

PAYS FORT SANCERROIS VAL DE LOIRE

PLUi : le long chemin d'un projet de territoire

Après six années de travail, de concertation et d'ajustements législatifs, la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire a vu entrer en vigueur son Plan local d'urbanisme intercommunal hier. Un document structurant pour encadrer le développement du territoire.

JULIEN RENARD
julien.renard@centrefrance.com

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) n'est pas né d'un claquement de doigts. Initié dès 2019 par la communauté de communes Pays Fort Sancerrois Val de Loire, ce vaste chantier s'inscrit dans une réflexion globale sur l'aménagement et la revitalisation du territoire.

Un projet de longue haleine

À l'époque, les élus valident une convention avec l'État dans le cadre d'une Opération de revitalisation du territoire (ORT), afin de renforcer l'attractivité des centres-bourgs, lutter contre la vacance de logements et structurer l'action foncière.

L'élaboration du PLUi est confiée au bureau d'études Citanova, sous la coordination de Stevan Derrien. « Une collaboration intelligente » pour Jean-Claude Scoupe, vice-président en charge de l'aménagement du territoire et adjoind au maire de Sury-près-Léré.

Mais très vite, le calendrier initial est bousculé. La crise sanitaire liée au Covid-19 ralentit les échanges et les réunions, tandis que de nouvelles contraintes législatives viennent redéfinir les règles du jeu. La loi Cili-

mat et Résilience, promulguée en août 2021, impose notamment une trajectoire vers le zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, obligeant les collectivités à revoir leurs ambitions d'extension urbaine. « On a dû faire attention et redéfinir ce qui était faisable ou non », a confié Jean-Claude Scoupe.

Concertation et pédagogie au cœur de la démarche

Agriculteurs, viticulteurs et habitants sont invités à s'exprimer lors de permanences dédiées afin de faire remonter leurs besoins, leurs projets et leurs inquiétudes. Ces échanges ont pu nourrir le diagnostic territorial, première grande étape du PLUi, qui dresse un état des lieux précis du territoire, de ses dynamiques et de ses fragilités. « Toujours en se référant à la loi, on a cherché à tenir compte de toutes les demandes », explique l'adjoind au maire.

En découle ensuite le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), véritable colonne vertébrale du futur document. Pré-senté à la population lors de réunions publiques en 2022, celui-ci fixe les grandes orientations du projet. Entre autres : respect de la biodiversité, équilibre entre habitat et développement économique, valorisation

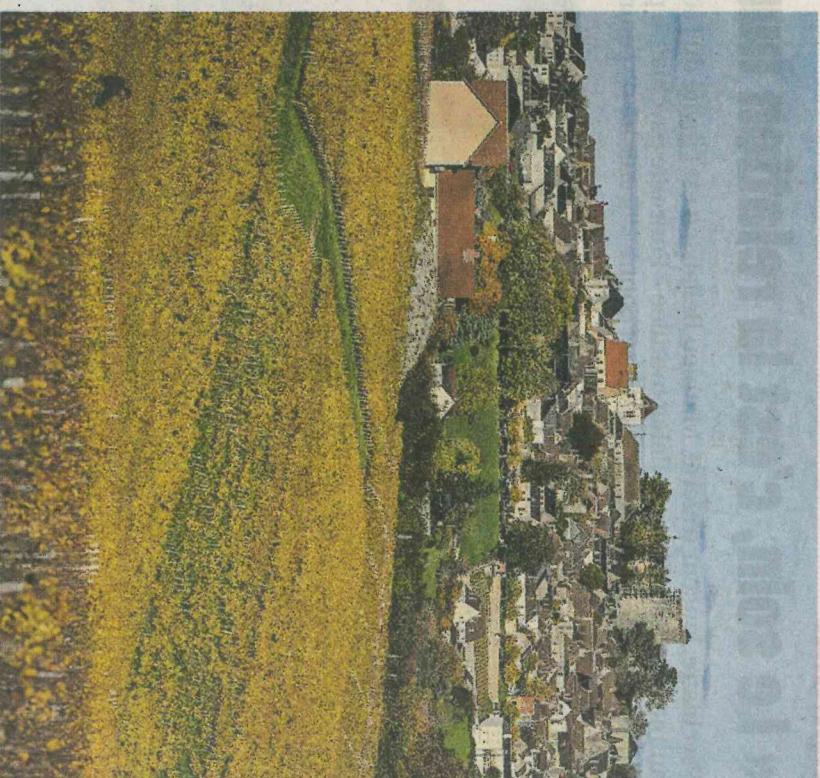
des bourgs, limitation de la consommation foncière.

À mesure que le projet avance, la communauté de communes multiplie les actions de pédagogie. « On a organisé des heures entières de réunion, entre les élus d'abord puis au sein des municipalités, c'est un vrai travail collectif », précise Jean-Paul Scoupe, ravi de l'arrivée à terme du projet. En 2024, les élus et techniciens choisissent d'aller directement à la rencontre des habitants sur les marchés, à bord d'une estafette itinérante. Une manière concrète d'expliquer les futures règles d'urbanisme, d'étudier les projets individuels et de répondre aux inquiétudes, notamment sur la réduction des zones constructibles.

Mise en application

Adopté officiellement le 11 décembre dernier, le PLUi est entré en vigueur hier, à l'issue des formalités réglementaires. Il constitue désormais le cadre de référence en matière d'urbanisme pour l'ensemble des communes du territoire pour les douze prochaines années.

Ce document stratégique repose sur un principe fort : limiter l'étalement urbain et favoriser la mobilisation du bâti existant. « Rien n'est acté dans le marbre, d'autres projets pourront



Six années d'étude ont été réalisées pour mener à bien le projet. ILLUSTRATION PIERRECK DELOBELLE

se faire en fonction de l'évolution des besoins et les réalités du territoire », assure Jean-Claude Scoupe. Sur les 630 logements programmés à l'échelle intercommunale, 147 devront être réalisés par la rénovation ou la reconversion de bâtiments existants, comme la transformation de granges en habitations, et 146 dans les dents creuses, ces parcelles non bâties situées au cœur des zones déjà urbanisées.

Les 339 logements restants pourront être construits en extension des

zones urbanisées. Leur répartition tiendra compte du poids démographique des communes afin de garantir un développement équilibré, cohérent et respectueux des spécificités locales.

Habitants, professionnels et porteurs de projets sont invités à consulter l'ensemble des documents sur le site internet de la communauté de communes pour se familiariser avec cet outil de planification majeur, appelé à façonner durablement le visage du Pays Fort Sancerrois Val de Loire. ●