

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Châteauroux Métropole
PIÈCES RÉGLEMENTAIRES
RÉUNIONS PUBLIQUES



- 1 La démarche PLUi
- 2 Les grandes orientations du projet
- La traduction réglementaire des orientations
- 4. Les étapes à venir

Cittànova



Cittànova

L'élaboration du PLUi

Un projet de territoire à horizon 10 ans

• Un outil de projet

- Le PLUi définit un projet de développement pour l'agglomération castelroussine, affiche la stratégie choisie pour dessiner le visage du territoire de demain.

 Un outil global répondant aux enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic sur de nombreuses thématiques

- Le PLU définit le projet urbain de la collectivité et précise les besoins en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport...

• Un outil règlementaire

- Un outil règlementaire qui détermine l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). 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 la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, de démolir et d'aménager.

- C'est un document juridique car opposable au tiers.

12 Le contexte

Un socle législatif et règlementaire à respecter

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales
- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs.
- Le SCoT est actuellement en cours d'élaboration.

Des lois: Loi ALUR, Loi Grenelle...

Des documents :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- Plan de Prévention des Risques (PPRi par exemple)

↓

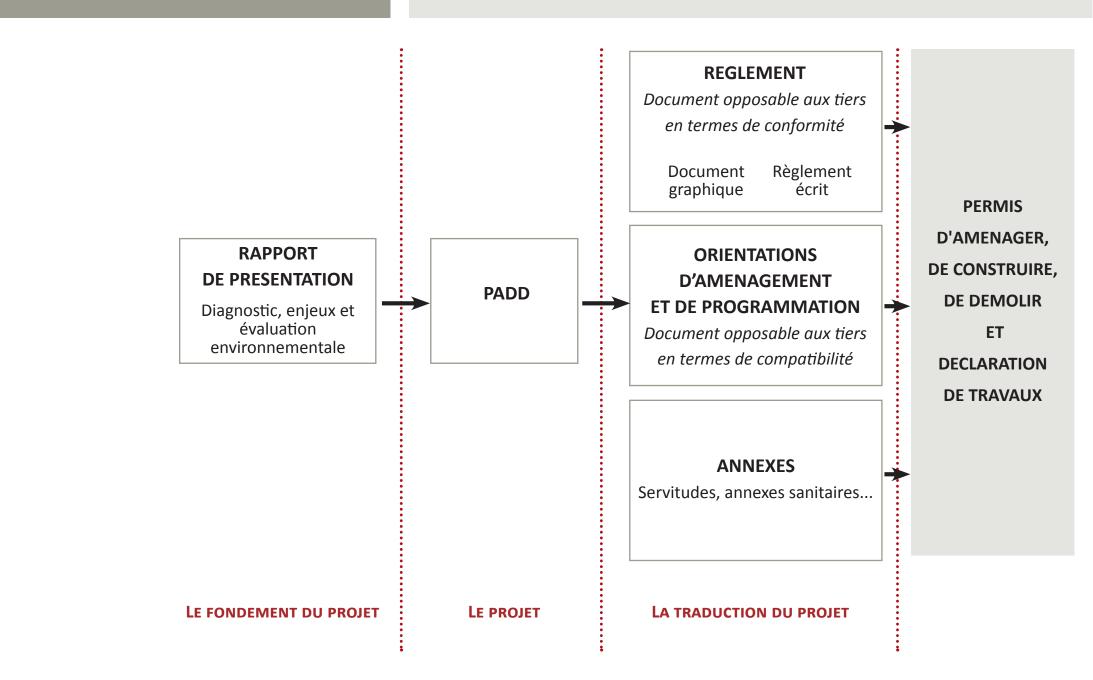
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

13 Les grandes étapes

Des pièces liées les unes aux autres



1 4 Les acteurs

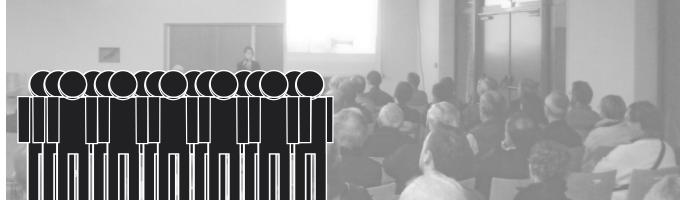
Différents acteurs participent à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- Les élus Communautaires et Communaux accompagnés des techniciens, des communes et des bureaux d'études Cittànova, MTDA et de la Chambre d'Agriculture.
- Les Personnes Publiques Associées (PPA)
- -Les services de l'Etat (DDT, DREAL...)
- -Les chambres consulaires (Chambre d'agriculture, CCI...)
- -La structure porteuse du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)
- -Le Conseil Régional, Conseil Départemental...
- La population
- -Par le biais de réunions publiques, d'une exposition photo...

Associer les acteurs du territoire pour un projet partagé





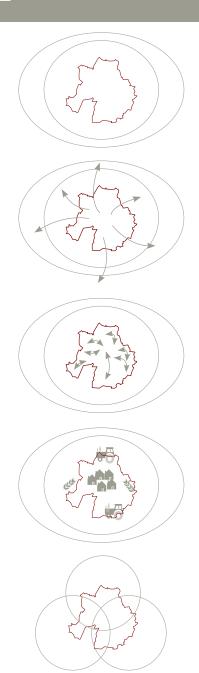




Cittànova

2.1 L'ambition de Châteauroux Métropole

5 grands axes de travail



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

Les cinq grands axes de travail

• Comment?



Châteauroux Métropole, une centralité départementale

> En renforçant l'attractivité économique du territoire pour affirmer le statut de pôle départemental de Châteauroux Métropole

> En maintenant une offre commerciale d'envergure et diversifiée

> En créant des équipements, aménagements et évènements de grand rayonnement

> En misant sur l'attractivité résidentielle pour affirmer Châteauroux Métropole comme pôle de vie

Les cinq grands axes de travail

Châteauroux Métropole, au coeur des dynamiques extérieures

• Comment?









> En travaillant l'image du territoire

> En mettant en avant l'accessibilité du territoire

> En valorisant la position de l'agglomération "à la croisée des chemins"

> En préservant et en mettant en valeur les continuités naturelles

Les cinq grands axes de travail

Châteauroux Métropole, une unité consolidée

• Comment?







> En pensant l'offre en logements à l'échelle de l'agglomération

> En définissant une complémentarité entre les différents niveaux de l'armature territoriale

> En favorisant les interactions entre les communes

Les cinq grands axes de travail

Châteauroux Métropole, une interface entre ville et campagne

• Comment?



> Préserver le caractère rural du territoire, support de la qualité du cadre de vie

> Améliorer l'attractivité des espaces urbanisés

Les cinq grands axes de travail

Châteauroux Métropole, un territoire durable

• Comment?









> Développer un urbanisme moins consommateur d'espaces

> Inscrire le territoire dans la transition énergétique

> Gérer durablement le territoire

> Prendre en compte l'existence de risques et les nuisances



Cittanova

L'articulation entre les pièces du PLUi

Le PADD, pièce maîtresse du projet de PLUi



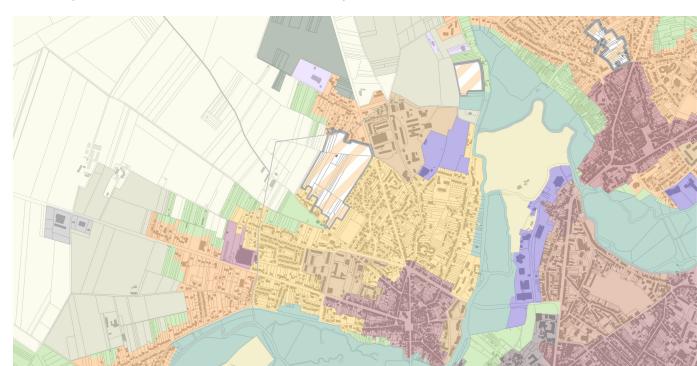
- C'est sur la base des orientations inscrites dans le PADD que vont être élaborés les différentes pièces réglementaires :
- > Le réglement : le réglement écrit et les documents graphiques
- > Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3 2 Les pièces réglementaires

 Un plan de zonage comprenant de multiples dispositions graphiques

Le document graphique

- Le territoire sera divisée en quatre types de zones : urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.
- D'autres éléments graphiques apparaissent, relatifs :
 - > à la mise en oeuvre des projets (les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les emplacements réservés)
 - > à la protection des éléments participant à la trame verte et bleue (ex : les secteurs de haies à préserver)
 - > aux déplacements (ex : chemins à créer et/ou à préserver)
 - > à l'économie (ex : les périmètres de centralité commerciale)
 - > au patrimoine (ex : éléments bâtis à préserver)



3 2 Les pièces réglementaires

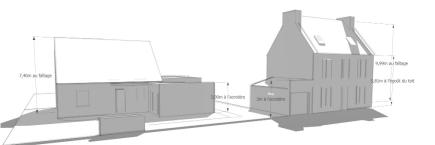
Le règlement écrit

• Une architecture à plusieurs niveaux



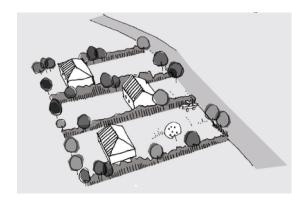
- Qu'est-ce qui est interdit ?
- Qu'est-ce qui est autorisé sous conditions ?

Logement	V
Industrie	Χ



2 L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

- Comment implanter la construction par rapport à la voie ? aux limites séparatives ?
- Quelle hauteur ?
- Quelle occupation sur le terrain?
- 3 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE
- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des limites ?
- 4 LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
- Quel traitement des abords de la construction ?
- **5** LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT
- Quelle gestion du stationnement à prévoir ?



3 2 Les pièces réglementaires

• Un outil pour mieux encadrer l'urbanisation future du territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation

-Elles ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

