

Fascicule 2

Le cadre juridique du territoire

SOMMAIRE

1. Les documents à respecter ou prendre en compte.....	3
1.1 Le PLU devra être compatible avec :.....	3
1.2 Le PLU devra prendre en compte :.....	4
1.3 Le PLU pourra utilement s'appuyer sur :.....	5
2. La règle d'urbanisation limitée qui s'impose au PLUi.....	7
3. Les orientations supra-communales qui s'imposent au PLU (circulaire de contrôle de légalité et L153-23 à L153-25).....	8
3.1. Diminuer l'exposition aux risques et nuisances industriels.....	8
3.2. Diminuer la vulnérabilité du territoire au risque inondation.....	8
3.3. Protéger les continuités écologiques.....	9
3.4. Préserver les zones humides.....	10
3.5. Gérer de façon économe l'espace.....	10
3.6. Produire des logements dans un principe de mixité.....	11
3.6.1 Adapter l'offre de logements aux besoins de la population.....	11
3.6.2 Tendre vers une production équilibrée de logements sur le territoire.....	11
3.6.3 Adapter le parc (public ou privé) existant aux normes d'habitabilité et aux besoins actuels.....	12
3.6.4 Prendre en compte les besoins spécifiques de logements.....	12
3.7. Préserver la ressource en eau.....	13
3.8. Préconisations sur les déplacements.....	13
4. Les servitudes d'utilité publique (SUP).....	15

L'objectif de ce fascicule 2 est de présenter le cadre juridique qui concerne spécifiquement la communauté de communes Arnon-Boischaut-Cher

Les dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 définissant notamment les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale ont été partiellement annulées par la décision n° 400420 du Conseil d'État du 19 juillet 2017.

Toutefois, cette décision n'annule les articles R. 104-1 à R. 104-16 qu'en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas. Ainsi, les dispositions relatives à l'élaboration des PLU et les critères évoqués à l'article L. 104-2 du Code de l'urbanisme ne devraient pas être remis en cause. Aussi, même si à ce jour l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme a été annulé, votre PLU relève d'une évaluation environnementale systématique, votre territoire comprenant deux sites Natura 2000.

1. Les documents à respecter ou prendre en compte

En vertu des articles L131-4 à L131-7 du code de l'urbanisme, le PLU devra :

- être compatible avec les documents et projets, dont la liste est dressée en 1.1. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales¹ ;
- prendre en compte les documents, dont la liste est dressée en 1.2. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales, « *sauf sous le contrôle du juge, pour des motifs déterminés et lorsque ces motifs le justifient* »². Ces possibilités de déroger ne valent pas lorsque l'obligation de prise en compte a été demandée par le législateur.

De même, il pourra s'appuyer sur les documents, études techniques et données sur le territoire figurant en 1.3. Ces informations doivent généralement être citées dans le rapport de présentation.

1.1 Le PLU devra être compatible avec :

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Berry Saint Amandois prescrit le 06 avril 2016 et en cours d'élaboration
- le Plan de déplacements urbains (PDU) : non concerné
- le Programme local de l'habitat (PLH) : non concerné
- les Zones de bruit des aérodromes : non concerné
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) (règles générales), dès son approbation

1 CE 10 février 1997, Association de défense des sites de la Théoule, req n°125534.

2 CE 9 juin 2004, Association Alsace Nature du Haut Rhin, req n°254174. Décision rendue à l'occasion d'un contentieux sur le SDAGE mais qui a valeur de principe.

- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
 - SDAGE Loire-Bretagne : *adopté le 4/11/2015, approuvé par arrêté préfectoral le 18/11/2015 publié au JORF le 20/12/2015 ; <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/sdage-loire-bretagne-r135.html>*
- le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)
 - SAGE Yèvre-Auron approuvé le 25/04/2014 <http://www.sage-yevre-auron.fr/>
 - SAGE Cher amont approuvé le 20/10/2015 <http://www.sage-cher-amont.fr/>
- le Plan de gestion des risques inondation (PGRI)
 - PGRI Loire-Bretagne : *approuvé par arrêté préfectoral le 23/11/2015 publié au JORF le 22/12/2015. <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/a-l-echelle-du-bassin-le-plan-de-gestion-du-risque-a2826.html>*
- le Plan de prévention des risques naturels (PPRn), dont le Plan de prévention des risques inondation (PPRi)
 - PPRi de l'Arnon, approuvé le 13/10/2004 <http://www.cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-PPR-DDRM-DICRIM-PCS-IAL-ICPE/PPR-Plans-de-prevention-des-risques/PPRi-Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondations/PPRI-de-la-riviere-l-Arnon-dans-le-departement-du-Cher-et-de-l-Indre>
 - PPRi du Cher rural, approuvé le 3/11/2005 et modifié les 08/09/2014 et 19/10/2015 <http://www.cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-PPR-DDRM-DICRIM-PCS-IAL-ICPE/PPR-Plans-de-prevention-des-risques/PPRi-Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondations/PPRI-de-la-riviere-Le-Cher-dans-le-departement-du-Cher>
- les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) : non concerné
- les Projets d'intérêt général (PIG) de l'État et des autres personnes publiques : non concerné
- les Déclarations d'utilité publique (DUP) : non concerné

1.2 Le PLU devra prendre en compte :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) (objectifs), dès son approbation prévue pour le 27/07/2019
 - le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : *approuvé le 16/01/2015 et en vigueur jusqu'à l'approbation du SRADDET*
 - les Projets de l'État et des autres personnes publiques qui concernent le territoire :
 - LGV Paris-Orléans-Clermont-Lyon pour la commune de LEVET
 - le Schéma régional des carrières (SRC) *en projet et dont l'approbation est attendue au plus tard le 01/01/2020*
- La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TepCV) du 17 août 2015, remplace les PCET (Plan Climat Énergie territorial) par les PCAET (art.188 loi TEPCV qui réécrit le L229-26 Code Environnement) :*
- le Plan Climat – Air – Énergie Territorial (PCAET) : non concerné

- Le schéma départemental d'accès à la ressource forestière : non concerné
- Les risques naturels d'une façon générale, dont les informations sont disponibles sur le site « georisques » (<http://www.georisques.gouv.fr/>) et dans le document départemental des risques majeurs (DDRM), à télécharger sur le site de la préfecture concernée
- la Charte de développement du pays Berry Saint-Amandois adoptée en juin 2005 (<http://www.pays-berry-st-amandois.fr/theme1.html?id=2344>)

1.3 Le PLU pourra utilement s'appuyer sur :

- le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) : approuvé le 28/06/2012 et en vigueur jusqu'à l'approbation du SRADDET <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/srcae-de-la-region-centre-a994.html>
- le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non dangereux approuvé le 15/10/2012 (en vigueur jusqu'à l'approbation du PRPGD et/ou du SRADDET) <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/les-plans-departementaux-de-prevention-et-de-a261.html>
- le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux (en vigueur jusqu'à l'approbation du PRPGD et/ou du SRADDET) <http://www.regioncentre-valde Loire.fr/accueil/ma-region-et-moi/une-chance-pour-tous/environnement/dechets.html>
- le Plan départemental d'élimination des déchets du BTP (en vigueur jusqu'à l'approbation du PRPGD et/ou du SRADDET)
- le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets dont l'adoption est envisagée en 2019 et qui doit être intégré au SRADDET
- le Plan d'exposition au Bruit
- le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2015-2019 <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/un-premier-pdalhpd-en-region-centre-val-de-loire-a2211.html>
- le Plan de cohésion sociale
- l'Atlas des zones inondables
- les zonages liés à la préservation des milieux aquatiques (ZRE, ZV...) <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/zones-de-repartition-des-eaux-zre-dans-le-bassin-r257.html>
- l'Atlas départemental des paysages <http://www.cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement-urbanisme/Atlas-des-paysages-du-Cher>
- l'Atlas des paysages du pays Berry-Saint-Amandois réalisé en août 2014 <http://www.calameo.com/read/00418896689b96fd1572a?authid=bjnbUgOe4hsl>
- les Zonages Natura 2000 <http://www.cher.gouv.fr/Publications/Etudes-observatoires-et-cartes-du-departement-du-Cher/Cartheque-du-territoire/Foret-Environnement-Paysages>
- l'Inventaire ZNIEFF <http://www.cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-energies-renouvelables-foret-chasse-peche/Zones-d-interet-ecologique>
- les autres zonages en matière de biodiversité (APPB, RNN,...) : non concerné

- l'Inventaire des installations Seveso et ICPE <http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/rechercheIC.php?selectRegion=14&selectDept=18&champcommune=&champNomEtabl=&champActivitePrinc=-1&selectRegEtab=-1&champListeIC=&selectPrioriteNat=-1&selectRegSeveso=-1&selectIPPC=-1> : non concerné actuellement
- l'Inventaire des sites et sols pollués <http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php?carte=1&dept=18>
- l'Inventaire des risques naturels <http://macommune.prim.net/>
- l'Inventaire des risques de transport de matières dangereuses <http://www.cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-PPR-DDRM-DICRIM-PCS-IAL-ICPE/Droit-a-l-information-preventive-sur-les-risques-majeurs/DDRM-Dossier-departemental-des-risques-majeurs>
- le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) <http://tourainechernumerique.fr/sdtan-du-cher.007.html>
- le Schéma départemental d'équipement commercial : non concerné
- le Schéma de développement commercial pour le département du Cher qui a été élaboré par la Chambre de Commerce et d'Industrie – Janvier 2005 - www.cher.gouv.fr/content/download/3313/20448/file/sdc
- le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2016-2021 <http://www.departement18.fr/Les-schemas-departementaux>
- le Schéma départemental des carrières (SDC) approuvé le 07/03/2000 et révisé par arrêté du 10/06/2016 en vigueur jusqu'à l'approbation du schéma régional des carrières qui doit intervenir au plus tard le 01/01/2020 <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/les-schemas-departementaux-des-carrieres-en-region-a955.html>
- le Schéma départemental des Déplacements : non concerné
- le Document de gestion de l'espace agricole et forestier
- le Dossier départemental des risques majeurs <http://www.cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-PPR-DDRM-DICRIM-PCS-IAL-ICPE/Droit-a-l-information-preventive-sur-les-risques-majeurs/DDRM-Dossier-departemental-des-risques-majeurs/%28language%29fre-FR>
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire approuvé le 15 décembre 2011 en vigueur jusqu'à l'approbation du SRADDET <http://www.regioncentre-valdeloire.fr/accueil/lavenir-de-ma-region/ambitions-2020/sraddt.html>
- le Classement sonore des infrastructures de transports terrestres arrêté le 17 février 2009 et mis à jour par arrêté du 29 septembre 2015 <http://www.cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-energies-renouvelables-foret-chasse-peche/Nuisances-sonores/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Le-classement-sonore-dans-le-departement-du-Cher>
- les Données relatives à la qualité de l'air <https://www.ligair.fr/lig-air/les-missions>
- l'Agenda 21 <http://www.agenda21france.org/agenda-21-de-territoire/initiatives.html> (consultation possible à l'échelle du département, de l'intercommunalité et des communes)
- l'Agenda 21 du Pays Berry Saint Amandois <http://www.pays-berry-st-amandois.fr/theme1.html?id=2405>
- le Plan Régional Agriculture durable (PRAD) : en vigueur depuis le 8 février 2013 <http://draaf.centre-val-de-loire.agriculture.gouv.fr/Le-Plan-regional-de-l-agriculture>
- le Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées (SRGSFP) : en vigueur depuis le 9 février 2005 <http://www.cnpf.fr/ifc/n/les-forets-de-nos-regions/n:974#p2012>

- le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral le 16 octobre 2013 <https://www.sdis18.fr/rubrique-6383-Reglement-Departemental-de-Defense-Exterieur-Contre-l-Incendie.html>
- les études existantes sur le territoire : néant
- la liste non-exhaustive de données téléchargeables (cf. fasc 1)

2. La règle d'urbanisation limitée qui s'impose au PLUi

La communauté de communes Arnon-Boischaux-Cher n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, elle est impactée par l'article L 142-4 du code de l'urbanisme, appelé « principe de l'urbanisation limitée pour les communes non couvertes par un SCOT ».

Créé par la loi SRU en 2003, l'article L 142-4 a interdit l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation pour les communes situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé les conditions d'application de l'article L 142-4 afin de rationaliser l'utilisation de l'espace et en limiter sa consommation :

- du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2016, le principe de l'urbanisation limitée s'applique aux communes situées à moins de 15 km de la limite extérieure d'une unité urbaine de plus de 15 000 habitants
- Depuis le 1^{er} janvier 2017, cette règle s'applique à toutes les communes non couvertes par un SCOT opposable.

Le territoire de la communauté de communes n'étant pas compris dans le périmètre d'un SCoT approuvé, il est donc soumis à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

La dérogation : une stricte exception :

Elle est octroyée par le Préfet depuis le 1^{er} janvier 2017.

Pour pouvoir être autorisé, le projet d'ouverture à l'urbanisation doit démontrer qu'il « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

3. Les orientations supra-communales qui s'imposent au PLU (circulaire de contrôle de légalité et L153-23 à L153-25)

Pour assurer la déclinaison locale des politiques nationales, les services de l'État ont établi des principes d'aménagement que le PLU devra également intégrer.

3.1. Diminuer l'exposition aux risques et nuisances industriels

Éviter d'implanter habitat et tertiaire à proximité d'activités dangereuses ou génératrices de nuisances

Conformément à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra diminuer les déplacements motorisés obligatoires en favorisant la diversité des fonctions urbaines. La mixité de l'habitat, des activités et des commerces devra être encouragée lorsque les risques et les nuisances occasionnés sont faibles. Cependant, il conviendra d'éviter d'implanter tout habitat, commerces et tertiaire à proximité d'activités industrielles, de service ou tertiaires génératrices de risques et de nuisances (bruit, poussières, risques sanitaires, trafic routier, nuisances olfactives) relevant en particulier de la législation ICPE, ainsi que sur l'emprise de sites et sols pollués voire à proximité de ceux-ci. En outre et en cas de changement d'usage d'un site industriel ou d'une activité tertiaire ou de service susceptible d'avoir pollué les sols, il conviendra de réaliser préalablement des études de sols et de mesure de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

En matière de risques industriels, l'objectif est de ne pas avoir de zones d'effets d'accidents potentiels qui impactent des zones d'habitation, tout en garantissant aux installations industrielles un fonctionnement normal et des possibilités de développement futur. En pratique, le PLU pourra prendre des dispositions pour y parvenir, notamment par la création de zones inconstructibles ou l'interdiction de construction d'habitat autour de certains établissements générateurs de risques et de nuisances, l'adoption de zones de transition, etc.

Prendre en compte la sensibilité du milieu

La définition de zones destinées à accueillir des industries doit, dès l'origine, prendre en compte la sensibilité du milieu naturel et garantir des conditions favorables pour l'implantation, le développement et la pérennité des entreprises : ressource en eau, présence d'un exutoire pour les rejets, de réseaux de collecte des eaux pluviales, de réseaux d'assainissement et d'équipements collectifs, de réseaux incendie avec débit suffisant, bassins d'orage, station d'épuration, d'infrastructures routières adaptées. Il est de la responsabilité des acteurs du développement économique local d'offrir de réelles opportunités aux entreprises candidates à une nouvelle implantation et de pérenniser les entreprises déjà implantées sur leur territoire.

3.2. Diminuer la vulnérabilité du territoire au risque inondation

Le projet d'aménagement urbain doit intégrer la réduction de la vulnérabilité des populations et du territoire de la commune. Elle peut être obtenue en visant notamment dans les zones inondables :

- l'arrêt des extensions urbaines, réduisant les effets de stockage et d'écoulement des crues dans les zones d'expansion des crues ;
- l'arrêt du développement d'hébergements dans des zones de risques très forts, où la sécurité des populations peut être mise en péril, lors de la survenue d'une inondation (zones de dissipation d'énergie à l'arrière de digues existantes, zones d'aléas forts ou très forts liées aux hauteurs ou aux vitesses d'écoulements des eaux, autres zones d'inondations sans possibilité de mise en sécurité des habitants, ...);
- l'arrêt du développement d'établissements accueillant des publics sensibles, dont l'évacuation sera difficile, voire risquée lors de la survenue d'un événement (centre hospitalier, prison, maison médicalisée, ...);
- l'arrêt du développement d'établissements stratégiques nécessaires pour la gestion de la crise inondation (commissariat, centre de police ou de secours devant assurer une continuité de service dans ces circonstances, ...)
- la mise en résilience des équipements collectifs utiles pour le redémarrage du territoire (AEP, réseau électrique, ...).

Ces principes majeurs se traduisent par un certain nombre de dispositions dans le PGRI, à reprendre dans l'élaboration des SCoT et PLU.

Plus globalement, le PGRI demande aux responsables des collectivités, dans l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et sans attendre la révision des PPRi :

- d'améliorer la conscience du risque et la gestion de la période de crise ;
- de mettre en œuvre les outils préparatoires à la gestion de crise, d'améliorer l'information, la sensibilisation des populations ;
- de renforcer la cohérence de ces deux politiques publiques.

3.3. Protéger les continuités écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été adopté par arrêté du Préfet de région le 16 janvier 2015. Le SRCE présente les enjeux régionaux en matière de continuité écologique, cartographie la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la région, détermine des recommandations d'actions et contient les outils mobilisables. Il contribue à la cohérence régionale et interrégionale de la trame verte et bleue.

Le PLU doit prendre en compte ce document dans son projet de territoire.

L'ensemble du document (diagnostic territorial régional, composantes de la trame verte et bleue régionale, enjeux régionaux, plan d'action et dispositif de suivi) est disponible sur le site internet de la DREAL à l'adresse suivante : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/srce-adopte-et-pieces-annexes-r686.html>

Pour intégrer au mieux les enjeux de continuités identifiés dans le SRCE, l'élaboration du PLU s'appuiera également sur :

- la plaquette réalisée par l'État pour faciliter l'intégration de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans les documents d'urbanisme : *La Trame Verte et Bleue : Quelques réponses aux questions les plus*

fréquentes des élus <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/la-trame-verte-et-bleue-quelques-a1488.html> ;

– les lignes directrices et recommandations pour la prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme (<http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/echelle-locale-r751.html>).

L'élaboration du PLU pourra également utilement recourir aux éléments compris dans les trames vertes et bleues locales élaborées de manière volontaire par les Pays.

À partir de ces données, et également de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, le PLU identifiera à son échelle les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques). Le PLU devra également définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre du PLU est susceptible d'entraîner.

3.4. Préserver les zones humides

La prise en compte des zones humides relève de la nécessaire compatibilité des documents d'urbanisme avec les documents de planification d'échelle supérieure, que sont notamment les SDAGE et SAGE, car en l'absence de SCOT, les PLU doivent être compatibles avec ces schémas.

Les SDAGE (2016-2021) mentionnent cette nécessaire compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de protection des zones humides, dans la disposition 8A-1 pour le SDAGE Loire-Bretagne.

Afin de faciliter la bonne prise en compte des zones humides dans le cadre des plans et projets, la DREAL Centre-Val de Loire a élaboré un « Guide pour la prise en compte des zones humides dans un dossier « loi sur l'eau » ou un document d'urbanisme » disponible sur son site Internet au lien suivant : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/prise-en-compte-des-zones-humides-dans-les-projets-a1880.html>

Les éléments concernant les documents d'urbanisme sont disponibles dans la partie 5 de ce guide et les dispositions des SDAGE concernés dans son annexe VII.

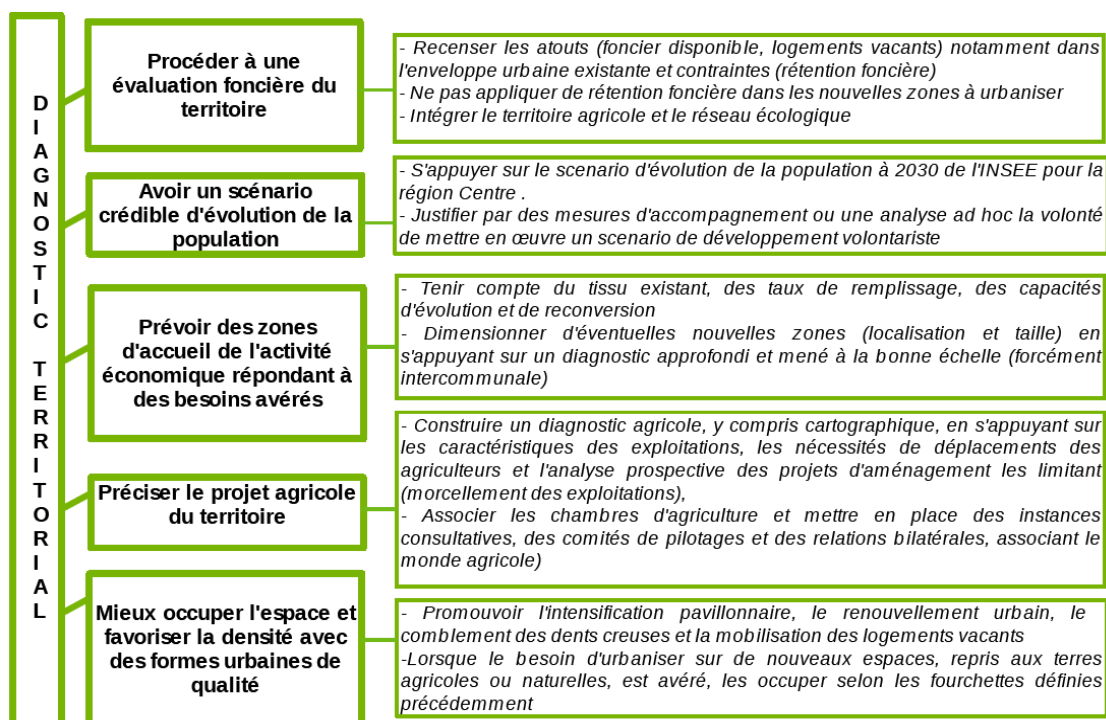
3.5. Gérer de façon économe l'espace

L'artificialisation des sols concernerait, sur les quinze dernières années, environ 5700 ha/an en Région Centre-Val de Loire³.

Sur la base du constat d'une artificialisation et d'une consommation des espaces agricoles excessives, le 14 décembre 2011, le Comité d'Administration Régionale présidé par le Préfet de Région a approuvé une proposition de « point de vue de l'État » sur la consommation des espaces en région Centre-Val de Loire. Ce document définit la stratégie régionale à mettre en place pour atteindre une diminution de moitié du rythme d'artificialisation des sols en région Centre-Val de Loire.

Pour atteindre cet objectif, il promeut une démarche d'élaboration des documents d'urbanisme reposant sur un socle de 5 règles qui permettront la maîtrise de la consommation de l'espace :

3 L'étalement urbain en région Centre – Colloque « Urbanisme et Constructions Durables » - 1er octobre 2009



Concernant les activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activités existantes, grâce à une réflexion à *deux échelles* :

- **l'échelle du territoire** (forcément supra-communale, et dans certains cas extra-départementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activités existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale.
- **l'échelle de la zone d'activité** avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces « verts »...)

3.6. Produire des logements dans un principe de mixité

3.6.1 Adapter l'offre de logements aux besoins de la population

Il s'agit d'assurer une adaptation de l'offre pour répondre aux besoins de la population, notamment en termes de production de logements locatifs, de logements sociaux et très sociaux, de satisfaction des éventuels besoins spécifiques de logement.

Le parc privé peut également répondre aux besoins des ménages à faible ressources par le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés (conventionnement social et très social).

3.6.2 Tendre vers une production équilibrée de logements sur le territoire

La production de nouveaux logements doit être diversifiée (accession, location libre, location sociale) et être orientée plus particulièrement vers les quartiers et communes les mieux desservis et équipés. La localisation de l'offre nouvelle à proximité des commerces et des équipements, et dans les secteurs

desservis par des transports en commun permet de favoriser la revitalisation des centres-bourgs, le maintien des commerces et des équipements, et donc l'attractivité du territoire.

Le parc de logements doit pouvoir accueillir tous les types de ménages que compte et qu'attire le territoire, des familles avec enfants aux personnes âgées seules, en passant par les jeunes actifs. En particulier, l'offre de logements doit être adaptée à la diminution de la taille moyenne des ménages entraînée par le vieillissement de la population et la décohabitation, phénomènes observés sur l'ensemble du territoire national.

Une répartition équilibrée entre logements collectifs et individuels permet de répondre à la variété de modes de vie, mais également aux capacités financières des ménages. En ce qui concerne l'habitat individuel, l'intégration dans les opérations d'ensemble de parcelles de taille variable et notamment de petites parcelles comme dans le tissu ancien permet de proposer des produits accessibles au plus grand nombre en réduisant le coût du foncier tout en favorisant la qualité urbaine et l'attractivité.

La production de logements sur de petites parcelles répond de plus à l'enjeu national, et particulièrement tangible en région Centre, de la moindre consommation d'espaces naturels et agricoles.

3.6.3 Adapter le parc (public ou privé) existant aux normes d'habitabilité et aux besoins actuels

L'adaptation du parc (public ou privé) existant aux normes d'habitabilité et aux besoins actuels (perte d'autonomie, renchérissement de l'énergie, etc.) est également un enjeu fort.

La lutte contre l'habitat indigne, en intégrant la problématique de l'habitat dégradé et insalubre, doit faire l'objet d'actions et de dispositifs opérationnels et financiers engagés prioritairement, pour répondre à des situations de risque sanitaire et ou sécurité dans des logements, parfois occupés par des ménages en situation de grande précarité sociale.

La rénovation énergétique du parc de logements est une priorité gouvernementale, notamment lorsque les ménages occupants sont en situation de précarité économique. Sur le parc locatif social, la réhabilitation énergétique des logements contribue à réduire les charges des locataires et à diminuer la vacance, mais également à valoriser le tissu urbain environnant. La réduction de la consommation énergétique du parc privé ancien est également essentielle et joue directement sur le pouvoir d'achat des ménages et le confort des logements.

L'adaptation du logement au vieillissement et au handicap est une alternative, à moindre coût, à l'hébergement en structure d'accueil, permettant aux personnes âgées de rester à domicile le plus longtemps possible.

3.6.4 Prendre en compte les besoins spécifiques de logements

Certains segments de la population connaissent des besoins en logement particuliers. Le territoire se doit d'y répondre de manière adaptée. Il peut s'agir de ménages démunis, de gens du voyage, de personnes âgées, de jeunes isolés, de personnes handicapées, d'étudiants...

Le maintien à domicile des personnes âgées devra être recherché dans un habitat de droit commun intégré à la vie de la cité. La mixité intergénérationnelle peut s'avérer être un axe d'évolution valorisant. Une bonne desserte des établissements hébergeant les personnes âgées par des moyens de transport en commun limite leur isolement, facilite leurs déplacements ainsi que ceux de leurs proches.

La conjonction des difficultés rencontrées par les jeunes dans un marché difficile pèse fortement dans l'étape primordiale que constitue l'obtention d'un logement dans leur insertion professionnelle et sociale et qui leur permet d'acquérir plus facilement autonomie et indépendance.

L'identification des besoins en matière de sédentarisation des gens du voyage et la recherche de réponses adaptées aux différentes situations devront être envisagées.

3.7. Préserver la ressource en eau

L'organisation et le développement des territoires sont mis en place au travers des documents d'urbanisme. Ils doivent prendre en compte de nombreuses politiques publiques et notamment la préservation de la ressource en eau dans son cadre réglementaire (SDAGE, SAGE, arrêtés particuliers), protection et gestion de la ressource en eau, assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, alimentation en eau potable...

Le développement urbain implique nécessairement une augmentation des besoins en eau potable et des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Le PLU est un outil incontournable pour engager une gestion équilibrée de la ressource et respecter les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE. D'autres documents de planification tels les **schémas départementaux d'alimentation en eau potable, schémas d'assainissement eaux usées et/ou eaux pluviales...** y contribuent et devront être pris en considération.

– La priorité à l'usage alimentation en eau potable devra être rappelée. La disponibilité d'une eau brute de bonne qualité, abondante et traitable au meilleur coût est une garantie de développement durable des territoires.

– Le volet eau doit être suffisamment précis pour anticiper les diverses conséquences des dispositions des documents d'urbanisme : gestion des ouvrages d'assainissement, les besoins en eau potable, les répercussions sur les milieux aquatiques, la maîtrise des risques liés aux écoulements des eaux, les effets positifs du projet sur la gestion et la préservation de la ressource.

Une première analyse conduira à identifier les secteurs à enjeu « eau du territoire » où certaines thématiques doivent être prioritairement étudiées.

– Sur les bassins d'alimentation de captages, notamment sur les bassins d'alimentation des « captages prioritaires » définis dans les SDAGE, le projet de territoire devra engager une réflexion sur la prévention des pollutions diffuses et sur la gestion des rejets et des boues d'épuration.

Les arbitrages retenus pour répondre à un enjeu doivent être présentés et argumentés.

Il est essentiel de mettre une conclusion sur l'adéquation entre le projet d'aménagement et la disponibilité en eau et sur les capacités de traitement.

Des doctrines ou guides techniques élaborés par certains départements, en particulier le département d'Indre-et-Loire, peuvent aider à élaborer le projet d'aménagement :

– Guide technique sur « la prise en compte du volet « eau » dans les PLU » – 2008 (service de l'État en Indre-et-Loire) disponible par le lien suivant : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-Publiques/Environnement/Gestion-de-l-eau/Eau-et-urbanisme/Gestion-des-eaux-pluviales-dans-les-projets-d-amenagement>

– « Création ou modernisation de stations d'épuration situées en zone inondable » – 2008 (préfecture d'Indre-et-Loire)

L'organisation de la distribution de l'eau potable, le réseau de distribution et les ouvrages connexes (réservoirs, surpression, rechloration,...), le rendement du réseau, la sécurisation de l'approvisionnement seront présentés, ainsi que leur évolution. Le schéma de ces installations sera annexé au PLUi au titre des annexes sanitaires.

Le PLUi devra également identifier les constructions non desservies par le réseau public. Dans ce cas,

les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservés à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

L'extension de ces constructions sera conditionnée à la desserte par un réseau public d'eau potable ou à la compatibilité du projet avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation. Pour les constructions d'habitation à usage unifamilial, en l'absence du réseau public notamment en zone agricole naturelle, l'autorisation n'est pas exigée ; toutefois, une déclaration doit être faite auprès de la mairie (art. L. 1321-7 alinéa III du Code de la santé publique).

L'objectif 7A-5 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 demande un rendement primaire pour les réseaux en zone urbaine d'au-moins 85% (75% en zone rurale).

Dispositions particulières concernant les eaux pluviales

Les collectivités déterminent, en application de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer le collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du CGCT doivent figurer en annexe du PLU (article R.151-53 du code de l'urbanisme).

Dispositions particulières concernant la récupération des eaux de pluie

Les dispositifs de stockage d'eau de pluie devront être aménagés de manière à ne pas créer de nuisances ou de risques (noyades, gîte larvaire pour les moustiques,...).

En cas de réutilisation domestique des eaux de pluie, le PLUi devra indiquer les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Le PLUi devra prendre en compte les recommandations liées à l'utilisation de l'eau de pluie, dont les seuls usages autorisés sont :

- usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules,...)
- alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols
- à titre expérimental : lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie
- usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Pour un usage, dans les limites ci-dessus, à l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie doit être collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb.

L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur :

- des établissements de santé, sociaux et médico-sociaux
- des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine
- des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

Les conceptions et mise en œuvre des systèmes de récupération d'eau de pluie devront être réalisées

dans les règles de l'art, afin d'éviter notamment toute contamination du réseau public d'eau potable.

3.8. Préconisations sur les déplacements

Les documents de planification ne devront pas ignorer le Plan Climat Énergie Régional, lui-même compatible avec le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie, un cadre stratégique pour mobiliser les acteurs et les élus locaux. Ces documents régionaux fixent des orientations et des objectifs de référence pour guider les collectivités territoriales, par des politiques de mobilité et de réduction des obligations de déplacements, vers un développement plus durable de leur territoire.

Rendre possible le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle

L'article L1111-1 du code des transports pose le principe du droit au transport pour tous et précise que cet objectif doit être envisagé dans les « conditions économiques, sociales et environnementales les plus avantageuses pour la collectivité ». De ce fait, une offre de transport alternative à l'utilisation de la voiture individuelle est essentielle. Cet objectif s'intègre à la politique engagée de transition énergétique qui vise à développer les transports propres et à améliorer la qualité de l'air.

Concernant les mobilités actives, le PLU peut réserver des emprises permettant d'assurer la sécurité et la continuité de réseaux dédiés aux piétons et cyclistes. Le règlement peut faire apparaître des seuils de stationnement vélos pour les nouveaux immeubles collectifs ou pour les immeubles de bureaux.

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation (L.151-30 du code de l'urbanisme).

L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser ou de zones d'activités devrait être subordonnée à leur desserte en cheminements doux.

Le stationnement est un levier particulièrement efficace pour diminuer la part modale de la voiture individuelle. Il convient de s'assurer de l'équilibre entre une demande et une offre adaptée aux besoins. Dans les zones bénéficiant d'une desserte en transports collectifs performante, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. (L.151-32)

Le développement de services de transports en commun favorise également le report modal, notamment les transports collectifs en site propre. Cet enjeu est particulièrement fort dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La desserte en transports collectifs de nouvelles zones à urbaniser et de zones d'activités devra être systématiquement étudiée. Cette disposition est recommandée à l'intérieur des périmètres de transports urbains. Dans les territoires peu denses, les services collectifs de la mobilité, mis en place pour s'adapter aux besoins d'une population rurale, éloignée des pôles de services, devront proposer une offre de transport aux personnes non motorisées, jeunes, ou à mobilité réduite, et permettre le rabattement vers les gares ou les lignes régulières.

Le PLU devra contribuer à la continuité des modes de transport. L'intermodalité est un moyen d'augmenter la part des modes alternatifs à la voiture et peut se manifester par la mise en place de parkings-relais le long d'axes structurants de transports collectifs et par la création de stationnements vélos à proximité immédiate des gares ou des points d'arrêt de transport collectif.

Des actions de communication, voire de soutien, sont à encourager pour inciter à l'utilisation des modes de transports en commun existants et au développement de services collectifs de la mobilité (Transport à la demande, services de taxi, covoiturage, autopartage, etc.).

Réduire l'impact environnemental et énergétique des déplacements

Afin de limiter les besoins en déplacements, la densification de secteurs desservis par les transports collectifs est à privilégier (combler les dents creuses). Cet objectif concerne en particulier les agglomérations bénéficiant de transports collectifs performants ou les communes comportant une gare. De même, le renouvellement urbain, avec diversification des activités, est plus favorable aux courtes distances que le mitage des territoires, source d'allongement des distances et de difficultés d'accès aux services et aux équipements.

Le transport de marchandises en zone urbaine peut engendrer de la congestion, des nuisances sonores et des émissions importantes de polluants. Une réglementation homogène concernant les livraisons au sein des périmètres de gouvernance est à assurer. De même, une réflexion sur la localisation des aires de livraison, voire d'implantations logistiques en ville est à mener.

4. Les servitudes d'utilité publique (SUP)

Cette partie recense la liste des SUP à annexer au PLU.

La liste des servitudes d'utilité publique est annexée au présent fascicule : Annexe 1 (33 pages)

Par ailleurs le Plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Cher amont approuvé le 3/11/2005 et modifiée les 8/09/2014 et 19/10/2015 ainsi que le PPRI de l'Arnon approuvé le 13/10/2004 valent servitudes en matière de salubrité et sécurité publique.

Le *Portail national de l'Urbanisme* regroupera à l'horizon 2020 l'ensemble des documents d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique sous format numérique. Depuis du 1^{er} juillet 2015, tout gestionnaire d'une SUP transmet à l'État les servitudes dont il assure la gestion sous format électronique. La liste des servitudes est dressée par décret en Conseil d'État (article L151-43 du code de l'urbanisme).

Sous réserve de la parution du décret concernant la liste des servitudes d'utilité publique à annexer, l'annexe de l'article R 126-1 (ancienne codification) du code de l'urbanisme, modifiée par décret n°2015-1572 du 2 décembre 2015 précise les catégories des différentes servitudes d'utilité publique.

Glossaire	
Sigle	Définition
AEP	Alimentation en eau potable
APPB	Arrêté préfectoral de protection biotope
DDRM	Dossier départemental des risques majeurs
DUP	Déclaration d'utilité publique
ICPE	Installations classées pour la protection de l'environnement
PCET	Plan climat énergie territorial
PGRI	Plan de gestion des risques inondation
PIG	Projet d'intérêt général
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPRI	Plan de prévention des risques inondation
PPRn	Plan de prévention des risques naturels
PRAD	Plan régional agriculture durable
PRPGD	Plan régional de prévention et de gestion des déchets
PSS	Plan des surfaces submersibles
RNN	Réserve naturelle nationale
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDTAN	Schéma directeur territorial d'aménagement numérique
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRC	Schéma régional des carrières
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRGSFP	Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées
SUP	Servitudes d'utilité publique
ZNIEFF	Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique
ZRE	Zone de répartition des eaux
ZV	Zone vulnérable
TVB	Trame verte et bleue