

# LES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PLUi

*Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est à la fois un projet politique qui expose les objectifs d'aménagement et de développement du territoire portés par Châteauroux Métropole pour les 10 prochaines années et un outil réglementaire qui fixe les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant les règles d'occupation des sols applicables sur toutes les parcelles et à toutes les personnes (particuliers, personnes morales de droit public ou privé) à l'occasion des projets d'aménagement ou de construction.*

*Le PLUi a été élaboré à partir des grands objectifs actés dans la délibération de prescription de son élaboration prise par le Conseil Communautaire le 25 juin 2015. Arrêté par délibération du 26 août 2019, le projet de PLUi a été soumis à enquête publique du 16 septembre 2019 au 17 octobre 2019 inclus.*

Le dossier de PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 13 février 2020 est constitué des pièces suivantes :

## 0 - PROCEDURE

- 0.1 Prescription du PLUi
- 0.2 Débat PADD
- 0.3 Arrêt du projet
- 0.4 Enquête Publique
- 0.5 Approbation du PLUi

La pièce « Procédure » comporte les principales délibérations relatives à la mise en œuvre du PLUi : **prise de compétence** en matière d'élaboration de documents d'urbanisme par la Communauté d'agglomération, validation des **modalités de gouvernance**, **prescription de l'élaboration du PLUi** et **définition des modalités de la concertation**, ainsi que les délibérations actant la tenue du **débat sur le PADD**. Elle comprend également la délibération **arrêtant le projet de PLUi** à laquelle est annexée le **bilan de la concertation** organisée tout au long de la procédure, **l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique**, les réponses apportées suite à l'enquête et **la délibération d'approbation du PLUi** comportant la liste des modifications effectuées par rapport au projet soumis à enquête.

## 1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

- 1.1 Diagnostic territorial
- 1.2 Rapport de justifications
- 1.3 Résumé non technique

Le rapport de présentation s'attache à démontrer la cohérence de l'ensemble du document, en s'appuyant sur le **diagnostic territorial** finalisé en 2017 et les perspectives d'évolution qui en découlent, ainsi qu'en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement au travers d'un **rapport de justifications**. Ce dernier, qui expose les méthodes employées pour l'élaboration des différents documents et les choix opérés à leur issue, comporte notamment une étude de consommation foncière sur les 10 dernières années et **une évaluation environnementale** analysant les incidences du projet de PLUi sur le territoire. Celle-ci est accompagnée d'un document de vulgarisation : **le résumé non technique**.

## 2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le **PADD** expose le projet de territoire de l'agglomération de Châteauroux Métropole à l'horizon 2030. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, et fixe notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Le PADD constitue la **pièce maîtresse du PLUi** : les pièces réglementaires étant chargées de décliner et transcrire ces orientations, afin de permettre leur mise en œuvre. Le volet « procédure » du dossier de PLUi intègre les délibérations ayant acté la tenue du débat sur le PADD.

### 3 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les **OAP** définissent des dispositions spécifiques dans les zones en extension ou en densification du tissu urbain, identifiées en tant que secteurs de projet pour le territoire. Ces dispositions ont une portée réglementaire, et sont par conséquent opposables aux tiers, au même titre que le règlement (écrit et graphique) et les servitudes d'utilités publiques annexées au PLUi.

### 4 - LE REGLEMENT ECRIT ET LE REGLEMENT GRAPHIQUE

#### 4.1 Règlement écrit

#### 4.2 Documents graphiques

Le **règlement écrit** fixe les règles d'urbanisme qui s'appliquent au sein des différentes zones du territoire délimitées sur **les plans de zonage** : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N), chacune étant déclinée en sous-secteurs. Les plans de zonage comportent des **prescriptions graphiques** complémentaires au règlement écrit du PLUi, telles que les emplacements réservés ou les éléments naturels ou d'intérêt paysager à préserver.

### 5 - LES ANNEXES

#### 5.1 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

#### 5.2 Annexes sanitaires

#### 5.3 Régimes de préemption

#### 5.4 Etudes Loi Barnier

#### 5.5 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

#### 5.6 Projets Urbains Partenariaux (PUP)

#### 5.7 Taxe d'aménagement

#### 5.8 Bois et forêts relevant du régime forestier

#### 5.9 Bruit des infrastructures de transports terrestres

#### 5.10 Schéma Directeur Routier Départemental (SDRD)

#### 5.11 Site Patrimonial Remarquable (SPR)

#### 5.12 Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi)

#### 5.13 Délibérations diverses (des communes membres)

Les annexes comprennent un certain nombre de prescriptions, de servitudes ou d'informations complémentaires et plus particulièrement :

- les **Servitudes d'Utilité Publique** (Plans de prévention des risques naturels et technologiques, périmètres de protection des Monuments Historiques, Servitudes résultant de la protection des ressources, du transport d'énergies...) opposables aux tiers,
- les **annexes sanitaires** comportant les schémas de réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales, accompagnées de notices explicatives et de règlements spécifiques, le cas échéant,
- les **périmètres reportés à titre informatif**, comme les zones où un droit de préemption s'applique et les zones d'aménagement concerté,
- les **études dites « Loi Barnier »** établies pour les secteurs de projet bordant les voies à grande circulation,
- et **toute information nécessaire** à la bonne compréhension des choix faits dans le PLUi, telles que les informations relatives au régime des taxes en vigueur sur le territoire ou les délibérations des communes membres ayant un impact sur l'application du droit des sols.