

Urbanisme : une meilleure gestion des sols et de l'environnement

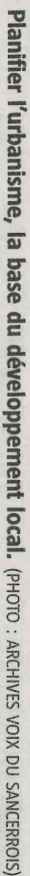
Mieux partager les sols

Sans Pili, ou plutôt avec, l'idée reste de pouvoir construire, aménager, adapter le territoire aux besoins d'aujourd'hui et de demain. L'avantage d'un plan, est de mener une réflexion poussée et de viser plus juste à long terme.

Comment construire aujourd'hui et demain ?

Développer dans un cadre contraint

la protec-



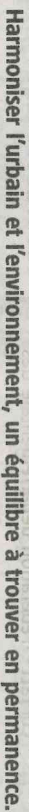
Deux Cdc engagées, deux autres qui hésitent

bougs structurés dotés de services collectifs (écoles, équipements socioculturels, entreprises), notamment en privilégiant les créations de terrains constructibles sur trois pôles de centralité naturellement identifiés : Saint-Satur/Sancerre, Boullier et Léré avec Sury et Belleville.

La CdC voisine, des Terres du Haut Berry (autour d'Henrichemont, Moroguesset et Saint-Martin d'Auxigny), élabore aussi son PLUI, selon un calendrier comparable à celui de la démarche du Pays Fort, Sancerrois, Val de Loire. Elle se penche sur la dynamique et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement. Ici aussi, les règles d'utilisation actuelle et future du sol devront épouser les contours et les réalités d'un large territoire allant d'Allouais à Neuvy-Deux-Cloux et de Moulins-sur-Yèvre à La Chapelle. L'enjeu est de faire émerger un projet de développement (habitat, entreprises) partagé, compte tenu des spécificités des trente communes de ce territoire. Et là encore, le fil rouge imposé est de limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles.

Au vu des ambitions manifestées par les élus, le préfet du Cher a insisté sur la priorité à freiner l'étalement urbain et renforcer les centralités, réduire les déplacements, dépenser intelligemment l'espace. Des principes forts que l'on peut appliquer à tout territoire rural concerné par le tassement de population et de ressources, amenant à resserrer les activités sur quelques pôles centraux, développer. Aménager, ce sera choisir, faire des heureux et des déçus.

Autres Cdc du Val de Loire. Cœur de Loire (Cosme-Donzy-Pouilly) dispose déjà d'un schéma (partiel) de cohérence territoriale pour planifier l'affectation des terrains. La Cdc des Bertranges, autour de La Charité, vient justement d'adopter l'opportunité d'un PLUI. Comme nombre d'homologues, cette Cdc a, jusqu'ici, contourné le texte instaurant d'autorité, la compétence PLUI, par un vote de blocage des élus (représentant au moins 25 % des communes membres et 20 % de la population). Sans PLUI, quelle planche de salut ?



tion du patrimoine, la préservation de l'identité des communes, des bougs, la préservation de la nature et des réservoirs de biodiversité. Concernant l'agriculture, il importe de protéger les terres à plus forte valeur biologique.

« Nous devons raisonner notre consommation d'espace et en finir avec le chacun pour soi ; et, dans un cadre territorial, veiller à réduire les coûts des services publics », souligne un agent d'urbanisme du Centre-Val de Loire. Cette ligne de

conduite est assez partagée. « Nous devons suivre une autre manière de construire que l'étalement urbain, éparpiller les maisons. On peut faire de la densification, ne pas construire moins, mais de manière différente. On continuera de

manière différente et intelligente. En voyant le taux de vacance de l'habitat, on se demande pourquoi on construit encore », ajoute un autre technicien, convaincu que « le PLUi ne nous contraindra en rien, au contraire, il nous aide-
ra ».

Regarder les réalités, les zones à forte demande

Le maire d'un village de 1.500 habitants partage ces préoccupations : « Le PLU suscite inquiétude et questionnements. Il y aura des contraintes liées au fait de ne plus consommer de terre agricole, il faut densifier les bourgs, rapprocher la nomi-

l'artic des équipements collectifs, plutôt que développer en toiles d'araignées autour du village. Tout le monde pense qu'il faut mettre des zones constructibles, or, il faut regarder les réalités, voir les zones où il y a de la demande. »

L'élu constate des inégalités des territoires, en termes de coût du terrain et d'attractivité, il appelle des choix intelligents, d'intérêt général : « C'est un équilibre à trouver après un échange avec les élus. Pour

densifier les centres bourgs, on peut réduire la surface des terrains autour des maisons. Il faut regarder comment on partage le gâteau et veiller à ne pas déséquilibrer les territoires. Gare au politiquement correct, si on essaie de contenter tout le monde... Notre projet doit être cohérent avec la coupée de croissance prévue par l'Insee. Ici, le triangle doré des demandes de constructions, c'est Saint-Père, Boullieret, Bannay... On sait qu'on aura moins de terrains constructibles qu'actuellement. Il y a une forte demande de pavillons alors que beaucoup de maisons de ville sont inhabitées, c'est un vrai sujet ».

Enfin, pour remettre en circulation le bâti ancien des bouges, à rénover ou à démolir pour libérer du terrain constructible, les collectivités de la région Centre-Val de Loire font appel à l'établissement public foncier Loire interdépartemental (Epfil) qui peut régler des cas insolubles en un an environ. Un outil précieux en ces temps où la terre à construire commence à se faire rare.