

# Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes de la Septaine

Après avoir pris la compétence en matière de documents d'urbanisme le 27 mai 2015, les élus des 17 communes de la communauté de communes de La Septaine ont engagé la procédure pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 7 décembre 2015. En ce début d'année 2017, les études vont débiter.

## Pourquoi élaborer un PLUi ?

L'élaboration qui s'engage aujourd'hui est une révision globale des PLU d'Avord, Baugy, Soye-en-Septaine, Villabon et Vornay, des cartes communales de Crosses, Farges-en-Septaine, Nohant-en-Goût et Osmoy mais aussi l'élaboration d'un premier document d'urbanisme pour Chamoux-Marcilly, Etréchy, Jussy-Champagne, Laverdines, Saligny-le-Vif, Savigny-en-Septaine et Villequiers.

Les PLU doivent intégrer les dispositions du Grenelle de l'environnement pour assurer un modèle de développement durable qui respecte l'environnement et réduit les consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Il doit assurer une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

La loi ALUR de mars 2014 est venue conforter les lois Grenelle en s'inscrivant dans un projet de transition écologique. La loi vise à produire un urbanisme moins énergivore et répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain et en contenant l'artificialisation des milieux naturels et agricoles. Elle a en outre systématisé le transfert de la compétence PLU aux communautés d'agglomération et de communes.

La loi du 20 décembre 2014 incite fortement les intercommunalités à réaliser un PLUi : elle prévoit, pour les territoires qui décident d'engager une démarche de PLUi avant le 31 décembre 2015 et à condition qu'il soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019, une prolongation jusqu'à cette date de l'obligation de mise en compatibilité des PLU avec la loi Grenelle II et le Schéma de Cohérence Territoriale (celui de l'agglomération berruyère a été approuvé le 27 juin 2013). L'échéance de l'évolution des Plans d'Occupation des Sols (POS) en PLU au 31 décembre 2015 est également reportée au 31 décembre 2019 pour les territoires s'engageant dans un PLUi.

Ainsi l'engagement de la communauté de communes de la Septaine dans une démarche d'élaboration du PLUi dès décembre 2015 permet aux communes dotées de documents d'urbanisme de conserver la maîtrise de leur urbanisme jusqu'à l'élaboration d'un projet commun d'ici le 31 décembre 2019.

Mais au-delà de cet aspect technique, l'objectif des élus de la communauté de communes est d'engager une réflexion territoriale partagée sur un projet global en portant à une échelle intercommunale les problématiques d'urbanisme, comme ils l'ont déjà fait en 2016 concernant le logement en travaillant sur un Programme Local de l'Habitat (PLH).

## Quels sont les grands objectifs ?

Les objectifs définis par les élus sont présentés dans la délibération de prescription du PLUi :

### Organiser le développement équilibré :

- Générer les conditions favorables à l'attractivité du territoire pour répondre aux objectifs d'accueil de nouvelles populations et de nouvelles activités en lien avec ses atouts (proximité de l'hôpital, base aérienne) ;
- Assurer un développement équilibré entre le pôle d'équilibre d'Avord, le pôle de proximité de Baugy et les 15 communes rurales ;
- Tenir compte des particularités locales (BA 702, polygone de tir) ;
- Définir des limites à l'urbanisation pour préserver sur le long terme les espaces naturels, agricoles et forestiers sans compromettre le développement du territoire communautaire ;
- Décliner les orientations et objectifs préconisés par le SCoT de l'agglomération berruyère.

### Les objectifs liés à l'habitat, qui seront précisés par le PLH en cours d'élaboration

- Identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'une réhabilitation pour revitaliser les polarités existantes, lutter contre l'habitat indigne et restreindre la vacance ;
  - Favoriser la mixité sociale en proposant une offre de logements sociaux répartie de manière équilibrée sur le territoire ;
  - Favoriser la diversité en matière de logements (types, formes et statuts d'occupation) ;
  - Répondre aux besoins spécifiques en termes de logement et d'hébergement (personnes âgées, jeunes, personnes à mobilité réduite, population défavorisée, saisonniers, gens du voyage...);
  - Organiser les constructions neuves de manière à concilier accueil et consommation maîtrisée de l'espace.
  - Privilégier le renouvellement urbain en urbanisant les « dents creuses » et tendre vers une densification du bâti ;
  - Agir pour la consommation maîtrisée de l'espace en compatibilité avec les stocks fonciers définis à l'échelle intercommunale par le SCoT de l'agglomération berruyère ;
  - Répondre aux besoins spécifiques en termes de logement et d'hébergement (personnes âgées jeunes, personnes à mobilité réduite, population défavorisée, logements saisonniers, gens du voyage...).
- Ces différents objectifs seront articulés avec le contenu du PLH prescrit sur le territoire communautaire.

### Les objectifs liés au développement économique

- Identifier des secteurs de projet en impulsant une réflexion intercommunale portant sur la consommation raisonnée de l'espace, l'accessibilité et l'insertion paysagère des aménagements existants et futurs ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et l'articulation entre habitat et développement économique ;
- Préserver l'offre d'emplois sur le territoire de la communauté de communes et renforcer l'attractivité économique ;
- Agir pour la consommation maîtrisée de l'espace en compatibilité avec les stocks fonciers définis à l'échelle intercommunale par le SCoT de l'agglomération berruyère.

### Les objectifs en matière d'environnement, de cadre de vie et de mobilités durables

- Limiter la vulnérabilité aux risques et l'exposition aux nuisances pour minimiser la portée des aléas et leurs incidences sur la vie des populations (zone de bruit BA 702...);
- Favoriser l'accessibilité de la population aux services et équipements et encourager les modes de déplacements doux, notamment dans le pôle d'équilibre d'Avord et le pôle de proximité de Baugy ;
- Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du SCoT ;
- Optimiser la gestion des ressources en eau et contribuer à la préservation des périmètres de captages ;
- Tendre vers une plus grande sobriété énergétique en matière de constructions neuves pour favoriser l'émergence d'un urbanisme durable.

### **Comment s'organise l'élaboration ?**

Les études ont été confiées à une équipe pluridisciplinaire composée de :

- Patricia MORELLON, urbaniste à Saint-Doulchard, assurera de la coordination de l'équipe
- Benoît BADUEL, du bureau d'études EOHS à Lyon s'occupera du volet habitat
- Catherine AUBEL, paysagiste DPLG à Paris, sera chargé des études paysagères
- L'agence d'architecture ABW Warnant, à Nevers, s'occupera de la qualité architecturale et urbanistique
- Le bureau d'études BIOS, à Aillant-sur-Tholon (89), réalisera les études environnementales
- Le bureau Légacité, à Lyon, fera une relecture du dossier pour vérifier de sa validité juridique.

Les travaux d'élaboration du document d'urbanisme vont désormais débiter de manière concrète. Dans un premier temps, un diagnostic du territoire sera réalisé, recensant les forces et les faiblesses sur les 17 communes. L'objectif est de faire émerger les dynamiques et les enjeux de la communauté, tout en prenant en compte les spécificités territoriales des communes.

Sur cette base les élus engageront la réflexion pour définir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ces principes de développement seront finalement traduits dans le plan de zonage et le règlement définissant les règles d'occupation du sol et dans les orientations d'aménagement et de programmation qui vont encadrer les secteurs à enjeux.

## Comment s'impliquer ?

Toutes les communes membres de La Septaine et tous les habitants sont concernés : loin de se réduire à un document qui régleme « le droit des sols », le PLUi est tout d'abord l'expression du projet que vont porter les 17 communes pour les années à venir.

Ainsi, la population, les associations seront associées à la réflexion. Dès février prochain, un registre sera mis à disposition dans les mairies et à la communauté de communes pour que chacun puisse s'exprimer. Via la presse, le bulletin intercommunal et les différents bulletins municipaux, les habitants seront informés de l'avancement des études. En se rendant dans leur mairie ou à la communauté de communes, ils pourront prendre connaissance des documents disponibles et des expositions publiques à chaque étape.

Les réunions publiques, à l'issue des différentes phases de travail, donneront à la population l'occasion de réagir. Les habitants le désirant pourront s'impliquer dans une démarche constructive : lors des forums citoyens, en participant à la réflexion sur le projet de territoire ou lors des ateliers participatifs au stade du règlement. Des permanences seront assurées à la communauté de communes avant l'arrêt du projet pour répondre aux interrogations.

Ainsi, L'objectif est de faire prendre conscience à tous des enjeux du développement durable appliqué au territoire de la Septaine et de faire en sorte d'avoir un document qui soit le mieux adapté possible aux attentes des communes et de leurs habitants tout en s'inscrivant dans une dynamique de projet global. Cette démarche va valider et amplifier les logiques coopératives qui animent le territoire depuis la création de la communauté de communes et les étendre au domaine de l'urbanisme et de l'aménagement durable du territoire.