



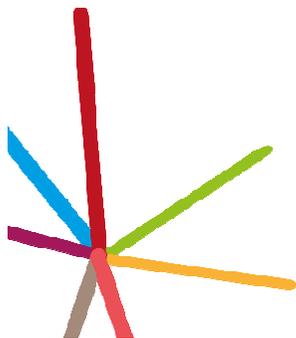
Réduction du foncier constructible dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châteauroux Métropole :

Où pourra-t-on construire demain ?



L'élaboration du PLUi : un projet de territoire à 10 ans

- **Un outil de projet**
 - Le PLUi définit **un projet de développement** pour l'agglomération castelroussine (2020-2030) et affiche la stratégie choisie pour dessiner le visage du territoire de demain
 - Il 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**
 - **Il 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.

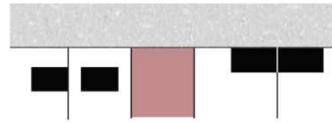


Identification des capacités de densification

- Travail d'identification des disponibilités foncières dans les centres-bourgs/centres-villes

LES DENTS CREUSES

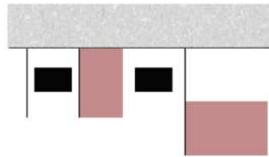
= espace urbain non bâti entre deux zones bâties peu éloignées.



Surface minimale :
1000 m²

LES PARCELLES DENSIFIABLES

= parcelles bâties sous-occupées pouvant être divisées.

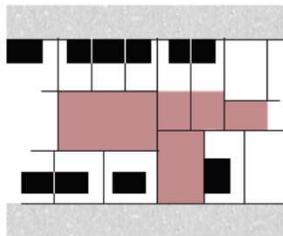


Les divisions peuvent être latérales, à l'avant ou à l'arrière.



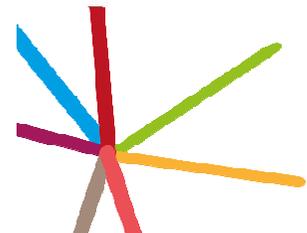
Division simple :
entre 1000 m² et 2000 ²
Division multiple :
supérieure à 2000 m²

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

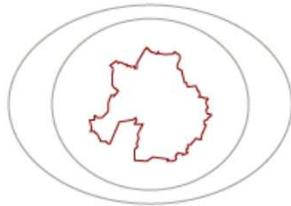


LES ZONES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

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



Une traduction des objectifs dans les 5 axes du PADD



AXE 1

Châteauroux Métropole, une centralité départementale



AXE 2

Châteauroux Métropole, au coeur des dynamiques extérieures



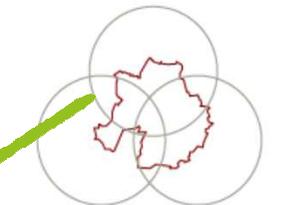
AXE 3

Châteauroux Métropole, une unité consolidée



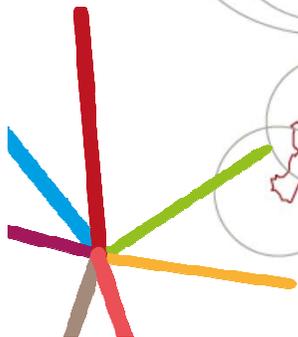
AXE 4

Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne



AXE 5

Châteauroux Métropole, un territoire durable



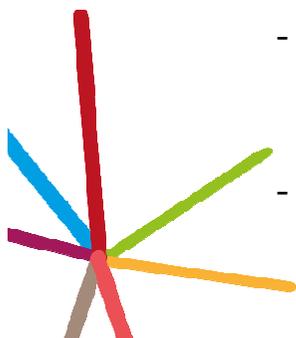
Le PADD débattu en décembre 2017 :
principaux objectifs de répartition de l'offre en logements, déclinaison du SCoT

AXE 1 :

Miser sur l'attractivité résidentielle pour affirmer Châteauroux Métropole comme pôle de vie

- **Inverser la courbe démographique**
 - Permettre une croissance démographique à l'échelle de l'Agglomération en visant la création de 3200 nouveaux logements entre 2020 et 2030, (320 logements par an)

- **Permettre l'accès au logement à tous**
 - Prévoir sur l'ensemble des logements attendus
 - Dans le pôle urbain majeur : environ 25 % de logements collectifs, au moins 15 % de logements individuels groupés
 - Dans le pôle secondaire d'Ardenes, environ 5% de logements collectifs et au moins 20 % de logements individuels groupés
 - Dans les villages, au moins 10 % de logements collectifs et/ou individuels groupés

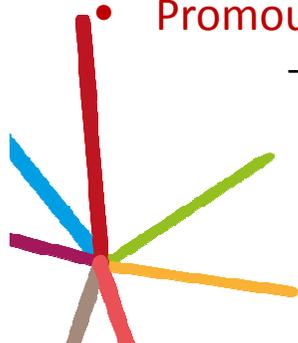


Le PADD débattu en décembre 2017 : principaux objectifs de répartition de l'offre en logements

AXE 3 :

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

- **Renforcer le statut de ville-centre de Châteauroux**
 - Pour permettre la création d'environ 59 % du potentiel de logements (44 % entre 2006 et 2016)
- **Conforter la première couronne (Déols, Le Poinçonnet, Saint-Maur)**
 - Permettre un développement de ces 3 communes en prévoyant d'y construire 23 % des logements prévus (27 % des logements commencés entre 2006 et 2016)
- **Donner à Ardenes un rôle de polarité secondaire :**
 - 6 % des logements prévus (10 % entre 2006 et 2016)
- **Promouvoir un développement urbain raisonné dans les villages**
 - en recherchant la création de 12 % des logements (19 % entre 2006 et 2016)

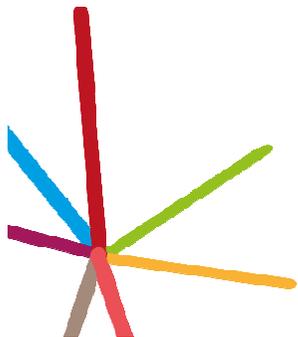


Le PADD débattu en décembre 2017 : principaux objectifs de répartition de l'offre en logements

AXE 4 :

Améliorer l'attractivité des espaces urbanisés

- Renouveler l'attractivité résidentielle des centres-villes/centres-bourgs
 - 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



Le PADD débattu en décembre 2017 : principaux objectifs en matière de réduction de la consommation foncière

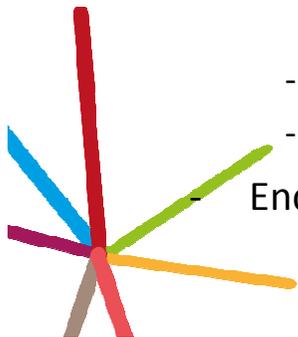
AXE 5 :

Développer un urbanisme moins consommateur d'espaces

- **limiter l'extension des villes et des villages**

- Utiliser prioritairement les secteurs en densification, à proximité des équipements et des services
- Limiter l'extension des espaces urbanisés de manière à réduire d'au moins 50 %, la consommation foncière entre 2020 et 2030 par rapport à celle enregistrée au cours des 10 dernières années
- Tenir compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'un espace sur le fonctionnement de l'activité agricole
- Localiser les zones d'urbanisation future en continuité directe des espaces urbanisés
- Mettre en œuvre des densités brutes (prescription du SCoT)
 - Au moins **17 logements/hectare** pour le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet)
 - Au moins **12 logements/hectare** pour le pôle secondaire d'Ardentes
 - Au moins **10 logements/hectare** pour les villages

Encadrer l'aménagement de secteurs stratégiques au sein du tissu urbain existant

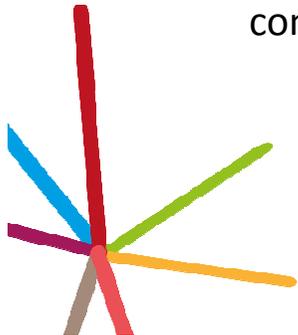


Le PADD débattu en décembre 2017 : principaux objectifs en matière de réduction de la consommation foncière

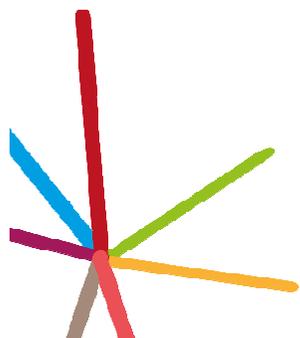
AXE 5 :

Développer un urbanisme moins consommateur d'espaces

- **Composer avec une urbanisation dispersée**
 - Encadrer strictement la constructibilité en dehors des centres-villes/centres-bourgs en :
 - Permettant une densification de certains grands groupements bâtis si ces derniers répondent à un certains nombres de critères permettant de justifier leur caractère urbain relatifs
 - Interdisant toute extension des hameaux afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière au détriment de l'agriculture
 - Permettre, sauf contraintes particulières, la réutilisation du bâti existant isolé et son confortement (extension, annexes) de manière mesurée



Traduction réglementaire

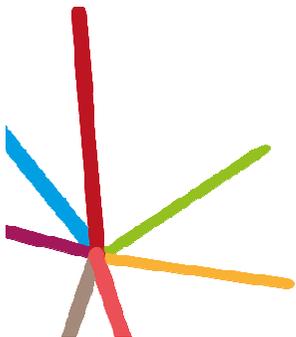


Le zonage (règlement graphique)

4 grands types de zones...

- Urbaine (**U**)
- À urbaniser (**AU**)
- Agricole (**A**)
- Naturelle (**N**)

... déclinées en secteurs et sous-secteurs



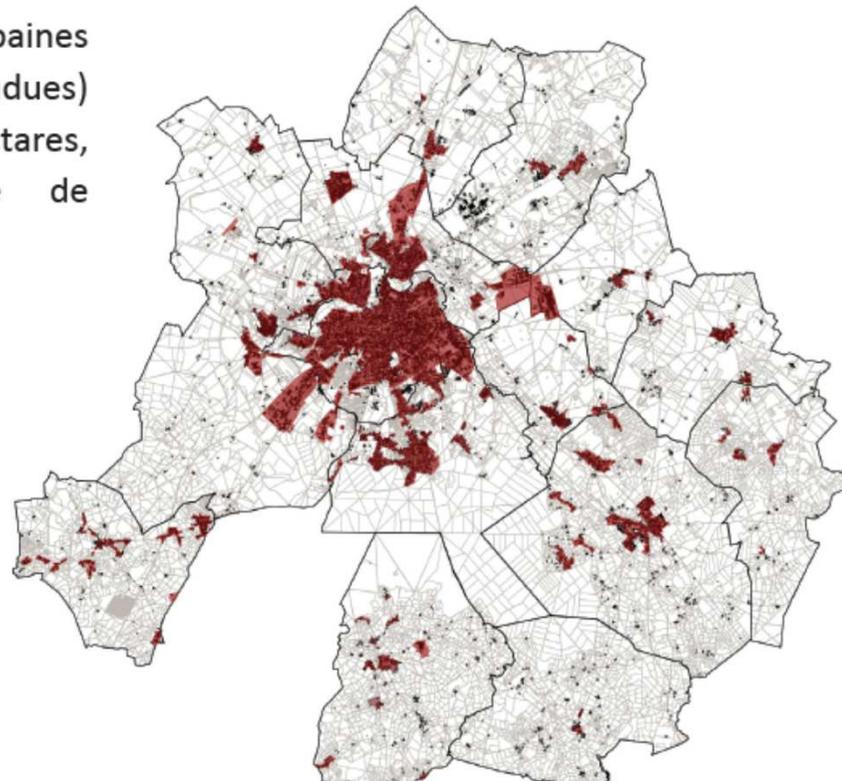
Définition de la zone U

- *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.*

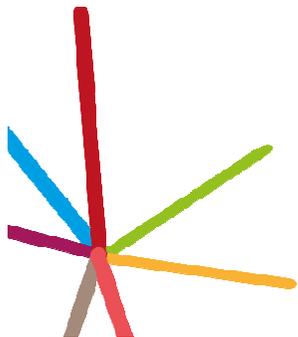
Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

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

- Dans les documents d'urbanisme en vigueur, les zones Urbaines (toutes vocations confondues) représentent 4413 hectares, soit 8,1% du territoire de l'Agglomération.

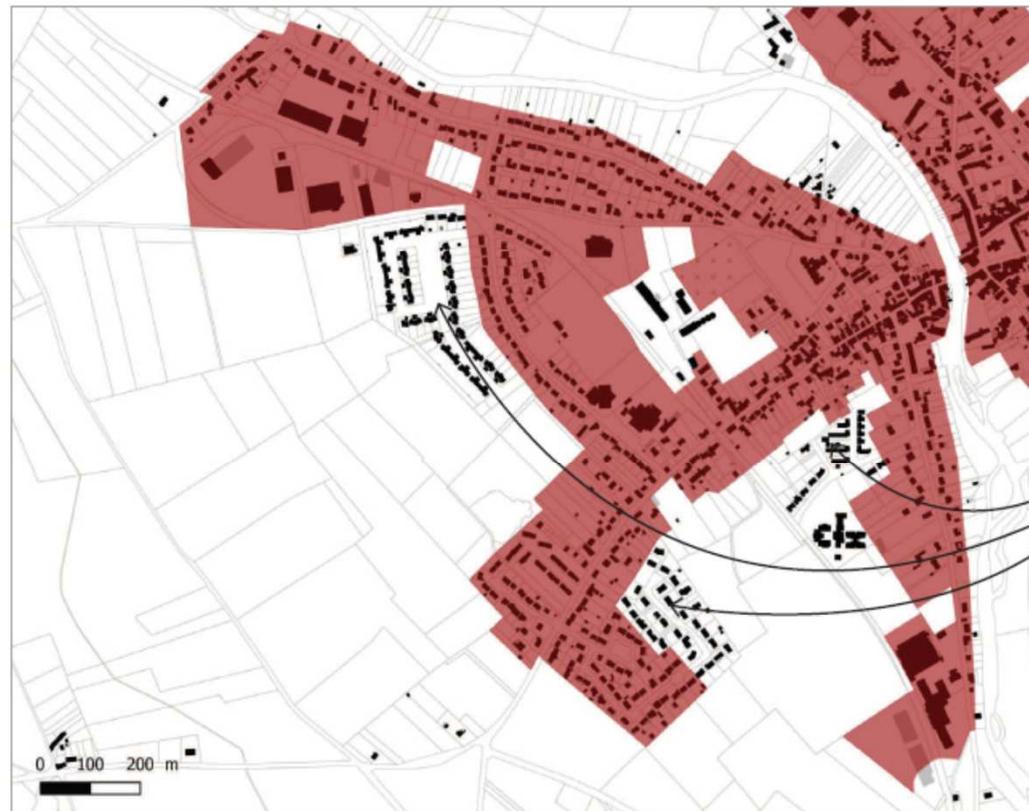


- *Les zones urbaines dans les documents d'urbanisme actuels -*



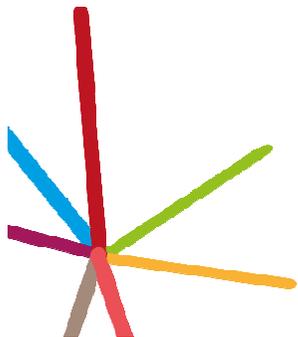
Définition de la zone U

- La délimitation des zones urbaines s'appuiera sur des critères objectifs :
 - > le caractère urbain (densité des constructions, morphologie urbaine, etc.)
 - > l'existence de voies publiques
 - > les réseaux (eau, électricité et éventuellement l'assainissement)
- Une mise à jour par rapport à l'existant :



Intégration des zones AU bâties aujourd'hui dans la zone U

La zone Urbaine à Ardentes dans le PLU en vigueur



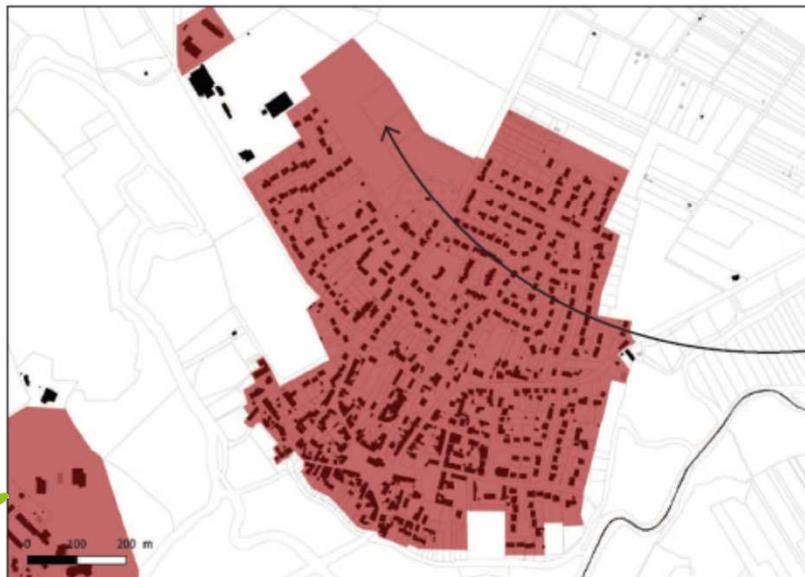
Définition de la zone U

- Par rapport à l'usage et l'occupation des sols :



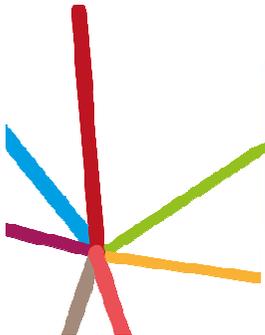
Retrait de la zone U de vastes terrains agricoles, actuellement cultivés (et identifiés au RPG).

Exemple de zone Urbaine dans un POS en vigueur



Retrait de la zone U de vastes terrains agricoles, actuellement cultivés (et identifiés au RPG).

Exemple de zone Urbaine actuellement dans un PLU en vigueur



Définition de la zone U : le cas des hameaux

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

Condition préalable : unités de 20 bâtis

Repêchage possible sous condition pour hameaux de plus de 30 bâtis

Thèmes	Sous-thèmes	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 un pôle	- ou +	
	Commerce	- ou +	

1 thème favorable = classement en zone U

Définition de la zone U : le cas des hameaux

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

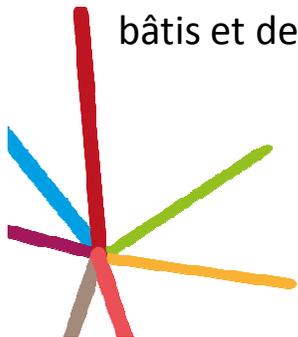
84 hameaux (hors bourg et agglomérations principales) **actuellement classés en U/NB/Nh/Nch**

- 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



Identification des zones AU

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

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

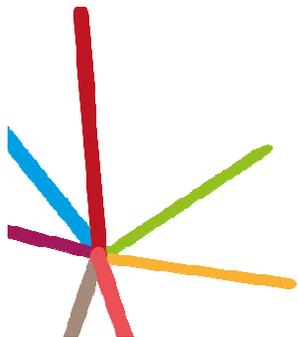
> Lorsque les voies et les réseaux ont une capacité suffisante à proximité immédiate de la zone AU et que des OAP et éventuellement le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées.

Secteur de type « 1AU »

> 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.

Secteur de type « 2AU »

- Dans les documents d'urbanisme en vigueur, les zones à urbaniser représentent 1553 hectares, soit près de 3% du territoire de l'Agglomération.



Evolution des zones à urbaniser (en extension)

- **Pôle urbain majeur : Châteauroux, Déols, Saint-Maur, Le Poinçonnet**
- Surfaces en extension max autorisées par le SCoT sur la totalité du pôle : environ **110 hectares**

→ Perte de 48 % des surfaces à urbaniser résiduelles à court et long terme dans les POS /PLU en vigueur

- **Pôle secondaire d'Ardenes**
- Surfaces en extension max autorisées par le SCoT sur le pôle : environ **10 hectares**

→ Perte de 63 % des surfaces à urbaniser résiduelles à court et long terme dans le PLU en vigueur

- **Villages : Arthon, Coings, Diors, Etrechet, Jeu-les-Bois, Luant, Mâron, Montierchaume, Sassièrges-Saint-Germain,**
- Surfaces en extension max autorisées par le SCoT sur la totalité des villages : environ **23 hectares**

→ Perte de 80 % des surfaces à urbaniser résiduelles à court et long terme dans les POS et PLU en vigueur

