

DEPARTEMENT DU CHER
Communauté de Communes de La Septaine



P.L.U.i.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elaboration prescrite par délibération du conseil communautaire en date du 7 décembre 2015

Projet réapprouvé par délibération du conseil communautaire en date du 22 juin 2020

TITRE 1 - REPONDRE A LA DEMANDE EN LOGEMENTS ET ORGANISER L'ESPACE	3
A - Mener une politique de reconquête des logements vacants	3
B - Elargir les opportunités résidentielles en termes de logement locatif	3
C - Bien calibrer le développement de l'offre résidentielle	3
D - Optimiser l'utilisation de la ressource foncière	4
E - Objectifs de modération de la consommation d'espace	5
TITRE 2 - DEVELOPPER L'ECONOMIE	5
A - Conforter les zones d'activités	5
B - Préserver et renforcer la structure commerciale	6
C - Préserver le potentiel agricole	6
D - Valoriser le patrimoine et favoriser le développement de l'hébergement touristique	7
TITRE 3 - ASSURER UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION	7
A - Développer les équipements	7
B - Améliorer les déplacements doux	8
TITRE 4 - CONSERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE	8
A - Le relief, motif constitutif majeur du territoire	8
B - Repérer et protéger les éléments liées aux vallées et l'eau	8
C - Protéger la végétation structurante, qui rompt la monotonie des grandes cultures	8
D - Améliorer les relations entre les agglomérations et leur paysage	9
E - Valoriser les routes et chemins en tant que liens et lieux de paysage et de découverte	9
TITRE 5 - RELEVER LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	10
A - Prendre en compte les risques et les nuisances	10
B - Assurer une bonne gestion de l'eau	10
C - Préserver les continuités écologiques	11
D - répondre aux enjeux énergétiques	11

TITRE 1 - Répondre à la demande en logements et organiser l'espace

A - MENER UNE POLITIQUE DE RECONQUETE DES LOGEMENTS VACANTS

- **Mettre l'effort prioritairement sur la récupération du parc vacant, conformément aux objectifs du PLH**
 - ✓ Objectif de 93 logements vacants remis sur le marché d'ici 2030

B - ELARGIR LES OPPORTUNITES RESIDENTIELLES EN TERMES DE LOGEMENT LOCATIF

Pour répondre à l'objectif du PLH de produire davantage de locatif :

- **Possibilité de prévoir un part de locatif et de petits logements sur des secteurs à projet**
- **Possibilité de repérer des bâtiments pour des emplacements réservés pour logement social**
- **Remise sur le marché de logements vacants sous forme de logements conventionnés**
 - Notamment en adaptant l'offre de logements aux évolutions récentes
 - ✓ Par l'adaptation des logements au vieillissement
 - ✓ En soutenant l'amélioration du parc, notamment sur le plan énergétique

C - BIEN CALIBRER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE RESIDENTIELLE

- **Calibrer le volume de production en fonction des besoins pour ne pas amputer le développement futur tout en évitant la surproduction :**

Estimation des besoins en logements basée sur des objectifs de croissance démographique sur la période 2017-2030 (compris) : 720 logements sur l'ensemble de la communauté de communes de La Septaine

- **Taux de croissance moyen annuel de la population de 0,7% pour l'ensemble de la communauté de communes**
- **Répartition entre les communes selon la structuration du territoire :**
 - +1,15 %/an pour Avord,
 - +1,05%/an pour Baugy,
 - +0,4 % à +0,85 % par an pour les autres communes selon leurs profils (taille, croissance, commerces...).

Ces objectifs se conforment au rythme de croissance observé sur la période récente tout en engageant un recentrage sur les communes identifiées comme « pôles » par le SCoT.

Ce taux de croissance correspond à un apport de population de 1207 habitants d'ici fin 2030 sur La Septaine et 813 logements.

Durée du PLUi : 2030	Taux croissance annuelle de la population	Logements à produire	Mobilisation de la vacance	Logements neufs à produire
Pôle principal : Avord	1,15%	266	11	255
Pôles relais : Baugy	1,05%	136	16	120
Communes rurales	0,60%	411	66	345
Total	0,7%	813	93	720

- **Traduction en surfaces potentiellement constructibles**

Pour répondre à un besoin de 720 logements, il faut prévoir 65 hectares de surfaces nettes hors voirie et espaces publics, soit 77 hectares bruts, tout aménagement compris.

Durée du PLUi : 2030	Surfaces à mobiliser estimées à partir des besoins en logements			
	Logements neufs à produire	Taille des parcelles (hors voirie) ⁽¹⁾	Surfaces nettes à mobiliser "en théorie" ⁽²⁾	Surfaces brutes (voirie et espaces verts compris) ⁽³⁾
	Nb	m ²	ha	ha
Pôle principal : Avord	255	Moyenne : 800	20,5	26
Pôles relais : Baugy	120	Moyenne : 900	11	13
Communes rurales	345	Moyenne : 1000	34	38
Total	720	Moyenne : 990	65	77

- (1) Taille moyenne des parcelles sur les communes rurales : Entre 800 et 1200 m², selon le constat de la consommation d'espaces sur 10 ans et le type de projet dominant (constructions isolées ou aménagement d'ensemble).
- (2) Surfaces à mobiliser en « théorie » : Nombre de logements x taille moyenne de parcelles hors voirie
- (3) Surfaces théoriques voirie comprise. Part pour la voirie : Avord : 25%, Baugy : 20%, communes rurales : entre 10 et 15%.

➤ **Prévoir des réserves pour anticiper les évolutions des effectifs de la base aérienne**

Le projet prévoira aussi en supplément des surfaces à long terme, notamment dans le cas d'un développement plus important de la base aérienne, pour accueillir au minimum une centaine de ménages supplémentaires.

D - OPTIMISER L'UTILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE

➤ **Répartition de l'urbanisation entre les communes en fonction du maillage urbain en priorisant les pôles :**

- ✓ Pôle d'équilibre : Avord : 33%
- ✓ Pôle de proximité : Baugy : 17%
- ✓ Communes rurales : en fonction de la présence de commerces et de services : 50%

➤ **Répartition de l'urbanisation à l'intérieur des communes en fonction de la structuration du territoire :**

- ✓ Bourg : secteur à privilégier pour la densification du bâti et des extensions
- ✓ Villages : groupes bâtis secondaires : principalement en densification
- ✓ Hameaux : pas d'extension (SCoT), comblement des dents creuses
- ✓ Ecartés et habitat dispersé : agrandissement des constructions existantes et leurs annexes

➤ **Répartition de l'urbanisation à l'intérieur des groupes bâtis en priorisant la densification :**

- ✓ Utiliser en priorité les surfaces en densification pour répondre aux besoins en logements : Au moins 60% des besoins en logements peuvent être satisfaits par les dents creuses.
- ✓ Quantifier les surfaces nécessaires en extension pour répondre aux besoins en complément de l'urbanisation en densification.
- ✓ Prévoir une petite possibilité d'extension (au maximum 0,5 ha) même sur les communes dont les besoins en logements sont couverts par les surfaces en densification.

➤ **Définition des limites de l'urbanisation en fonction :**

- ✓ Des facteurs paysagers
- ✓ Des facteurs environnementaux

➤ **Phasage de l'urbanisation dans le temps en fonction :**

- ✓ de la desserte en réseaux
- ✓ de la disponibilité
- ✓ des dents creuses et des projets alentours

E - OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

➤ Lutter contre l'étalement urbain :

- ✓ en investissant majoritairement les dents creuses et en limitant les extensions urbaines.

➔ Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace :

Les surfaces brutes ouvertes à l'urbanisation se répartiront à 65% en dents creuses et 35 % en extension.

➤ Encourager une densité plus importante que la période précédente :

- ✓ En estimant une taille moyenne de parcelle en fonction de la hiérarchie urbaine et en la réduisant d'au moins un quart par rapport à la consommation d'espaces existante.

➤ Réduire la dispersion du bâti :

- ✓ En répartissant la consommation d'espaces pour moitié entre les deux pôles d'une part et les communes rurales d'autre part.
- ✓ En concentrant l'urbanisation nouvelle sur les bourgs et les villages,
- ✓ En ne permettant que le comblement de dents creuses sur les hameaux et pas d'extension,
- ✓ En n'autorisant que l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes sur le reste du territoire.

➤ Eviter l'urbanisation diffuse :

- ✓ en encadrant l'urbanisation sur les secteurs à aménager par des orientations d'aménagement et de programmation.

➤ Encourager une densité plus importante que la période précédente :

- ✓ en réduisant la taille moyenne des parcelles.

➔ Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace :

Réduire la taille moyenne des parcelles d'au moins un quart par rapport à la consommation d'espaces existante en la réduisant à 1 000 m².

➤ Limiter une consommation excessive des espaces agricoles, naturels et forestiers

- ✓ en ajustant les surfaces immédiatement ouvertes à l'urbanisation aux besoins en logements, soit 720 logements.

➔ Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace :

Les surfaces nettes immédiatement ouvertes à l'urbanisation (correspondant uniquement à la surface des parcelles pouvant être consommées, après rétention foncière et voirie) n'excéderont pas 70 ha (zones U et 1AU).

Les surfaces en extension à long terme prévues en réserve (zone 2AU) sont limitées à 35 ha.

TITRE 2 - Développer l'économie

A - CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITES

➤ Concentrer les investissements sur les zones existantes ou prévues :

- A Avord, zone intercommunale des Alouettes
- A Baugy, aux Merisiers
- Extension à long terme à Soye-en-Septaine

- **Préserver la possibilité d'ouvrir des petites zones d'activités d'un hectare sur des secteurs déjà desservis et viabilisés**

- **Encadrer l'aménagement qualitatif des zones par les orientations d'aménagement et de programmation :**

Améliorer la qualité des entrées de ville en travaillant sur 3 axes :

- Insertion paysagère pour veiller à la qualité des entrées de ville
- Organisation et paysagement interne des zones d'activités
- Prescriptions pour limiter l'impact sur l'environnement (limiter l'imperméabilisation, récupération des eaux pluviales, maîtrise énergétique...)

- **Autoriser les activités artisanales dans les zones urbanisées**

Pour des activités compatibles avec les zones habitées, tant par la limitation des nuisances que par leur aspect.

B - PRESERVER ET RENFORCER LA STRUCTURE COMMERCIALE

- **Favoriser l'implantation de commerces par un règlement d'urbanisme peu contraignant**

- **Volonté de maintien des commerces dans les centres-bourgs :**

- Eviter le changement de destination des commerces en habitation.

C - PRESERVER LE POTENTIEL AGRICOLE

- **Soutenir l'activité agricole**

- ✓ Limiter la consommation de terres agricoles
- ✓ Veiller à éloigner les constructions nouvelles des sièges d'exploitations agricoles
- ✓ Limiter les risques de conflit de voisinage avec les riverains par des aménagements paysagers et des réculs
- ✓ Autoriser la création de réserves d'eau (dans le cadre de la loi sur l'eau)
- ✓ Ne pas entraver les circulations agricoles

- **Favoriser l'évolution de l'activité agricole**

- ✓ Favoriser l'évolution de l'activité agricole
- ✓ Repérer les bâtiments pouvant être reconvertis
- ✓ Accompagner les évolutions en termes de qualité
 - Repérer les bâtiments anciens de qualité et encadrer leur évolution
 - Implantation et qualité architecturale des nouveaux bâtiments agricoles
- ✓ La proximité de Bourges, une opportunité pour la diversification des productions et des paysages agricoles, des modes de commercialisation (circuits courts) : maraîchage, vente à la ferme...

D - VALORISER LE PATRIMOINE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

- **Soutenir les projets de développement d'activités de loisirs créant des attractions touristiques sur le territoire** comme le projet de pôle aéronautique à Avord ou la ferme pédagogique l'Odyssée du Berry à Vornay.
- **Identifier les éléments du patrimoine bâti et paysager**
Repérer le patrimoine pour le préserver et aider à sa mise en valeur du patrimoine, que ce soit le patrimoine végétal (arbres remarquables, haies présentant un intérêt particulier, alignement d'arbres des chemins ou des places de village...), le petit patrimoine (lavoirs, puits, calvaires...) ou le patrimoine bâti de caractère mais non protégé au titre des monuments historiques (église, château, maison rurale traditionnelle, grange remarquable...)
Le lien entre l'élément du paysage et le site dans lequel il s'inscrit doit aussi être préservé de manière à valoriser les ambiances paysagères spécifiques, notamment auprès des cours d'eau.
- **Protéger les chemins à conserver et recréer des liaisons si nécessaire**
pour préserver les chemins de promenade existants et favoriser la création de circuits de découverte du territoire. Le repérage d'un certain nombre de chemins peut permettre d'éviter qu'ils soient annexés en partie ou interrompus.
 - Repérage et protection des chemins ruraux existants, des parties de l'ancienne voie romaine
 - Création de chemins de promenade, et reconstitution de continuités de parcours à l'échelle intercommunale, permettant la mise en réseau de lieux d'intérêt (patrimoine, site naturel, vente à la ferme...)
- **Repérer les bâtiments agricoles pouvant être reconvertis**
pour ne pas freiner la création de gîtes ou chambres d'hôtes en zone agricole ou naturelle. Si un agriculteur peut toujours créer un hébergement touristique en complément de son activité agricole, en l'absence de repérage, les bâtiments ne pourraient pas être reconvertis après la cessation d'activité par exemple. On pourra ainsi éviter l'abandon de bâtiments agricoles de qualité en favorisant le changement de destination en habitation ou hébergement touristique.

TITRE 3 - Assurer un bon niveau d'équipements et de services à la population

A - DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS

- **Identifier des secteurs pour conforter les équipements existants sur le territoire et prévoir des réserves foncières pour les aménagements et équipements futurs.**
- **Permettre le développement des équipements communaux**
- **Favoriser la création ou le développement d'espaces de détente ou de loisirs, notamment aux abords des cours d'eau.**
- **Soutenir le développement d'une bonne couverture numérique et en téléphonie mobile.**

B - AMELIORER LES DEPLACEMENTS DOUX

- **Intégrer une réflexion sur les déplacements doux à tout projet d'aménagement**
lors de l'aménagement d'espaces publics, de la création de nouveaux secteurs d'habitat, de zone d'activités, d'un projet touristique....
- **Veiller à l'accessibilité des projets futurs**
en particulier pour les projets privés qui ne sont pas soumis aux normes d'accessibilité et dont les espaces extérieurs pourraient être ensuite cédés aux collectivités.

TITRE 4 - Conserver la qualité du cadre de vie

A - LE RELIEF, MOTIF CONSTITUTIF MAJEUR DU TERRITOIRE

- **Préservation des secteurs de grande visibilité (coteaux, lignes de crêtes, terrains en co-visibilité avec la cathédrale de Bourges...) et des paysages qu'ils donnent à voir.**

B - REPERER ET PROTEGER LES ELEMENTS LIEES AUX VALLEES ET L'EAU

- **Repérer et protéger les cours d'eau et leurs abords,**
vecteurs de continuités paysagères et environnementales entre les villages qu'ils traversent et les espaces naturels et agricoles qui les environnent.
- **Repérer et protéger les fonds de vallées humides,**
à intégrer à la Trame Verte et Bleue et à valoriser pour les ambiances paysagères spécifiques qu'ils constituent.
- **Repérer et protéger les éléments de patrimoine lié à l'eau,**
en prenant en compte leur lien avec les sites dans lesquels ils se trouvent.

C - PROTEGER LA VEGETATION STRUCTURANTE, QUI ROMPT LA MONOTONIE DES GRANDES CULTURES

- **Préserver les espaces boisés par un zonage approprié**
- **Repérage et protection des parcs, des enveloppes végétales accompagnant les implantations bâties isolées**
(domaines agricoles, châteaux...)
- **Repérage et protection des formes végétales linéaires importantes :**
par leurs qualités propres, leur rôle dans le paysage.
- **Renouvellement et création de formes végétales linéaires**
notamment à l'occasion d'opérations qui modifient des lieux : création d'extensions d'urbanisation (recréation de franges végétales), de chemins, de voies nouvelles...

D - AMELIORER LES RELATIONS ENTRE LES AGGLOMERATIONS ET LEUR PAYSAGE

- **Préserver, (re)créer des liens entre les espaces urbains et villageois et le paysage dans lequel ils s'inscrivent :**
 - ✓ Relations visuelles vers le paysage extérieur,
 - ✓ Continuités paysagères et environnementales liées aux cours d'eau,
 - ✓ Continuités paysagères et environnementales liées aux espaces végétalisés et structures végétales...
- **Veiller à la qualité des liens entre les extensions urbaines et le paysage dans lequel elles s'inscrivent :**
 - ✓ S'appuyer sur les limites naturelles existantes
 - ✓ Eviter les secteurs de forte pente et de grande visibilité (piémont des buttes, par exemple).
- **Soigner la qualité des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles :**
 - ✓ Création ou renforcement des franges végétales (espaces verts, haies bocagères, parcs...),
 - ✓ Qualité des entrées d'agglomérations urbaines et villageoises,
 - ✓ Passage de la route (parcours hors agglomération) à la rue (traversées d'agglomération),
 - ✓ Intégration paysagère et architecturale des zones d'activités économiques en entrée de ville.
- **Gérer l'économie du foncier dans un juste équilibre entre densité et maintien de « respirations » nécessaires à la qualité des espaces urbains.**
- **Préservation, valorisation, création d'espaces publics fédérateurs, où le végétal, voire l'eau, ont un rôle structurant**
 - ✓ Valorisation de la présence des cours d'eau existants
 - ✓ Gestion des eaux pluviales...
- **Limitation de l'imperméabilisation des sols des voies et espaces publics :**
 - ✓ En évitant le surdimensionnement des chaussées des nouveaux quartiers,
 - ✓ Par les choix de revêtements des bas-côtés ou trottoirs...

E - VALORISER LES ROUTES ET CHEMINS EN TANT QUE LIENS ET LIEUX DE PAYSAGE ET DE DECOUVERTE

- **Préserver la qualité des parcours routiers :**

Au service de l'image du territoire, de la qualité de vie de ses habitants, et du développement touristique du territoire
- **Repérage et protection des chemins ruraux existants, de l'ancienne voie romaine**
- **Création de chemins de promenade et reconstitution de continuités de parcours à l'échelle intercommunale,**

Permettant la mise en réseau de lieux d'intérêt (patrimoine, sites naturels, lieux de vente à la ferme...)
- **Recréer des formes végétales structurantes à l'échelle du grand paysage :**
 - ✓ Haies, alignements accompagnant les réseaux de routes et chemins,
 - ✓ Bosquets marquant des lieux spécifiques...

TITRE 5 - Relever les enjeux environnementaux

A - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

- **limiter la vulnérabilité aux risques et l'exposition aux nuisances pour minimiser la portée des aléas et leurs incidences sur la vie des populations :**
 - ✓ S'appuyer sur les reconnaissances récentes de catastrophes naturelles pour établir les zonages et règlements des zones à risque d'inondation, même en l'absence de Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)
 - ✓ Prendre en compte le caractère inondable de certains terrains, au cas par cas, dans le zonage plutôt que de prévoir systématiquement une zone inconstructible au bord des ruisseaux.
 - ✓ Intégrer les contraintes du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la BA 702 aux documents réglementaires du PLUi.
 - ✓ Inclure les nuisances possiblement générées par les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans la réflexion sur le développement urbain.
 - ✓ Prendre en compte les zones de bruit des axes de circulation et le plan d'exposition au bruit existant sur le territoire lors de l'élaboration du zonage.

B - ASSURER UNE BONNE GESTION DE L'EAU

- **S'assurer de la cohérence du développement urbain avec la capacité de traitement et d'évacuation des EU/EP des communes**
 - ✓ Veiller à la conformité des systèmes de traitement des eaux usées individuels
 - ✓ Veiller à l'adéquation des systèmes d'assainissement collectif avec les projets d'urbanisation (zonage d'assainissement).
- **Limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la gestion des eaux pluviales**
 - ✓ Instaurer des coefficients d'imperméabilisation des sols sur certains secteurs ou des Coefficients de Biotope par Surface (CBS)
 - ✓ Gérer les eaux pluviales à la parcelle dans les nouveaux aménagements pour décharger la collectivité.
 - ✓ Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables dans les aménagements publics.
 - ✓ Eviter tant que possible de couvrir les cours d'eau.
- **Optimiser la gestion des ressources en eau et contribuer à la préservation des périmètres de captage**
 - ✓ Promouvoir une gestion économe et durable de la ressource en eau sur le territoire, notamment dans le bassin d'alimentation de la nappe des calcaires et marnes du Jurassique supérieur du BV de Yèvre/Auron, sous pression qualitative et quantitative.
 - ✓ Intégrer les périmètres de protection de captages au zonage et y définir des règles en matière de développement urbain
 - ✓ Préserver les zones humides en évitant de construire sur les secteurs identifiés

C - PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

➤ **Préserver et valoriser les éléments constitutifs de la TVB**

- ✓ Classer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en zone A ou N ou un zonage spécifique à la trame verte et bleue.
- ✓ Protection des boisements remarquables et de ceux dans des réservoirs de biodiversité (Espace Boisé Classé)
- ✓ Protection des zones humides

➤ **Préserver sur le long terme les espaces naturels agricoles et forestiers sans compromettre le développement du territoire communautaire**

- ✓ Identifier et préserver les continuités écologiques, en particulier sur les secteurs à urbaniser (zone agricole naturelle, espace boisé classé, secteur de protection renforcée pour les plus sensibles... mais pas les bandes enherbées ou les chemins agricoles de manière systématique).
- ✓ Maintenir les trames végétales existantes en limite des parcelles nouvellement urbanisées (dents creuses ou extension).
- ✓ Réduire l'impact de projets d'urbanisation grâce aux orientations d'aménagement et de programmation, notamment en valorisant les trames comme des milieux riches en potentialités et porteurs de projets.
- ✓ Participer à la biodiversité dans les espaces de nature communs en demandant des essences locales diverses pour les plantations de haies.

D - REPONDRE AUX ENJEUX ÉNERGETIQUES

➤ **Tendre vers une plus grande sobriété énergétique en matière de constructions neuves** pour favoriser l'émergence d'un urbanisme plus durable

➤ **Ne pas contraindre l'amélioration énergétique des bâtiments par un règlement trop strict** (isolation par l'extérieur, matériaux de toiture...).

➤ **Permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et au sol**

A condition :

- de ne pas consommer des terres agricoles de bonne qualité agronomique (à moins d'intégrer un projet de valorisation agricole) ;
- d'éviter les secteurs à fort impact visuel pour limiter l'insertion dans le paysage ou prévoir des aménagements paysagers.

➤ **Favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable**

A condition :

- de ne pas consommer des terres agricoles de bonne qualité agronomique (à moins d'intégrer un projet de valorisation agricole) ;
- d'éviter les secteurs à fort impact visuel pour limiter l'insertion dans le paysage ou prévoir des aménagements paysagers.