

# 3.3

## Les zones Urbaines

### Définition



*- Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

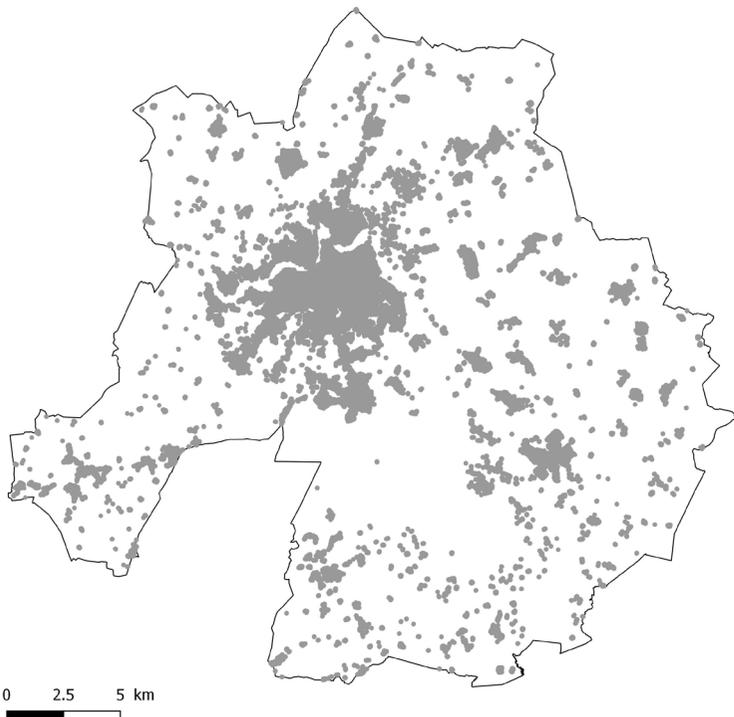
Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

- La zone urbaine doit être desservie par une voie publique et être équipée des réseaux d'eau et d'électricité.
- La zone urbaine est immédiatement constructible.

# 3.3

## Les zones Urbaines

- Un diagnostic qui a montré l'existence de plus de 700 groupements bâtis : une étape nécessaire, la qualification des groupements bâtis du territoire pour déterminer si un classement en zone Urbaine est envisageable.



- La dispersion du bâti représentée par un tampon de 100 mètres autour de chaque construction -

### A vocation dominante d'Habitat

- Ont été étudiés tous les espaces agglomérés (bâtiments distants de moins de 60 mètres), allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.

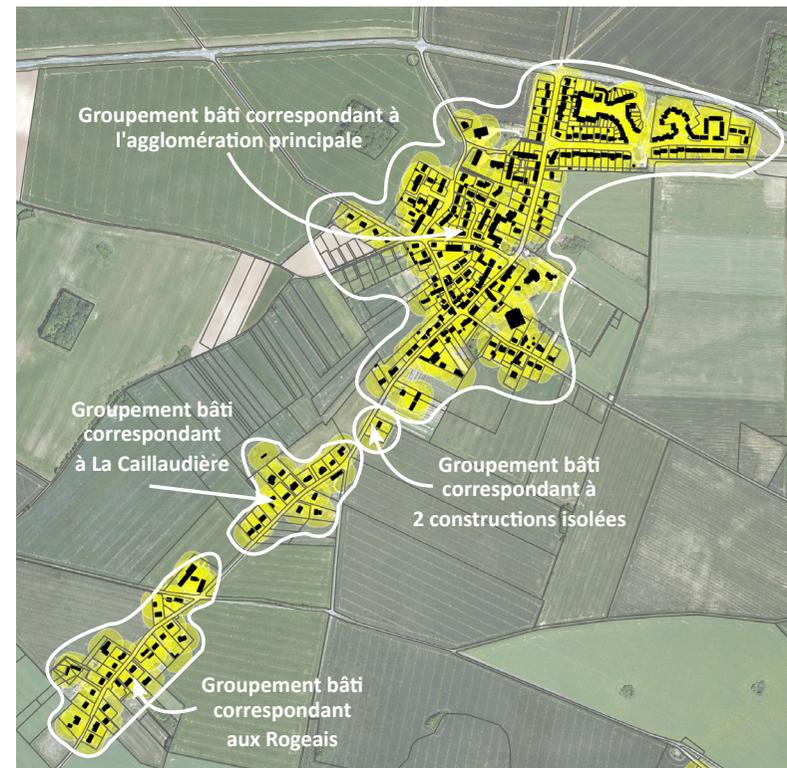
- Chaque groupement bâti composé de plus de 20 bâtis a été étudié au regard :

> **de sa morphologie** (présence/absence d'un noyau ancien - *10 constructions ou plus datant d'avant 1950* -, densité bâtie - *au moins 12 logts/ha* -, et épaisseur du tissu - *d'un seul côté de la voie/autour de plusieurs axes* -),

> **de sa capacité de fonctionnement et du cadre de vie** (présence/absence d'un lieu de culte, présence/absence d'équipement(s), distance avec un pôle, présence/absence de commerce(s)).

"Repêchage" de certains groupements si > 30 bâtis, existence des réseaux humides avec réserve de capacité.

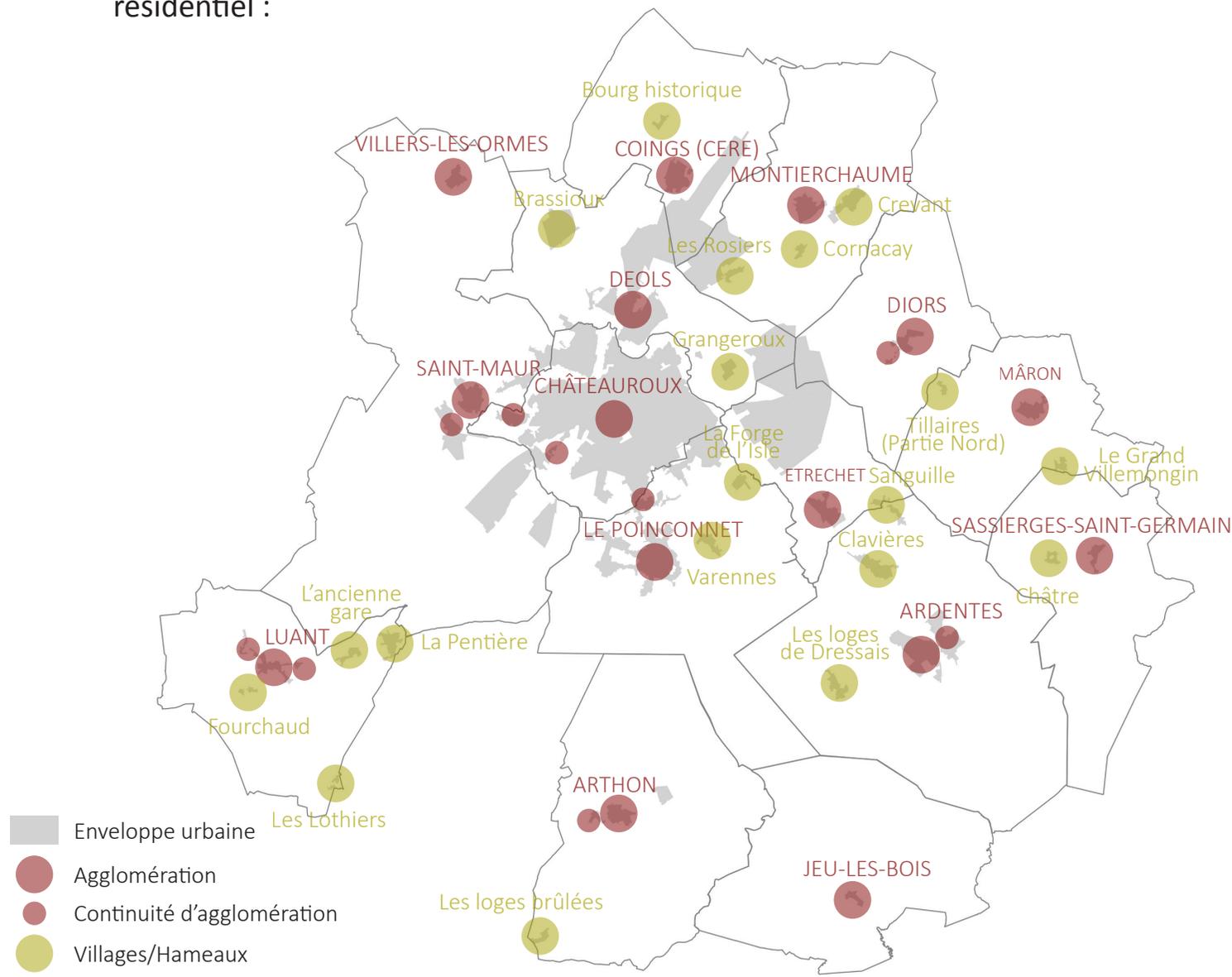
Des groupements bâtis classés en zone Urbaine et d'autres en A ou N.



# 3.3 Les zones Urbaines

A vocation dominante d'Habitat

- Les espaces pouvant accueillir un renforcement et/ou un développement résidentiel :



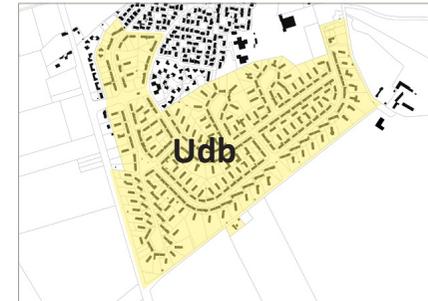
# 3.3

## Les zones Urbaines

- Des principes de délimitation objectifs, s'appuyant sur l'existant mais aussi sur les évolutions du tissu souhaitées.

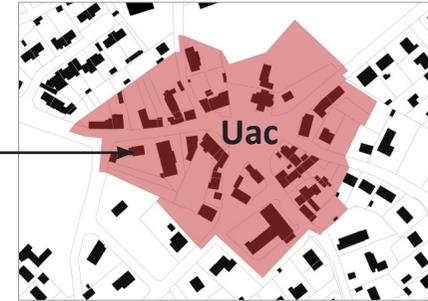
### A vocation dominante d'Habitat

- Intégration des parcelles bâties dont le bâtiment (au moins une partie) répond à la logique d'implantation du tissu.



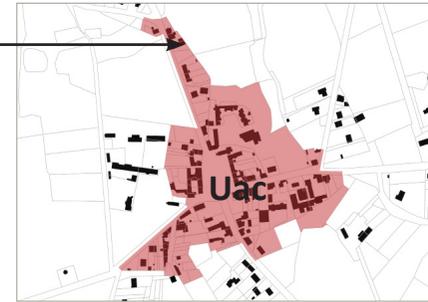
- Extrait du plan de zonage, Quartier Brassioux à Déols -

- Intégration de parcelles bâties qui ne répondent pas à la règle générale mais qui s'insèrent dans cet ensemble bâti.



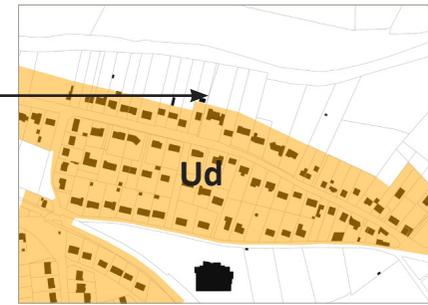
- Extrait du plan de zonage, Centre-bourg d'Etrechet -

- Intégration de parcelles non bâties où l'application de la règle générale sera pertinente.



- Extrait du plan de zonage, Centre-bourg de Luant -

- Afin de préserver les abords des espaces naturels sensibles, la limite de la zone est tracée à 15 mètres de la construction > permettre les évolutions de la construction existante mais éviter nouvelles constructions en 2<sup>nd</sup> rang.



- Extrait du plan de zonage, Extensions pavillonnaires à Ardentes -

# 3.3 Les zones Urbaines

A vocation dominante d'Habitat

- Les principales règles



- Uaa : Centre-ville de Châteauroux**  
Implantation à l'alignement des voies et sur les deux limites séparatives  
Hauteur max. : 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Uab : Centres-villes des communes de Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet et Ardentes**  
Implantation à l'alignement des voies (sauf au Poinçonnet) et sur au moins une des limites séparatives  
Hauteur max : 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- Uac : Centres anciens des autres communes**  
Implantation avec un retrait max. de 5 mètres et sur au moins une des limites séparatives  
Hauteur max : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

- Le secteur Uab à Ardentes -

# 3.3 Les zones Urbaines

A vocation dominante d'Habitat

- Les principales règles

Centres historiques			Extensions urbaines denses de Châteauroux		Secteurs d'habitat collectif	Extensions urbaines pavillonnaires			Principaux hameaux/villages	Grands ensembles bâtis patrimoniaux	Lieux d'accueil des gens du voyage
Ua			Ub		Uc	Ud			Uh	Up	Ug
Uaa	Uab	Uac	Ub	Ub1		Ud	Uda	Udb			



- Le secteur Ub à Châteauroux

**Ub** : Extensions urbaines denses du centre-ville de Châteauroux (faubourgs)

Implantation à l'alignement des voies et sur les deux limites séparatives  
Hauteur max. : 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

**Ub1** : Faubourgs où la hauteur des constructions est moins élevée

Implantation à l'alignement des voies et sur les deux limites séparatives  
Hauteur max : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations et 9 mètres pour les autres constructions

# 3.3 Les zones Urbaines

A vocation dominante d'Habitat

- Les principales règles

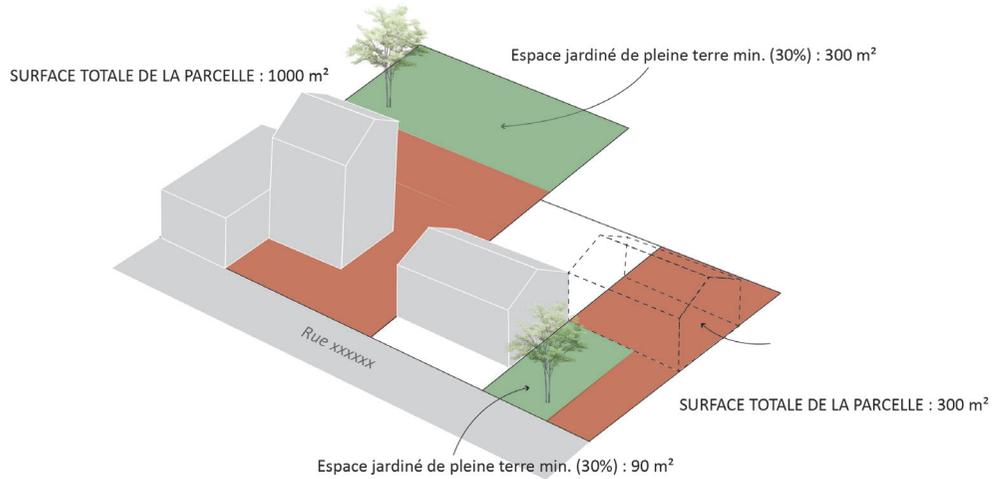
Centres historiques			Extensions urbaines denses de Châteauroux		Secteurs d'habitat collectif	Extensions urbaines pavillonnaires			Principaux hameaux/villages	Grands ensembles bâtis patrimoniaux	Lieux d'accueil des gens du voyage
Ua			Ub		Uc	Ud			Uh	Up	Ug
Uaa	Uab	Uac	Ub	Ub1		Ud	Uda	Udb			



- Exemple du quartier Beaulieu, classé dans le secteur Uc -

### Uc : Secteurs d'habitat collectif

Implantation libre par rapport à la voie et aux limites séparatives (si retrait 3 mètres)  
 Hauteur max. : 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère  
 Occupation sur le terrain :



# 3.3 Les zones Urbaines

A vocation dominante d'Habitat

- Les principales règles

Centres historiques			Extensions urbaines denses de Châteauroux		Secteurs d'habitat collectif	Extensions urbaines pavillonnaires			Principaux hameaux/villages	Grands ensembles bâtis patrimoniaux	Lieux d'accueil des gens du voyage
Ua			Ub		Uc	Ud			Uh	Up	Ug
Uaa	Uab	Uac	Ub	Ub1		Ud	Uda	Udb			

## Ud : Extensions urbaines pavillonnaires

Implantation à l'alignement de la voie possible sur 50% du linéaire de façade et implantation libre par rapport aux limites séparatives (si retrait, 3 mètres).

Hauteur max : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations et 9 mètres pour les autres constructions.

## Uda : Extensions urbaines pavillonnaires de Châteauroux

Implantation à l'alignement ou en retrait (5 mètres min.) par rapport à la voie et implantation libre par rapport aux limites séparatives (si retrait, 3 mètres).

Hauteur max : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## Udb : Quartier Brassioux à Déols

Implantation à l'alignement des constructions voisines et implantation libre par rapport aux limites séparatives (si retrait, 3 mètres).

Hauteur max : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations et 9 mètres pour les autres constructions.

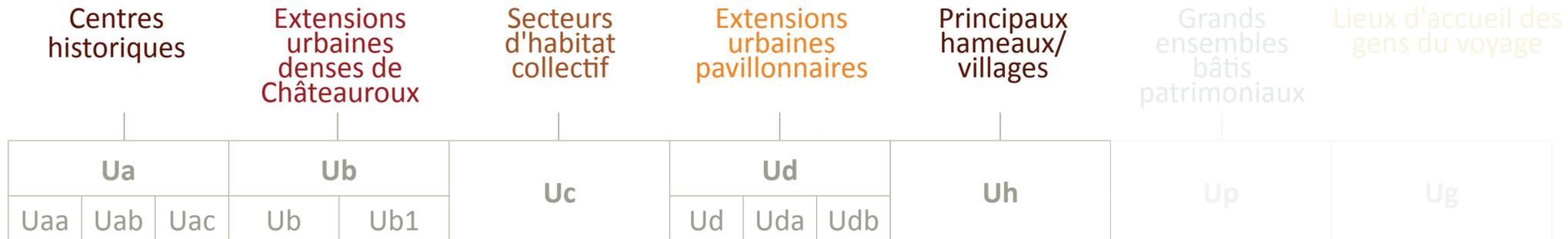


- Exemple du secteur Ud à Montierchaume -

# 3.3 Les zones Urbaines

A vocation dominante d'Habitat

- Les principales règles



**Uh** : Principaux hameaux et villages  
 Implantation à l'alignement de la voie ou avec un retrait max. de 5 mètres, et implantation libre par rapport aux limites séparatives (si retrait, 3 mètres).  
 Hauteur max : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- Exemple du secteur Uh, Hameau de Sanguille (Etrechet/Ardentes) -

# 3.3 Les zones Urbaines

A vocation dominante d'Habitat

Centres historiques

Extensions urbaines denses de Châteauroux

Secteurs d'habitat collectif

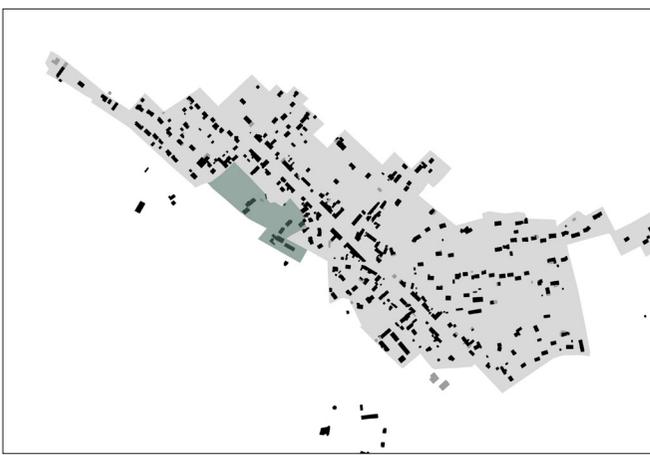
Extensions urbaines pavillonnaires

Principaux hameaux/villages

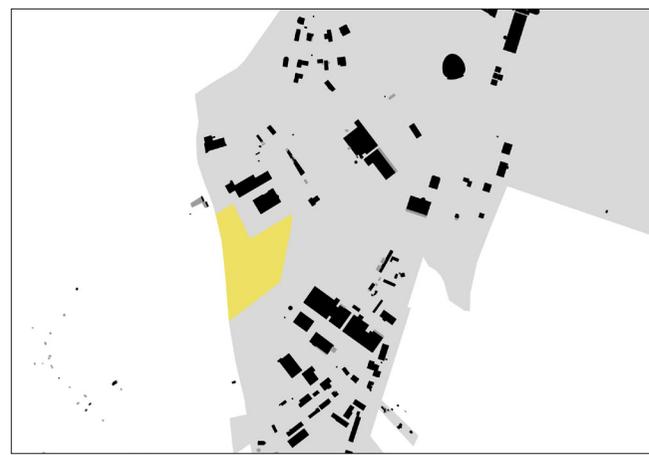
Grands ensembles bâtis patrimoniaux

Lieux d'accueil des gens du voyage

Ua			Ub		Uc	Ud			Uh	Up	Ug
Uaa	Uab	Uac	Ub	Ub1		Ud	Uda	Udb			



- Exemple du secteur Up à Clavières (Ardentes) -

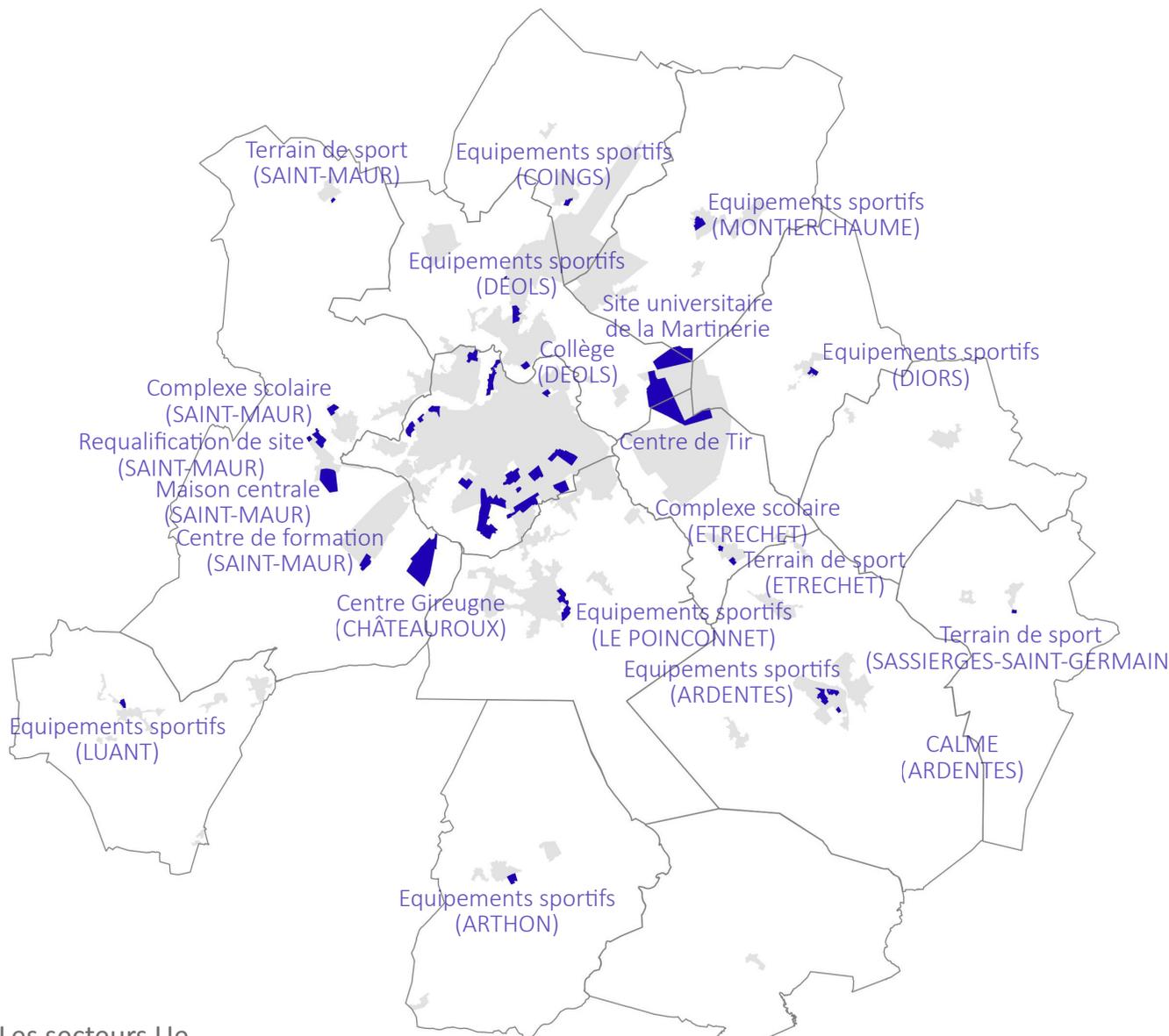


- Exemple du secteur Ug à GrandDéols (Déols) -

# 3.3 Les zones Urbaines

## A vocation dominante d'équipements

- Un secteur Ue pour les principaux sites d'équipements.



- Les secteurs Ue -

# 3.3

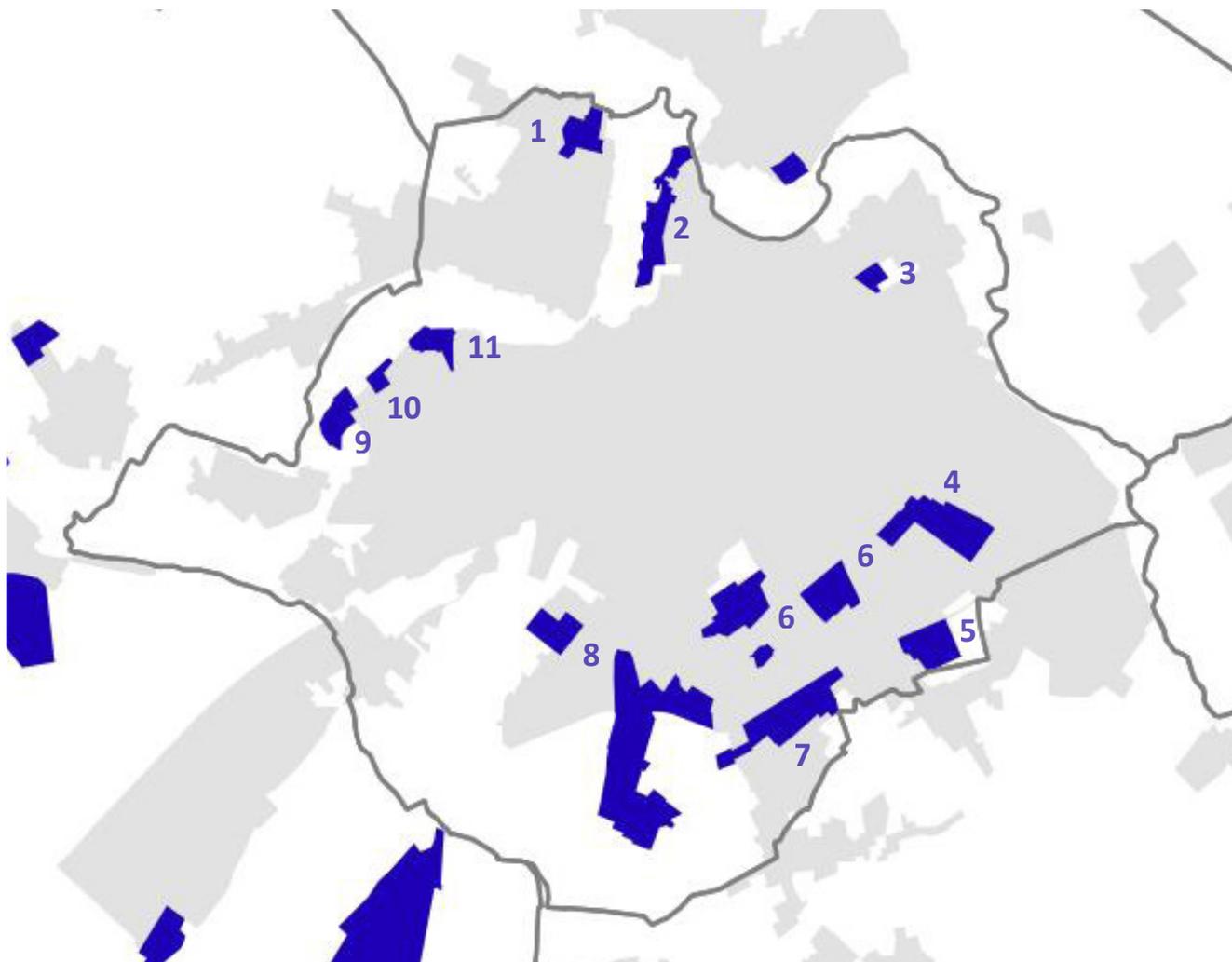
## Les zones Urbaines

A vocation dominante d'équipements

- Un secteur Ue pour les principaux sites d'équipements.

CHÂTEAURoux :

1. Complexe sportif de Vaugirard
2. Belle-Isle (partie bâtie)
3. Terrain de sport (Clos de la Croix)
4. La Pingaudière (complexe sportif, lycée)
5. Centre pénitentiaire
6. Complexes scolaires (lycées, collèges)
7. La Margotière
8. Complexes scolaires (lycées, collèges)
9. Station d'épuration
10. Hippodrome (partie bâtie)
11. Balsaneo



- Les secteurs Ue sur la ville de Châteauroux -

## 3.3 Les zones Urbaines

### A vocation dominante d'activités

- Existence sur le territoire de plusieurs types d'espaces économiques :
- **le parc d'activités d'Ozans**, site de développement économique d'intérêt international,
- **les zones d'activités à vocation nationale et internationale**,
- **les zones d'activités de développement local**,
- **les espaces de développement commercial de périphérie**,
- **les grands sites d'activités** situés en dehors des zones, en frange ou au sein des espaces urbanisés.

- Ces différents types de zones ont amené à distinguer plusieurs secteurs :

**Le secteur Uy** , qui correspond aux zones d'activités accueillant des entreprises. Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- > **Uy1** : Ozans avec des vocations multiples : industrielles, artisanales et tertiaires (services aux entreprises...).
- > **Uy2** : Zones d'activités à vocation nationale et internationale et dédiées principalement aux activités industrielles, logistiques et aéroportuaires.
- > **Uy3** : zones de développement local, destinées prioritairement aux activités artisanales de petites et moyennes productions.
- > **Uy4** : les espaces de développement commercial de périphérie.
- > **Uy5** : la ZAC de GrandDéols.

**Le secteur Uz** correspondant au site de reconversion de La Martinerie

**Le secteur Ux** correspondant aux sites d'activités économiques, situés hors zones d'activités, en frange ou au sein des espaces urbanisés.

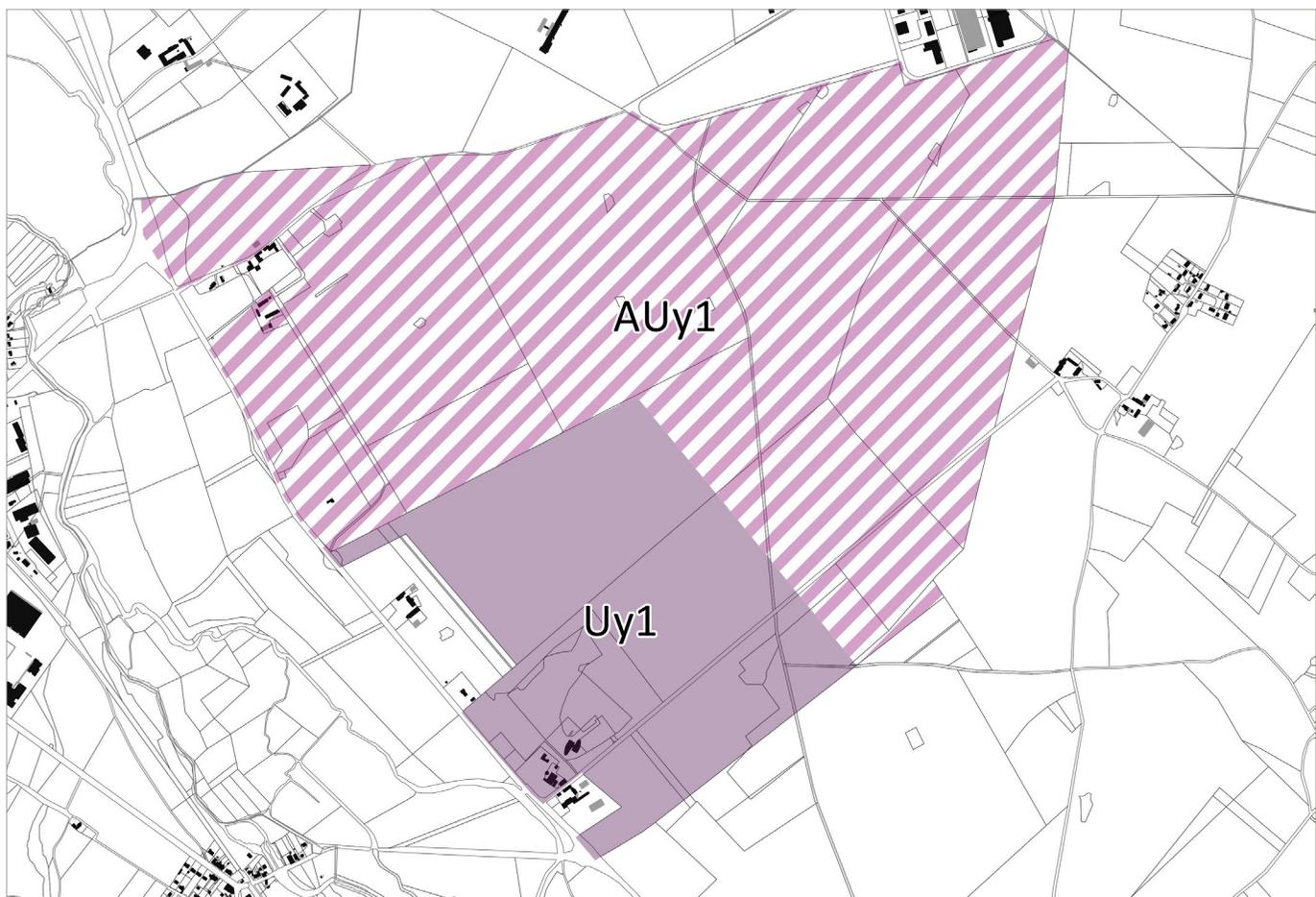
# 3.3

## Les zones Urbaines

- Zoom sur le parc d'activités d'Ozans

A vocation dominante d'activités

- Pour le parc d'Ozans, deux types de zones : une zone urbaine (Uy1) correspondant à l'ensemble des terrains déjà viabilisés, une zone à urbaniser (AUy1) correspondant aux terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Une délimitation de zone correspondant au périmètre de ZAC et de DUP (hors prairies).



- Extrait du plan de zonage, Le parc d'activités d'Ozans -

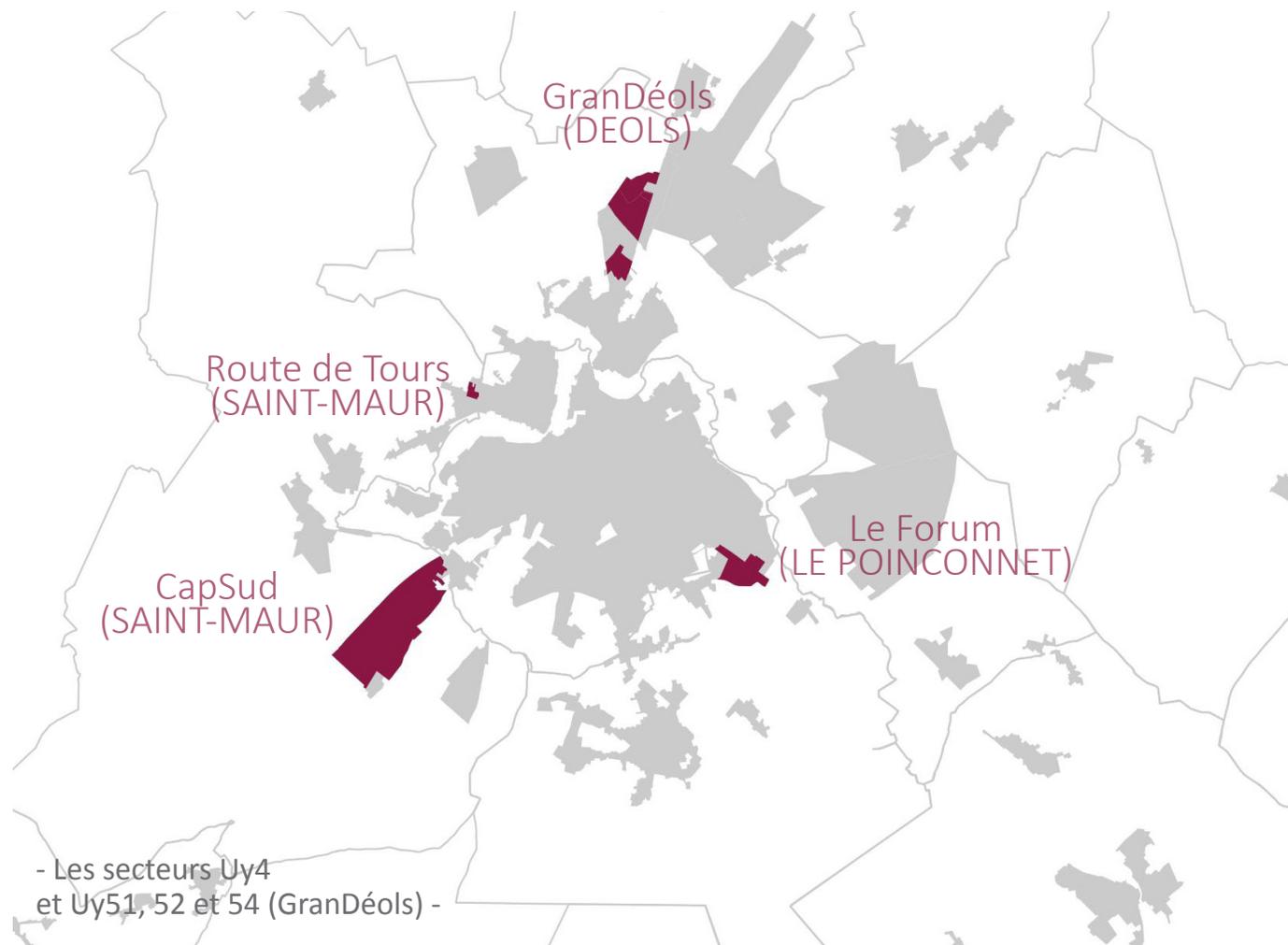
# 3.3

## Les zones Urbaines

### A vocation dominante d'activités

- Zoom sur les zones commerciales périphériques

- Un sous-secteur spécifique pour les zones commerciales périphériques : le sous-secteur Uy4 et une grande partie du sous-secteur Uy5 pour la zone de GrandDéols (secteur spécifique en lien avec les dispositions liées à la ZAC).
- Une délimitation qui s'appuie sur l'existant (terrains viabilisés et/ou intégrés à un périmètre de ZAC).

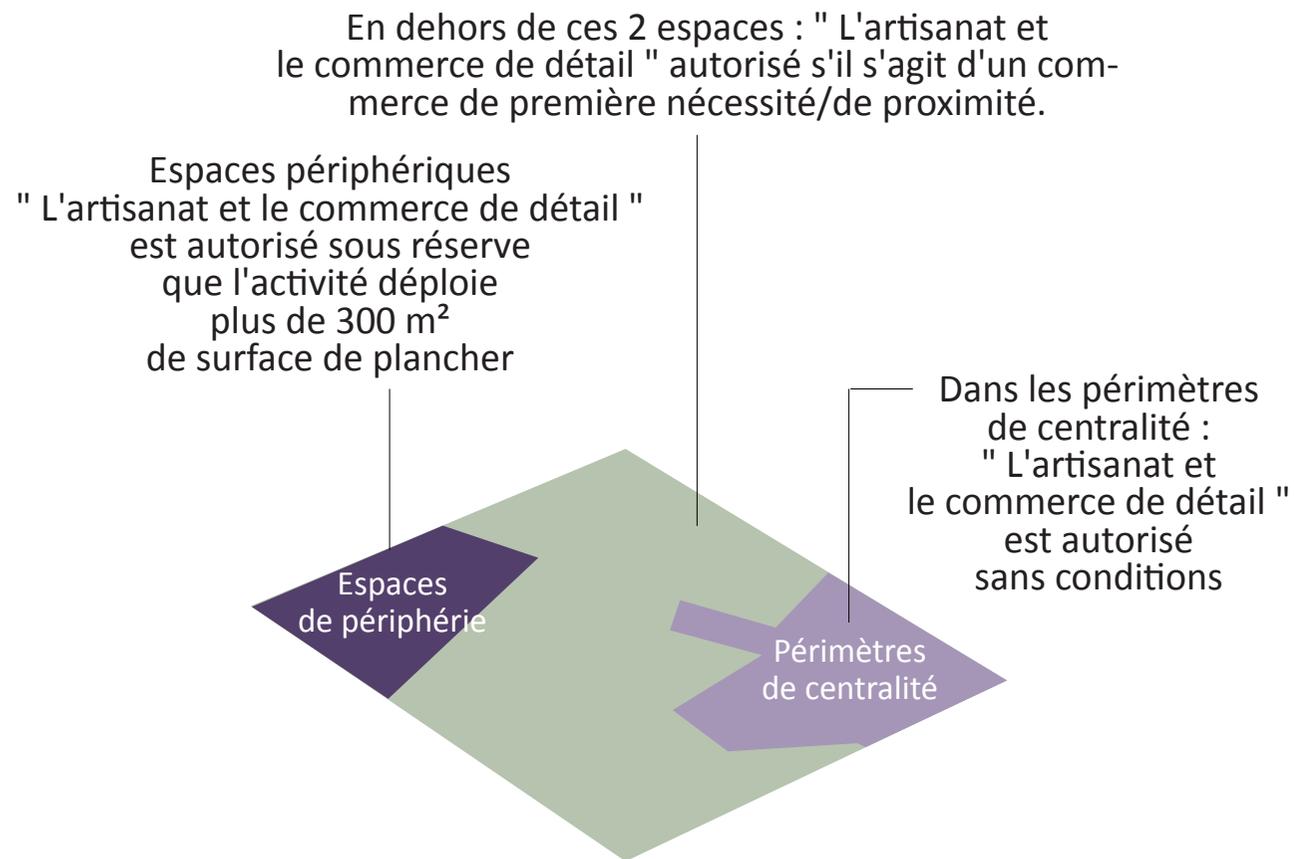


# 3.3

## Les zones Urbaines

A vocation dominante d'activités

- Les dispositions réglementaires associées aux activités commerciales.



# 3.4

## Les zones à urbaniser

### Définition

*- Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

> Lorsque les voies et les réseaux ont une capacité suffisante à proximité immédiate de la zone AU et que des OAP et éventuellement le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées.

> Lorsque les voies et les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.



# 3.4 Les zones à urbaniser

## Délimitation

- La mise en place de critères comme outil d'aide à la décision et à la justification.

- Pour chaque site potentiel de projet, les critères suivants ont été analysés :

**Critère A : L'environnement urbain**

Proximité avec les équipements scolaires	<b>Oui / Non</b> <b>Détails (ex : distance)</b>
Proximité avec les équipements de loisirs/sportifs	<b>Oui / Non</b> <b>Détails (ex : distance)</b>
Proximité avec les commerces	<b>Oui / Non</b> <b>Détails (ex : distance)</b>

**Critère B : L'accessibilité**

Proximité avec un arrêt de bus urbain	<b>Distance</b>
Existence d'amorce(s) de voie(s)	<b>Oui / Non</b>
Réseau viaire existant	<b>En bordure / A l'écart</b>

**Critère C : Les réseaux**

Eau potable (au droit de la zone)	<b>Oui / Non</b>
Capacité (canalisations)	<b>Suffisante / Insuffisante</b>
Electricité (au droit de la zone)	<b>Oui / Non</b>
Capacité	<b>Suffisante / Insuffisante</b>
Existence de l'AC (au droit de la zone)	<b>Oui / Non</b>
Capacité	<b>Suffisante / Insuffisante</b>
Si ANC, aptitude des sols	<b>Bonne / Moyenne / Mauvaise</b>
Eaux pluviales	<b>Détails (ex : problématiques particulières)</b>
Défense incendie (Proximité avec une borne)	<b>Oui / Non</b>
Capacité (débit)	<b>Suffisante / Insuffisante</b>

**Critère D : L'activité agricole**

Qualité agronomique des sols	<b>Bonne / Moyenne / Faible</b>
Part de la SAU de l'exploitant impactée (en ha)	<b>X</b>
Régime de propriété	<b>Propriétaire / Locataire</b>

**Critère E : Le paysage**

Sensibilité paysagère du secteur	<b>Fort / Moyenne / Faible</b> <b>Détails (ex : relief à prendre en compte)</b>
----------------------------------	--



# 3.4 Les zones à urbaniser

Des secteurs de projet encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Extrait de l'OAP - Secteur de Bitray à Châteauroux

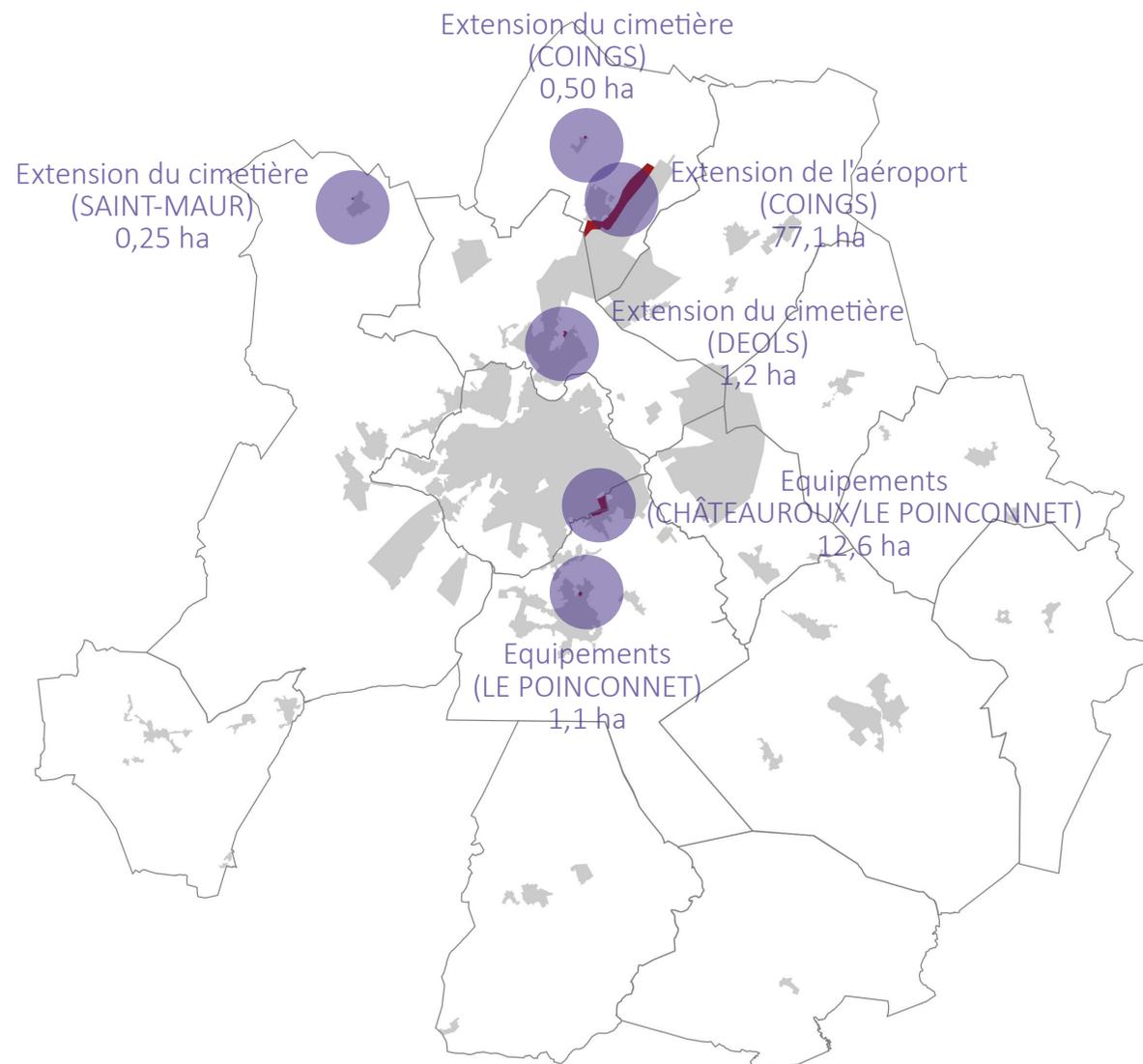


# 3.4 Les zones à urbaniser

- Des zones à urbaniser en extension pour des projets d'équipements

## A vocation dominante d'équipements

- La consommation foncière engendrée pour le développement des équipements est de 92,7 ha (comprenant l'extension de l'aéroport).



# 3.4

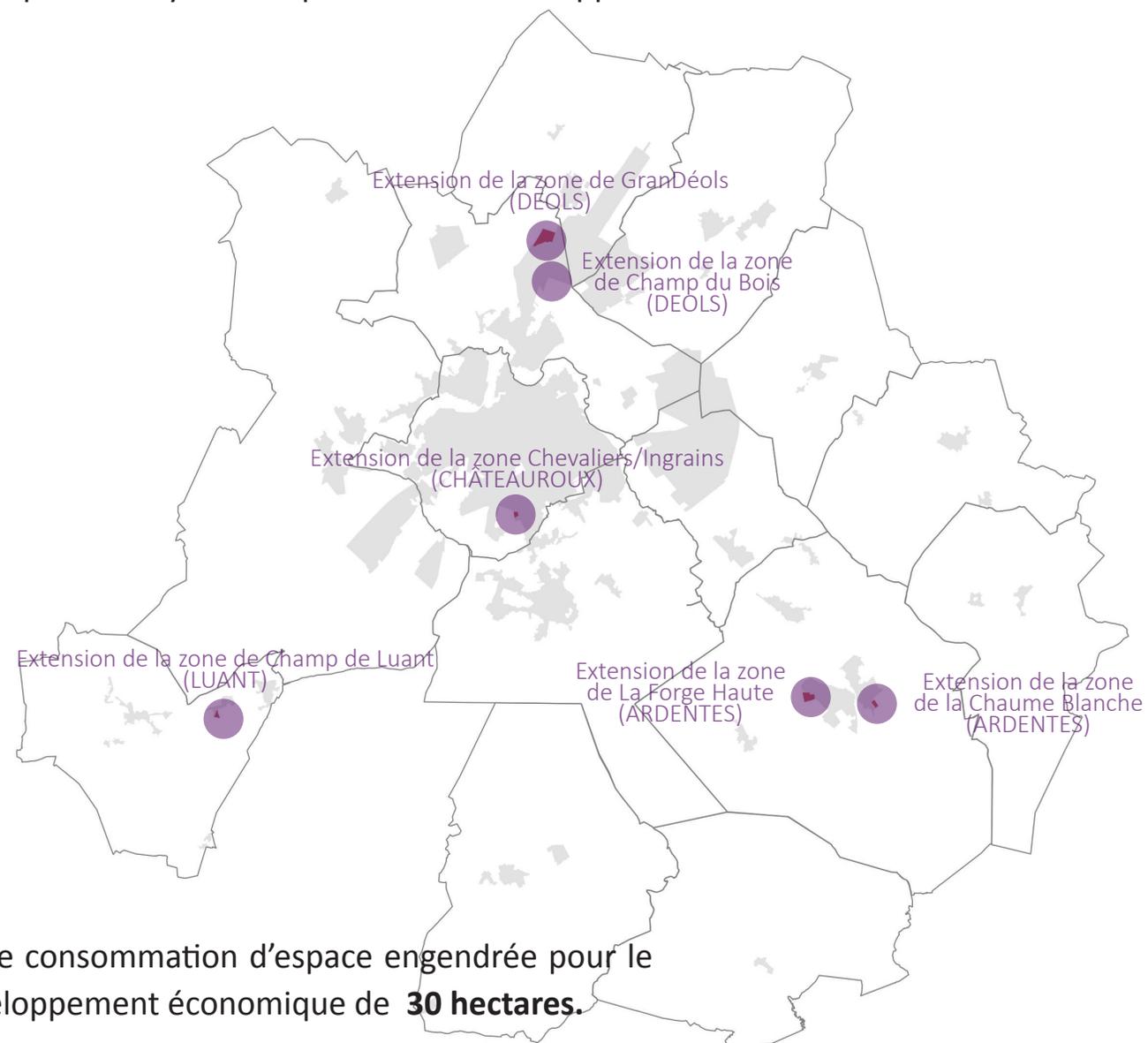
## Les zones à urbaniser

A vocation dominante d'activités économiques

- Le PLUi prévoit 6 sites d'extension pour les activités économiques :

- GrandDéols (16 ha),
- Le Champ du Bois (2,6 ha),
- La Forge Haute (6,2 ha),
- La Chaume Blanche (2,0 ha),
- Champ de Luant (1,8 ha),
- Chevaliers/Ingrains (1,7 ha).

- Une rationalisation de la planification pour les espaces économiques : 6 sites uniquement ayant la capacité de se développer.



- Une consommation d'espace engendrée pour le développement économique de **30 hectares.**

# 3.5

## La zone Agricole



- Les grandes évolutions par rapport aux documents d'urbanisme actuels

### Définition

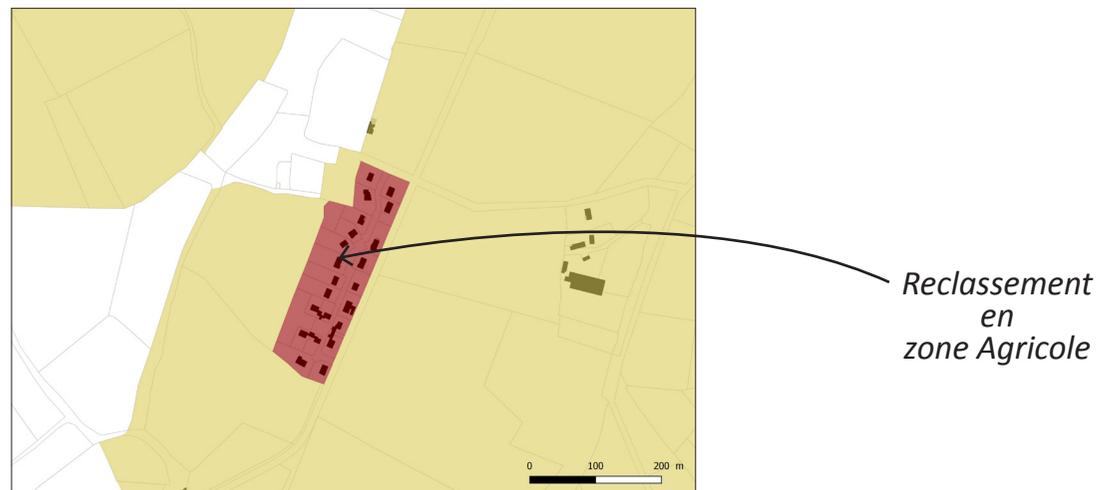
- *Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

- La zone Agricole est destinée prioritairement aux activités agricoles.

- En permettant une évolution globale des habitations existantes dans la zone Agricole (extensions mesurées et annexes), la loi ALUR réinterroge le classement en zone Urbaine des groupements bâtis isolés au sein des espaces agricoles.

Exemple :



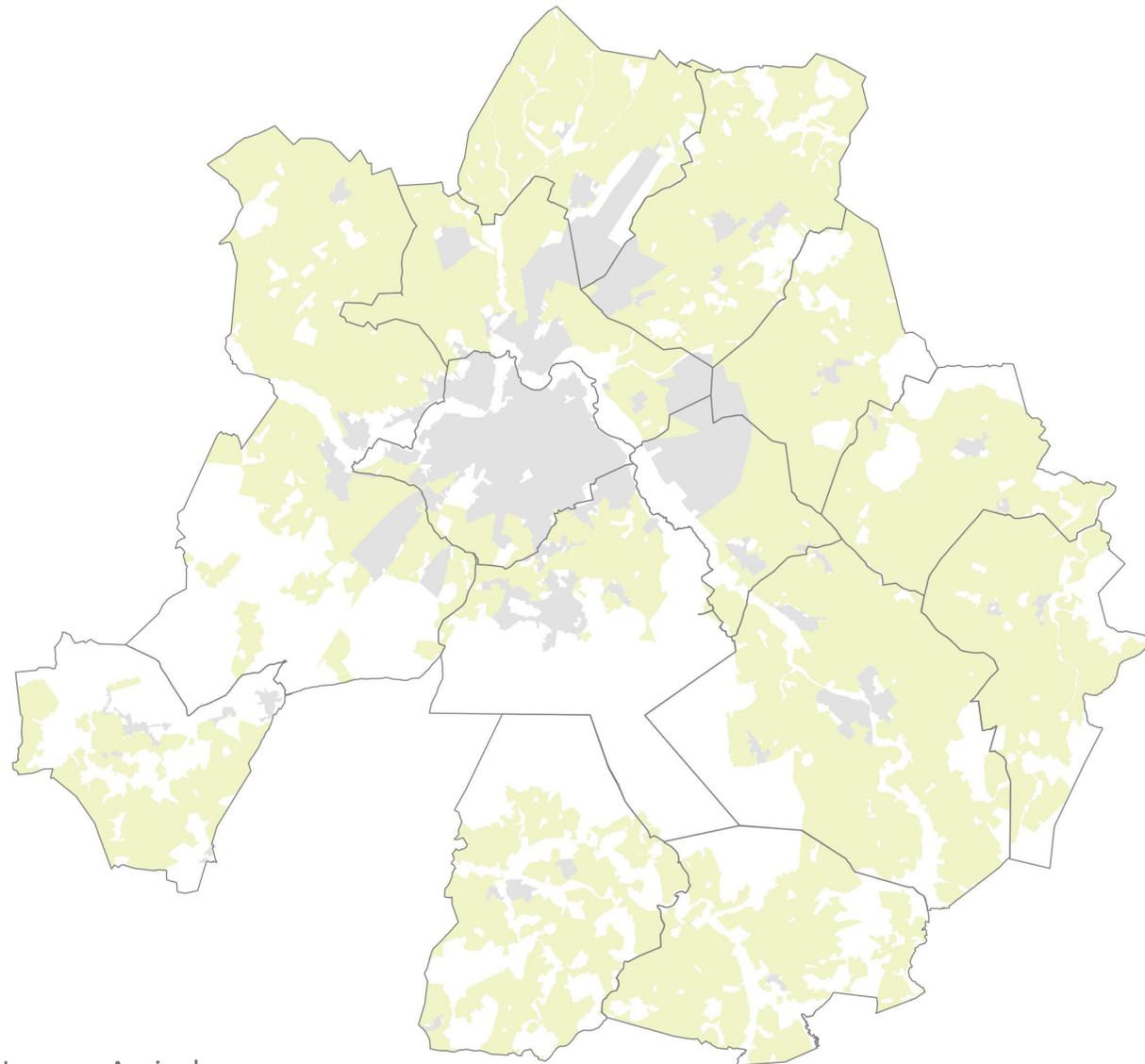
- Groupement bâti "Le Pré Galant", le long de la RD12 à Jeu-les-Bois classé en zone Urbaine dans le POS actuel -

# 3.5

## La zone Agricole

Une zone dédiée spécifiquement aux activités agricoles

- La zone A couvre environ 56% du territoire.



- La zone Agricole -

# 3.5

## La zone Agricole

### L'évolution du bâti autre qu'agricole

- Possibilité d'extension des habitations existantes : une augmentation maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction principale ou dans la limite de 40 m<sup>2</sup>.
  - > Pour un pavillon "type" d'une emprise au sol de 110 m<sup>2</sup>, possibilité maximale : construire une extension de 40 m<sup>2</sup>.
  - > Pour une construction de type manoir d'une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup>, possibilité maximale : construire une extension de 66 m<sup>2</sup>.

- Possibilité de construire une annexe, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. (hors bassins et piscines), à compter d'une fois à partir de la date d'approbation du PLUi et d'être situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

*A noter que les règles sont identiques dans la zone N.*

- Possibilité de créer un nouveau logement uniquement dans les cas suivants :
  - > Il s'agit d'un logement de fonction destiné à l'exploitant agricole sous réserve de la nécessité de sa présence permanente. Il sera implanté à proximité immédiate des bâtiments existants.
  - > Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment repéré à ce titre sur le document graphique, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de l'avis de la commission compétente.

# 3.5

## La zone Agricole

### L'évolution du bâti autre qu'agricole

- Les changements de destination

- Objectif : rendre possible des projets de réaffectation/réhabilitation dans les 10 prochaines années.

913 bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination : un chiffre lié à l'histoire de l'urbanisation (dispersée sur le territoire) et au déclassement de nombreux hameaux (passage en A ou N).

- L'encadrement des changements de destination : un avis conforme de la commission compétente en la matière (CDPENAF) au moment de la demande + sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Possibilités rendues possibles par le règlement écrit via un changement de destination, dans les destinations "Habitations" et "Commerces et activités de services" uniquement :

■ Logement

■ Hébergement

■ Artisanat et commerce de détail

■ Commerce de gros

■ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

■ Restauration

■ Hébergement hôtelier et touristique

■ Cinéma

■ Autorisé sous condition(s)

■ Interdit

# 3.6

## La zone Naturelle et forestière



### Définition

- Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

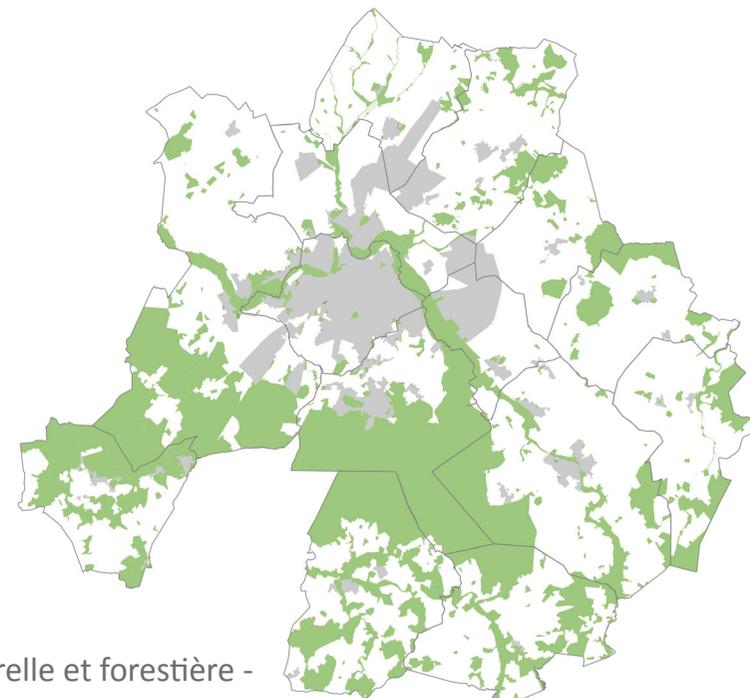
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme



- La zone Naturelle et forestière -

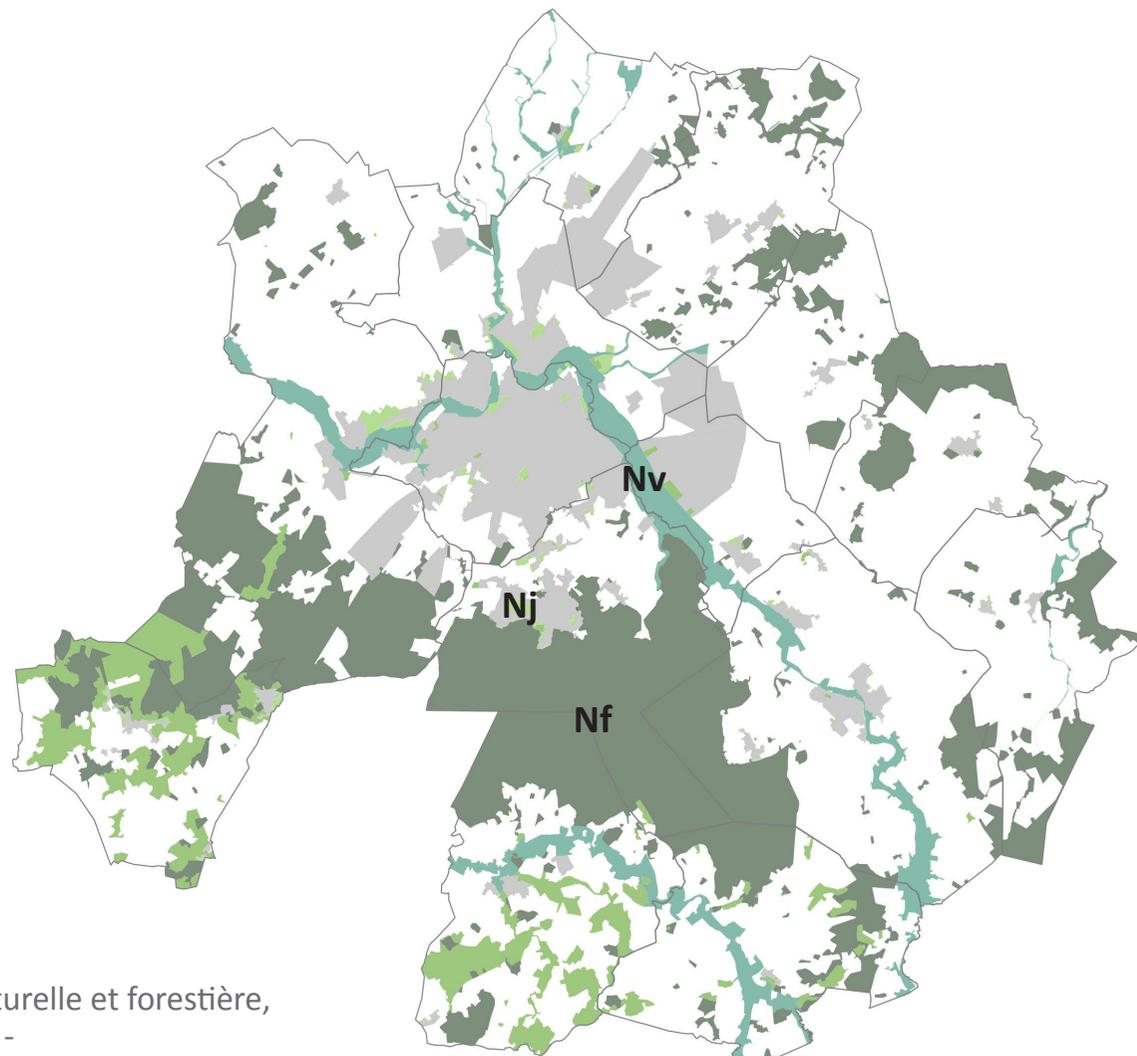
# 3.6

## La zone Naturelle et forestière

### La préservation des espaces naturels

Une zone Naturelle et forestière comprenant trois grands secteurs :

- le secteur Nv correspondant aux vallées humides,
- le secteur Nf correspondant aux espaces boisés,
- le secteur Nj correspondant aux espaces jardinés.



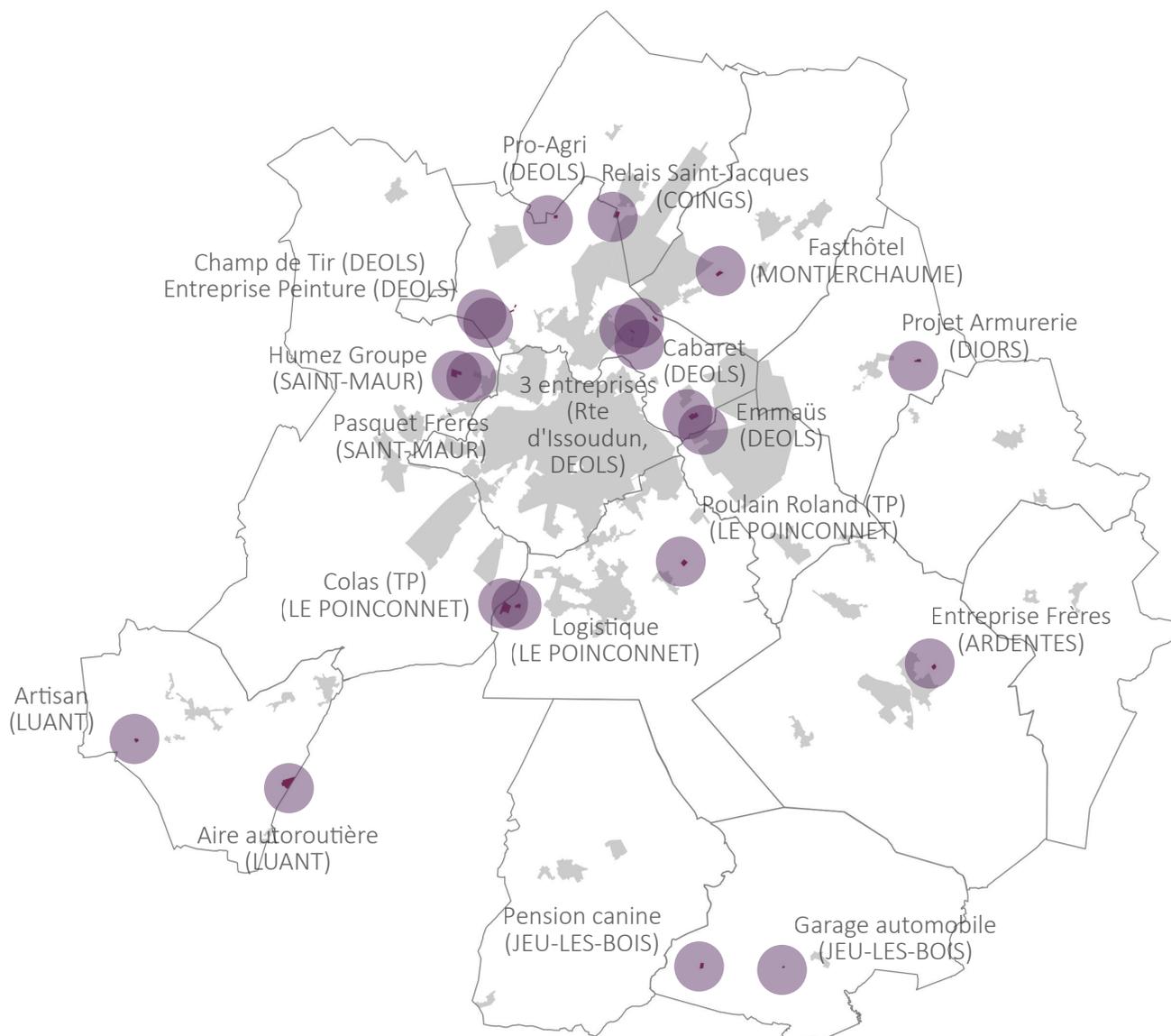
- La zone Naturelle et forestière,  
le secteur Nj -

## 3.6

La zone Naturelle  
et forestière

## Le cas des activités isolées

- La création de Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) pour permettre des évolutions de l'existant : 21 STECALs correspondant à des activités économiques isolées: le secteur Nxy

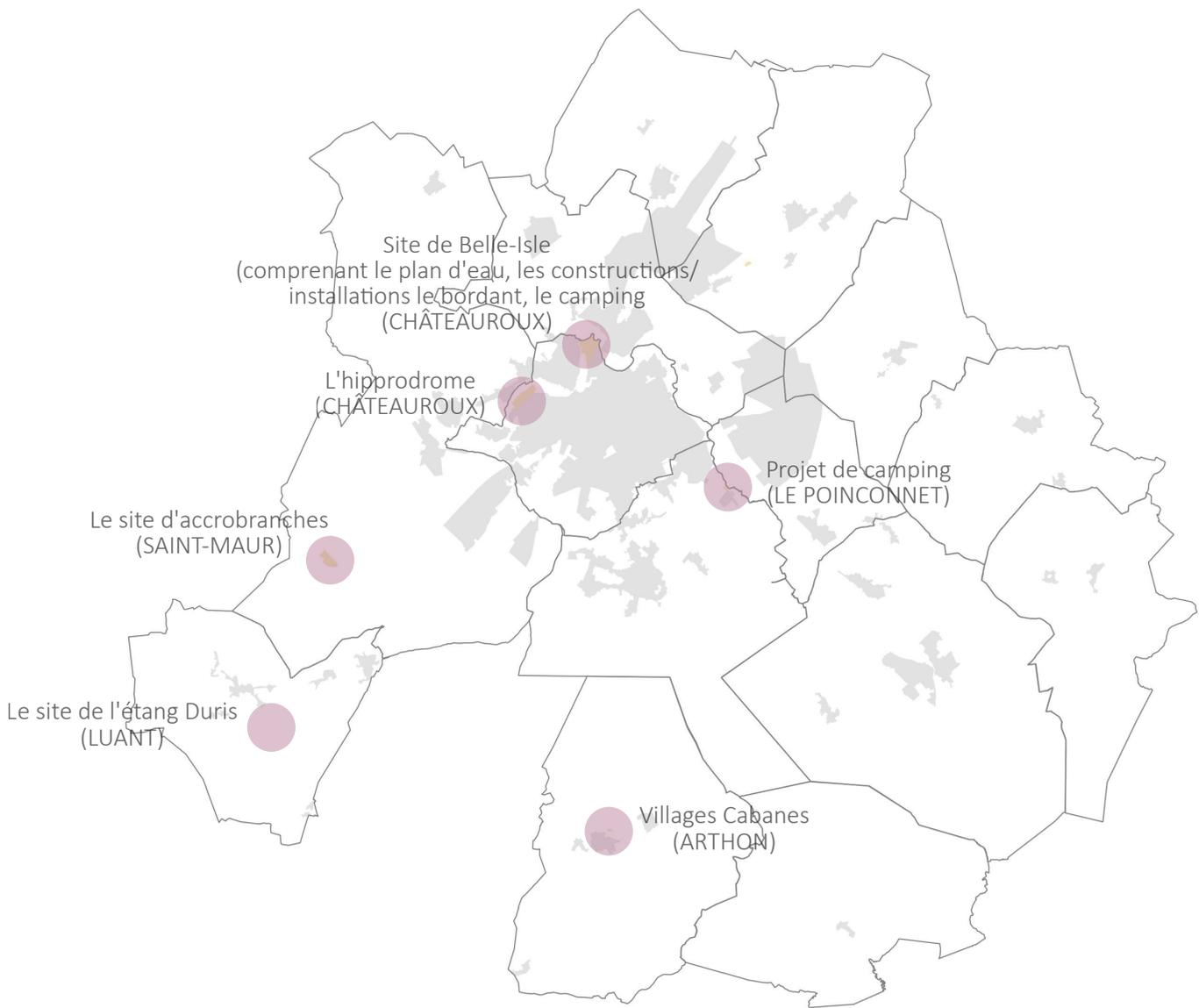


# 3.6

## La zone Naturelle et forestière

### Le cas des activités isolées

- Les activités liées aux loisirs et au tourisme

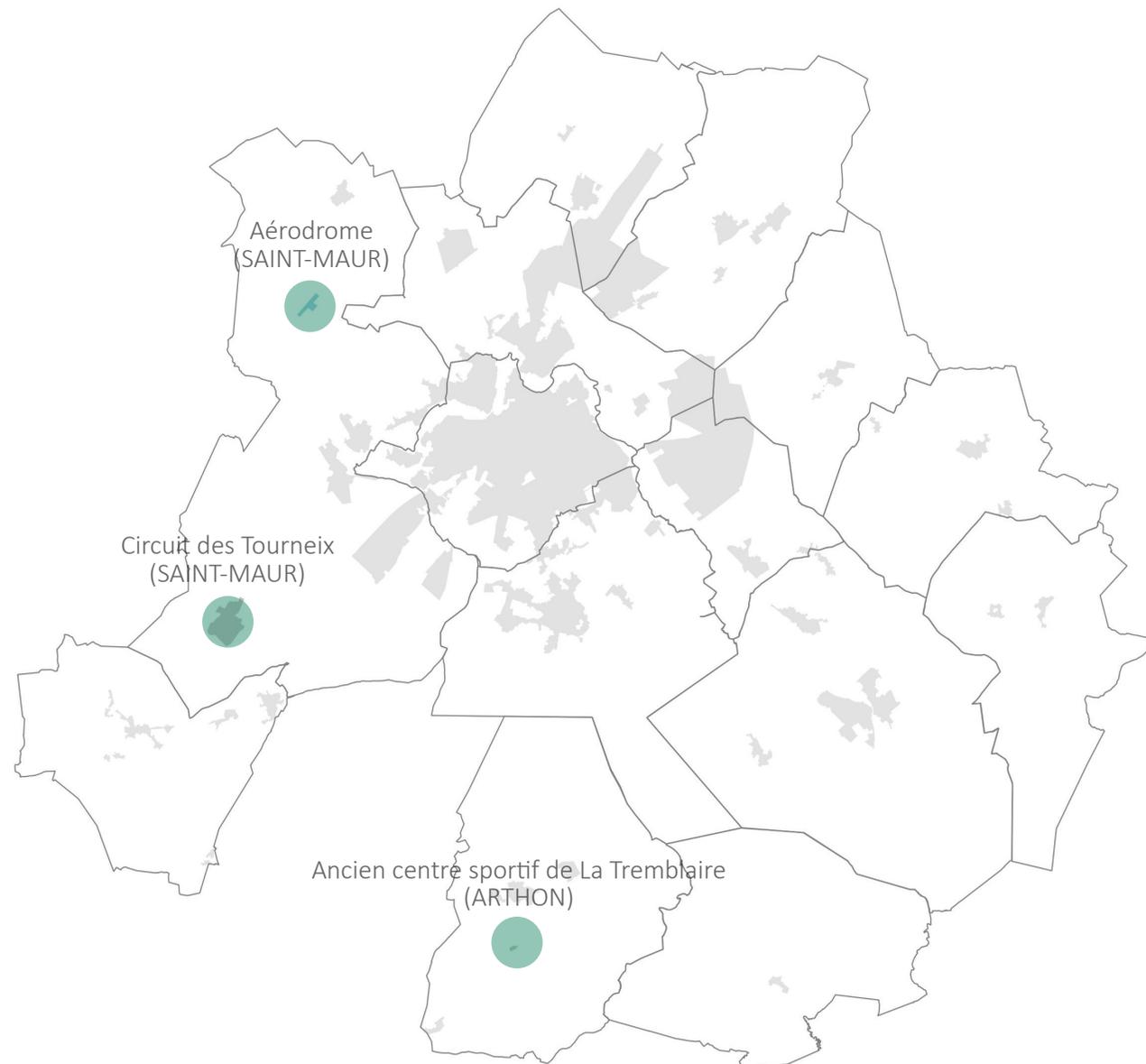


# 3.6

## La zone Naturelle et forestière

### Le cas des activités isolées

- Les activités particulières



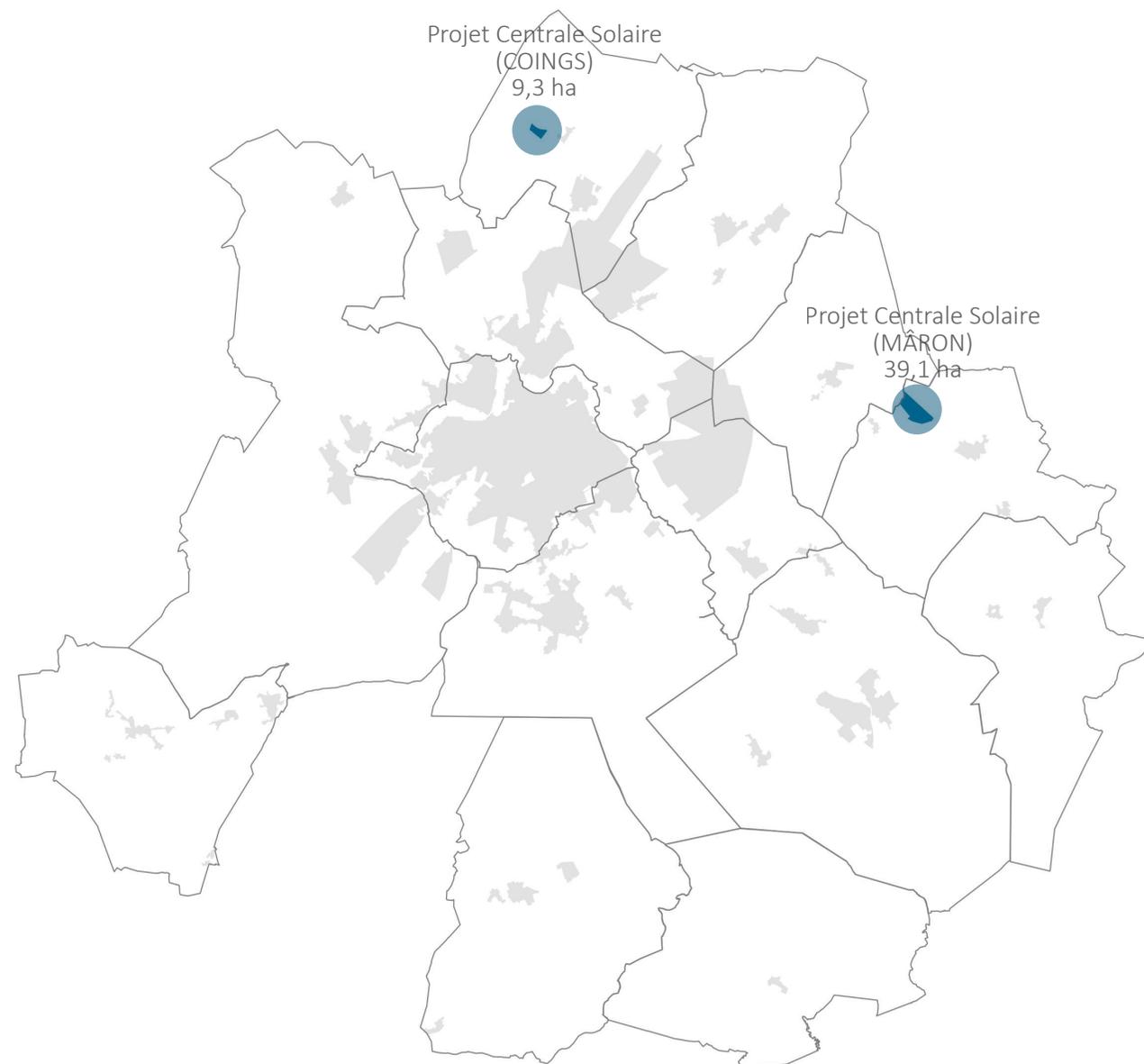
- Les STECALs Nxl liés à une activité de loisirs d'envergure -

# 3.6

## La zone Naturelle et forestière

### Le cas des activités isolées

- Les sites destinés à l'accueil de systèmes de production d'énergie renouvelable



- Les secteurs dédiés aux énergies renouvelables -

## 3.7

Les autres  
éléments graphiques

## Les emplacements réservés



Exemples d'emplacements réservés à Etrechet :

**1** : Création d'une liaison cyclable entre le bourg d'Etrechet et Ozans

**2** : Création d'un bassin destiné à la gestion des eaux pluviales

- Le PLUi peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- > aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- > aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- > aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- > Dans les zones U et AU, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- > Dans les zones U et AU, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

- L'inscription d'un emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise pour un aménagement ou un équipement d'intérêt collectif particulier, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Il affiche la volonté de la collectivité d'acquérir le terrain pour ce projet.

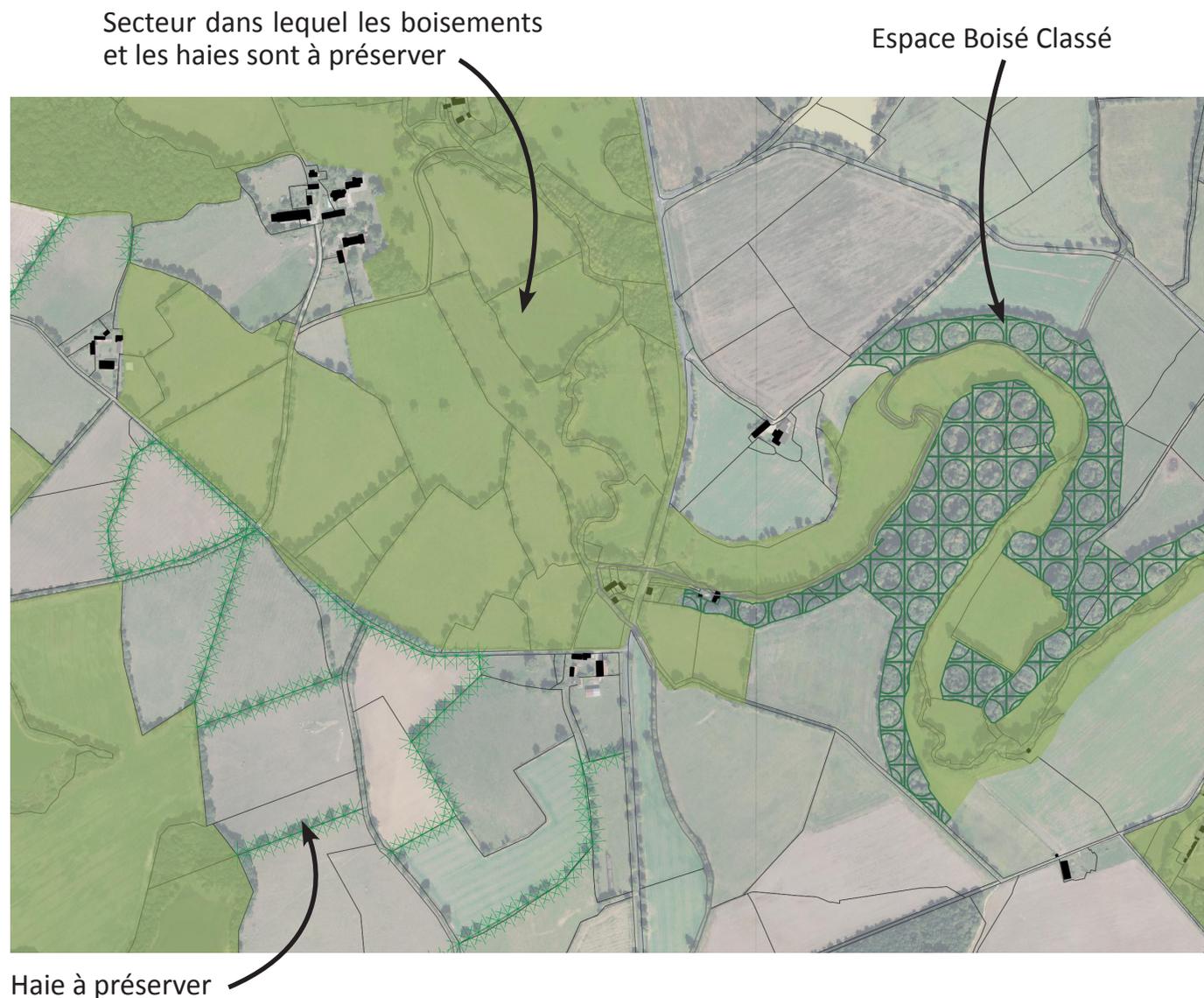
# 3.7

## Les autres éléments graphiques

- Plusieurs éléments participent à la préservation et la restauration de la TVB :
  - les secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver,
  - les milieux boisés ou humides isolés (mardelles notamment),
  - les linéaires de haies et alignements d'arbres à préserver,
  - les Espaces Boisés Classés.

### Les éléments relatifs à la préservation de la Trame Verte et Bleue

- Exemple de complémentarité entre les outils mis en oeuvre dans le PLUi :



## 3.7

Les autres  
éléments graphiques

- Le repérage des bâtiments ayant un intérêt architectural et patrimonial

## Les éléments relatifs à la préservation du patrimoine bâti

- Plusieurs types de bâtiments/constructions/éléments ont été repérés :

> les grands ensembles bâtis patrimoniaux (châteaux, manoirs, corps de ferme...)



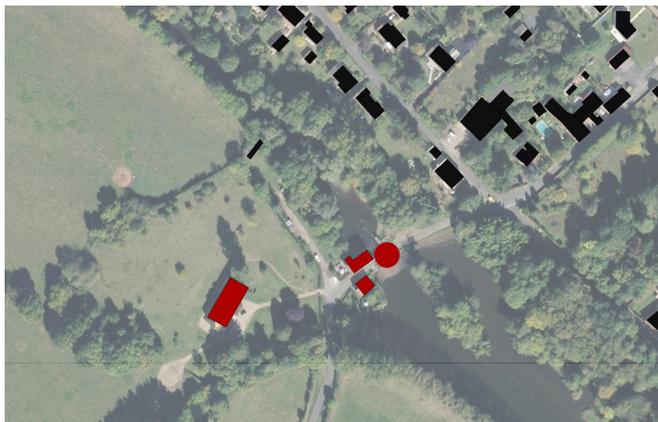
- Le château de La Lienne à Saint-Maur -

> le patrimoine religieux (églises, chapelles...)

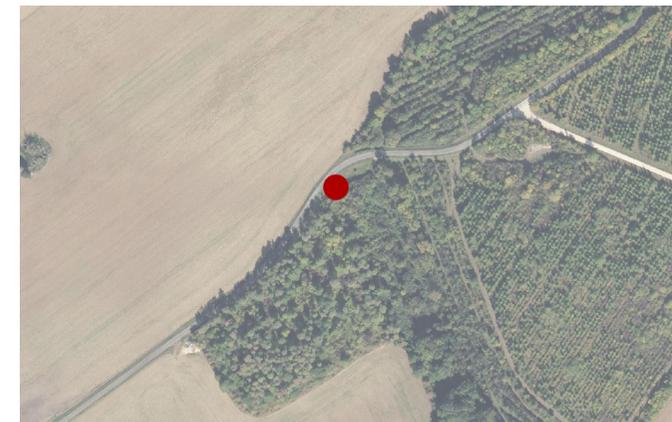


- La Chapelle à Diors -

> le patrimoine historique (forges, moulins...)



- Les Forges à Ardentes (Clavières) -



- Une stèle commémorative à Montierchaume -

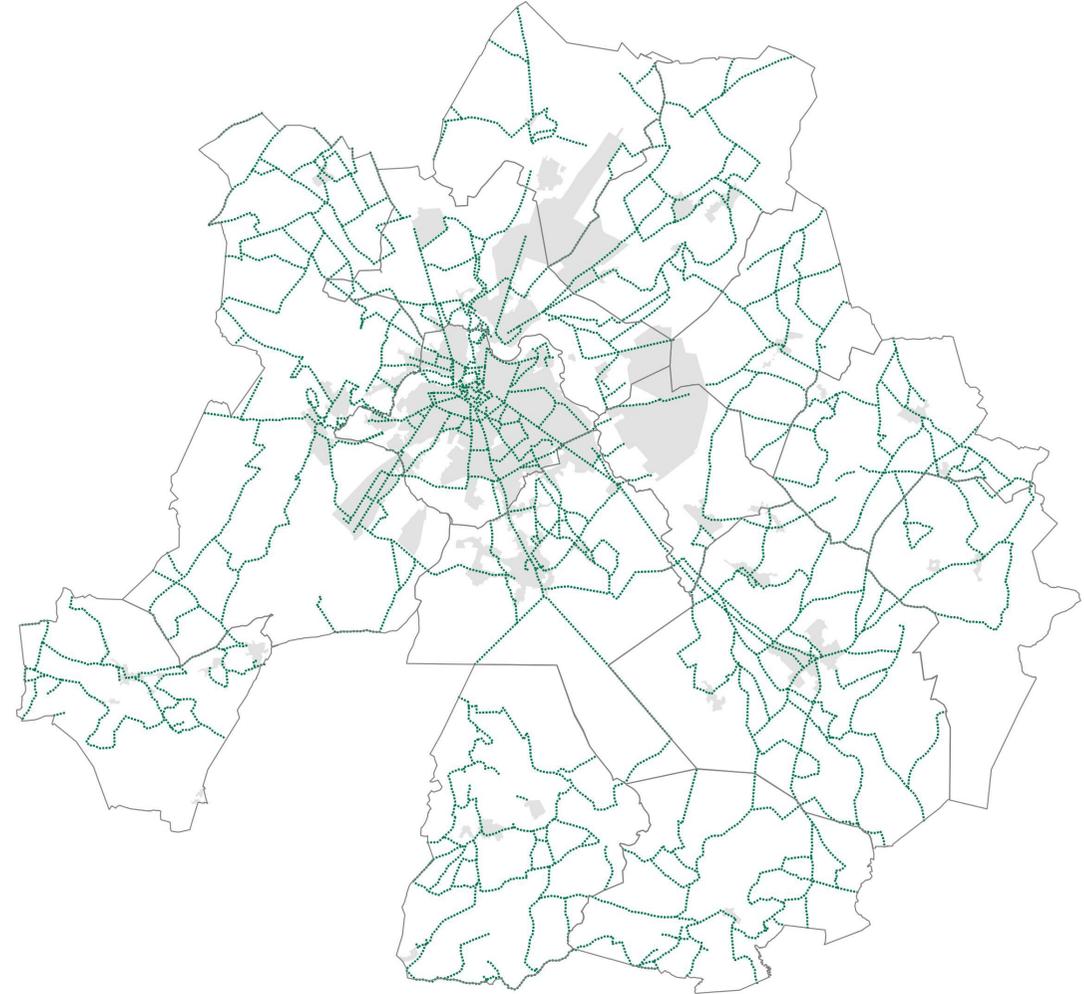
# 3.7

## Les autres éléments graphiques

- Un réseau de cheminements doux préservé et renforcé.

### Les éléments relatifs aux déplacements

- Un repérage qui s'appuie sur le PDIPR, le schéma directeur des déplacements doux de l'Agglomération et les données communales.



- Les voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer -

- Création d'emplacements réservés pour renforcer le réseau.



# LES ETAPES A VENIR

