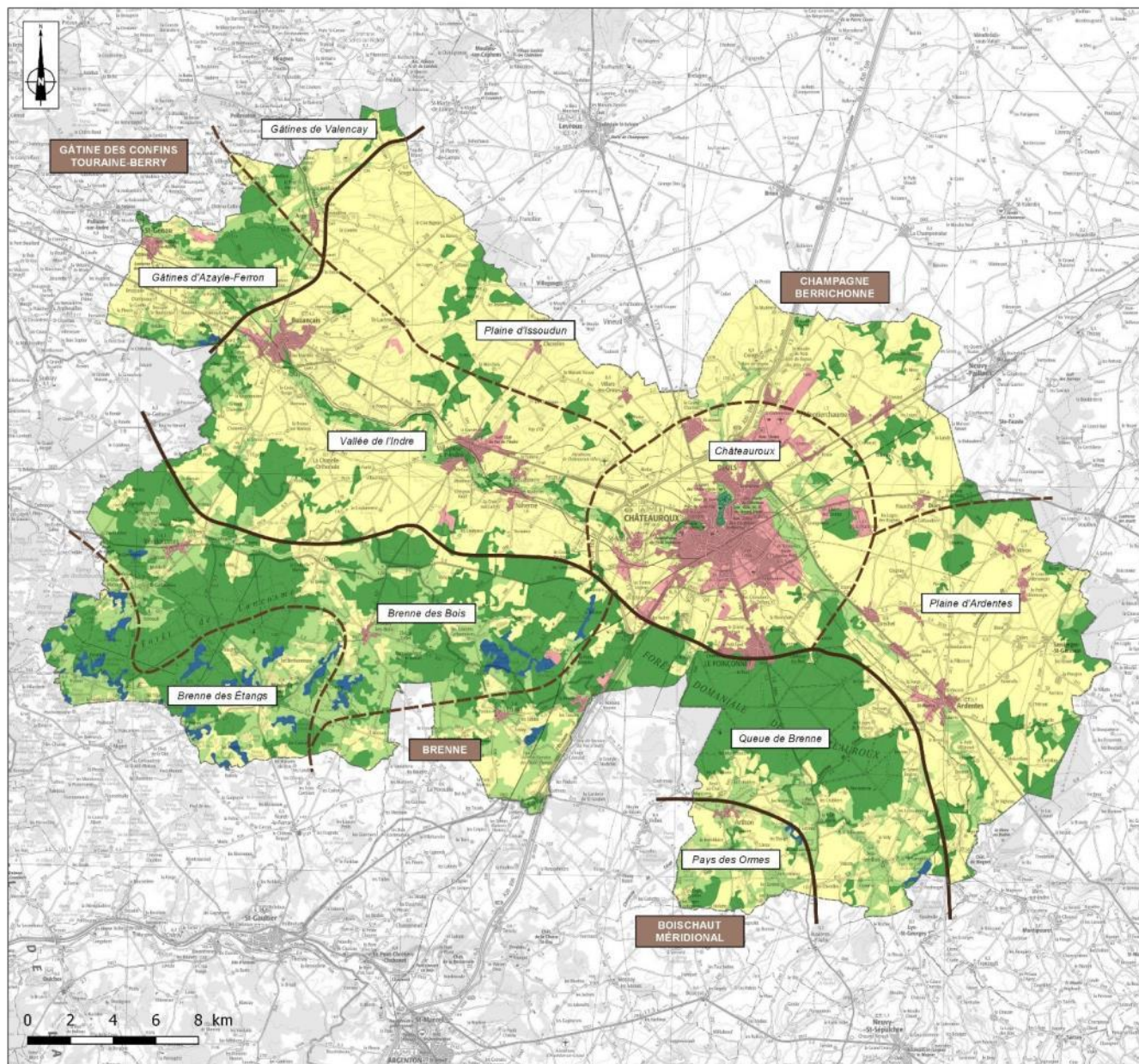


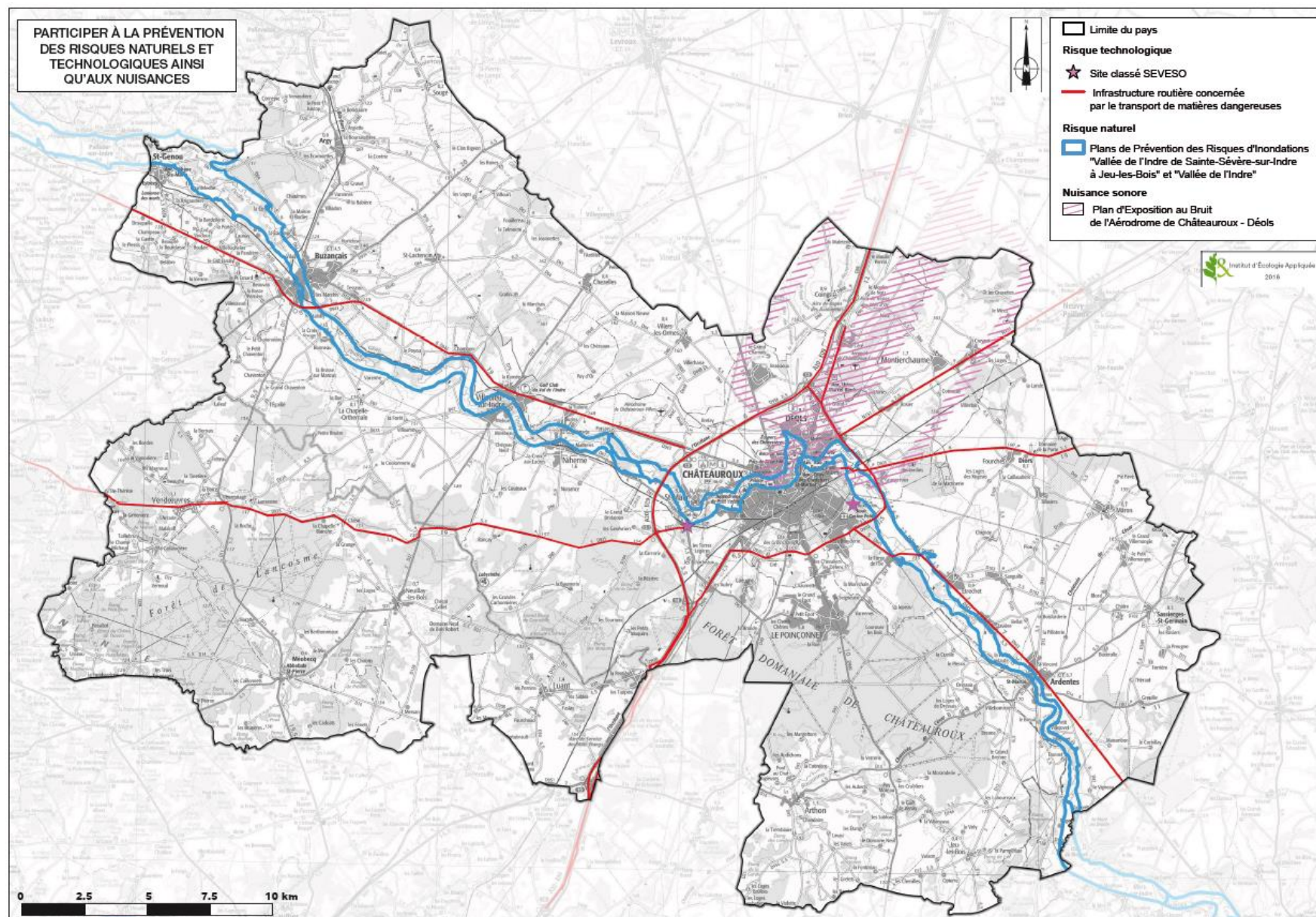
Schéma de Cohérence Territoriale Les entités paysagères du Pays Castellois - Val de l'Indre



D. Participer à la prévention des risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances

Le SCOT doit permettre **d'intégrer les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances dans le développement du territoire** par la prise en compte des secteurs à enjeux révélés dans les documents tels que les Plans de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), le Plan de Prévention aux bruits dans l'environnement (PPBE), le plan d'exposition au bruit de l'Aérodrome, les plans de prévention des risques technologiques des sites SEVESO... De plus, il devra être pris en compte les sites pollués ou potentiellement pollués dans les futurs projets d'urbanisation.

Les élus souhaitent également **sensibiliser les habitants aux risques existants auxquels ils sont exposés**. Cette volonté peut être illustrée par la mise en place de documents de prévention et d'information (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM), Plan de Sauvegarde...).



E. Réduire notre empreinte climatique

Le territoire du SCOT dispose des atouts permettant **le développement des énergies renouvelables** (éolien, bois combustible, solaire, géothermie, etc.).

Cette filière doit être mieux structurée avec des espaces spécifiques dédiés pour son développement. Cela participerait à la réduction de l'impact environnemental du territoire. Les élus souhaitent néanmoins **pouvoir maîtriser l'implantation de ces énergies renouvelables** afin que celles-ci soient en cohérence avec la préservation des paysages et des milieux naturels ; objectif également fixé dans le SCOT.

Le SCOT du Pays Castelroussin – Val de l'Indre possède une dépendance aux énergies fossiles. Cette dépendance participe au bilan négatif du territoire en matière d'émission de gaz à effet de serre. C'est pourquoi les élus désirent **maîtriser la consommation d'énergie fossiles et les émissions de gaz à effet de serre sur leur territoire**. L'objectif du SCOT en matière de politiques publiques a pour ambition de réduire la dépendance énergétique du territoire, notamment celle qui tient aux transports et aux déplacements ainsi qu'aux modes d'urbanisation.

L'objectif principal consiste à engager des actions susceptibles d'inverser les habitudes prises :

- Encourager des modes de transports alternatifs à l'automobile individuelle,
- S'efforcer de réduire les distances de déplacement en créant des conditions de mutualisation,
- Promouvoir un mode de construction plus économe en énergie (notamment par des constructions « exemplaires » sur les bâtiments publics).