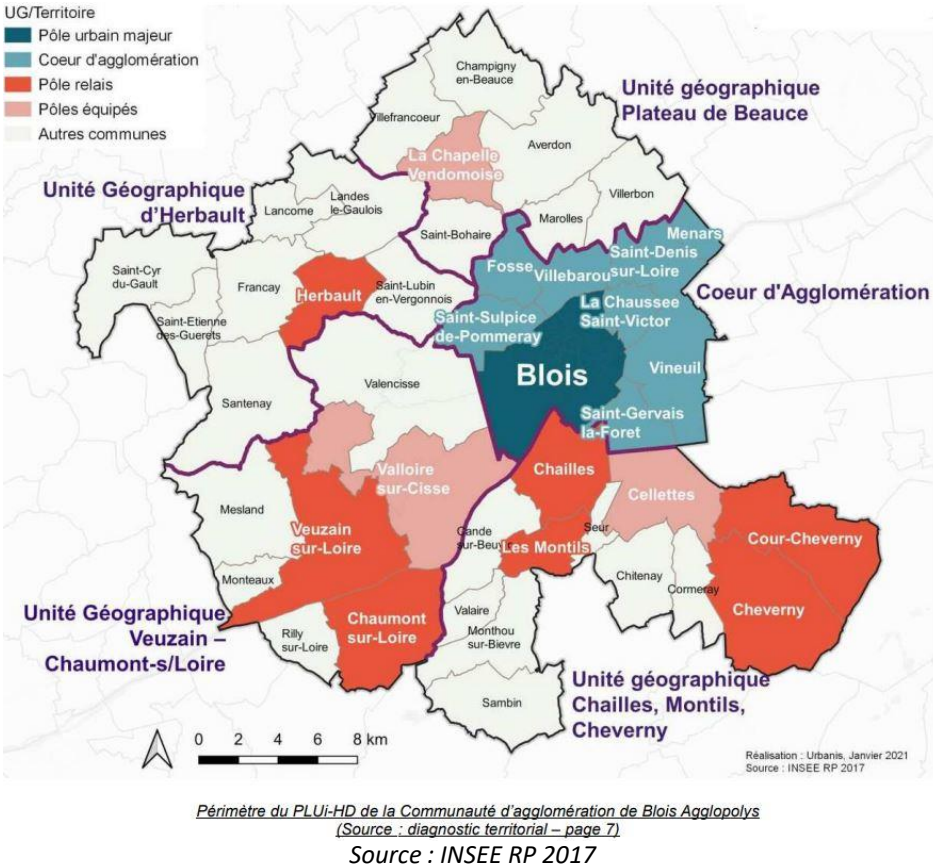




Région	Centre-Val de Loire
Département	41
Type de collectivité porteuse	Communauté d’agglomération
Nombre de communes	43
Surface	792 km ²
Population	106 117 habitants (2020)
Origine du PLUi	Démarche initiale
Nom du SCoT	SCoT du Pays de Grande Sologne, prescrit le 2 juillet 2015
Etat de la procédure	Approuvé
Date de prescription	03/12/2015
Date d’approbation	29/11/2022

Présentation du territoire et de la démarche

Le territoire couvert par le PLUi-HD de la communauté d’agglomération d’Agglopolys représente environ 30 % de la population du Loir-et-Cher, s’étend sur plus de 700 km² et regroupe 43 communes, dont le cœur d’agglomération d’environ 70 000 habitants, autour de Blois, ville-centre. Le périmètre du PLUi comprend une diversité de territoires : communes rurales, pôles relais et pôles équipés.

Un PLUi-HD, socle du projet de territoire :

Avant l’élaboration du PLUi-HD, entré en vigueur en 2023, les 43 communes étaient soumises chacune à leur propre réglementation (PLU, CC ou RNU). Aujourd’hui, le PLUi d’Agglopolys intègre l’ensemble des volets habitat (PLH) et transports/mobilité (PDM, ex PLD), à travers un véritable projet de territoire. Ce nouveau document se veut garant de la cohérence entre les objectifs de sobriété foncière et de renouvellement urbain, notamment via la création de logements, qui représente un véritable défi pour l’agglomération.

Une démarche originale avec le paysage comme fil rouge :

En 2014, les élus locaux ont élaboré le Plan Paysage d’Agglopolys, ce qui a contribué à leur sensibilisation aux enjeux de préservation et de valorisation des paysages. Lors de l’élaboration du PLUi-HD, l’intégration des enjeux de protection des sols, des paysages et de la biodiversité a été facilitée et plus largement souhaitée par les élus locaux.

Particularités de la démarche HD

Penser les mobilités dans une démarche participative :

Le volet déplacement s’est fortement basé sur une méthodologie participative et concertée auprès des élus, des personnes publiques associées (PPA) et d’acteurs locaux, qui ont facilité l’atteinte des objectifs suivants :

- Assurer la cohérence des actions en matière de déplacements, en lien avec les politiques sectorielles d’équipements et d’aménagements urbains ;
- Raccourcir les distances et minimiser les temps de déplacements ;
- Améliorer les performances des alternatives à la voiture individuelle pour constituer un mix de solutions de mobilité concurrentiel de cette dernière, et ainsi, limiter les nuisances qui lui sont liées.

Réaliser un diagnostic fin pour mettre en œuvre la sobriété foncière :

L’enjeu de sobriété foncière a été traité via les volets habitat et déplacements, à travers le prisme du renouvellement urbain et de la rénovation du parc immobilier existant. Un travail approfondi de diagnostic foncier a également été réalisé « à la parcelle ». Le PLUi-HD a ainsi permis d’aller plus loin sur les objectifs d’optimisation foncière et de réduction de la consommation d’ENAF*, permettant d’assurer 65 % de la production totale en logement dans le tissu déjà bâti du territoire.

*ENAF : Espace naturel, agricole et forestier

Leviers réglementaires

Organiser et différencier le territoire via le règlement :

Le diagnostic foncier du PLUi-HD a révélé que les tissus déjà bâtis du territoire selon leurs caractéristiques urbaines, leur situation géographique et la dynamique du marché observée, étaient à même d'accueillir environ 330 à 380 nouveaux logements par an d'ici 2037.

Quatre zones ont donc été identifiées et qualifiées :

- Ui : zone urbaine « Ville intense »
- Uv : zone urbaine « Esprit village »
- Uj : zone urbaine « Jardins »
- Up : zone urbaine de projets

Chacune de ces zones bénéficie de conditions d'urbanisation nouvelle au cas par cas pour optimiser le foncier, garantir la qualité architecturale et paysagère et imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisée allant de 10 % à 20 % en fonction des secteurs.

La nouveauté majeure du règlement est l'**introduction de « modèles »** qui, sous forme d'illustrations en trois dimensions, donne à voir aux porteurs de projets l'étendue des options d'insertion et d'implantation des constructions.

« Avec quelques années de décalage, puisque nous avons pris la compétence en 2015, on s'est retrouvé très à l'aise avec ce dispositif [le ZAN]. »
Christophe DEGRUELLE, Président d'Agglopolys

Articuler habitat et déplacements dans une perspective de projet via les OAP :

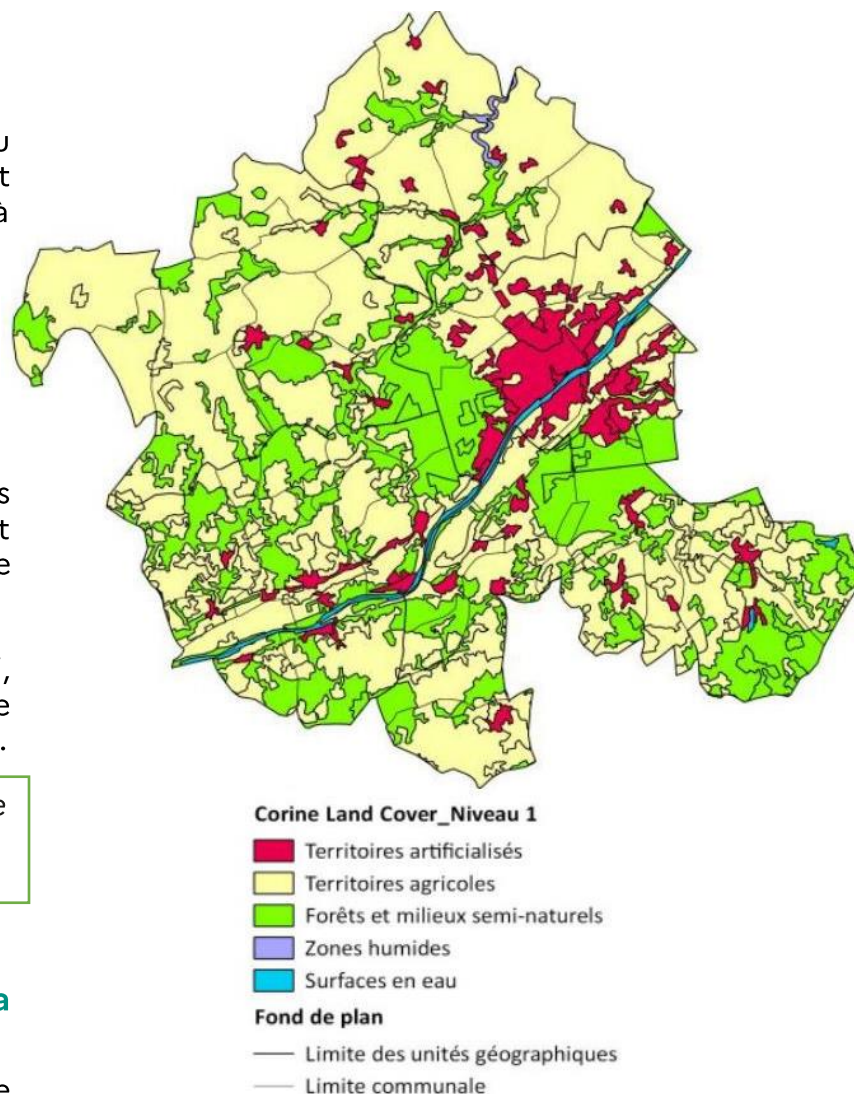
Pour favoriser le développement de la nature en ville, le PLUi-HD comporte une **OAP Transition écologique et environnementale** ainsi que des coefficients de pleine terre. Le PLUi comporte également des **OAP par secteur** (cités plus haut : Ui, Uv, Uj et Up) avec, pour chaque secteur, des schémas de principe d'organisation et de densité systématique, un échancier d'ouverture, une description des objectifs à atteindre et des informations spécifiques pour les porteurs de projet.

FOCUS - Sensibiliser et accompagner la mise en œuvre du PLUi-HD

Avec une approche pédagogique forte, Agglopolys a porté une attention particulière aux enjeux de mobilisation citoyenne. Chaque commune de l'agglomération a, par exemple, organisé des promenades réunissant habitants et élus pour découvrir le paysage et sensibiliser à sa préservation.

De nombreux ateliers et actions de sensibilisation ont été organisés sur la nécessité de trouver de nouveaux modes d'habitat et d'optimiser l'existant pour éviter l'étalement urbain (300 rendez-vous dans les communes ; plus de 800 personnes ont participé aux réflexions). Dans le cadre du projet BIMBY, près de 150 particuliers reçus se sont intéressés à cette possibilité.

Enfin, depuis 2023, la communauté d'agglomération porte des actions visant à sensibiliser les acteurs de l'aménagement aux nouveaux enjeux de l'urbanisme et à faciliter la mise en œuvre du PLUi-HD sur le territoire (comme les petits déjeuners de l'aménagement).



Source : Préfecture du Loir-et-Cher

Et après ?

La démarche d'Agglopolys confirme que le temps de la planification s'étale bien au-delà de « la seule » élaboration d'un PLUi. Elle capitalise sur des démarches et programmes antérieurs (plan paysager, SCoT) et sa mise en œuvre est accompagnée dans le territoire.

Pour aller plus loin :

https://m.agglopolys.fr/fiche_actua_lite/5873/2569-actualites.htm

