

Dossier à disposition du public

Châtres-sur-Cher - 2023

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) et de la Mobilité



JANVIER 2025

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
ROMORANTINAI ET DU MONESTOIS**



Le PLUi-H, un projet mené depuis 2023

Par délibération du **29 mars 2023**, la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois a engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH et comportant un volet Mobilité pour maîtriser l'organisation de l'espace intercommunal tout en préservant le cadre de vie, l'environnement, les espaces naturels et agricoles. Cette outil permet également de prendre en compte les évolutions réglementaires récentes.

Courant 2021, la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois a décidé d'engager l'élaboration d'un PLU intercommunal Habitat et Mobilité. C'est à partir de la délibération de prescriptions en date du 29 mars 2023, que les études ont commencées.

Ce document de planification est une **étape majeure** pour l'avenir du territoire car il permet :

- De définir une **stratégie partagée à l'échelle des 16 communes**
- D'exprimer le **projet politique de la CCRM** en matière de développement, d'aménagement et d'urbanisme
- De préciser les règles qui encadreront l'utilisation des sols à partir desquelles les Maires délivreront les **autorisations de construire**
- D'inscrire les **projets** sur le long terme

Le code de l'urbanisme est en pleine restructuration avec la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dont l'un des objectifs est de mettre en œuvre le Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) d'ici 2050.

La réalisation de ce document de planification va s'effectuer jusqu'en 2026. En attendant le nouveau PLUi-H, ce sont **les PLU.s, cartes communales et règlement national d'urbanisme (RNU) actuels qui s'appliquent sur chaque commune.**

Pour toute question, vous pouvez contacter :
le Service Urbanisme de la CCRM : 02.34.06.10.40
e-mail : plui@ccrm41.fr
urbanisme@ccrm41.fr
Personne ressource : M. Vincent BOQUET



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal régit l'usage du droit des sols sur l'ensemble des 16 communes de la CCRM.

Il concerne toutes les parcelles, qu'elles soient privées ou publiques. Il détermine notamment les droits à construire.

Le PLUi-H s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme les permis de construire ou les permis d'aménager.

Le PLUi-H support des enjeux du territoire

Le projet qui s'inscrit dans le PLUi-H de la CCRM s'organise autour de plusieurs **enjeux** :

- **Vivre autour de l'eau, acteur et symbole du territoire.** Traversé par trois cours d'eau majeurs : le Cher, la Sauldre et le canal du Berry, la CCRM est également maillée par de nombreux affluents, lacs et étangs. L'eau a façonné ce territoire, ses paysages et son histoire.
- **Poursuivre sa politique de l'emploi en développant l'activité industrielle, l'économie rurale et les services à la personne.** Pragmatique, diversifiée et non-exclusive, la politique de l'emploi de la CCRM s'inscrit au service des habitants et respecte l'environnement. Le territoire doit être aménagé et accessible à toutes et tous en proposant commerces et services du quotidien. L'agriculture doit continuer à trouver sa place au sein d'une économie rurale tout en se diversifiant.
- **Rénover l'habitat et préserver le bâti ancien.** Soutenir une politique du logement est un objectif primordial : qualité du logement, espace de vie digne, faible coût en énergie, proximité des services et des équipements. En parallèle, la CCRM soutient et mène une politique économe du foncier pour préserver les ressources et l'avenir. Elle s'interroge sur les friches urbaines, les locaux vacants et les délaissés urbains.
- **Élaborer une politique du logement adaptée aux besoins du territoire.** La CCRM envisage de proposer des typologies de logements en cohérence avec les profils démographiques de son territoire. L'objectif est d'apporter une réponse favorable aux demandes en logement des familles quelque soit leur composition.
- **Promouvoir les mobilités décarbonées.** La CCRM diversifie les moyens pour se déplacer en rénovant les infrastructures et en les adaptant à toutes et tous. L'enjeu est d'interconnecter les sites touristiques, les bourgs, les pôles d'équipements et d'emplois à l'échelle du bassin de la Loire et du Cher. Cette démarche vise également à dynamiser tous les types d'économie locale.
- **Renforcer la filière énergie.** La CCRM est le laboratoire des nouvelles énergies ; elle souhaite poursuivre la diversification des énergies renouvelables et renforcer le soutien aux projets d'autoconsommation et de distribution d'énergie décarbonée. La CCRM s'engage pour assurer son indépendance énergétique en valorisant un développement économique et social du territoire, en connexion avec les pôles économiques majeurs.
- **S'appuyer sur le patrimoine local et le terroir pour porter la culture du territoire.** Terre naturellement destinée à un écotourisme local et tournée vers des activités à mobilité douce, la CCRM dispose de sites touristiques et patrimoniaux riches de culture, qui s'inscrivent dans un tourisme régional.



Villeherviers - 2023

A l'heure du changement climatique, la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois souligne ses engagements écologiques et prend à cœur les questions liées à la préservation des ressources naturelles.

La CCRM s'engage pour :

- **L'eau** comme ressource vitale pour les générations futures et actuelles
- **Les sols** afin qu'ils exercent leurs fonctionnalités écologiques
- **La biodiversité**, support de la faune et de la flore
- **Le Massif forestier Solognot**, puit de carbone essentiel face au dérèglement climatique.



**« Nous devons, ensemble, définir
l'organisation de l'espace intercommunal
pour permettre une gestion cohérente et
équilibrée de notre territoire
qui permettra de renforcer notre
attractivité tout en préservant l'identité de
nos communes. »**

Les Élus de la CCRM

S'informer, comprendre et s'exprimer

Pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi-H, vous pouvez vous informer et vous exprimer.

Vous bénéficiez :

- **Une plaquette d'information** sur les étapes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat, volet Mobilité.
- **Des informations** en continu disponibles sur le site internet de la CCRM <https://ccrm41.fr/vivre-et-habiter/urbanisme/> et dans les Mairies.
- **Un registre de concertation** disponible dans chaque Mairie et au siège de la CCRM, aux heures et jours habituels d'ouverture, destiné à recueillir vos observations.
- **Des réunions publiques.** Vous pouvez consulter les dates de ces réunions sur le site internet de la CCRM et en Mairie. Elles se dérouleront dans chaque commune de la CCRM du **02 juin au 06 juin 2025**.
- Vous pouvez également adresser **vos observations par courrier** à l'attention de :
Monsieur le Président de la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois –
Service urbanisme – 3, rue Normant, Porte des Béliers, BP 41200 Romorantin-Lanthenay.

Un calendrier dynamique

2023	2024	2025	2026
Concertation avec le public durant toute la procédure			
phase 1 <i>Diagnostic du territoire</i>	phase 2 <i>Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Volet Habitat</i>	phase 3 <i>Règlements : zonage règlement Évaluation environnementale</i>	phase 4 <i>Arrêt du projet de PLUi-H Enquête publique Approbation du PLUi-H</i>

Associer les services de l'État

Durant l'élaboration du PLUi-H, les personnes publiques associées (PPA) sont conviées aux phases de travail et durant des réunions spécifiques où l'avancement des travaux leurs est exposé.

Ils devront émettre un avis écrit sur ce document au moment de l'arrêt projet (fin 2025 début 2026). Cet avis écrit permettra d'ajuster si besoin du PLUi-H avant sa version finale en 2026.

Les personnes publiques associées obligatoirement et mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme sont les suivantes :

- L'État ; La Région ; Le Département ; L'autorité organisatrice de la mobilité ; L'EPCI compétent en matière de PLH ; Les collectivités territoriales ou les établissements publics en charge d'une grande opération d'urbanisme ; L'EPCI chargé d'une opération d'intérêt national ; La chambre de commerce ; La chambre des métiers ; La chambre d'agriculture ; Le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public situé dans l'emprise du PLUi-H ; Le syndicat d'agglomération nouvelle ; L'EPCI en charge du SCoT.

Sont associées à leur demande :

- Les associations locales d'usagers agréées ; Les associations de protection de l'environnement agréées ; L'EPCI dont la commune en charge de l'élaboration du plan est membre, lorsque cet établissement n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme ; Les EPCI voisins compétents en matière d'élaboration du plan d'urbanisme ; Le représentant des organismes à loyer modéré situés sur le territoire des communes membres ; Les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de mobilité ; Les communes limitrophes.

Les documents qui composent le PLUi-H

Le rapport de présentation

- Ce diagnostic de territoire recense les principaux besoins présents et futurs à partir des analyses comme l'état initial de l'environnement, les formes urbaines, les modes de déplacements, les risques présents sur le territoire, ... Il **explique et justifie les choix** qui seront retenus dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et en **évalue les incidences sur l'environnement**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- C'est l'élément central du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. C'est un **outil de communication** et d'explication du **projet politique** intercommunal. Son rôle est d'énoncer les orientations de développement de la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestoises pour les 20 prochaines années.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Les orientations permettent de préciser, sur certains secteurs sensibles ou en évolution, les **principes** d'aménagement sous forme de schémas accompagnés de texte explicatif, à respecter pour tous travaux ou constructions. Ils permettent **d'encadrer les futurs projets**. Ce sont des principes « orientations » et non des règles.

Le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA)

- Le PLUi-H de la CCRM comporte également l'élaboration de la **politique de l'habitat**. Le PLUi-H est alors « valant Programme de l'Habitat (PLH) ». Le PLUi-H comportera tous les aspects à traiter dans un PLH selon les articles L302-1 à L302-4-1 du code de la construction et de l'habitation. Après un diagnostic intégré au rapport de présentation, le POA Habitat comportera les orientations et les **actions spécifiques à la politique de l'habitat** que la CCRM souhaite mettre en place et/ou continuer à mener.

L'intégration du volet Mobilités du PLUi-H

- Le volet Mobilité permettra de réaliser une projection à long terme sur le territoire de la CCRM en considérant les différents enjeux et aspects définis autour de **tous les déplacements**. Les objectifs valoriseront les modes de transport dits « **alternatifs** » comme défini par le code des transports aux articles L1214-1 et L1214-2.

Le règlement écrit et graphique (zonage)

- Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, réalisé sous la forme d'articles, définit les règles d'utilisation des sols et de construction applicables pour chaque parcelle faisant partie des quatre grands types de zones. Ces règles varient en fonction de la zone concernée dont les limites sont précisées dans le zonage. Le PLUi-H distingue : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) les zones naturelles et forestières (N).

Les annexes

- Les annexes permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables en matière d'occupation du sol qui ne dépendent pas du droit de l'urbanisme. Elles comprennent notamment la liste des servitudes d'utilité publique ou encore le schéma d'assainissement des communes.

L'évaluation environnementale du PLUi-H

- Cette procédure consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de l'élaboration du PLUi-H : c'est une aide à la décision et une démarche itérative. Elle est obligatoire et systématique depuis la promulgation de la loi n°2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020 et la publication de son décret d'application du 13 octobre 2021, (L.104-1 du code de l'Urbanisme).

En fonction des choix retenus pour le PLUi-H, elle rend compte des effets prévisibles sur l'environnement et justifie ces choix au regard des enjeux identifiés ; des compensations peuvent être envisagées. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci, une fois survenus.

Elle permet également d'enrichir le projet de PLUi-H tout au long de son élaboration ; l'évaluation environnementale sera proportionnée aux enjeux du territoire.

L'évaluation environnementale participe également à la bonne information du public.

À toutes les étapes du PLUi-H, que cela soit lors de la définition des orientations générales du projet de territoire établies dans le PADD, de la réflexion portée sur les futurs sites de projets potentiels dans le cadre de la mise en œuvre d'OAP ou de la rédaction des prescriptions réglementaires, les enjeux environnementaux seront identifiés afin d'être pris en compte.



Langon-sur-Cher - 2023

