CHÂTEAUROUX
Métropole

Elaboration du Zonage et du Règlement du PLUi : Eléments de méthode

Octobre 2018

La démarche d’élaboration du PLUi

CHÂTEAUROUX
Métropole

- Un outil de projet
  - Le PLUi définit un **projet de développement** pour l'agglomération castelroussine et affiche la stratégie choisie pour dessiner le visage du territoire de demain
  - Définit le projet urbain de la collectivité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat et de transport
- Un outil règlementaire
  - **Détermine l'usage des sols** sur l'ensemble du territoire intercommunal. Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiées. **C'est sur cette base que sont accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager**.

CHÂTEAUROUX
Métropole

L'élaboration du PLUi : un socle législatif et réglementaire à respecter

Socle législatif & réglementaire	**Loi Alur** **Lois d'Urbanisme Grenelle 1 & 2**
Région	**SRCE / SRADDT**
Aire urbaine	**SCoT Pays castelroussin-Val de l'Indre / PLH / SDAGE**
Commune	**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

CHÂTEAUROUX
Métropole

L'élaboration du PLUi : les principaux acteurs

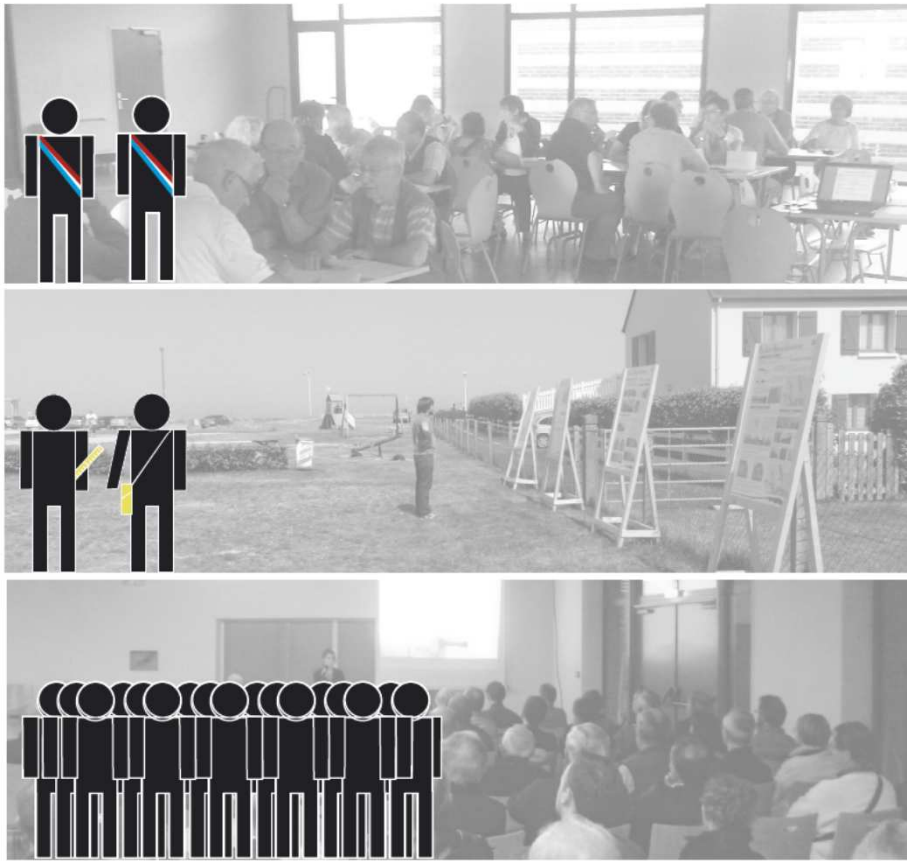
- Les élus communautaires et communaux

accompagnés des techniciens et des bureaux d'études

- Les Personnes Publiques Associées (PPA)

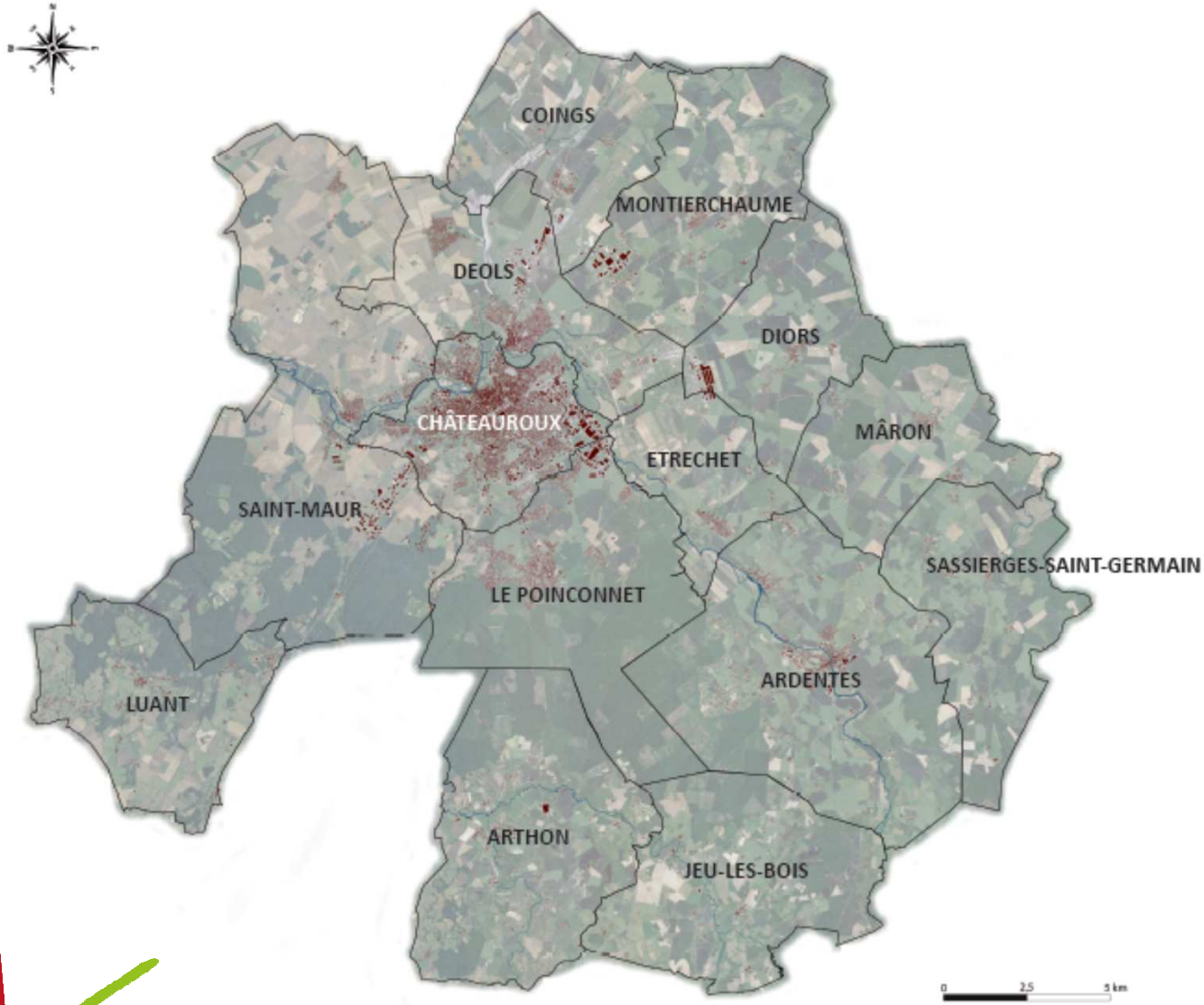
les services de l'Etat
les chambres consulaires
la structure porteuse du SCoT
le Conseil Régional, Conseil départemental…

- La population



CHÂTEAUROUX
Métropole

Le territoire d'élaboration du PLUi



- La Communauté d'Agglomération de Châteauroux Métropole - *Source Cittànova*

CHÂTEAUROUX
Métropole

L'élaboration du PLUi : les grandes étapes

Septembre 2016 à Mars 2017	Avril 2017 à Septembre 2017	Octobre 2017 à Mars 2019	Avril 2019 à Décembre 2019
1	**2**	**3**	**4**
Observer le territoire	Choisir un cap	Définir des règles	Valider le projet
Diagnostic territorial	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Règlement écrit Plan de zonage Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Arrêt Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) Enquête publique Approbation

Délais "incompressibles" :

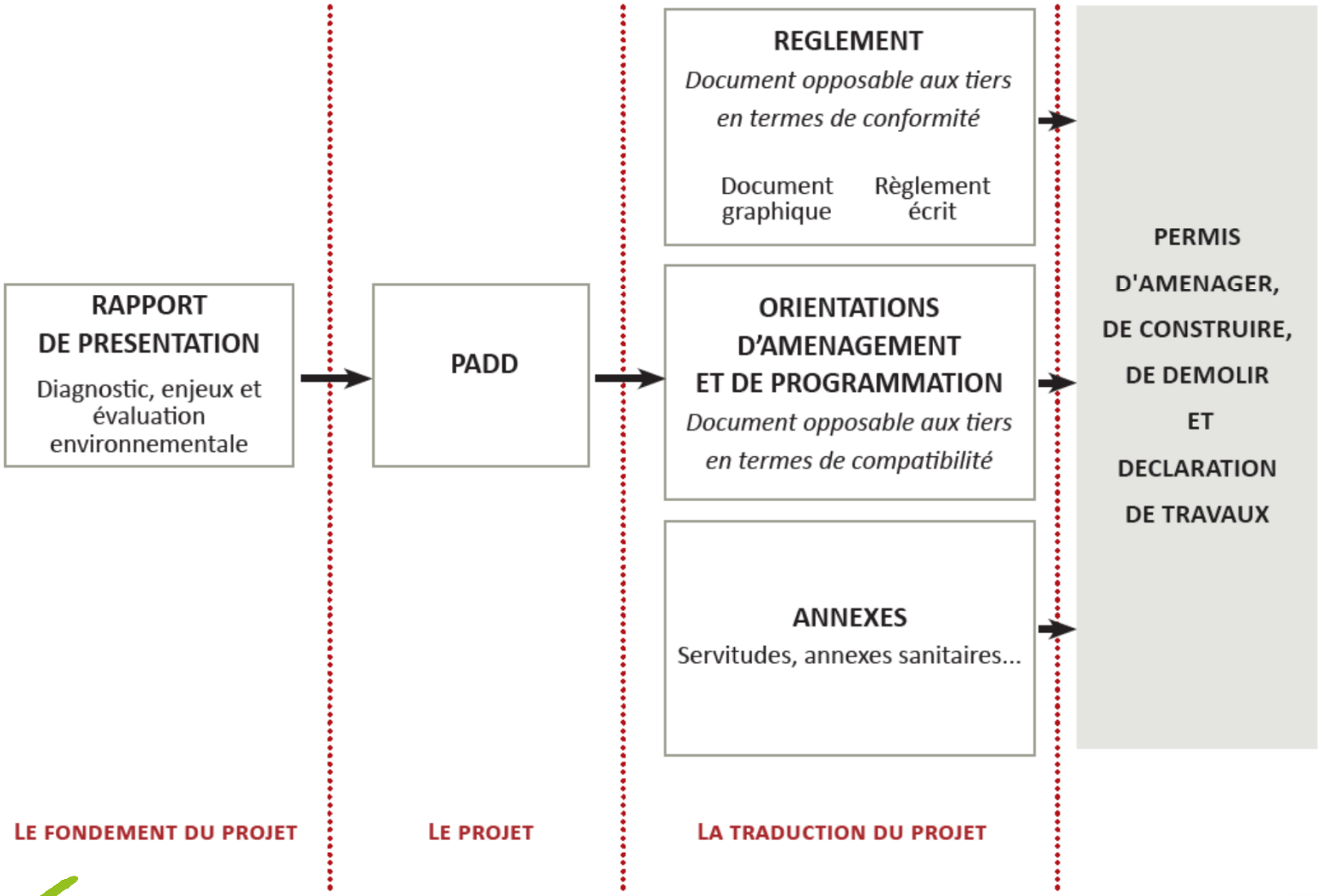
Consultation des PPA et des communes : 3 mois

Enquête publique : 1 mois

Rapport du commissaire enquêteur : 1 mois

CHÂTEAUROUX Métropole

L'élaboration du PLUi : articulation des pièces



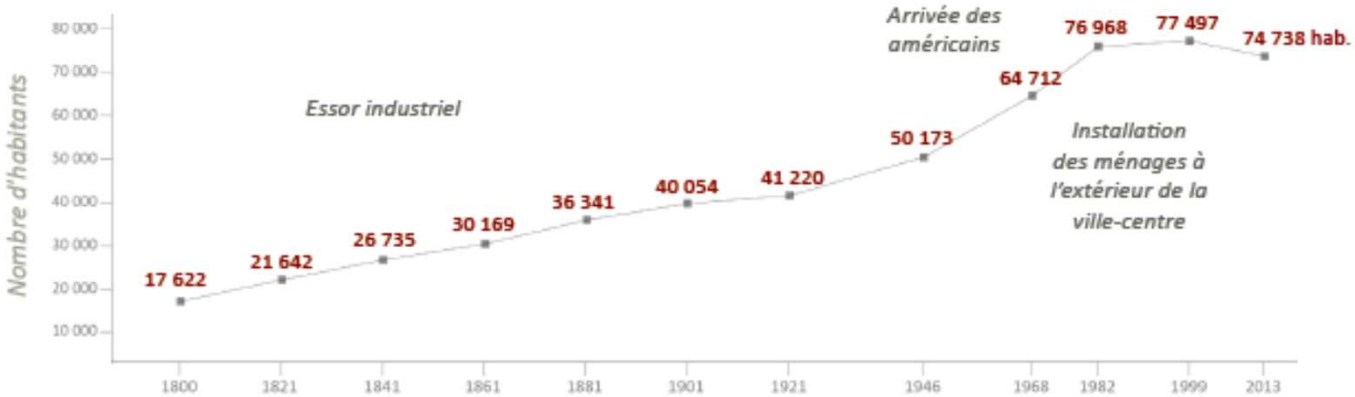
CHÂTEAUROUX
Métropole

Phase 1 :
le diagnostic territorial

CHÂTEAUROUX
Métropole

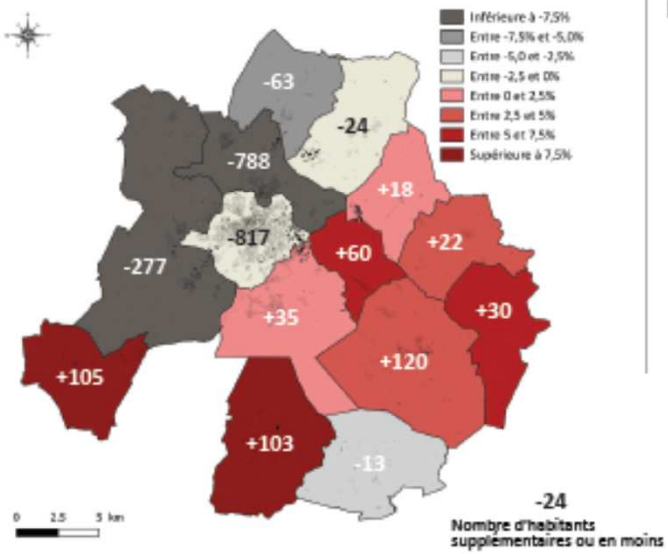
Le diagnostic : démographie

➔ Des grandes périodes qui influencent l'évolution de la population sur le territoire.
➔ Un territoire qui enregistre une décroissance démographique sur la dernière décennie.



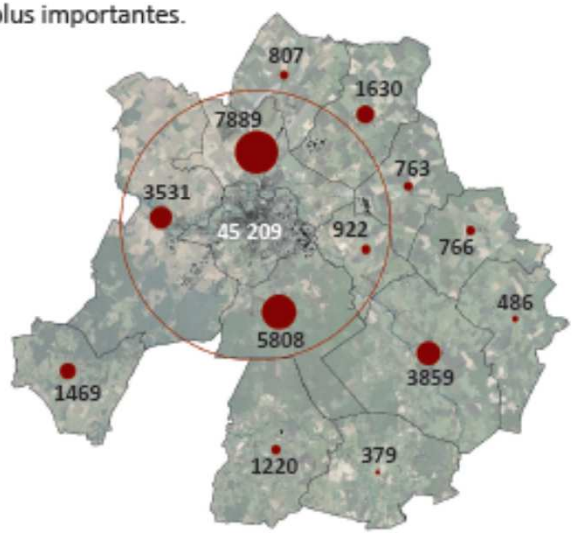
- Evolution de la population à l'échelle de l'agglomération - Source : Source : Base Cassini de l'EHESS et INSEE

➔ Une décroissance démographique particulièrement forte dans le pôle urbain majeur.



- Evolution de la population par commune entre 2008 et 2013 - Source : INSEE

➔ Plus de 60% de la population vit à Châteauroux et près de 90% de la population vit dans les cinq communes les plus importantes.



- Répartition de la population en 2013
- Source : INSEE

CHÂTEAUROUX Métropole

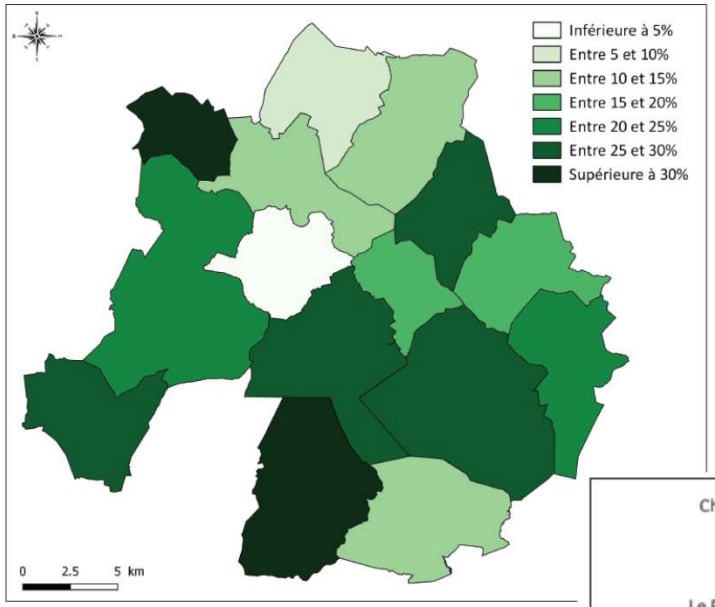
Le diagnostic : logements

- Une croissance globale du parc de logements... mais des évolutions différentes selon les communes

COMMUNE	NB DE LOGEMENTS
Ardentes	+393
Arthon	+134
Châteauroux	+911
Coings	+25
Déols	+480
Diors	+63
Etrechet	+62
Jeu-les-Bois	+23
Luant	+141
Mâron	+56
Montierchaume	+70
Le Poinçonnet	+574
Saint-Maur	+229
Sassierges-Saint-Germain	+38
Villers-les-Ormes	+45

Cittànova

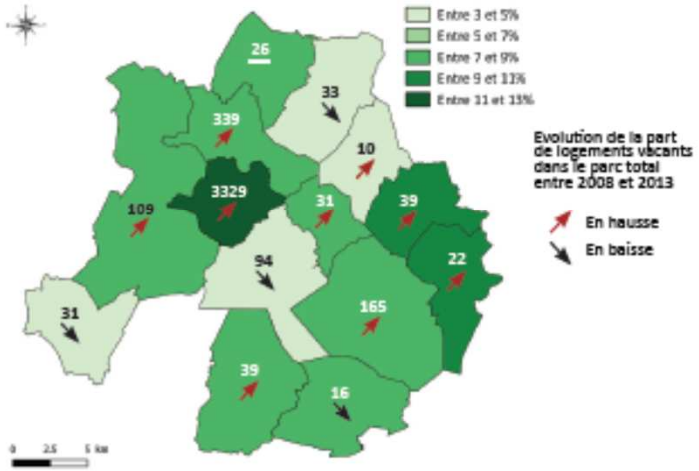
- Une ville-centre qui enregistre la plus faible variation (en %) de son parc de logements entre 1999 et 2013.



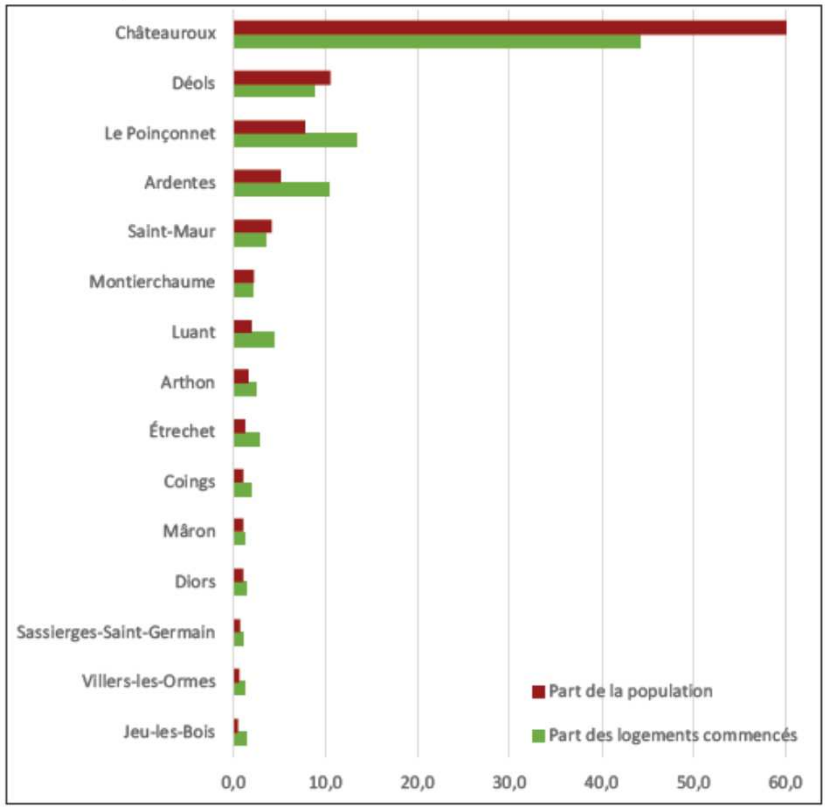
- Evolution du parc de logements entre 1999 et 2013 en nombre et en % - Source : INSEE

➔ Près de 11% de logements vacants en 2013. Un nombre de logements vacants qui a doublé depuis 1990.

➔ 66% des logements vacants datent d'avant 1975.



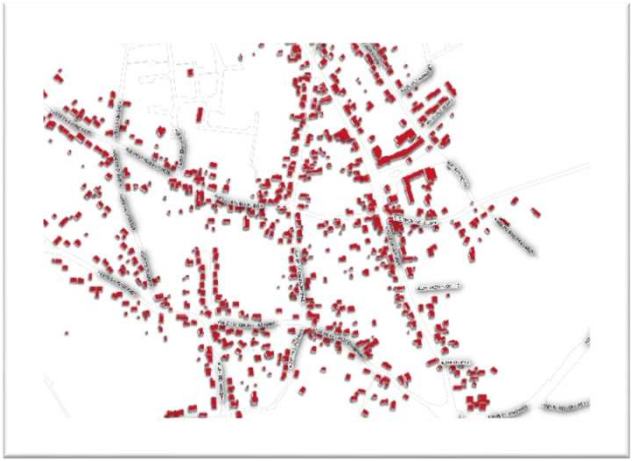
- Le parc de logements vacants par commune en 2013 - Source : INSEE, 2013



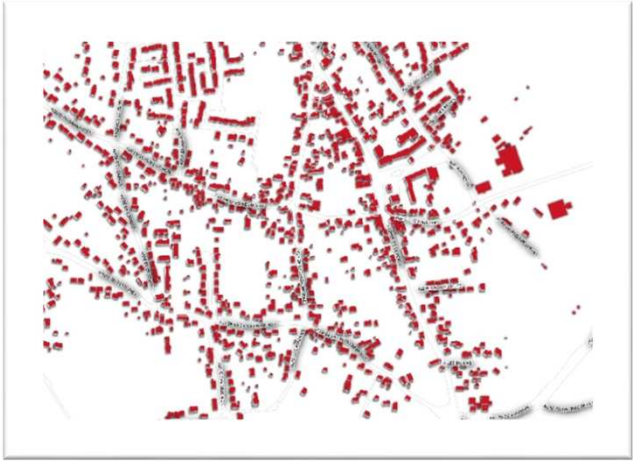
- Part des logements commencés par commune et poids démographique dans l'agglomération- Source : Sitadel, INSEE 2013

Le diagnostic : modes d'urbanisation

Tâche urbaine du Poinçonnet en 1970



Tâche urbaine du Poinçonnet en 1990

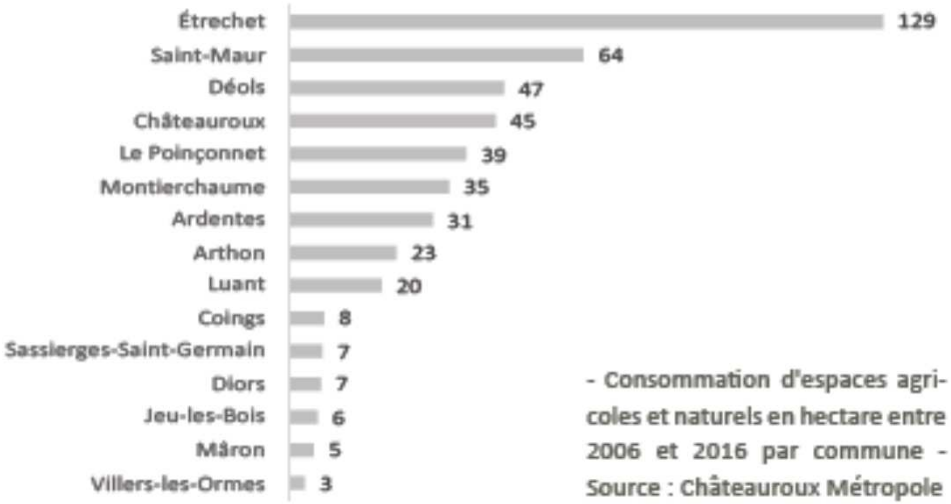


Tâche urbaine du Poinçonnet en 2014

➔ Un développement qui a engendré une consommation d'espace importante.

- Entre 2006 et 2016 : 471 ha de zones agricoles et naturelles ont été consommées sur l'ensemble de l'agglomération.

- 81% des espaces consommés l'ont été en dehors des enveloppes bâties de 2006 (381 ha).



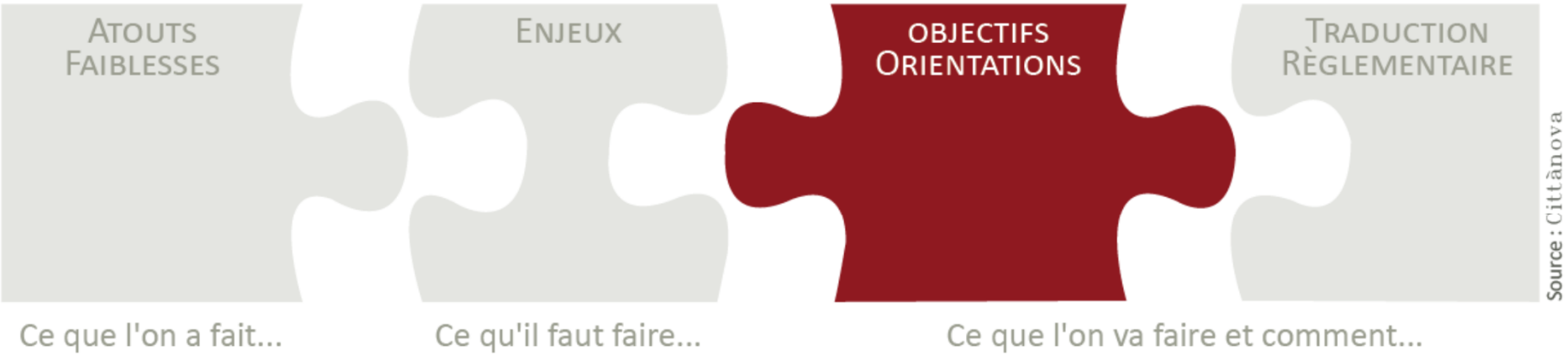
- Consommation d'espaces agricoles et naturels en hectare entre 2006 et 2016 par commune - Source : Châteauroux Métropole

CHÂTEAUROUX
Métropole

Phase 2 :
Le scénario de développement et le PADD

CHÂTEAUROUX
Métropole

Le PADD : pièce maîtresse du PLUi



- Un outil de prospective territoriale, un document politique qui exprime le projet global de la collectivité à horizon 10 ans.

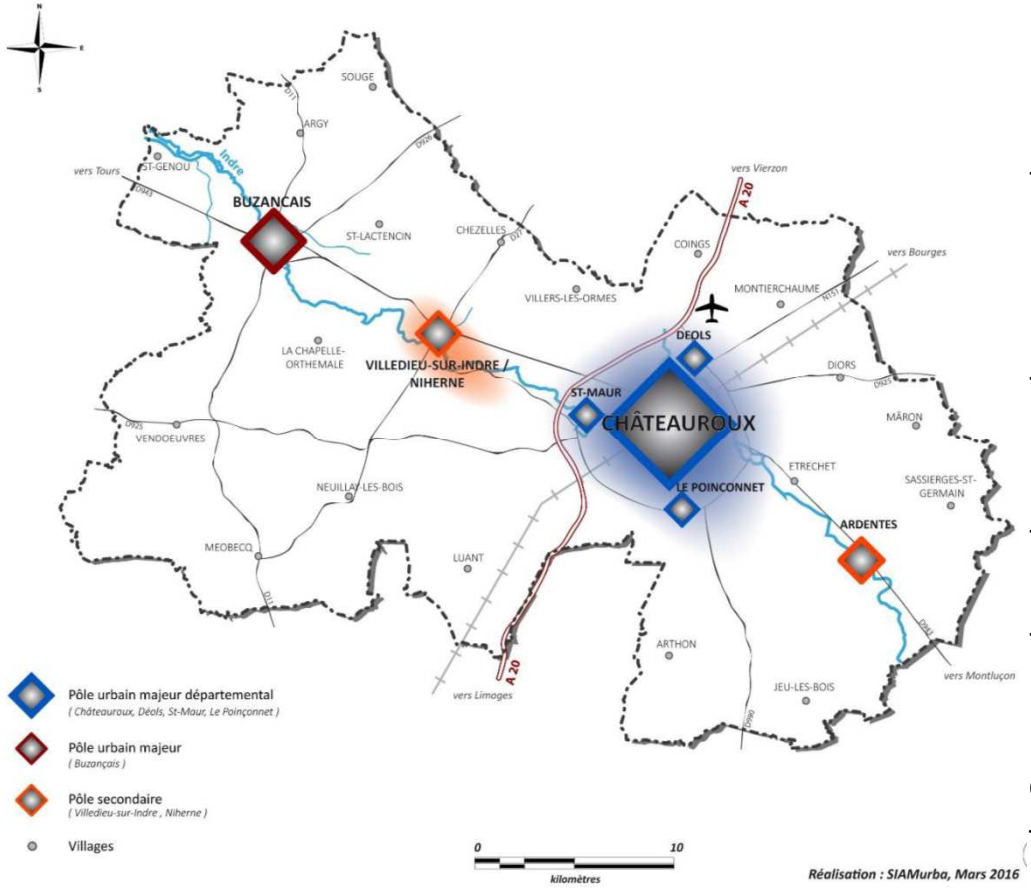
- Un document d'orientation stratégique qui définit les choix de la collectivité en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement, en réponse aux questions et enjeux soulevés dans le diagnostic.

- La référence et le guide pour la suite de l'élaboration du PLUi (toutes les dispositions réglementaires devront découler des orientations inscrites dans le PADD) et pour les modifications ultérieures du PLUi.

CHÂTEAUROUX
Métropole

Un socle législatif et réglementaire à respecter

Approuvé en mars 2018, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays castelroussin-Val de l'Indre définit une armature urbaine :



Et impose

- Des objectifs de production de logements :
  - **395 logements par an en moyenne sur le Pays dont 320 sur l'Agglomération**

- **Taux de logements construits en densification**,

- **Surfaces maximales en extension** par pôle,

- **Densité de logements/hectare** sur les extensions

et formule des recommandations en matière de typologie de nouveaux logements

CHÂTEAUROUX
Métropole

Le PADD débattu en décembre 2017 : principaux objectifs de répartition de l'offre en logements

Penser l'offre de logements à l'échelle de l'agglomération

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

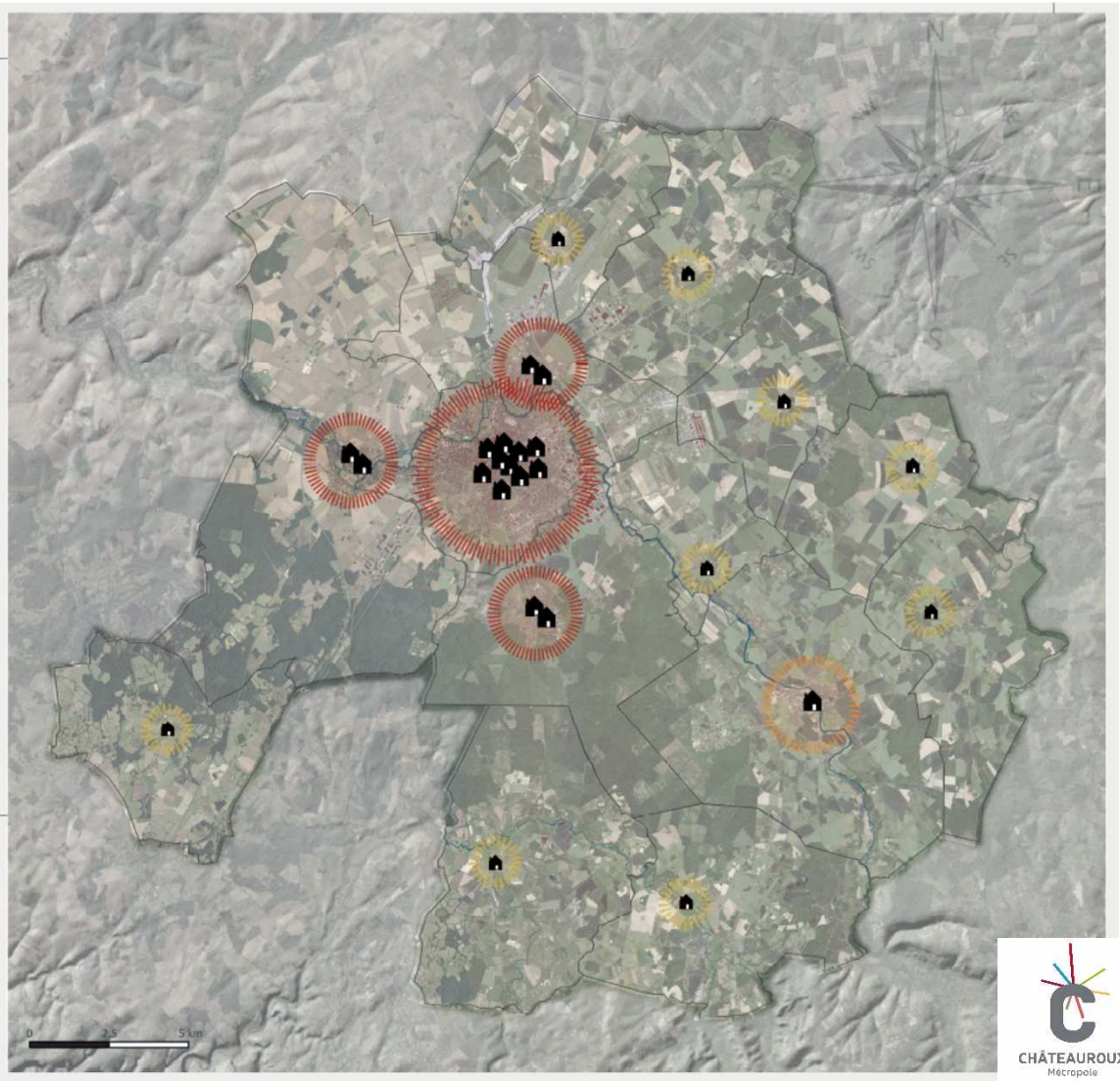
- Renforcer le statut de ville-centre de Châteauroux, en y réalisant environ 59% du potentiel des logements.
- Conforter la première couronne (Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur), en y répartissant environ 23% des logements.
- Donner à Ardentes un rôle de polarité secondaire, en y créant environ 6% des logements.
- Promouvoir un développement urbain raisonné dans les villages, en y prévoyant la création d'environ 12% des logements.

EN FAVORISANT LES INTERACTIONS ENTRE LES COMMUNES

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

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

Rechercher une cohérence intercommunale dans les aménagements



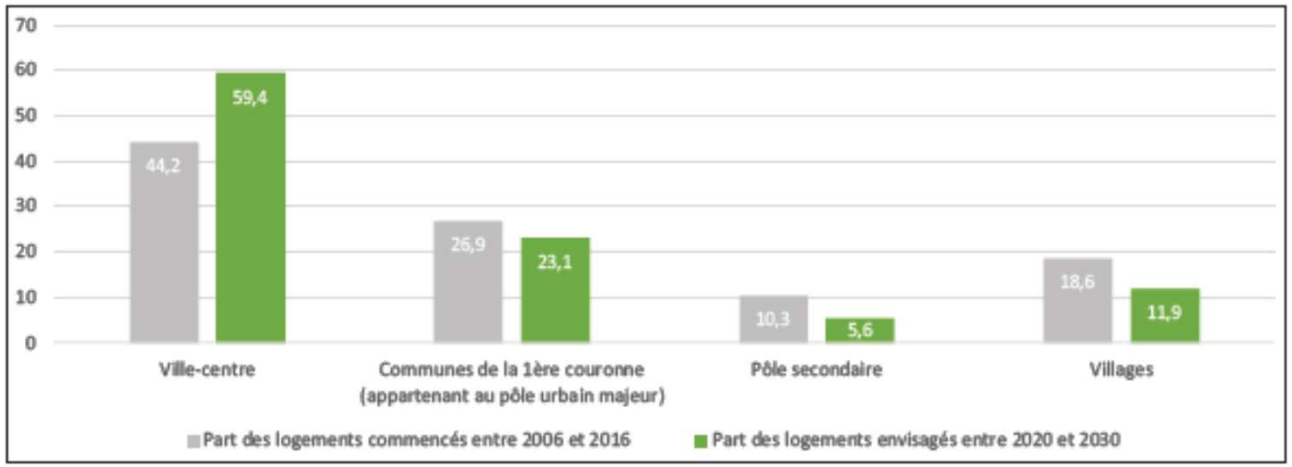
CHÂTEAUROUX
Métropole

Scénario démographique retenu pour définir les besoins en logements et en foncier

Des hypothèses plus « positives » que la situation enregistrée entre 2008 et 2013 :
- hypothèse modérée concernant le renouvellement du parc
- ralentissement de la diminution de la taille des ménages
- diminution du nombre de logements vacants impliquant des actions volontaristes

Au total, **3200 logements devront être réalisés** pour atteindre un objectif de croissance démographique de 0,3 %/an

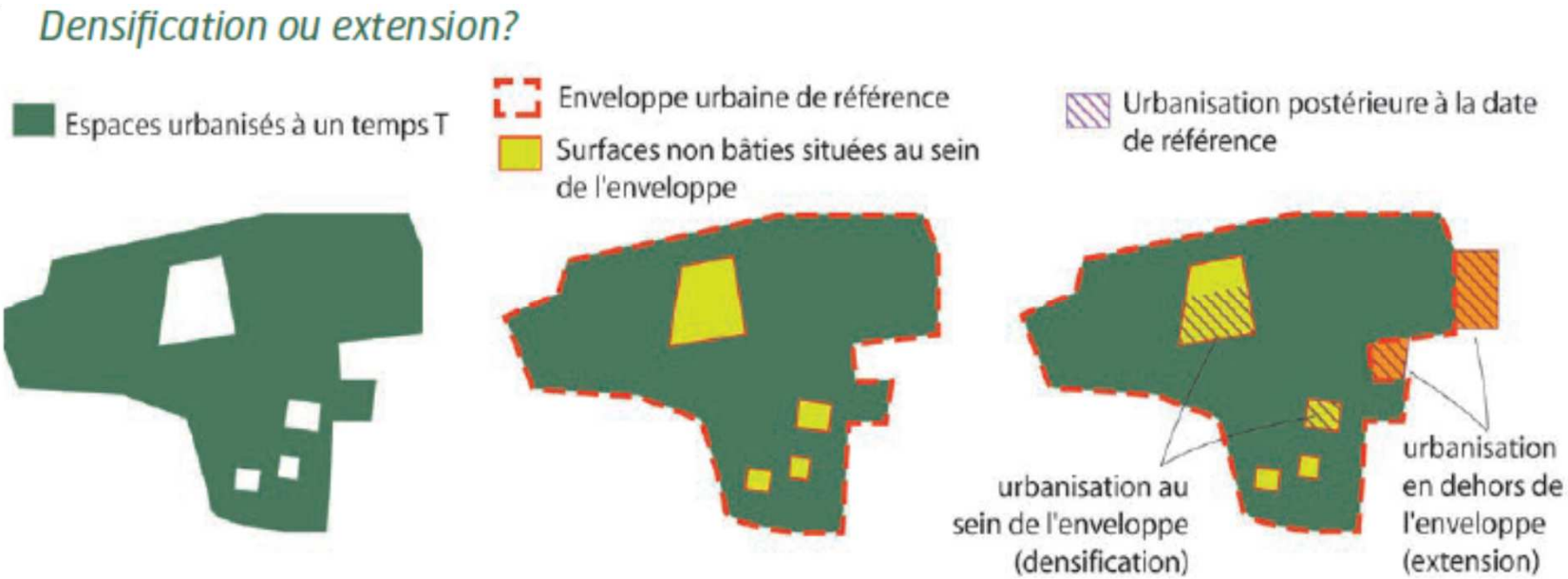
Répartition de l'offre de logements sur 2020-2030



- environ 60 % sur Châteauroux
- **environ 23 % sur Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet**
- environ 6 % sur Ardentes
- environ 11 % sur les 9 autres communes

CHÂTEAUROUX Métropole

Les logements prévus sur la période 2020-2030 pourront se faire dans le centre-bourg ***en densification ou extension***



On entend par **espace urbanisé**, toute surface construite ou artificialisé dans les faits.

/!\ Cela ne correspond pas tout à fait au tracé actuel du PLU en vigueur.

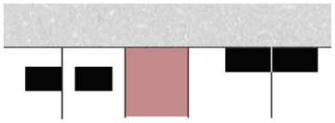
CHÂTEAUROUX Métropole

Définition des besoins en foncier en densification

- Le foncier disponible en densification

LES DENTS CREUSES

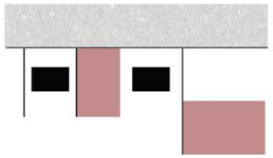
= espace urbain non bâti entre deux zones bâties peu éloignées.



- Dent creuse à Déols -

Surface minimale : 1000 m²

LES PARCELLES DENSIFIABLES



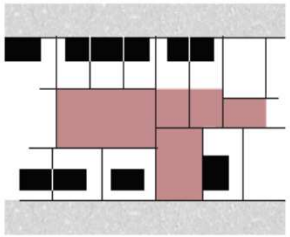
= parcelles bâties sous-occupées pouvant être divisées.

Les divisions peuvent être latérales, à l'avant ou à l'arrière.

- Parcelle densifiable au Poinçonnet -

Division simple entre 1000 m² et 2000 ²
Division multiple : supérieure à 2000 m²

LES COEURS D'ÎLOT = partie interne d'un îlot urbain composé de terrains non bâtis et de parcelles densifiables.



- Friche à Sassierges-Saint-Germain -

LES ZONES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

= ensemble de parcelles, bâties ou non, susceptibles de changer d'usage (friches d'activités, parking non utilisé...).

- **Obligation imposée par le SCoT :**
  - **Produire au moins 30 % des logements au sein des enveloppes urbaines**, par densification (construction sur des parcelles libres ou sous-occupées) ou en renouvellement (réhabilitation de friches) du tissu existant

- **Méthode appliquée** :
  - Repérage automatique des terrains dans le tissu urbain existant en fonction de leur surface
  - Rencontre avec les communes pour supprimer les terrains récemment construits, présentant des contraintes naturelles ou techniques, des difficultés d'accès, non susceptibles de changer d'usage dans les 10 ans
  - Calcul d'un potentiel de logements théoriques après abattement

Hypothèse retenue à l'échelle de l'agglomération : en moyenne 30,4 % des logements seront réalisés en densification

CHÂTEAUROUX
Métropole

Définition des besoins en foncier en extension
En respect des prescriptions issues du SCoT

Nbre de logements à construire sur la période 2020-2030 : 3 200

Nbre de logements en densification : 973 *

Nbre de logements en extension : 2 227

Foncier mobilisable en extension	Surface	Densité
Pôle urbain majeur *(Châteauroux - Déols - Saint Maur - Le Poinçonnet)*	110 ha	17 logts / ha
Pôle secondaire *(Ardentes)*	9,7 ha	12 logts / ha
Les Villages (*Arthon - Coings - Diors - Etrechet - Jeu les Bois - Luant - Mâron - Montierchaume - Sassierges Saint Germain)*	22,3 ha	10 logts / ha

** : à raison de 30,4 % des logements à construire sur l'agglomération*

CHÂTEAUROUX
Métropole

Phase 3 : Le zonage

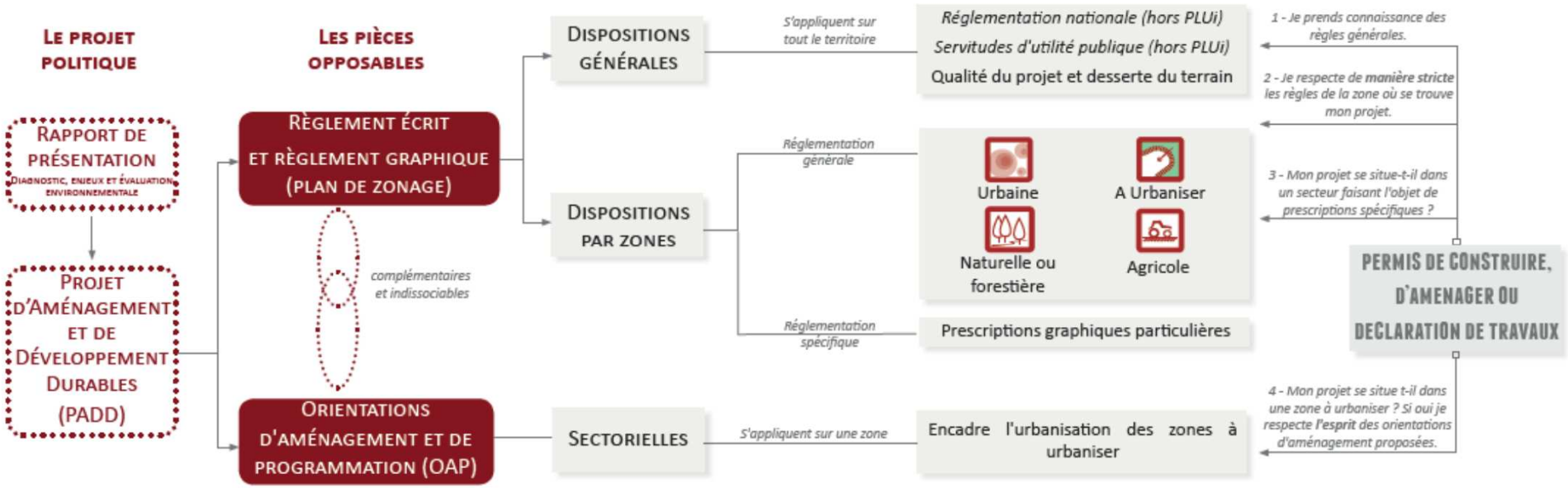
CHÂTEAUROUX
Métropole

- C'est sur la base des orientations inscrites dans le PADD que vont être élaborés les différentes pièces réglementaires :

> Le réglement : le réglement écrit et les documents graphiques

> Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

CHÂTEAUROUX
Métropole



CHÂTEAUROUX
Métropole

Urbaine

Règles du Code de l'urbanisme pour un classement en zone U

« 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 »
Art R151-18 du Code de l'Urbanisme

Au sein de la zone U, plusieurs types de sous-secteurs :

Ua : centre ancien avec un tissu dense et des constructions implantées à l'alignement (sur rue)
Uc : extensions urbaines, en général avec de l'habitat collectif
Ud : extensions urbaines pavillonnaires
Uh : principaux hameaux

Ue : équipements publics et/ou d'intérêt collectif
Up : ensemble bâtis patrimoniaux
Uy : zones d'activités économiques
Ux : entreprises isolées

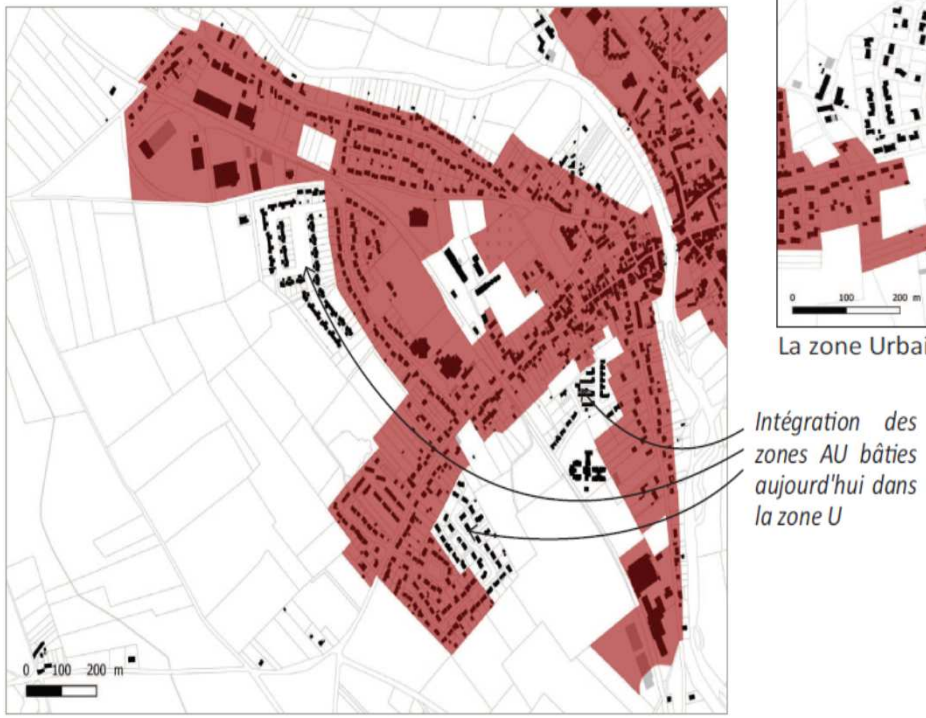
CHÂTEAUROUX
Métropole

Délimitation de la zone U

La délimitation de la zone U est calée sur l'espace réellement urbanisé. Les critères objectifs permettant cette délimitation :

- Densité de constructions et continuité de l'urbanisation (pas de rupture importante entre deux constructions)
- Occupation réelle des sols / usage
- Existence de voies publiques
- Présence des réseaux (eau et électricité notamment)

Intégration en U des lotissements réalisés depuis l'approbation du dernier PLU



La zone Urbaine à Ardentes dans le PLU en vigueur

Retrait de la zone U de parcelles agricoles, cultivées

La zone Urbaine au Poinçonnet dans le PLU en vigueur, route des bergères

CHÂTEAUROUX Métropole

La loi ALUR limite la constructibilité dans les groupements bâtis dispersés au sein des espaces agricoles et naturels

- Zonage U / NB en vigueur sur les hameaux peut-être remis en cause au cas par cas
  - ➘ passage en zone A ou N
  - Impossibilité de construire de nouvelles habitations qui ne sont pas liées et nécessaires à une exploitation agricole
  - Extensions et annexes autorisées si elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

Critères d'éligibilité des hameaux à un classement en zone U mis en place

Condition préalable : unités de 20 bâtis

1 critère favorable = classement en zone U

Critères	Sous-critères	Indicateur	Evaluation
Morphologie urbaine	Noyau ancien	- ou +	Favorable si 2 +
	Epaisseur du tissu	- ou +	
	Densité	- ou +	
Capacité de fonctionnement et cadre de vie	Lieu de culte	- ou +	Favorable si 2 +
	Equipements	- ou +	
	Distance avec 1 pôle	- ou +	
	Commerce	- ou +	

↓

Repêchage pour hameaux de plus de 30 bâtis avec réseaux présentant encore des capacités

CHÂTEAUROUX Métropole

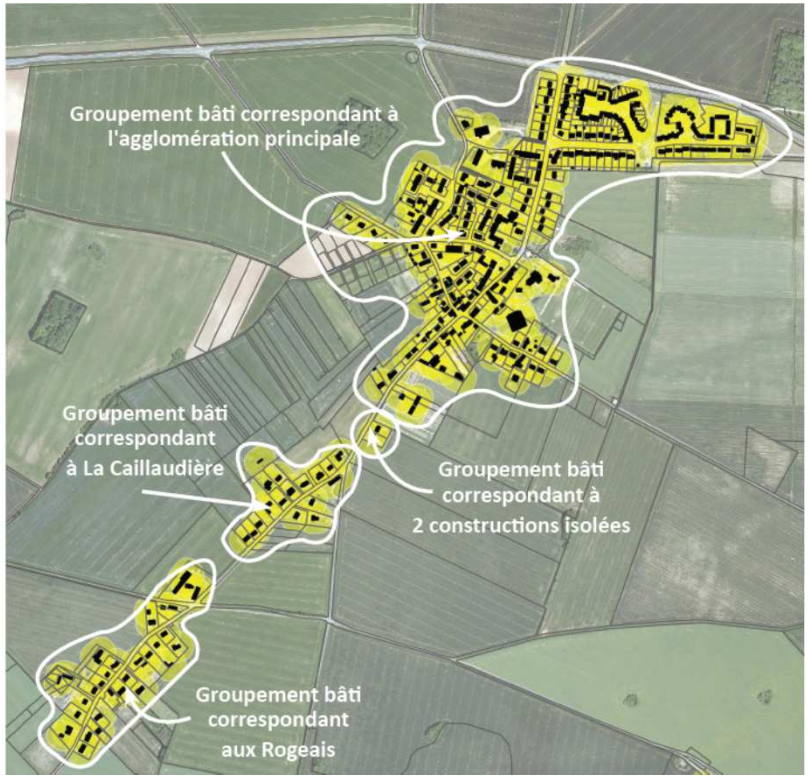
Premier bilan après étude de tous les espaces agglomérés avec des bâtiments distants de moins de 60 mètres :

84 hameaux (hors bourg et agglomérations principales) **actuellement classés en U/NB/Nh/Nch**

- 49 hameaux présentant plus de 20 bâtis
- 28 hameaux présentant entre 10 et 20 bâtis
- 7 hameaux présentant moins de 10 bâtiments

Parmi les 49 hameaux éligibles (> 20 bâtis)
41 hameaux seront classés en U dans le PLUi au regard des critères « morphologie urbaine » et « capacité de fonctionnement/cadre de vie »

- 37 hameaux (hors agglomérations principales)
- 4 hameaux « repêchés » car présentant plus de 30 bâtis et des réseaux sous-utilisés



CHÂTEAUROUX
Métropole

La zone à urbaniser (AU)

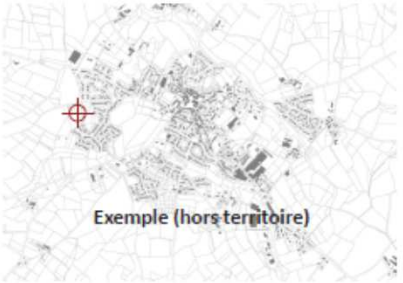
Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation,
Lorsque les voies et les réseaux ont une capacité suffisante à proximité immédiate de la zone AU et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et éventuellement le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées
Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Objectifs retenus dans le PADD :

Les **zones d'urbanisation** sont localisées en **continuité directe des espaces urbanisés des centres-bourgs**
(aucune extension possible des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture)

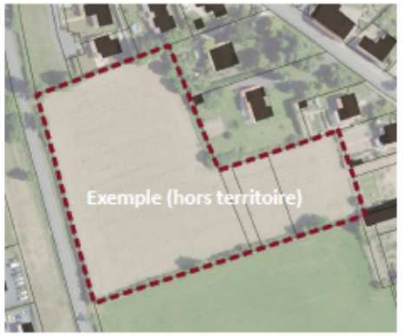
Identification des zones AU

Description synthétique du secteur envisagé: lien dans le cadre de l'aménagement global du centre-ville/centre-bourg, avec les autres projets, objectifs autres que l'accueil de nouvelles habitations (équipements, espaces publics...).



CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Localisation	XXXXXXXXX
Surface	X ha
Réceptivité en logements	XX



Limites du secteur envisagé

Non hiérarchisés, les critères suivants doivent constituer un outil d'aide à la décision dans les choix d'aménagement qui seront faits par les élus.

Critère A : L'environnement urbain

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

Critère B : L'accessibilité

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

Critère C : Les réseaux

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

Critère D : L'activité agricole

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

Critère E : Le paysage

Sensibilité paysagère du secteur	Forte / Moyenne / Faible Détails (ex : relief à prendre en compte)

L'analyse des critères sera réalisée par les élus avec l'aide des techniciens (Cittànova, Chambre d'agriculture, services de Châteauroux Métropole et autres structures (syndicats, SDIS...).

- Rencontre de chaque commune pour identifier les secteurs de projet potentiels
- Analyse multi-critères
- Présentation de la synthèse aux élus

CHÂTEAUROUX Métropole

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Tous les secteurs d'OAP en extension font l'objet d'une opération d'ensemble (permis d'aménager)
- Les secteurs en densification peuvent aussi faire l'objet d'une OAP opposable à toute demande d'urbanisme

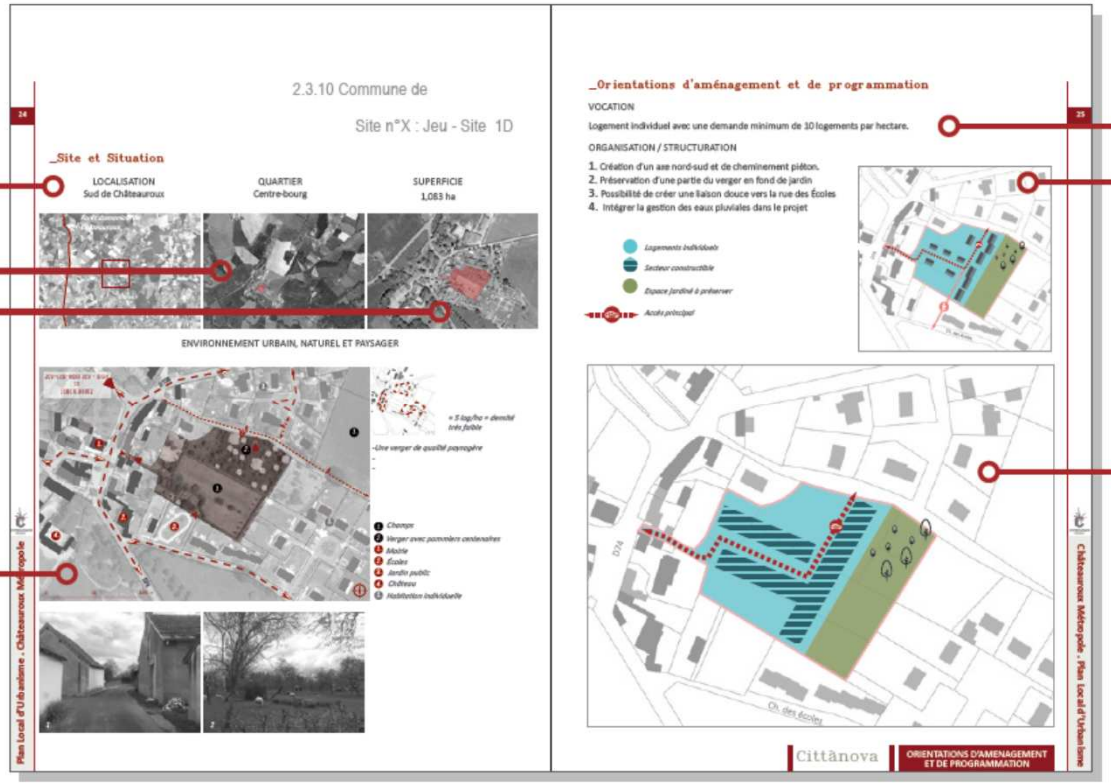
- Les zones AU retenues font l'objet d'OAP qui précisent à minima :
  - Les accès et éventuels cheminements piétions
  - Le nombre de logements minimum
  - Les éléments à préserver (exemple : arbres, haies, murs…)

Localisation du site par rapport au territoire et aux élément majeurs

Localisation dans la commune

Agrandissement de la parcelle et mesure de la surface

État des lieux du site et de ses éléments marquants



Données de programmation de l'OAP

Exemple d'application des règles précédentes.

Orientations spatialisées

CHÂTEAUROUX
Métropole

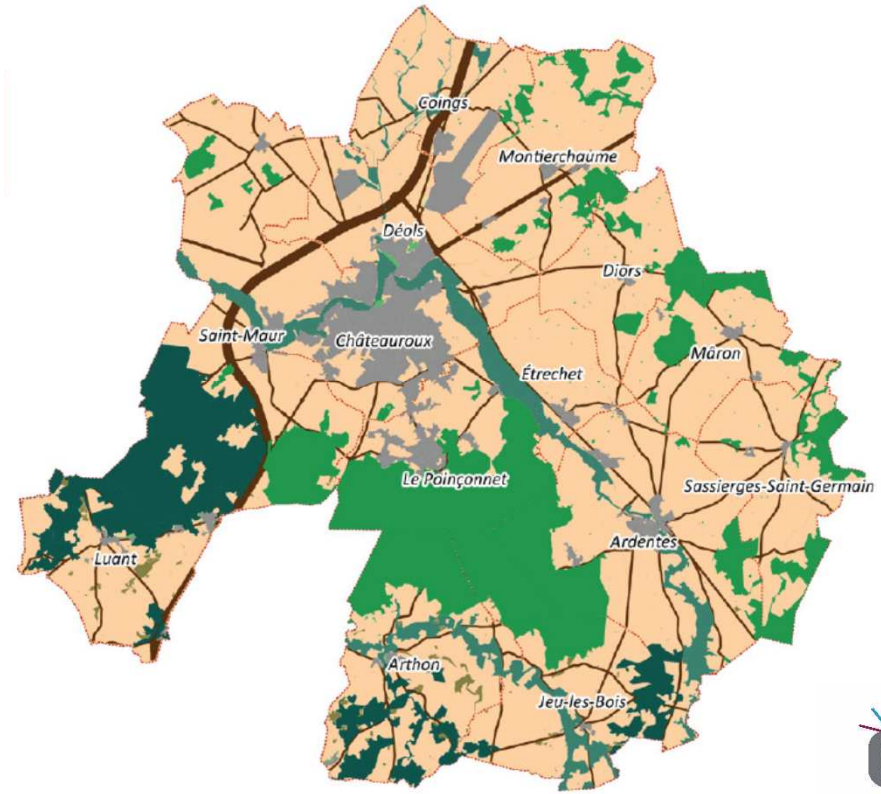
Agricole

Règles du Code de l'Urbanisme pour un classement en zone agricole

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

Seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisés et par exception les annexes et extensions des bâtis existants

- Aperçu global de la logique de zonage -



Secteur de projet agricole

Zone A

STECAL

Zone AX/NX

CHÂTEAUROUX
Métropole

Naturelle ou forestière

Règles du Code de l'urbanisme pour un classement en zones naturelles et forestières

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

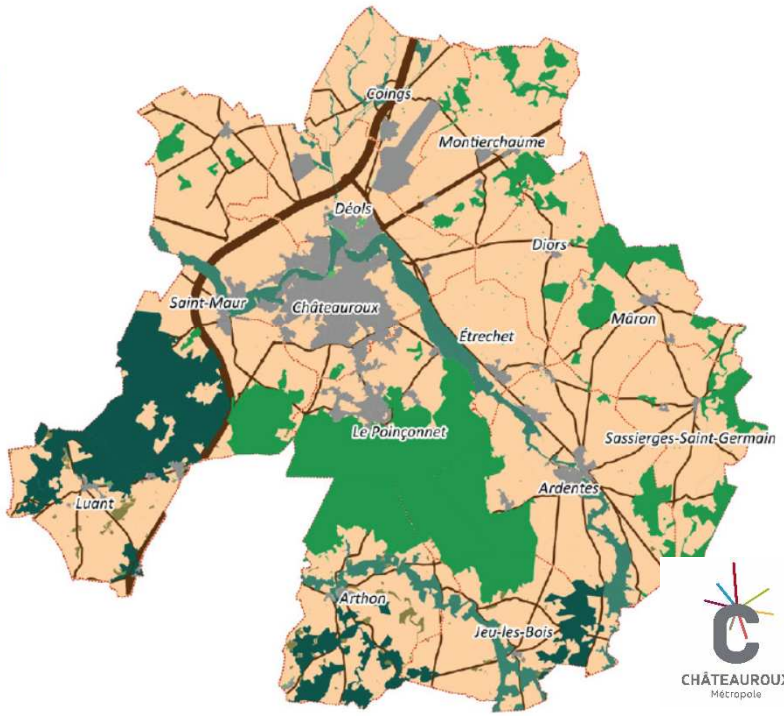
- La qualité des sites, des milieux, des paysages
- L'existence d'une exploitation forestière
- Leur caractère d'espaces naturels
- La nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- La nécessité de prévenir les risques d'expansion des crues

Seules les constructions liées à l'activité forestière sont autorisés et par exception les annexes et extensions des bâtis existants

Secteur naturel et paysager emblématique

Zone Nv	Zone Nf	Zone Ne	Zone Nj
Vallées	Forêts et boisements	Etangs et prairies	Jardins et ossature naturelle des espaces urbanisés

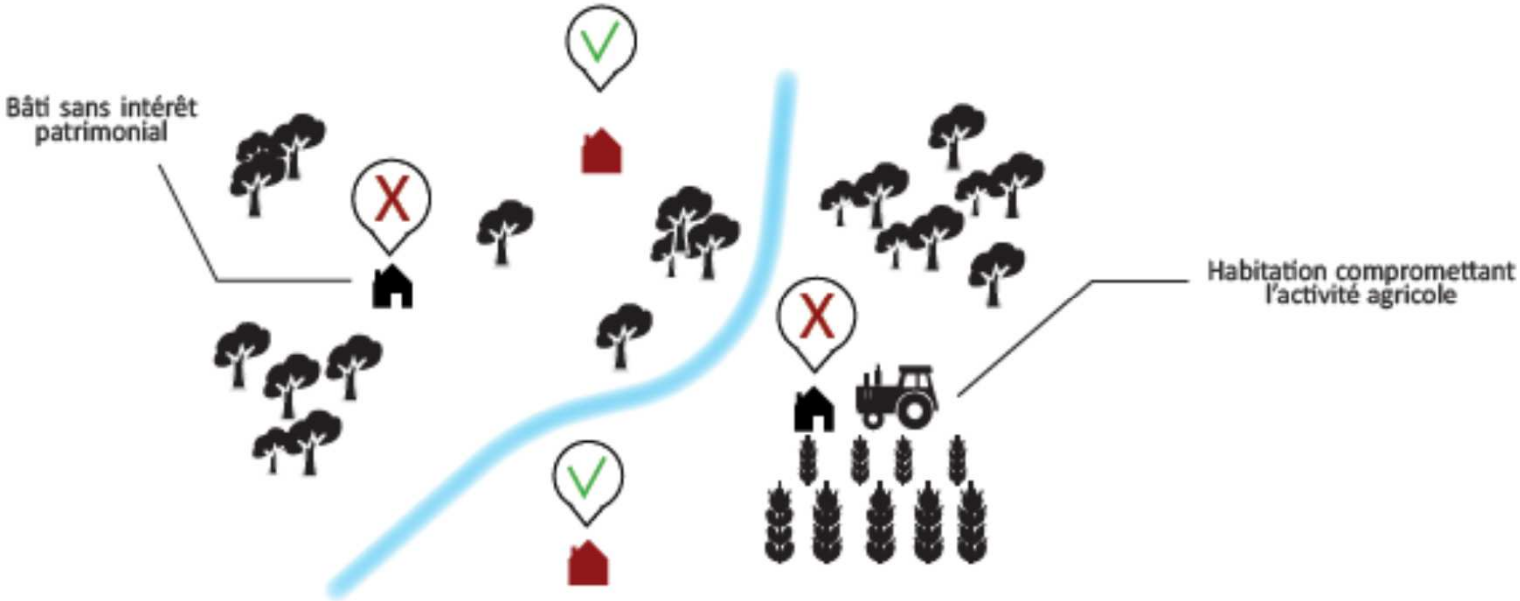
- Aperçu global de la logique de zonage -



CHÂTEAUROUX Métropole

En zones agricoles ou naturelles, des constructions pourront **changer de destination** sous réserve de :

- ne pas compromettre l'activité agricole
- ne pas impacter la qualité paysagère
- respecter certains critères (taille, intérêt patrimoniale, …)
- être repéré sur plan par le PLUi



Les projets concernant des bâtiments repérés par le PLUi seront soumis à la Commission Départementale de la Préservation des Sites Naturels, Agricoles et Forestiers lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme

CHÂTEAUROUX Métropole

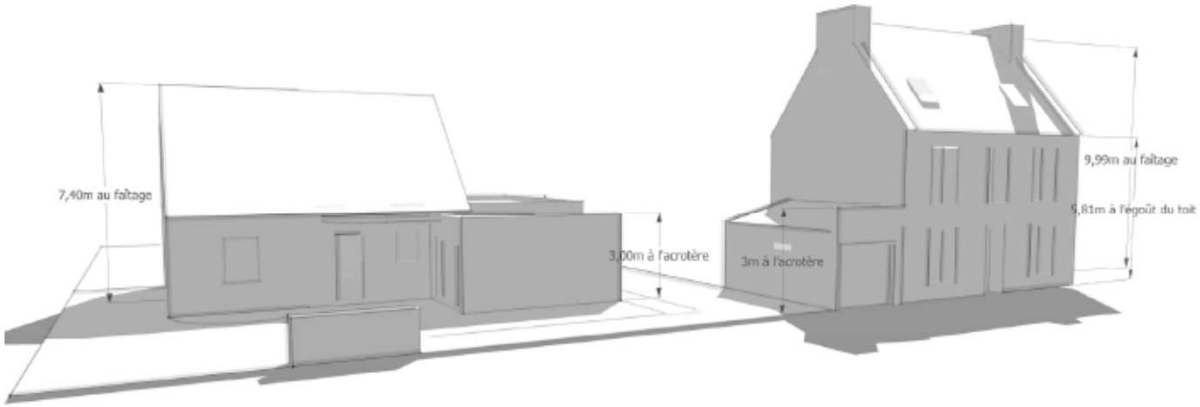
1 L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Logement	V
Industrie	X

- Qu'est-ce qui est interdit ?
- Qu'est-ce qui est autorisé sous conditions ?
- Comment mettre en place une mixité fonctionnelle et sociale ?

2 L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

- Comment implanter la construction ?
- Quel volume ?
- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des abords de la construction ?



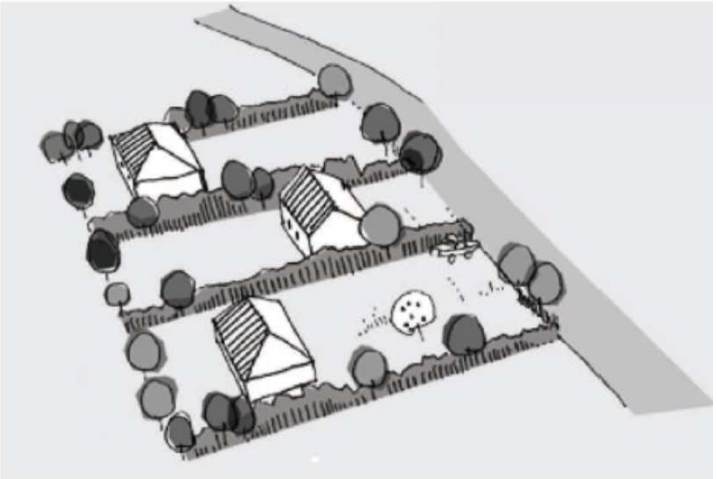
3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des limites ?

CHÂTEAUROUX
Métropole

4 LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- Quel traitement des abords de la construction ?



5 LES CONDITIONS DE DESSERTE, D'ACCÈS ET DE STATIONNEMENT

- Voies ? Réseaux ?
- Places de stationnement à prévoir

6 LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Quelles conditions d'intégration des dispositifs ?

CHÂTEAUROUX
Métropole