

P.E.T.R. CENTRE-CHER		REPUBLIQUE FRANCAISE		
		EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU SYNDICAL		
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Centre-Cher ----- 23-31, boulevard Foch 18000 Bourges		BUREAU SYNDICAL DU PETR CENTRE-CHER ----- SEANCE DU 16 OCTOBRE 2019 à 18h00 Salle de réunion 108 23.31 boulevard Foch à Bourges		
Nombre de membres en exercice	Présents	Absents	Excusés	Date de la convocation
17	9	0	8	Mercredi 9 octobre 2019

Présents : Véronique FENOLL, Bernard ROUSSEAU, Jean-Pierre DELOINCE, Jean-Claude BEGASSAT, Sophie BERTRAND, Alain MAZÉ, Fabrice CHOLLET, Françoise CAMPAGNE, Yvon BEUCHON

Excusés : Pierre-Etienne GOFFINET, Pascal BLANC, Ghislaine JENNEAU, Patrick BARNIER, Jean-Louis SALAK, François DUMON, Martial REBEYROL, Jean-Claude LECHELON

Mme Sophie BERTRAND est désignée secrétaire de séance.

-1-

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Septaine

Présidente de séance : Madame Véronique FENOLL

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.101 et suivants, L.131-4, L. 132-11, L. 153-16 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération berruyère approuvé le 18 juin 2013 ;

Vu la délibération du SIRDAB du 5 Février 2015 définissant la méthodologie de tracé des contours urbains ;

Vu la délibération du SIRDAB du 12 juin 2019 portant délégation de pouvoir du comité syndical au bureau syndical et au Président ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2018 transformant le SIRDAB en Pôle d'Équilibre Territorial et Rural ;

Vu l'arrêté du 23 mai 2019 portant modification des statuts du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Centre-Cher ;

Vu la prescription du Schéma de Cohérence Territoriale Avord-Bourges-Vierzon par le comité syndical du SIRDAB le 5 juillet 2018 ;

Vu la délibération du 7 décembre 2015 relative à la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de La Septaine sur les 17 communes membres de la Communauté de Communes ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Communauté de Communes de La Septaine arrêté le 1^{er} juillet 2019 et notifié au Pôle d'Équilibre Territorial et Rural le 5 août 2019.

Vu la délibération n°8 du Comité Syndical du PETR Centre-Cher portant délégations de pouvoir du Comité Syndical au Bureau Syndical et au Président ;

Considérant que par délibération du 7 décembre 2015, la Communauté de Communes de la Septaine a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'article L.131-4 du code de l'urbanisme prévoit que les PLUi doivent être compatibles avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) des SCoT.

En tant qu'établissement porteur du SCoT de l'agglomération berruyère, approuvé en 2013, le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Centre-Cher est personne publique associée à l'élaboration du PLUi. A ce titre, il a participé aux réunions dédiées aux partenaires, ainsi qu'à certaines réunions de travail.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a fait l'objet d'un débat en conseil communautaire du 25 mars 2019. Le projet de PLUi a ensuite été arrêté par délibération du conseil communautaire du 1^{er} juillet 2019. Conformément au code de l'urbanisme, celle-ci a été notifiée au PETR le 5 août 2019 qui dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur le projet.

Cette compatibilité doit être analysée en intégrant les différentes périodes d'application du SCoT et du PLUi ainsi que certaines évolutions de périmètres. La période prévisionnelle d'application du SCoT est de 17 ans (2013-2030), tandis que celle du PLUi est de 10 ans (2020 à 2030).

1. Principaux points d'analyse du projet de PLUi au regard du SCoT

Le SCoT prévoit d'impulser un développement en cohérence avec l'armature territoriale par le renouvellement de l'attractivité du pôle aggloméré, le renforcement des pôles d'équilibre et en confortant les pôles de proximité et les communes rurales. Sur les 17 communes de la Communauté de Communes, Avord est pôle d'équilibre, Baugy identifiée comme pôle de proximité et 15 communes considérées comme rurales.

1. Projet de développement

La projection démographique retenue prévoit 1 207 habitants supplémentaires sur le territoire à horizon 2030, soit une évolution annuelle de +0,7%/an, globalement en phase avec la période passée (+0,90%/an). Le rythme de croissance retenu pour le pôle d'équilibre Avord (+1,15%) est cohérent avec l'objectif du SCoT de renforcement des pôles d'équilibre, mais un peu plus ambitieux que le scénario du SCoT (+0,4 %) et des tendances passées ($\pm 0\%$). Le développement du pôle de proximité de Baugy (+1,05 %/an) et des communes rurales (+0,60%/an) s'inscrit dans le prolongement des tendances récentes mais supérieur aux scénarios du SCoT (+0,10 %).

Sur cette base, le PLUi prévoit 813 logements supplémentaires dont 720 en constructions neuves et 93 logements vacants remobilisés, répartis pour 60 % en dents creuses et 40 % en extension. Le PLUi privilégie le développement de l'habitat sur les deux pôles, qui concentrent plus de 50 % des objectifs de production de logements. Les communes rurales s'appuient sur un développement majoritairement résidentiel.

Le développement économique se localise principalement au sein de deux pôles, avec 74 % des zones économiques sur le pôle d'équilibre d'Avord, dont le rôle moteur est ainsi renforcé, en lien avec les orientations du SCoT. Le PLUi ne prévoit pas d'objectifs chiffrés en matière d'emploi, mais simplement la volonté à court terme de conforter les zones d'activités existantes sur Avord et Baugy.

Ces scénarii prospectifs répondent globalement aux objectifs de structuration du territoire promue par le SCoT et aux tendances passées, même s'ils sont parfois plus ambitieux que le SCoT, en lien avec les dynamiques passées, observées sur le territoire.

2. Consommation foncière et extension urbaine

Le SCoT préconise une gestion économe et durable de l'espace à travers la maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain. Pour cela, il prévoit pour la Septaine un besoin foncier total de 78 ha, dont 55 ha en extension urbaine. Dans le détail, 67 ha sont prévus pour le développement résidentiel (47 ha en extension) et 11 ha pour le développement économique (8 ha en extension) entre 2013 et 2030. Ces stocks fonciers s'appliquent aux zones ouvertes à l'urbanisation à court et moyen termes (U et 1AU, en dehors des contours urbains) et ne concernent pas les zones ouvertes à l'urbanisation à long terme (2AU).

A court terme (zones U et 1AU) et sur la base de la méthodologie de tracé des contours urbains du SIRDAB, le projet de PLUi de La Septaine prévoit 57 ha en extension urbaine dont 47 ha pour l'habitat et 10 ha pour l'économie, auxquels s'ajoutent 53ha de zones 2AU, principalement destinée à de l'habitat.

Analyse des surfaces en extension urbaine (U + 1AU, hors 2AU)				
	Période d'application SCoT (2013-2030)		Période d'application PLUi (2020-2030)	
Développement résidentiel	47 ha	2,8 ha /an	47 ha	4,7 ha /an
Développement économique	8 ha	0,5 ha /an	10 ha	1 ha /an
Autres	Non prescrit	Non prescrit	19 ha	1,9 ha / an
Total (hors autres)	55 ha	3,3 ha / an	57 ha	5,7 ha/an

En volume, la consommation foncière prévue par le PLUi apparaît compatible avec l'objectif du SCoT. Toutefois, elle représente un rythme annuel supérieur à celui du SCoT, qui s'explique par le scénario démographique retenu, plus conforme aux tendances passées du territoire. Enfin, les zones 2AU sont justifiées par l'éventuel développement brutal de la base d'Avord, en cohérence avec le PADD du SCoT.

3. Orientations du développement

Forme urbaine et cadre de vie

Globalement, le PLUi propose des modalités d'implantation des logements assez ouvertes, avec des densités brutes un peu moins fortes que celles retenues par le SCoT sur le pôle d'équilibre (800 m² par parcelle, soit environ 11 logements/ha contre 20 logements/ha dans le SCoT). Celles retenues au sein du pôle de proximité et des communes rurales sont conformes aux recommandations du SCoT, hormis pour quelques communes rurales (7 contre 10 logements/ha dans le SCoT).

À travers ses OAP ou son règlement, le PLUi prévoit plusieurs dispositions relatives à la qualité urbaine des opérations d'habitat.

À l'échelle communale, le développement urbain se greffe majoritairement sur les centre-bourgs, conformément aux orientations du SCoT.

Armature commerciale

Le SCoT identifie 3 catégories de commerces : les commerces de proximité (< 500 m²) autorisés sur l'ensemble du territoire, les commerces intermédiaires (entre 500 et 5000m² de SUV), dont l'implantation est permise dans les zones de localisation préférentielle et les commerces majeurs (> 5000 m²) dont l'implantation n'est permise qu'en ZACom.

Compte-tenu d'enjeux relativement limités sur le territoire, le PLUi a pris le parti dès la phase PADD d'avoir un règlement peu contraignant pour toutes les constructions (commerce inclus), celui-ci indique donc peu de règles d'implantation ou dispositions sur la qualité architecturale. Par ailleurs, il permet l'implantation des commerces de proximité, sur l'ensemble du territoire, tel que le SCoT le prévoit.

Environnement et biodiversité

Le PLUi décline les objectifs du SCoT en identifiant les éléments favorables à la fonctionnalité écologique. Les réservoirs et corridors de biodiversités sont globalement préservés, sans pour autant être identifiés avec un zonage spécifique.

Par ailleurs, le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque au sol) est autorisé dans l'ensemble des zones mais leur implantation est encadrée par plusieurs dispositions concernant la qualité des sols et l'insertion paysagère.

2. Conclusion et avis

Aux regards de ces éléments, il est demandé :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi de La Septaine
 - en émettant les recommandations sur :
 - les dispositions sur la qualité urbaine et l'insertion paysagère pouvant être approfondies à travers les OAP, notamment en matière d'implantation commerciale ;
 - un volume de zones 2 AU en extension important, justifié par l'éventuel développement de la base aérienne, en cohérence avec le SCoT, dont la mobilisation devrait s'effectuer en fonction des capacités d'urbanisation déjà existantes ;
- d'autoriser Madame la Présidente à signer tout document relatif à cette délibération.

Monsieur Jean-Claude BEGASSAT, rapporteur entendu, le Bureau Syndical après en avoir délibéré,

**DECIDE
à l'unanimité**

- **d'émettre un avis favorable sur le projet de PLUi de La Septaine**
 - **en émettant les recommandations sur :**
 - les dispositions sur la qualité urbaine et l'insertion paysagère pouvant être approfondies à travers les OAP, notamment en matière d'implantation commerciale ;
 - un volume de zones 2 AU en extension important, justifié par l'éventuel développement de la base aérienne, en cohérence avec le SCoT, dont la mobilisation devrait s'effectuer en fonction des capacités d'urbanisation déjà existantes ;
- **d'autoriser Madame la Présidente à signer tout document relatif à cette délibération.**

fait à Bourges, le 17 octobre 2019

La Présidente certifie sous sa responsabilité
Le caractère exécutoire du présent acte
Dépôt Préfecture le Affichage du
30 OCT. 2019 29 OCT. 2019

Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur du PETR Centre-Cher,
Julien FONTAINHAS



Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

30 OCT. 2019



La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification.

1- Le scénario prospectif et ses objectifs

Les scénarii du SCoT

Le scénario démographique retenu par le SCoT traduit la volonté de renforcement de l'armature territoriale et les principes de développement équilibré de son périmètre. L'armature distingue quatre types de communes. Le périmètre du projet PLUi de La Septaine compte :

- 1 pôle d'équilibre : Avord
- 1 pôle de proximité : Baugy
- 15 communes rurales : Osmoy, Soye-en-Septaine, Savigny-en-Septaine, Crosses, Nohant-en-Gout, Villabon, Vornay, Jussy-Champagne, Farges-en-Septaine, Saligny-le-Vif, Laverdines, Villerquiers, Gron, Chaumoux-Marcilly, Etrechy

Au niveau démographique, le scénario du SCoT projette 5 500 habitants supplémentaires à horizon 2030, dont près de 350 pour La Septaine (6%). Compte tenu des besoins supplémentaires liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, cela passe par la production de 14 331 logements, dont 796 pour les 17 communes de la Septaine.

Au niveau de l'emploi, le scénario SCoT s'appuie sur le maintien du taux d'emploi (emplois / habitants) compte tenu des objectifs d'accueil de population, soit la création de 3 300 emplois, dont 148 pour La Septaine.

Les projections démographiques retenues par le PLUi

En termes de démographie, l'objectif retenu dans le PADD du PLUi est de + 1 207 habitants supplémentaires en 2030. La population légale en vigueur au 1 janvier 2019 s'élève à 10 829 habitants pour les 17 communes concernées par le PLUi.

Ce scénario passe par un renforcement du pôle d'équilibre sur la base d'un taux de croissance annuel supérieur à celui retenu par le SCoT sur la période 2020-2030. Le pôle de proximité et les communes rurales sont également confortés à un rythme proche des dynamiques démographiques passées, soit à un niveau supérieur à celui retenu par le SCoT.

	Dyn. récentes TCAM 2006-2015	Recommandations SCoT TCAM 2020-2030	Hypothèse PLUi TCAM 2020- 2030
EPCI	+ 0,90 %	+ 0,17 %	+ 0,70 %
Pôle d'équilibre (Avord)	± 0 %	+ 0,40 %	+ 1,15 %
Pôle de proximité (Baugy)	+ 1,95 %	+ 0,10 %	+ 1,05 %
Communes rurales	+ 1,05 %	+ 0,10 %	+ 0,60 %

Les objectifs de production de logements définis dans le PLUi

Les besoins en logement projetés par le PLUi sur 10 ans s'établissent à 812 logements, soit 93 logements vacants remobilisés et 720 logements neufs à produire. Le calcul des besoins s'appuie notamment sur un desserrement des ménages (estimé à 2,31 personnes par ménage fin 2030). Dans le scénario retenu par le PLUi, le besoin lié à l'accueil de population est égal à 523 logements (2/3) et celui lié au maintien de la population 194 logements (hors récupération de la vacance).

La construction neuve répond à environ 2/3 des besoins totaux (720 logements), 55 % sont concentrés sur les pôles d'Avord et de Baugy. Le reste des besoins se répartit sur les 15 communes rurales, comprenant la commune de Farges-en-Septaine, qui avec les deux pôles représente près de 50 % de la population de l'EPCI et une part importante de la production de logement sur la période passée.

Selon le PLUi, ces besoins en construction se répartissent d'après le PLUi à 60 % en renouvellement urbain. La résorption de la vacance représente 12 % des besoins totaux.

II- La consommation foncière projetée par le PLUi

Les contours urbains, délimités selon la méthode approuvée par le comité syndical du SIRDAB en février 2015, servent de référence pour distinguer ce qui relève de l'extension et du renouvellement urbain dans le cadre de l'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT. Des différences d'interprétation peuvent ainsi exister avec la justification des choix retenus par le PLUi.

• Consommation projetée par le PLUi

Sur la période d'application, le PLUi semble afficher une consommation foncière d'environ 202 ha à horizon 2030, dont 116 ha pour l'habitat (58%), 21 ha pour le développement économique (10%) et 65 ha pour les autres besoins (équipements, énergie...). Dans ces surfaces, 69 ha sont projetées à long terme (2AU), dont 67 % pour l'habitat et 23 % pour les autres besoins (équipements, énergie...). Le SCoT prévoit pour sa part un total de 78 ha (hors 2AU), dont 67 ha pour le développement résidentiel et 11 ha pour le développement économique entre 2013 et 2030.

Sur le total de 202 ha, le PLUi affiche 113 ha en extension urbaine (y compris 2AU) dont 74 hectares pour l'habitat, 11 ha pour le développement économique et 28 ha pour les besoins divers. En dehors des zones projetées à long terme (2AU), il y aurait 44 ha de zones immédiatement urbanisables en extension (113 ha – 69 ha de 2AU en extension) dont 27 ha pour l'habitat et 5 ha pour l'économie (190 ha au total).

Le SCoT prévoit en extension 47 ha pour l'habitat et 8 ha pour l'économie. À court terme (zones U et 1AU) et sur la base de la méthodologie de tracé des contours urbains du SIRDAB, le PLUi affiche une consommation de 73 ha en extension urbaine, dont 47 hectares pour l'habitat et 10 ha pour le développement économique et 19 ha pour les besoins divers. La différence avec le calcul avec le projet s'explique par la présence de zones hors contours urbains classées en zone U (près de 50 %).

De ce fait, à travers l'analyse de la compatibilité, le volume des zones en extension n'est pas le même que celui affiché par le PLUi :

Analyse des surfaces en extension urbaine (U hors contours urbains + 1AU, hors 2AU)				
	Période d'application SCoT (2013-2030)		Période d'application PLUi (2020-2030)	
Développement résidentiel	47 ha	2,8 ha /an	47 ha	4,7 ha /an
Développement économique	8 ha	0,5 ha /an	10 ha	1 ha /an
Autres	Non prescrit	Non prescrit	19 ha	1,9 ha / an
Total (hors autres)	55 ha	3,3 ha / an	57 ha	6 ha/an

• Objectifs de modération de la consommation d'espace

Entre 2007 et 2017, le PLUi analyse une consommation de 74 ha en 10 ans, contre 60 ha dans le PLUi. Au niveau de l'habitat, ces volumes peuvent être mis en perspective avec le rythme de l'évolution démographique sur la période précédente.

Consommation foncière, au vu des rythmes démographiques et emplois	Période passée selon le PLUi	Période d' application PLUi (2020-2030)
Consommation foncière	7,4 ha/an (2007-2017)	6 ha/an
• Dont pour l'habitat	5 ha/an (2007-2017)	5 ha/an
<i>Rythme démographie</i>	+ 0,9 %/an (2006-2015)	+ 0,7 %/an
• Dont pour l'économie	0,8 ha/an (2007-2017)	1 ha/an

L'évaluation de la consommation foncière passée est réalisée, conformément aux dispositions légales. Toutefois, la méthode utilisée semble sous-estimer cette consommation passée, avec en conséquence un effort réalisé par le projet de PLUi qui apparaît moindre qu'il ne l'est réellement. D'après les études du SCoT ABV, l'extension passée de l'habitat représenterait environ 78 ha au lieu de 50 ha selon le PLUi. De ce fait, l'effort de réduction de la consommation globale serait probablement plus conséquent que celui affiché dans le document. En parallèle, l'objectif de modération de la consommation de l'espace est complété par une urbanisation plus économe grâce à une densité plus forte qu'auparavant : 800 m² à Avord, 900 m² à Baugy et près de 1 000 m² sur les communes rurales, contre actuellement 1 300 m² en moyenne.

Ces densités brutes sont un peu moins fortes que celles retenues par le SCoT, notamment pour le pôle d'équilibre mais propose une progression importante :

	Densités brutes passées	Densités brutes recommandées par le SCoT	Densités brutes PLUi
Pôle d'équilibre	8 lgmts/ha	20 lgmts/ha	11 lgmts/ha
Pôles de proximité	7 lgmts/ha	12 lgmts/ha	10 lgmts/ha
Communes rurales	6 lgmts/ha	10 lgmts/ha	9 lgmts/ha

Le rapport de présentation analyse également le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis. Après mise à l'écart des zones non immédiatement mobilisables, le PLUi a appliqué un taux de rétention commun de 30 % et parfois ambitieux de 0 %.

Les besoins fonciers pour l'habitat

Entre 2013-2030, le SCoT prescrit des stocks fonciers habitat qui s'élèvent à 67 ha pour les 17 communes, dont 47 ha maximum en extension urbaine et 20 ha (minimum) en renouvellement urbain.

Le PLUi projette un total de 202 ha (court terme + long terme), dont 116 pour l'habitat. D'après le PLUi, les besoins seraient répartis comme suit : 42 ha en renouvellement urbain, 27 ha à court terme et 47 ha à long terme.

Sur la base des contours urbains délimités selon la méthode SIRDAB, il y aurait 47 ha d'extension (zones en dehors du contour urbain en U ou 1AU).

	Prescriptions SCoT (hors 2AU)	PLUi : justification (avec 2AU)	Analyse compatibilité (hors 2AU)
Extension	47 ha (max)	27 ha + 47 ha de 2AU	47 ha
Renouvellement	20 ha (min)	42 ha	42 ha
Total	67 ha	116 ha	89 ha

Les besoins fonciers pour le développement économique

À horizon 2030, le SCoT définit les besoins fonciers en matière de développement économique à 11 ha, dont 8 ha maximum en extension urbaine et 3 ha (minimum) en renouvellement urbain.

Sur la base des contours urbains délimités selon la méthode SIRDAB, il y aurait 10 ha d'extension (zones en dehors du contour urbain en U ou 1AU).

	Prescriptions SCoT (hors 2AU)	Justifications PLUi (avec 2AU)	Analyse compatibilité (hors 2AU)
Extension	8 ha (max)	5 ha + 6 ha de 2AU	10 ha
Renouvellement	3 ha (min)	10 ha	10 ha
Total	11 ha	21 ha	20 ha

Autres besoins fonciers

Conformément aux dispositions du SCoT de 2013, les besoins en équipements collectifs et à long terme (2AU) ne sont pas considérés dans le cadre de l'analyse de la compatibilité du PLUi au SCoT. Ils sont toutefois intéressants à considérer pour appréhender le projet dans sa globalité.

- **Besoin en équipements et énergie**

Les besoins en équipements, infrastructure et énergie représentent un total d'environ 65 ha, dont 37 ha en renouvellement urbain et 28 en extension urbaine (dont 16 ha 2AU). Les extensions à court terme se situent principalement sur les deux pôles.

- **Besoin à long terme (2AU)**

Le PLUi de la Septaine prévoit un total d'environ 69 ha de zones ouvertes à l'urbanisation à long terme (2AU), en majeure partie à vocation économique. Ces secteurs pourront faire l'objet d'une urbanisation d'ici à 2030 après une modification du PLUi.

III- Orientations de l'urbanisation

Généralités

Au sens du SCoT, les besoins en extension à court terme se concentrent pour près de 60 % dans les deux communes pôles (Avord et Baugy) et donc près de 40 % sur les 15 communes rurales.

Considérant que Farges-en-Septaine se détache des autres communes rurales à l'échelle de l'EPCI vu les tendances passées (logement et démographie), il est intéressant d'en tenir compte dans l'analyse. Dans le projet PLUI, les 3 communes représentent une consommation foncière de près de 70 % à travers le PLUi.

Globalement, les besoins en extension se concentrent sur les communes pôles, à hauteur de 50 % pour ceux à vocation habitat et presque 100 % à vocation économique.

Renforcement de l'armature urbaine

- **Orientations des besoins en matière de logements**

Sur les 813 logements à produire à l'horizon 2030, 50 % de la production est projetée au sein des deux pôles et presque 60 % des besoins avec la commune de Farges en Septaine. La répartition de l'offre participe ainsi au renforcement de l'armature territoriale identifiée par le SCoT et des tendances passées établies dans le diagnostic du PLUi. Les efforts de reconquête de la vacance sont répartis sur l'ensemble du territoire, avec les objectifs les plus forts sur ces 3 communes.

- **Orientations des besoins liés au développement économique**

A l'échelle de la Septaine, 100% des surfaces immédiatement urbanisables (U + 1AU) à vocation économique sont sur les pôles d'Avord et de Baugy. Sur toutes les zones identifiées à cette vocation (y compris 2AU) soit 21 ha, près de 30 % se situent sur les communes rurales de Vornay et de Soye en Septaine.

Au niveau foncier, près de 50 % de ces zones sont en renouvellement urbain et plus de 65 % sans compter les zones 2AU.

Hameaux et bourgs secondaires

Le SCoT de l'agglomération berruyère interdit l'extension des hameaux au sein des communes rurales et des pôles de proximité. Le SCoT autorise toutefois la densification des hameaux à l'intérieur de leurs limites. Les bourgs secondaires sont distingués par des hameaux et ne sont pas concernés par cette prescription : leur définition a été validée par le comité syndical du SIRDAB en février 2015 et correspond à un ensemble bâti regroupant plus de 100 habitants et plus de 15 % de la population communale accueillant des services et/ou des activités et/ou desservis par les réseaux.

Dans le cadre du projet de PLUi de la Septaine, le développement résidentiel est globalement projeté au niveau des centralités urbaines et centre-bourgs. Toutefois, dans de faibles proportions à l'échelle de l'EPCI, certains hameaux semblent pouvoir s'étendre : du petit perrot à Osmoy (zone U dépasse) et celui de St Igny (zone 2AU environ 1,5 ha) à Gron. A long terme, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra se faire au regard des autres zones de développement potentiel, plus proches des centralités.

IV- Analyse thématique

Formes urbaines et cadre de vie

Concernant le développement et la diversification de l'offre de logements, le programme des OAP propose parfois quelques dispositions.

En matière de qualité urbaine, environnementale et paysagère, certaines dispositions sont prévues sur l'aspect extérieur et les clôtures. Dans les zones d'urbanisation future à vocation commerciale, par le biais des OAP, ces éléments ne sont pas spécialement renforcés. En effet, celles-ci abordent peu l'insertion urbaine et la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Aménagement commercial

Le SCoT prévoit 3 niveaux de commerces (< à 500m², entre 500m² et 5000m², > à 5000m²) et décline 3 types de zones correspondantes. Le premier seuil permet de favoriser l'implantation de commerce de proximité sur tout le territoire et les deux autres seuils permettent d'ajuster la localisation de l'implantation des ensembles commerciaux suivant leur ampleur, soit intermédiaires, soit majeurs (ZACom).

Le PLUi a pris le parti dès la phase PADD d'avoir un règlement peu contraignant toutes les constructions (commerce inclus), celui-ci indique donc peu de règles d'implantation ou dispositions sur la qualité architecturale. Par ailleurs, il permet l'implantation des commerces de proximité, sur l'ensemble du territoire, tel que le SCoT le prévoit.

Environnement / Énergie

Le PLUi décline les objectifs du SCoT en préservant certains éléments favorables à la fonctionnalité du réseau écologique. Les réservoirs identifiés par la TVB du SCoT y sont globalement précisés.

Ce PLUi appréhende les réservoirs et les corridors en les classant en zone N. Le maintien de la fonctionnalité écologique est assuré par un zonage naturel et parfois spécifié biodiversité. L'ensemble de la Trame Verte et Bleue aurait pu bénéficier d'un zonage N, spécifié « biodiversité ».

Concernant l'énergie, le règlement du PLUi autorise l'installation de panneaux photovoltaïques au sol sous conditions, sur l'ensemble des zones sauf celles spécifiées biodiversité. Dans les zones A et N, le photovoltaïque au sol peut être autorisé avec les différentes dispositions suivantes :

- « dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- [...] sur des terrains ayant un faible potentiel agronomique ou si le projet intègre une dimension de valorisation agricole de la parcelle.
- [...] Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante, la plantation d'écrans végétaux ».

Pour l'installation d'éoliennes, il n'est pas fixé de règles, même si compte tenu des différentes servitudes, elles ne seront pas permises sur une partie importante du territoire.