

VERDI



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'OULCHY-LE-CHATEAU

Bilan de la concertation

Dossier version Arrêt projet

VERDI Conseil
80 rue de Marcq - BP 49
59 441 Wasquehal Cedex
Tél : 03.28.09.92.00

Grille de Révision

04	19/09/2025	Correction du document	J. DINNAT	J. DINNAT
03	09/09/2025	Correction du document	J. DINNAT	J. DINNAT
02	08/09/2025	Correction du document	J. DINNAT	J. DINNAT
01	22/08/2025	Rédaction du document	J. DINNAT	J. DINNAT
Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié et validé par.

Bilan de la concertation :

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du :

Sommaire

1. INTRODUCTION	4
2. LA CONCERTATION DE LA POPULATION.....	4
3. LES MODALITES DE LA CONCERTATION	5
4. LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION	7
4.1 ORGANISATION DE REUNIONS PUBLIQUES	7
4.2 ATELIERS AVEC LA POPULATION ET LES ACTEURS IMPLIQUES	8
4.3 ECHANGES AVEC LES AGRICULTEURS DU TERRITOIRE ET LA CHAMBRE D'AGRICULTURE	10
4.4 CONCERTATION AVEC LES ELUS ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	11
4.5 MISE EN LIGNE D'ELEMENTS D'INFORMATION	13
4.6 ARTICLES DANS LE BULLETIN COMMUNAUTAIRE	16
4.7 MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE	20
4.8 EXPOSITION TEMPORAIRE	21
4.9 NOTES DE SYNTHESE A DESTINATION DES ELUS	22
4.10 COURRIERS REÇUS AU SIEGE DE LA CCCOC	22
5. SYNTHESE DES QUESTIONS ABORDEES AU COURS DE LA CONCERTATION ET REPONSES APPORTEES PAR LE PLU ...	23
5.1 LES REMARQUES FORMULEES.....	23
5.2 CONCLUSION	25

1. INTRODUCTION

Par délibération en date du 07 décembre 2022, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) qui couvrira l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château (CCCOC).

Les articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme disposent qu'avant toute élaboration du PLUi, le Conseil Communautaire doit délibérer sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées. Ensuite, la délibération qui arrête le PLUi peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation.
- Avec le Conseil Communautaire et Conseil Municipaux qui débattent notamment des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de la révision du PLU.

Document global et prospectif, le PLUi doit être à la portée de tous les citoyens. Pour cela, un dialogue est organisé avec les habitants et partenaires locaux tout au long de la procédure. Le fond et la forme du document doivent également répondre à cette exigence en favorisant une lecture aisée.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs (population, élus et personnes publiques) a été définie et menée tout au long du processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, de sa prescription à son arrêt du projet.

L'objet de ce document est donc de tirer le bilan de la concertation menée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCCOC.

2. LA CONCERTATION DE LA POPULATION

Le PLUi a pour vocation d'être un document d'urbanisme unique applicable à l'ensemble des communes de l'EPCI intégrant en particulier, pour des raisons de cohérence, toute la dimension opérationnelle de l'urbanisme et articulant toutes les politiques d'urbanisme avec celles relatives à l'habitat, aux déplacements, aux transports, à l'urbanisme commercial...

L'élaboration du PLUi comprend plusieurs phases et la concertation n'est pas une étape à proprement dit dans la mesure où elle est transversale et présente tout au long de la procédure. Toutefois, deux phases de concertation peuvent être distinguées :

- La première étape de concertation réalisée durant l'élaboration du projet de PLU et faisant l'objet d'un bilan qui doit être approuvé par le Conseil Communautaire en même temps ou avant l'arrêt du projet de PLUi.
- La seconde étape de concertation qui s'effectue après l'arrêt du projet de PLUi et lors de la phase administrative. Cette seconde phase de concertation consiste à la mise à disposition du public du projet de PLUi arrêté lors de l'enquête publique d'un mois.

3. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Communautaire en date du 07 décembre 2022. La loi n'impose aucune règle en la matière, le choix des modalités de concertation revient exclusivement à la communauté de communes. Toutefois, il convient de prendre en compte les dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public en retenant trois critères d'élaboration :

- Le moment de la concertation : celle-ci doit en effet se dérouler suffisamment en amont de la procédure et avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles.
- La durée de la concertation qui doit être suffisante pour permettre une bonne information de la population.
- La mise en place de moyens et de supports permettant de recueillir les avis et les observations du public.

Extrait des modalités de concertation inscrites dans la délibération du 07 décembre 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCCOC :

- Article 3 : d'arrêter les modalités de collaboration avec les 26 communes membres, en réunissant la conférence intercommunale au moins une fois/an pendant la procédure d'élaboration du PLUi.
- Article 4 : de fixer les modalités de la concertation avec le public, telles qu'exposées ci-après :
 - o Organisation de réunion(s) publique(s).
 - o Mise en ligne d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement du projet sur le site interne/Facebook de la CCOC et ceux des communes qui le souhaiteraient.
 - o Information régulière par le biais d'articles insérés dans le bulletin communautaire, municipaux ou support dédié afin d'expliquer la démarche et de faire périodiquement le point sur l'état d'avancement du dossier.
 - o Mise à disposition des documents d'étapes, du porté à connaissance de l'État et d'un registre au siège de la CCOC et de manière dématérialisée.
 - o Ateliers thématiques mobilisant les acteurs impliqués (scolaires, jeunes adultes, seniors, locataires, propriétaires, entrepreneurs, ...).
 - o Exposition temporaire et toute autre action qui apparaîtrait nécessaire.



COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU CANTON D'OULCHY-LE-CHATEAU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE
COMMUNAUTE DU CANTON D'OULCHY-LE-CHATEAU

Membres en exercice : 42
De présents : 27
Date de convocation : 25/11/2022
Affichage le : 12/12/2022
Transmis à la Sous-préfecture le : 09/12/2022

Pour	Contre	Abstention
27	0	0

L'an deux mille vingt-deux, le 7 décembre à 19h, le Conseil de Communauté du Canton d'Oulchy-le-Château, convoqué pour une réunion ordinaire, s'est réuni dans la salle des délibérations sous la présidence de Monsieur Hervé MUZART,

Etaient présents : M. Patrick BOUREL ; Mme Dominique DRIQUE ; M. Etienne CALLAY ; Mme Françoise EMOND ; M. Dominique JOLY ; M. Eric VALET ; Mme Chantal DESCHAMPS ; M. Jean-Claude DOUBLET ; M. Denis PONCELET ; M. Jérôme AUBERT ; M. Didier GRENOT ; M. Pascal NIVART ; Mme Françoise ROGER ; M. Jean-Luc SAMIER ; M. Jean-Michel BOUDEELE ; M. Guillaume DEVILLE ; M. Christian FOULLARD ; M. Jean-Pierre BRIOUX ; M. Francis CALLAY ; Mme Françoise DECLERCQ ; M. Michel MATHIS ; Mme Frédérique DRIVIERE ; Mr Christophe LESOURD ; M. Louis-Jean LECLERCQ ; M. Roger WILLAUME ; M. Hervé MUZART ; Mme Jacqueline LEVEQUE.

Etaient excusés : M. Arnaud DELATTRE ; M. Fabrice MUTTERER ; M. Claude DE REKENEIRE ; Mme Marina CARETTE.

Assistait également Madame Amandine TALLE, chargée de développement.

Objet : Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal

*Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5217-2 ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, R151-1 et suivants, et L.153-8 et suivants ;
Vu les statuts de la Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château ;
Vu la conférence intercommunale, qui s'est tenue le 22 juin 2022 sur le PLU intercommunal ;
Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 24 novembre 2022,
Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme, la délibération qui prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
Considérant que, conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme, le PLU intercommunal doit être élaboré en collaboration avec les communes membres ;*

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- Article 1 : de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui couvrira l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du canton d'Oulchy-le-Château
- Article 2 : d'approuver les objectifs poursuivis, tels qu'énoncés ci-dessous :
 - o Se doter d'un nouvel outil de planification à l'échelle de la CCOC
 - o Définir un projet de territoire partagé par l'ensemble des élus
 - o Préserver et affirmer l'identité rurale du territoire
 - o Organiser le développement du territoire en tenant compte de la volonté des élus de chaque commune

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 09/12/2022 à 11h26
Référence de l'AR : 002-2402005 19-20221207-2022_12_07_07-DE

- o Satisfaire aux obligations réglementaires en adaptant les règles d'urbanisme aux réalités économiques, environnementales et sociales du territoire
- o Anticiper l'avenir économique du territoire en menant une politique de réserve foncière stratégique

- Article 3 : d'arrêter les modalités de collaboration avec les 26 communes membres, en réunissant la conférence intercommunale au moins une fois/an pendant la procédure d'élaboration du PLUI.

- Article 4 : de fixer les modalités de la concertation avec le public, telles qu'exposées ci-après :
 - o Organisation de réunion(s) publique(s)
 - o Mise en ligne d'éléments d'information sur le contenu et l'avancement du projet sur le site interne/Facebook de la CCOC et ceux des communes qui le souhaiteraient
 - o Information régulière par le biais d'articles insérés dans le bulletin communautaire, municipaux ou support dédié afin d'expliquer la démarche et de faire périodiquement le point sur l'état d'avancement du dossier
 - o Mise à disposition des documents d'étapes, du port à connaissance de l'Etat et d'un registre au siège de la CCOC et de manière dématérialisée
 - o Ateliers thématiques mobilisant les acteurs impliqués (scolaires, jeunes adultes, seniors, locataires, propriétaires, entrepreneurs, ...)
 - o Exposition temporaire et toute autre action qui apparaîtrait nécessaire

- Article 5 : de préciser que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme et sera transmise pour information au Centre National de la propriété forestière, en application de l'article R.113-1 du Code de l'urbanisme. Les personnes mentionnées aux articles L.132-12 et L.132-13 du Code de l'urbanisme peuvent également être consultées à leur demande ;

- Article 6 : de préciser que la délibération sera également transmise à Mesdames et Messieurs les Maires des Communes membres, au titre de la collaboration et pour répondre aux mesures d'affichages prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme.

- Article 7 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tous les actes nécessaires à la poursuite de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et notamment les marchés, avenants ou conventions de prestations ;

- Article 8 : d'autoriser l'inscription des dépenses correspondantes à la conduite de cette procédure à l'article 202, opération N°147 ;

- Article 9 : de solliciter l'Etat pour l'octroi d'une aide financière pour couvrir les frais liés à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Le Président

Hervé MUZART



Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 09/12/2022 à 11h26
Référence de l'AR : 002-2402005 19-20221207-2022_12_07_07-DE

4. LA MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION

Dans le respect de la délibération initiale, des outils d'information ont été développés, afin de permettre au plus grand nombre de personnes d'exprimer leur avis et de prendre connaissance du projet de PLUi au fur et à mesure de son avancement.

4.1 ORGANISATION DE REUNIONS PUBLIQUES

Quatre réunions publiques ont été organisées pour échanger avec les habitants sur l'élaboration du PLUi de la CCCOC sur le territoire :

- Réunion publique sur le PADD PLUi CCCOC : 17 septembre 2024 à Oulchy le Château.
- Réunion publique sur le PADD PLUi CCCOC : 24 septembre 2024 à Chacrise.
- Réunion publique sur la traduction réglementaire du PLUi CCCOC : 24 juin 2025 à Oulchy le Château.
- Réunion publique sur l'arrêt projet et la phase administrative : le 8 septembre 2025 à Grand Rozoy.

L'objet de ces réunions était d'exposer le projet de territoire pour le PLUi de la CCCOC. Ces réunions s'inscrivent dans une volonté de communication et d'échange tout au long du projet. Elles ont été l'occasion d'échanger, d'engager le débat et la discussion. Quelques remarques et questions ont été posées par la population. Les élus, les techniciens de la Communauté de communes ainsi que le bureau d'études présents ont apporté les précisions demandées.

Ces réunions publiques ont fait l'objet de plusieurs comptes-rendus.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

La Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château vous invite à participer à deux réunions publiques dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Ces réunions publiques seront l'occasion de vous informer sur l'avancement du projet, de poser vos questions, et de donner votre avis sur l'avenir de notre territoire. Votre participation est essentielle pour construire ensemble un projet qui réponde aux attentes et besoins de chacun.

Dates et lieux des réunions :

- **Mardi 17 septembre 2024 à 18h00 Salle polyvalente, Oulchy-le-Château**
- **Mardi 24 septembre 2024 à 18h00 Salle Polyvalente, Chacrise**

Ensemble, façonnons l'avenir de notre territoire



Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château au 03 23 55 60 45 ou par email à environnement@cc-oulchy-lechateau.fr

IPNS – NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE





Et maintenant ?

2 réunions publiques de présentation du PADD ont eu lieu les 17 et 24 septembre à Oulchy-le-Château et Chacrise. Un débat a également eu lieu avec les élus de la Communauté de Communes le 1er octobre 2024, et le projet de PADD a été approuvé à l'unanimité.



La prochaine étape consistera à traduire ces ambitions en règles concrètes d'urbanisme, qui guideront les futurs aménagements du territoire. De nouvelles réunions publiques auront lieu à la fin de cette phase pour présentation aux habitants.

Invitation, photos prises lors des réunions publiques et extrait du bulletin communautaire

4.2 ATELIERS AVEC LA POPULATION ET LES ACTEURS IMPLIQUES

Des Ateliers thématiques mobilisant la population et les acteurs du territoire ont été organisés.

- Atelier participatif PADD population PLUI CCCOC : 10 juillet 2024
- Atelier participatif PADD population PLUI CCCOC : 12 juillet 2024

Ces ateliers ont fait l'objet de plusieurs comptes-rendus.



Déroulé des ateliers : La réunion commence par un temps de présentation portant sur : 1. Le contexte, la démarche et le calendrier du PLUi ; 2. La synthèse du diagnostic du PLUi.

Les participants sont invités ensuite à formuler des propositions autour de 5 questions :

- Quel type d'habitat développer sur le territoire ?
- Quelles actions / orientations en termes d'équipements et de mobilité ?
- Quelles orientations pour maintenir notre dynamisme économique ?
- Quelles actions / orientations pour valoriser notre environnement, notre cadre de vie ?
- Quels sont les thèmes prioritaires que le projet doit porter en termes d'aménagement du territoire ?

Les questions sont affichées au mur et accompagnées par des images pouvant servir d'appui à la réflexion. Les participants sont invités à y déposer leurs idées à l'aide de post-it.



Photos prises lors de l'atelier du 10 juillet 2024 à Oulchy-le-Château

4.3 ECHANGES AVEC LES AGRICULTEURS DU TERRITOIRE ET LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Compte tenu de l'identité rurale et agricole du territoire de la CCCOC, la communauté de communes a souhaité mettre en place des temps d'échanges spécifiques sur la thématique agricole, mobilisant l'ensemble des agriculteurs du territoire ainsi que la chambre d'agriculture, à différentes étapes de l'élaboration du PLUi.

Préalablement à l'organisation des rencontres, la CCCOC a envoyé un questionnaire à destination de l'ensemble de la profession agricole du territoire.



La Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château a lancé la démarche d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par une délibération du Conseil Communautaire en date du 7 décembre 2022. Le bureau d'études VERDI Conseil a été missionné pour l'accompagner cette démarche.

Ce document PLUi sera notamment amené à définir à l'échelle parcellaire les différents zonages applicables (agricole, naturelle, urbain...) sur le territoire et les règles qui s'y appliquent et ce en cohérence avec le projet de territoire qui sera défini. Dans le cadre de l'élaboration de ce document, la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château réalise un diagnostic agricole afin de dresser un état des lieux de l'activité, de ses évolutions à venir et de ses enjeux de développement. Cette démarche constituera un outil d'aide à la décision pour une meilleure prise en compte de l'activité agricole lors de l'élaboration du projet et sa traduction dans les documents réglementaires du PLUi.

Dans ce cadre, nous vous invitons à répondre (même partiellement) à ce questionnaire qui sera exploité pour enrichir le diagnostic. Des cartes sont jointes afin de vous permettre d'annoter les informations demandées ; celles-ci peuvent comporter des premières informations récoltées dans le cadre d'entretiens menés auprès des communes.

Nom et prénom :

1. CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION

- Taille de l'exploitation en SAU (ha) :
- Localisation des terres exploitées, en particulier proches du village (parcelles concernées) :
- Adresse de l'exploitation :
- Nature des cultures :

- Si élevage :
 - le type d'élevage (vaches laitières, allaitantes, ovins, poules, porcs, ...)
 - le nombre approximatif de bêtes :
 - si la ferme est classée (ICPE) :

- Avez-vous des difficultés d'accès à vos parcelles, si oui, où ?

- Activité de diversification existante (Ferme pédagogique, vente à la ferme, hébergements, énergies, autres (précisez) :

2. CARACTERISTIQUES JURIDIQUES ET SERVITUDES

- Structure juridique de l'exploitation (EARL, SCEA, GFA) :

- Est-ce que l'exploitation est concernée par une des réglementations suivantes :
 - RSD (Règlement Sanitaire Départemental) ?
 - ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ?

Merci de reporter le ou les bâtiments concernés sur le plan à titre indicatif en précisant la réglementation concernée.

3. PERSPECTIVES DE L'EXPLOITATION

- Age de l'exploitant :
- Perspective de transmission et recherche d'un repreneur ?

- Besoins d'extension identifiés :

- Des bâtiments d'exploitation ?
- De la surface pour exploitation ?

- Projets nouveaux ou de conversion :

- Conversion envisagée de modes de cultures ? (bio, autre)
- Abandon de certaines activités, développement de nouvelles ?

- Activité de diversification envisagée : Ferme pédagogique, vente à la ferme, hébergements, méthanisation, agriovale, autres (précisez) :

A noter que dans la zone agricole, les changements de destination sont réglementés. C'est au règlement du PLUi de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CCPENAF).

Merci de reporter la localisation de l'activité sur le plan à titre indicatif.

1

2

3

Ensuite, ces échanges ont pris la forme de réunions thématiques à Oulchy le Château et de journées de permanences :

- 2 réunions thématiques, associant les agriculteurs et la chambre d'agriculture, et permettant d'expliquer la démarche de PLUi : journée complète du 05 décembre 2023.
- 2 réunions d'entretiens avec les agriculteurs sur le diagnostic agricole : Permanences agricoles durant la journée complète du 25 janvier 2024 (26 rendez-vous individuels ont été réalisés).
- 2 réunions d'entretiens avec les agriculteurs sur le zonage agricole : Permanences agricoles durant la journée complète du 14 avril 2025 (28 rendez-vous individuels ont été réalisés).

L'objectif de ces réunions était de présenter le projet de territoire et d'intégrer les enjeux liés à l'activité agricole et à l'évolution des exploitations du territoire (extension, délocalisation, diversification) dans le PLUi de la CCCOC. Elles ont été l'occasion d'échanger, et de collecte d'informations. Ces ateliers ont fait l'objet de plusieurs comptes-rendus.



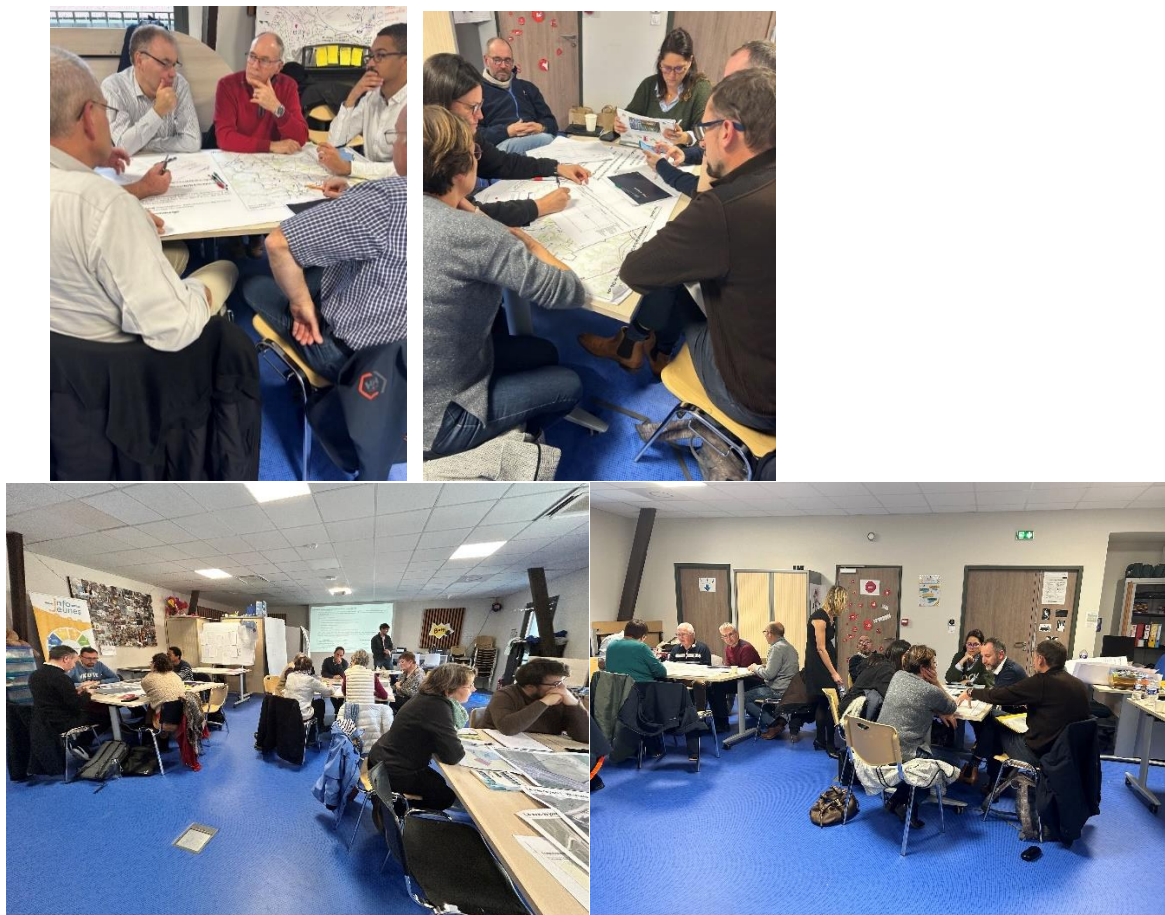
4.4 CONCERTATION AVEC LES ELUS ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Des Ateliers thématiques mobilisant les élus de la CCCOC et les personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLU ont également été organisés :

- Entretiens individualisés au sein des communes : Journées complètes des 19 et 20 juillet 2023.
- Entretiens individualisés au sein des communes : Journées complètes des 22 et 23 Aout 2023.
- Ateliers PLUi CCCOC avec les élus : journée complète du 14 novembre 2023 (Habitat et tendance démographique / Activité économique et mobilité).
- Ateliers PLUi CCCOC avec les élus : journée complète du 08 décembre 2023 (Trame urbaine et artificialisation des sols / Environnement / Paysage / Patrimoine).
- Ateliers 1 et 2 PADD/ PLUi CCCOC : journée du 16 avril 2024.
- Ateliers 3 et 4 PADD / PLUi CCCOC : journée du 25 avril 2024.
- Atelier sur la thématique agricole avec les élus et PPA PLUi : 23 mai 2024.
- Atelier participatif sur le zonage des zones U et AU du PLUi CCCOC : 18 novembre 2024.
- Atelier participatif zonage sur le zonage des zones A et N du PLUi CCCOC : 25 novembre 2024.
- Entretiens des communes / zonage PLUi CCCOC : 29 et 30 janvier 2025.
- Entretiens des communes / zonage PLUi CCCOC 05 et 06 février 2025.
- PLUi CCCOC/ zonage point avec la commune de Launoy : VISIO le 27 février 2025.
- PLUi CCCOC/ zonage point avec la commune de Muret et Crouttes : VISIO le 27 février 2025.
- PLUi CCCOC/ zonage point avec la commune de Chacrise : VISIO le 06 mars 2025.
- Atelier participatif zone AU et OAP sectorielles : 24 mars 2025 matin.
- Atelier participatif OAP thématiques : 24 mars 2025 après-midi.
- Atelier sur les activités éco et OAP éco : 2 avril 2025 matin.

L'objectif de ces ateliers était d'associer les élus et les PPA à l'élaboration du PLUi tout au long de la procédure et sur les différentes thématiques du projet de territoire de la CCCOC. Ces ateliers participatifs ont permis d'échanger et d'engager la réflexion sur divers sujets : identité du territoire lors du diagnostic, aménagement de secteurs spécifiques (OAP, ...) et rédaction des pièces constitutives du PLUi (zonage, règlement, ...).

Des remarques et demandes de précisions ont été formulées lors de ces réunions. Les techniciens de la Communauté de communes et le bureau d'études présents ont apporté les réponses nécessaires et fait évoluer les documents du PLUi en conséquence. Ces ateliers ont fait l'objet de plusieurs comptes-rendus.



De plus tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi, des réunions PPA, COPIL, conférences des Maires, conseils communautaires ont été organisés en complément pour suivre l'avancement du PLUi. Ces rencontres ont permis de partager les étapes clés, de valider les orientations avec les élus et PPA, et d'ajuster les documents en fonction des remarques :

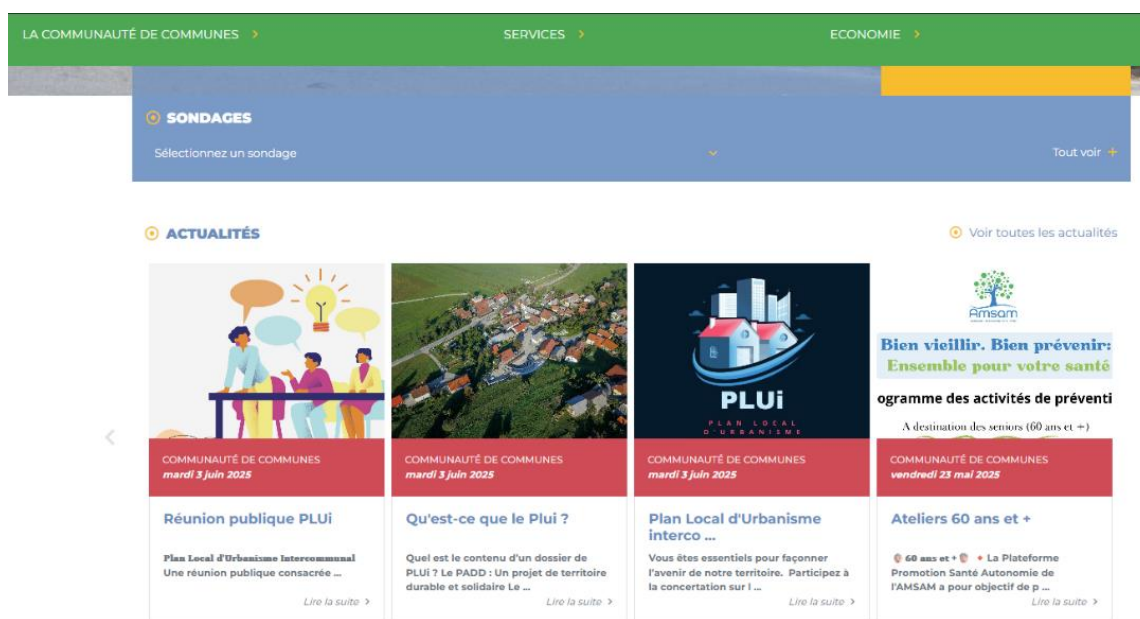
- COPIL PLUi CCC Oulchy le Château : 09 octobre 2023
- COPIL CCCOC / diagnostic PLUi : 24 janvier 2024
- Réunion PPA/ Présentation diagnostic PLUi : 31 janvier 2024
- Conférence des Maires CCCOC/ présentation diagnostic PLUi : 21 février 2024
- COPIL Diag agricole / PLUi CCOCO : 27 février 2024
- COPIL PLUi CCCOC / PADD : 27 mars 2024
- COPIL PLUi CCCOC / PADD : 17 juin 2024
- Réunion PPA sur PADD : 04 juillet 2024
- Conférence des Maires PLUi CCCOC : 11 septembre 2024
- Conseil communautaire / débat PADD PLUi CCCOC : 01 octobre 2024
- COPIL PLUi CCCOC / zonage : 13 novembre 2024
- COPIL zonage : 17 mars 2025
- Réunion PPA / réglementaire : 30 avril 2025
- Conférence des maires / réglementaire : 11 juin 2025
- Conseil communautaire / deuxième débat PADD PLUi CCCOC : 02 juillet 2025
- COPIL arrêt projet PLUi : le 2 septembre 2025

- Réunion PPA arrêt projet PLUi : 2 septembre 2025
- Conférence des maires arrêt projet PLUi : le 17 septembre 2025

Ces réunions ont fait l'objet de plusieurs comptes-rendus.

Les orientations du PADD ont également fait l'objet de débats à la fois au sein des conseils municipaux des communes membres et ensuite au sein du conseil communautaire. Le retour des délibérations ou des comptes rendus des conseils municipaux ont été examinés par le conseil communautaire, sans entraîner de modification de la rédaction du PADD du PLUi.

4.5 MISE EN LIGNE D'ELEMENTS D'INFORMATION



Mise à disposition d'éléments d'information sur le contenu et l'avancée du projet de PLUi sur le site internet de la CCCOC sur les thématiques suivantes :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes.
- Quelles sont les thématiques abordées par le PLUi ?
- Le planning prévisionnel pour l'élaboration du PLUi.
- Quel est le contenu d'un dossier de PLUi ?
- Le PADD : Un projet de territoire durable et solidaire.
- Le volet réglementaire : les règles à la parcelle.
- Quelle suite pour le PLUi ? Place à la phase administrative.
- L'enquête publique : votre avis compte !

Publié
Le 3 juin 2025

ACTUALITÉ PRÉCÉDENTE

Communauté de communes

Qu'est-ce que le PLUi ?

Quel est le contenu d'un dossier de PLUi ? Le PADD : Un projet de territoire durable et solidaire. Le volet réglementaire.

3 juin 2025 [En savoir plus](#)

Reunion publique PLUi

Communauté de communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Une réunion publique consacrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est organisée le **mardi 24 juin à 18h à la salle polyvalente d'Oulchy-le-Château**. Ce projet est essentiel pour notre territoire, car il va façonner notre cadre de vie pour les années à venir.

Le PLUi est un outil de planification qui vise à organiser l'aménagement du territoire de manière cohérente et durable. Il prend en compte les besoins de notre population, le développement économique, la préservation de l'environnement et la qualité de vie de chacun d'entre nous.

Aujourd'hui, nous avons l'opportunité de discuter ensemble des enjeux qui nous concernent tous : l'habitat, les transports, les espaces publics, la biodiversité, et bien d'autres aspects qui touchent notre quotidien. Votre avis est précieux, car c'est vous, citoyens, qui vivez et ressentirez les impacts de ces décisions.

Intro

Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et maison des services aux publics.

Page - Bâtiment officiel

17 rue potel, Oulchy-le-Château, France

03 23 55 65 20

contact@cc-oulchylechateau.fr

cc-oulchylechateau.fr

Ouvre bientôt

Pas encore évalué (0 avis)

Photos

Toutes les photos

Communauté de communes du Canton d'Oulchy-le-Château

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Une réunion publique consacrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a eu lieu le mardi 24 juin à 18h à la salle polyvalente d'Oulchy-le-Château.

Ce projet est essentiel pour notre territoire, car il va façonner notre cadre de vie pour les années à venir.

Le PLUi est un outil de planification qui vise à organiser l'aménagement du territoire de manière cohérente et durable. Il prend en compte les besoins de notre population, le développement économique, la préservation de l'environnement et la qualité de vie de chacun d'entre nous.

Aujourd'hui, nous avons l'opportunité de discuter ensemble des enjeux qui nous concernent tous : l'habitat, les transports, les espaces publics, la biodiversité, et bien d'autres aspects qui touchent notre quotidien. Votre avis est précieux, car c'est vous, citoyens, qui vivez et ressentirez les impacts de ces décisions.

Les grandes lignes du projet de PLUi ont été exposées. Vous pouvez retrouver le document présenté sur ce lien <https://www.cc-oulchylechateau.fr/articles/documents>.

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES **SERVICES** **ECONOMIE** **Publié**
Le 3 juin 2025

ACTUALITÉ PRÉCÉDENTE

Communauté de communes

Calendrier Juillet/août 2025

La calendrier de permanences du mois de juillet/août 2025. Retrouvez les permanences sur le site de notre site internet.

23 juin 2025 [En savoir plus](#)

Communauté de communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Une réunion publique consacrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a eu lieu le mardi 24 juin à 18h à la salle polyvalente d'Oulchy-le-Château. Ce projet est essentiel pour notre territoire, car il va façonner notre cadre de vie pour les années à venir.

Le PLUi est un outil de planification qui vise à organiser l'aménagement du territoire de manière cohérente et durable. Il prend en compte les besoins de notre population, le développement économique, la préservation de l'environnement et la qualité de vie de chacun d'entre nous.

Aujourd'hui, nous avons l'opportunité de discuter ensemble des enjeux qui nous concernent tous : l'habitat, les transports, les espaces publics, la biodiversité, et bien d'autres aspects qui touchent notre quotidien. Votre avis est précieux, car c'est vous, citoyens, qui vivez et ressentirez les impacts de ces décisions.

Les grandes lignes du projet de PLUi ont été exposées. Vous pouvez retrouver le document présenté sur ce lien <https://www.cc-oulchylechateau.fr/articles/documents>.

ACTUALITÉ SUIVANTE

Communauté de communes

Qu'est-ce que le PLUi ?

Quel est le contenu d'un dossier de PLUi ? Le PADD : Un projet de territoire durable et solidaire. Le volet réglementaire.

3 juin 2025 [En savoir plus](#)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les grandes lignes du projet de PLUi ont été exposées. Vous pouvez retrouver le document présenté sur ce lien <https://www.cc-oulchylechateau.fr/articles/documents>.

Publications de textes spécifiques sur le compte Facebook de la CCCOC lors du diagnostic de territoire du PLUi.
A savoir :

Communauté de communes du Canton d'Oulchy-le-Château

Le PADD : Un projet de territoire durable et solidaire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château définit les grandes orientations d'aménagement pour les 15 prochaines années. Élaboré avec les élus et les partenaires du territoire, il vise à **conjuguer attractivité, sobriété foncière et transition écologique**.

Trois défis structurent ce projet :

- ◆ Renforcer l'économie locale et freiner le vieillissement de la population.
- ◆ Maîtriser la consommation d'espace dans une logique de sobriété foncière.
- ◆ Et anticiper les effets du changement climatique.

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique modérée (+0,1 %/an), soutient la diversification des activités économiques et prévoit la création de 206 logements adaptés aux besoins des ménages (familles, jeunes, seniors). Il encourage la réutilisation des friches, la valorisation des « dents creuses » et limite la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers d'ici 2040.

Enfin, il met l'accent sur la qualité du cadre de vie : protection de la biodiversité, développement des énergies renouvelables, mobilité partagée et préservation des paysages ruraux et agricoles.

Ce document stratégique constitue la colonne vertébrale du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Communauté de communes du Canton d'Oulchy-le-Château

Le PADD : Un projet de territoire durable et solidaire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château définit les grandes orientations d'aménagement pour les 15 prochaines années. Élaboré avec les élus et les partenaires du territoire, il vise à **conjuguer attractivité, sobriété foncière et transition écologique**.

Trois défis structurent ce projet :

- ◆ Renforcer l'économie locale et freiner le vieillissement de la population.
- ◆ Maîtriser la consommation d'espace dans une logique de sobriété foncière.
- ◆ Et anticiper les effets du changement climatique.

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique modérée (+0,1 %/an), soutient la diversification des activités économiques et prévoit la création de 206 logements adaptés aux besoins des ménages (familles, jeunes, seniors). Il encourage la réutilisation des friches, la valorisation des « dents creuses » et limite la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers d'ici 2040.

Enfin, il met l'accent sur la qualité du cadre de vie : protection de la biodiversité, développement des énergies renouvelables, mobilité partagée et préservation des paysages ruraux et agricoles.

Ce document stratégique constitue la colonne vertébrale du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Les grandes lignes du projet de PLUi ont été exposées. Vous pouvez retrouver le document présenté sur ce lien <https://www.cc-oulchylechateau.fr/articles/documents>.

Communauté de communes du Canton d'Oulchy-le-Château

Le PADD : Un projet de territoire durable et solidaire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château définit les grandes orientations d'aménagement pour les 15 prochaines années. Élaboré avec les élus et les partenaires du territoire, il vise à **conjuguer attractivité, sobriété foncière et transition écologique**.

Trois défis structurent ce projet :

- ◆ Renforcer l'économie locale et freiner le vieillissement de la population.
- ◆ Maîtriser la consommation d'espace dans une logique de sobriété foncière.
- ◆ Et anticiper les effets du changement climatique.

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique modérée (+0,1 %/an), soutient la diversification des activités économiques et prévoit la création de 206 logements adaptés aux besoins des ménages (familles, jeunes, seniors). Il encourage la réutilisation des friches, la valorisation des « dents creuses » et limite la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers d'ici 2040.

Enfin, il met l'accent sur la qualité du cadre de vie : protection de la biodiversité, développement des énergies renouvelables, mobilité partagée et préservation des paysages ruraux et agricoles.

Ce document stratégique constitue la colonne vertébrale du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

2 partages

J'aime Commenter Partager



Communauté de communes du Canton d'Oulchy-le-Château

2 j · 0

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Nous vous invitons à une réunion publique sur le PLUi, un projet clé pour notre territoire qui façonnera notre cadre de vie. Ce plan vise à organiser l'aménagement de manière durable, en tenant compte des besoins de chacun.



Lundi 8 septembre 2025



Salle polyvalente de Grand-Rozoy



18h

C'est l'occasion de discuter des enjeux qui nous concernent tous. Votre avis est essentiel pour construire ensemble un avenir qui nous ressemble.

Rejoignez-nous pour découvrir les grandes lignes du projet et partager vos idées et préoccupations. Votre participation est cruciale pour faire de notre territoire un lieu où il fait bon vivre !

Merci pour votre engagement !



Communauté de communes du Canton d'Oulchy-le-Château

4 août · 0

Le PADD : Un projet de territoire durable et solidaire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château définit les grandes orientations d'aménagement pour les 15 prochaines années. Élaboré avec les élus et les partenaires du territoire, il vise à **conjuguer attractivité, sobriété foncière et transition écologique**.

Trois défis structurent ce projet :

- ◆ **Renforcer l'économie locale et freiner le vieillissement de la population,**
- ◆ **Maîtriser la consommation d'espace dans une logique de sobriété foncière,**
- ◆ **Et anticiper les effets du changement climatique.**

Le PADD fixe un objectif de croissance démographique modérée (+0,1 %/an), soutient la diversification des activités économiques et prévoit la création de 206 logements adaptés aux besoins des ménages (familles, jeunes, seniors). Il

besoins des ménages (familles, jeunes, seniors). Il encourage la réutilisation des friches, la valorisation des « dents creuses » et limite la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers d'ici 2040.

Enfin, il met l'accent sur la qualité du cadre de vie : protection de la biodiversité, développement des énergies renouvelables, mobilité partagée et préservation des paysages ruraux et agricoles.

Ce document stratégique constitue la colonne vertébrale du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).



Communauté de communes du Canton d'Oulchy-le-Château

26 juin · 0

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Une réunion publique consacrée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) a eu lieu le mardi 24 juin à 18h à la salle polyvalente d'Oulchy-le-Château.



Ce projet est essentiel pour notre territoire, car il va façonner notre cadre de vie pour les années à venir.

Le PLUi est un outil de planification qui vise à organiser l'aménagement du territoire de manière cohérente et durable. Il prend en compte les besoins de notre population, le développement économique, la préservation de l'environnement et la qualité de vie de chacun d'entre nous.

Aujourd'hui, nous avons l'opportunité de discuter ensemble des enjeux qui nous concernent tous : l'habitat, les transports, les espaces publics, la biodiversité, et bien d'autres aspects qui touchent notre quotidien. Votre avis est précieux, car c'est vous, citoyens, qui vivez et ressentez les impacts de ces décisions.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château a entrepris une analyse approfondie de son territoire.

→ Chaque lundi et pendant 5 semaines, les grandes lignes de ce diagnostic vous seront présentées et il est destiné à la population, étape essentielle pour une planification stratégique adaptée.



Diagnostic démographique (lundi 24 juin 11h)



Diagnostic habitat (lundi 1er juillet 11h)



Diagnostic économique (lundi 8 juillet 11h)



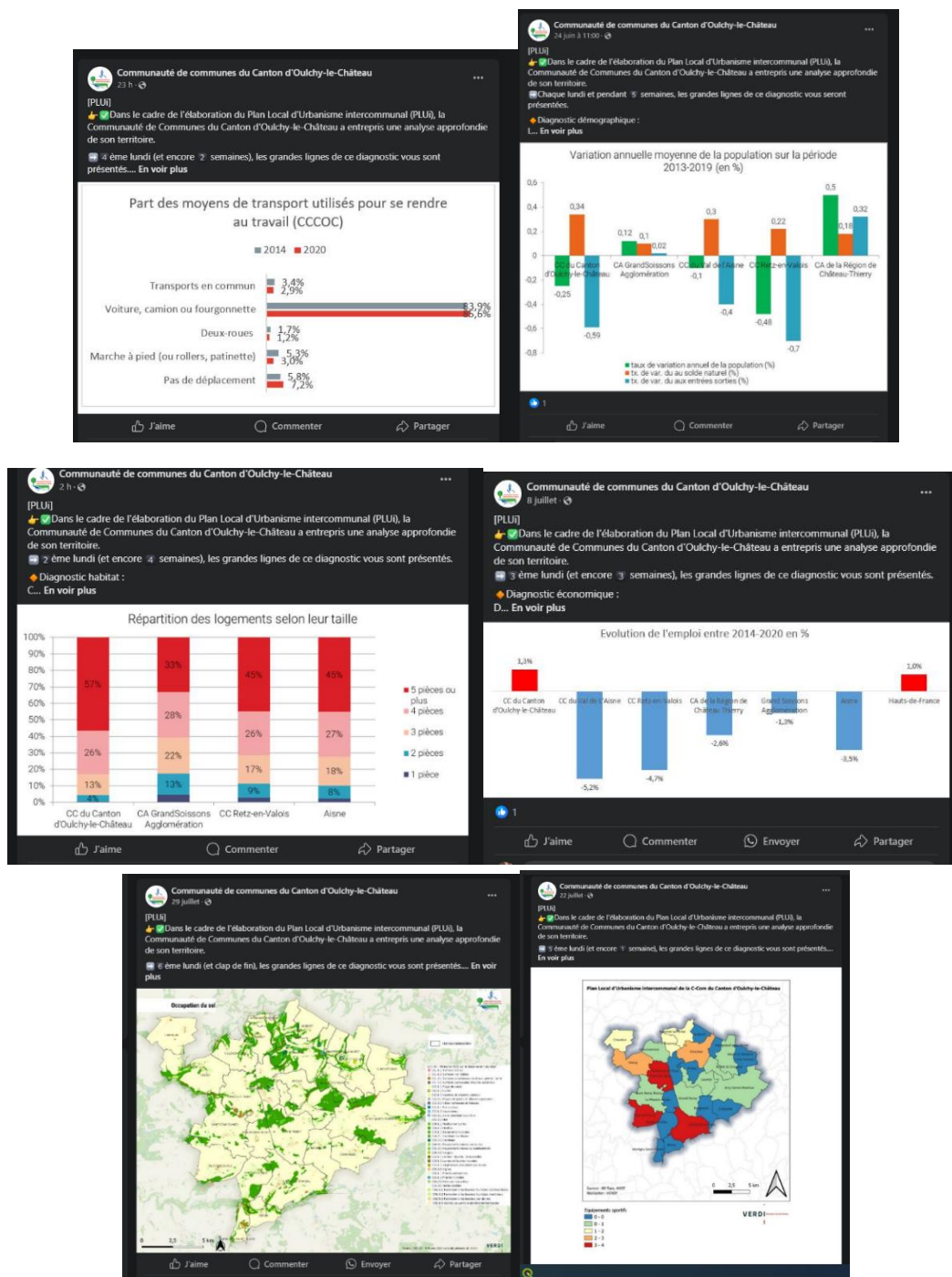
Diagnostic mobilité (lundi 15 juillet 11h)



Diagnostic équipement (lundi 22 juillet 11h)



Diagnostic agricole (lundi 29 juillet 11h)



4.6 ARTICLES DANS LE BULLETIN COMMUNAUTAIRE

De l'Ourcq à la Crise

Le Magazine de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château

Quatre articles ont été publiés dans le bulletin communautaire, afin d'informer les habitants de l'avancée sur la procédure de PLUI :

- Un premier article en décembre 2023 sur le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi.
- Un article en juin 2024 sur le diagnostic du PLUi.
- Un article en décembre 2024 sur le PADD.
- Un article en septembre 2025 sur la traduction réglementaire et l'arrêt projet du PLUi.

N°40 - Décembre 2023
www.cc-oulchy-lechateau.fr

2
ÉDITO

Hervé MUZART
Président de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château

Date de création :
30 Décembre 1994
Nombre de communes : 26
Nombre d'habitants : 5649 habitants

Chers habitants et habitants,

Notre Communauté de Communes s'est lancée en 2023 dans 2 grands projets pour poursuivre le développement de notre territoire.

Le premier est l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce PLUi doit répondre aux enjeux qui se posent au territoire et sera l'expression du projet d'aménagement des 26 communes qui le composent pour les 10 à 15 années à venir. Le PLUi qui a commencé à être projeté va donc réglementer le droit du sol et les nouvelles constructions sur tout le territoire de la Communauté de Communes. Le PLUi ne délimitera pas seulement les zones constructibles et non constructibles, car d'autres thématiques stratégiques pour l'avenir de la Communauté de Communes seront abordées dans ce document à la fois transversal, prospectif, opérationnel et transparent. Le PLUi reflètera l'expression d'un projet de territoire de la Communauté de Communes en matière de logement, de développement économique, d'agriculture, de transports, d'équipements, de préservation du cadre de vie, de protection de l'environnement, etc. C'est une démarche passionnante qui s'engage, afin d'aboutir à un projet authentique, collectif et partagé.

Le second est la réhabilitation de l'ancienne Zone Industrielle à Oulchy-le-Château « de la Terre à l'Or », située le long de la Route Départementale n°1. En effet, cette Zone Industrielle était à l'abandon depuis plusieurs années, notamment suite au départ du centre de la poste et à la liquidation judiciaire de l'entreprise JIMPL. La Communauté de Communes a ainsi décidé de préempter ces terrains en 2022 dans le but de retrouver des entrepreneurs et de créer de nouveaux emplois pour le territoire. C'est désormais chose faite puisqu'une entreprise s'est portée acquéreuse de l'ensemble de ces terrains. Il s'agit de l'entreprise MARRON TP, spécialisée dans le terrassement et la pose de réseaux divers. Cette entreprise en pleine expansion dispose déjà de 6 agences sur les régions Haute-de-France et

URBANISME
3

1 L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes

Actuellement notre territoire est couvert par 1 PLU sur la commune d'Oulchy-le-Château / 1 carte communale à Harternes-et-Taux et l'application du Règlement National d'Urbanisme sur les autres communes.

Une fois approuvé, le PLUi de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château se substituera à l'ensemble des documents et régira l'ensemble des règles sur les 26 communes de la Communauté de Communes.

La réglementation du droit des sols et des nouvelles constructions sera globale mais adaptée aux spécificités locales tout en assurant une cohérence d'une commune à l'autre. Cette démarche visera à simplifier et à harmoniser les réglementations, offrant ainsi une approche unifiée pour le développement et l'aménagement du territoire intercommunal.

2 Quelles sont les thématiques abordées par le PLUi ?

Le PLUi s'attachera également à définir les thématiques stratégiques pour l'avenir du territoire pour les 10 à 15 années à venir. La réflexion s'articulera autour du fonctionnement du territoire, de son identité et de ses enjeux.

Affirmer l'identité rurale du territoire, maîtriser le développement des communes, garantir les conditions d'accueil d'une nouvelle population, conforter le développement économique, agricole et touristique, protéger le patrimoine architectural, paysager et naturel sont quelques-unes des lignes directrices qui vont figurer dans le futur document.

Le travail de diagnostic du territoire, en cours de réalisation, a permis d'organiser des ateliers de co-construction avec les élus et les partenaires autour des 4 thématiques principales :

- Habitat et tendances démographiques.
- Trame urbaine et artificialisation des sols.
- Activité économique et mobilité.
- Environnement / Paysage / Patrimoine.

Un travail spécifique est également engagé sur le diagnostic agricole du territoire afin de permettre un état des lieux de l'agriculture, une identification des besoins et des projets pour les exploitations, et de définir les perspectives d'évolution de l'activité agricole.

3 Le planning prévisionnel pour l'élaboration du PLUi

L'élaboration du PLUi a débuté en mai 2023 et l'objectif est d'aboutir à un arrêt projet avant les prochaines élections municipales de 2026.

Une phase transversale de concertation avec les habitants du territoire est prévue tout au long de la démarche. Plusieurs outils permettront de vous informer et d'échanger :

- Des articles vont être publiés dans les journaux.
- Des textes d'informations seront publiés sur le site internet et des panneaux d'exposition temporaire apporteront une information synthétique aux étapes clés au siège de la Communauté de Communes.
- Un registre de concertation est à disposition au siège de la Communauté de Communes et sur le site internet.
- Des réunions publiques seront organisées aux étapes clés.
- Des ateliers participatifs seront organisés au moment de la phase de réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durables.

Aussi, n'hésitez pas à faire part de vos remarques sur l'évolution du territoire et vos ambitions à traduire, dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château.

Maëline BLIN
environnement@cc-oulchy-lechateau.fr ou 03 23 55 50 46

Article décembre 2023

4

URBANISME

Synthèse du diagnostic du PLUI

En complément des ateliers qui ont eu lieu, un diagnostic complet du territoire a été finalisé en janvier 2024. Il permet de faire ressortir les enjeux suivants sur les thématiques abordées.



Diagnostic démographique : La Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château est influencée par des agglomérations voisines, contribuant à l'attractivité des marges du territoire intercommunal. Ses atouts incluent l'absence de polarisation intra-territoriale, une décroissance démographique ralentie, un taux de natalité élevé, et un revenu médian supérieur aux territoires voisins. Cependant, les faiblesses résident dans la stagnation démographique et un solde migratoire négatif. Les opportunités reposent sur un cadre de vie agréable permettant d'attirer de nouvelles « familles urbaines », tandis que les menaces comprennent le vieillissement de la population et la périurbanisation conduisant à un aspect « village doré ».



Diagnostic habitat : Cette analyse révèle une récente croissance du parc de logements. Celui-ci est principalement constitué de grandes habitations confortables. Toutefois, des faiblesses subsistent, notamment une offre peu diversifiée qui ne répond pas aux besoins des habitants, avec peu de logements locatifs de petite taille pour les jeunes ménages et les personnes âgées. Un taux élevé de logements vacants, influencé par le contexte actuel et les typologies de communes, pose également un défi. En revanche, le prix attractif du foncier offre des opportunités de développement, bien que le parc de logements anciens présente des risques de précarité énergétique.



Diagnostic économique : Dans un contexte économique localement à la baisse, la CCOCC connaît une croissance de l'emploi avec un maintien des secteurs clés, tels que l'agriculture et l'industrie, contribuant à un taux de chômage inférieur à la moyenne régionale. Cependant, son poids économique reste faible avec une concurrence des territoires voisins sur les zones d'activités et avec des capacités d'hébergement touristique limitées. Des opportunités émergent avec la diversification des activités agricoles, la possibilité d'étendre les zones d'activités existantes, et le potentiel touristique qui se renforce avec le classement de la butte de Chalmont au patrimoine mondial de l'UNESCO. Des menaces subsistent, notamment avec le recul de l'emploi agricole.



Diagnostic mobilité : Le territoire bénéficie d'un bon réseau routier secondaire qui permet de relier facilement les pôles voisins et d'une desserte TER. Toutefois, les itinéraires cyclables présents sur le territoire ont exclusivement une vocation touristique et de loisirs. Des opportunités existent avec le développement du réseau cyclable, des points d'intermodalité, le transport à la demande, et une structuration territoriale autour de la RDI. Les menaces résident dans la vulnérabilité des ménages face à la hausse des prix du carburant et la dépendance à la voiture, limitant les alternatives pour les trajets des actifs sur le territoire.



Diagnostic équipement : La CCOCC se distingue par des écoles primaires bien réparties sur le territoire et de vastes espaces non urbanisés supports de développement d'activités de loisirs et de plein air. Certaines difficultés subsistent, telles que la faible densité de médecins généralistes ou un manque de diversité des équipements sur les communes rurales. Des opportunités émergent avec des projets pour la petite enfance. Néanmoins, les menaces sont liées au risque de fermeture d'équipements en raison de la diminution de la population, et à la difficulté d'investissement des communes.



Diagnostic agricole : La CCOCC se caractérise par une prédominance en espaces agricoles, couvrant 83% de la superficie totale. Cela en fait un pilier essentiel de l'économie locale, contribuant à hauteur de 15% des emplois régionaux. Les espaces agricoles constituent une composante forte du paysage et de l'identité du territoire. Le PLUI prendra compte du fonctionnement des exploitations agricoles au sein des communes, ainsi que des projets de diversification tels que l'hébergement touristique et les énergies renouvelables. Des menaces existent, notamment la consommation des terres par l'urbanisation et l'évolution des paysages liée à un développement non planifié des énergies renouvelables.

Maxime BLIN
environnement & développement durable 03 25 55 09 45

Article juin 2024

4

URBANISME

Le PLUI en Action

Un Projet pour l'Avenir de la Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château

Deuxièmement, il est crucial de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles. Pour cela, le PLUI prévoit une utilisation plus rationnelle des terrains. Au lieu de créer de nouvelles zones à bâtir, la Communauté de Communes privilégiera la rénovation des espaces déjà construits et la préservation des terres agricoles qui font la richesse du territoire.

Enfin, la transition écologique est au cœur du projet. La Communauté de Communes souhaite préparer le territoire aux défis du changement climatique en encourageant les énergies renouvelables, en améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments et en prenant soin des paysages et de la biodiversité.

Des projets concrets pour 2040 :

D'ici 2040, la Communauté de Communes prévoit la création de 205 nouveaux logements pour répondre à une croissance démographique modérée, tout en diversifiant l'offre résidentielle. Sur le plan économique, les zones d'activités d'Oulchy-le-Château et Hornennes-et-Taux seront étendues, avec 3,7 hectares supplémentaires pour accueillir de nouvelles entreprises, et un projet de recyclage de véhicules électriques à Comaille.

Le tourisme sera dynamisé, avec la valorisation du site de la Butte de Chalmont et le développement d'hébergements touristiques. Une offre de camping-car et de pique-nique est également prévue.

Enfin, le PLUI mise sur une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, tout en favorisant les énergies renouvelables (géothermie, méthanisation, agrophotovoltaïque) et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Et maintenant ?

2 réunions publiques de présentation du PADD ont eu lieu les 17 et 24 septembre à Oulchy-le-Château et Chaotise. Un débat a également eu lieu avec les élus de la Communauté de Communes le 1er octobre 2024, et le projet de PADD a été approuvé à l'unanimité.





La prochaine étape consistera à traduire ces ambitions en règles concrètes d'urbanisme, qui guideront les futurs aménagements du territoire. De nouvelles réunions publiques auront lieu à la fin de cette phase pour présenter aux habitants.

Oulchy-le-Château 4

2015/2024 © 2024

Article décembre 2024

18

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : vers la traduction réglementaire et la phase administrative

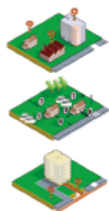
La Communauté de Communes du Canton d'Oulchy-le-Château poursuit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), engagé en 2023. C'est un document stratégique qui définira, à l'échelle de notre territoire, les règles d'urbanisme applicables pour les années à venir. Après plusieurs mois consacrés au diagnostic du territoire et à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), nous entrons désormais dans la phase de traduction réglementaire du projet.



Que contient le volet réglementaire du PLUi ?

Cette étape vise à décliner concrètement les orientations du PADD en règles applicables à chaque parcelle. Cela se fait notamment à travers le **zonage**, qui classe le territoire en différentes zones (urbaines, agricoles et naturelles), le **règlement** écrit qui fixe les droits à construire selon les zones (constructions interdites ou autorisées sous condition, implantation sur la parcelle, hauteur maximale, densité, etc...) et les **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui proposent des principes de réhabilitation, d'aménagement ou de préservation pour certains secteurs à enjeux du territoire.

Le volet réglementaire forme ainsi le cœur du futur PLUi et encadrera, à terme, les demandes de permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble du territoire intercommunal.



Présentation du règlement écrit du PLUi en bref

Le règlement est structuré par zones, en fonction des caractéristiques d'occupation des sols. Chaque zone est accompagnée de dispositions spécifiques :

- **Zone U** : zones déjà urbanisées, équipées et constructibles immédiatement ;
- **Zone UE** : zones économiques, accueillant des activités artisanales, industrielles, commerciales ou logistiques ;
- **Zone AU** : zones à urbaniser, destinées à accueillir de nouveaux quartiers ou projets d'aménagement, sous conditions d'équipements ;
- **Zone A** : zones agricoles, réservées principalement aux activités agricoles et à la préservation des terres agricoles ;
- **Zone N** : zones naturelles, protégées pour leur valeur écologique, paysagère ou forestière, où les constructions sont strictement encadrées.

Le règlement s'organise autour de trois grandes thématiques :

- **Que puis-je construire ?** Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activités autorisées ;
- **Comment insérer ma construction dans son environnement ?** Règles concernant l'intégration urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets ;
- **Quelles conditions de desserte ?** Exigences liées aux réseaux, voiries et autres équipements nécessaires à la viabilité des constructions.

Quelle suite pour le PLUi ?

Une fois le projet réglementaire finalisé, le projet de PLUi devrait être arrêté en conseil communautaire à l'automne 2025. S'ouvrira alors la **phase administrative**, avec :

- **La consultation des personnes publiques associées** (Services de l'État, Région, Département, chambres consulaires, etc...), qui rendront un avis sur le projet de PLUi.
- **Puis, l'enquête publique**, moment clé de la démarche pour la population, **à partir du second semestre 2026**.

L'enquête publique : votre avis compte !

Lors de la phase administrative, une réunion publique et une enquête publique seront organisées pour vous accompagner dans cette étape essentielle.

L'enquête publique permet à chaque habitant, professionnel ou acteur du territoire de s'exprimer sur le projet de PLUi. Elle se tiendra pendant plusieurs semaines, sous la supervision d'un **commissaire enquêteur indépendant**. Ce sera l'occasion de consulter les documents, poser des questions et formuler des observations sur le projet de PLUi arrêté par la communauté de communes.

Vos contributions seront examinées attentivement, et pourront conduire à des ajustements du PLUi avant son **approbation définitive en conseil communautaire, envisagée au second semestre 2026**.

Restez informés !

D'ici l'arrêt du projet du PLUi, Vous avez toujours l'opportunité de suivre l'évolution des études d'élaboration du PLUi sur le site internet de la CCDOC et de **faire part de vos observations via le registre dématérialisé** (<https://www.cc-oulchy-lechateau.fr/articles/participer>) ou au siège de la Communauté de Communes.

Le PLUi est un document vivant, construit avec vous et pour vous : **votre participation est essentielle pour façonner l'avenir de notre territoire.**

4.7 MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE

Dans le cadre de la concertation liée à l'élaboration du PLUi, un registre a été ouvert dès le début de la procédure.

Il a été mis à disposition au siège de la communauté de communes pour toute personne intéressée par l'étude, aux heures et jours d'ouverture des bureaux. De plus, il a également été mis en place un registre dématérialisé sur le site internet de la CCCOC (<https://www.cc-oulchylechateau.fr/articles/participer>).

Le registre de concertation est l'outil privilégié pour permettre à la population et à toute personne intéressée par un projet de formuler des remarques et des demandes particulières. Aussi, les registres ont été alimentés par les documents élaborés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

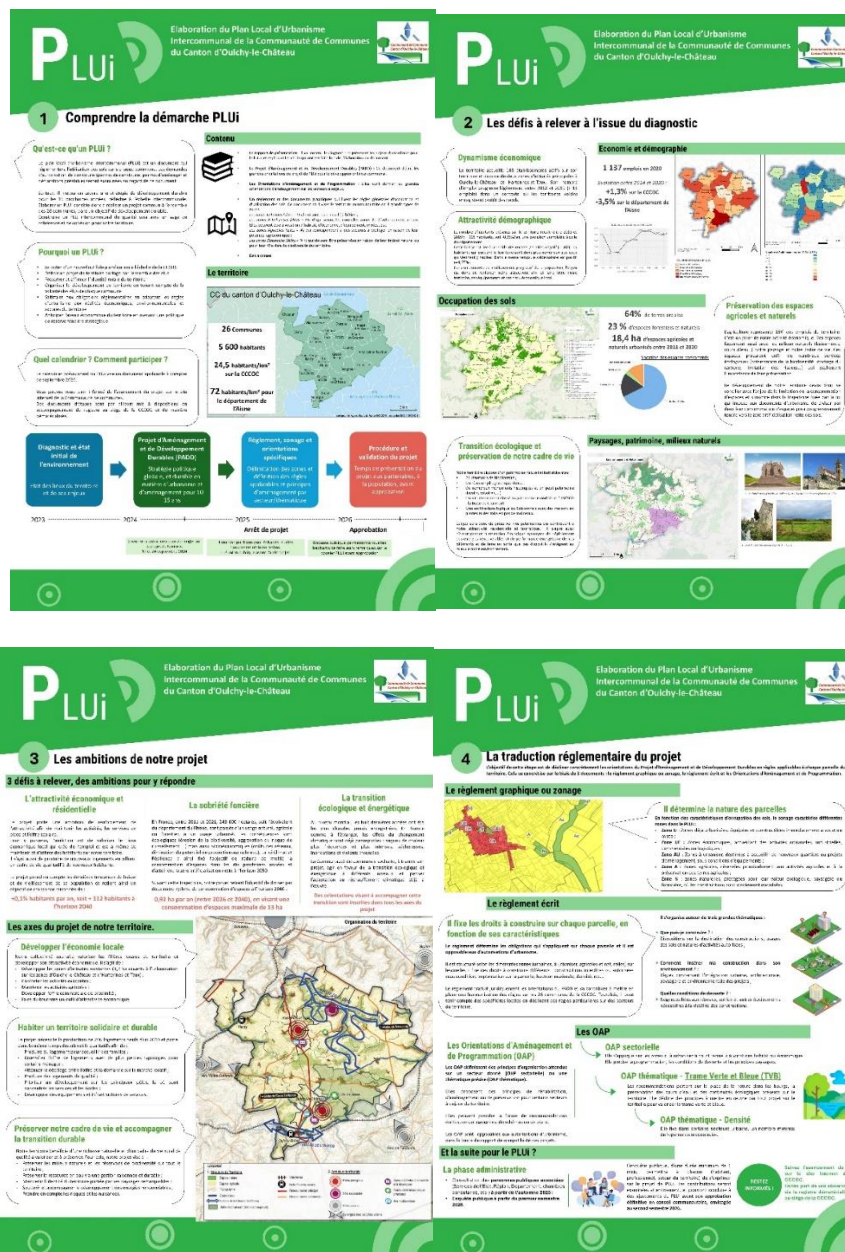
[illegible]

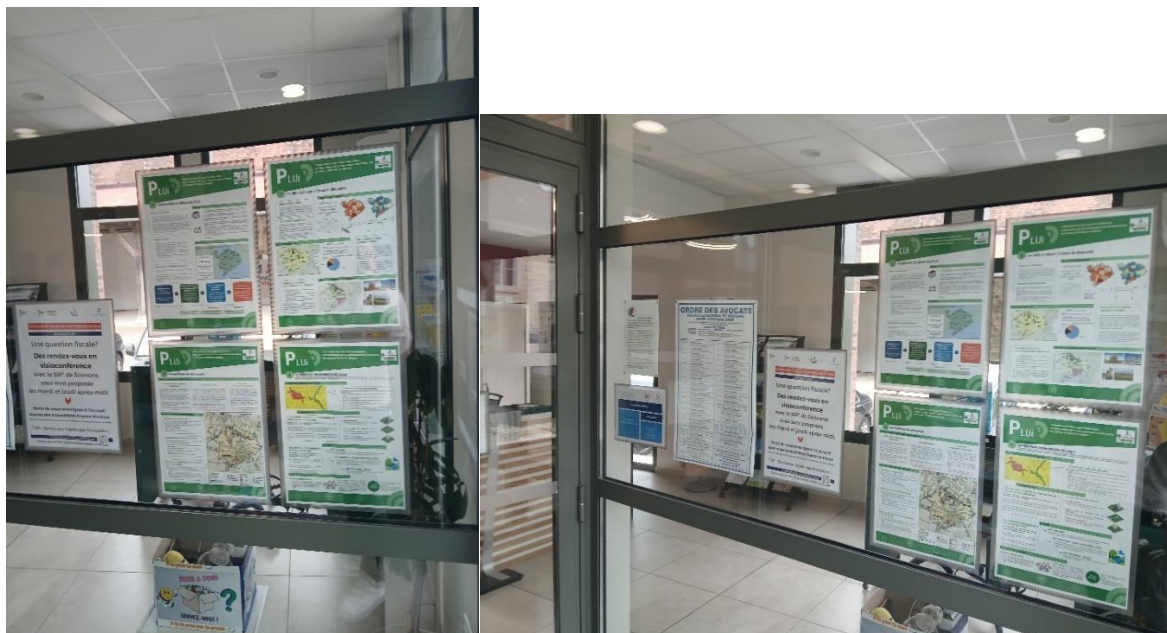
- La CCCOC n'a pas reçu de demande sur le registre papier et le registre dématérialisé.

4.8 EXPOSITION TEMPORAIRE

Une exposition publique temporaire a été menée par l'intermédiaire de 4 panneaux d'exposition affichés à la communauté de communes :

- Un premier panneau expliquant la procédure d'élaboration du PLUi ;
- Un deuxième panneau présentant les principaux enseignements du diagnostic du territoire ;
- Un troisième panneau retraçant les grandes orientations du PADD ;
- Un quatrième panneau présentant la traduction réglementaire du projet de PLUi.





Affichage des panneaux d'exposition publique au siège de la CC à Oulchy le château

4.9 NOTES DE SYNTHESE A DESTINATION DES ELUS

En complément des éléments de concertation à destination de la population, des notes de synthèse à l'attention des élus de la CCOC ont été réalisées aux principales phases de l'élaboration du PLUi : Lancement de la procédure et diagnostic, PADD, volet réglementaire et Arrêt projet du PLUi.

4.10 COURRIERS REÇUS AU SIEGE DE LA CCCOC

En complément des registres mis à disposition, la population avait également la possibilité de s'exprimer par courrier adressé à Communauté de communes du canton d'oulchy le château, 17 rue Potel 02210 Oulchy le château.

- La CCCOC a reçu trois courriers de propriétaires de parcelles situées sur la commune de Breny sollicitant le classement de leurs terrains en zone constructible : Ces demandes ont été étudiées au regard de la méthodologie intercommunale, des objectifs de production de terrains constructibles à l'échelle communale, ainsi que des critères de délimitation de l'enveloppe urbaine et d'éligibilité des nouvelles parcelles constructibles (contraintes, occupation du sol, coupures d'urbanisation...) Chaque demande a fait l'objet d'une réponse écrite de la part de la CCCOC.
- La CCCOC a reçu un courrier de la société SPDO, implantée sur la commune de Cramaille, qui souhaite une extension de son activité, avec un passage de 2 ha (zone AUe prévue initialement au PLUi) à 6 ha. Cette demande a été étudiée par la CCCOC en tenant compte de l'importance de l'activité actuelle et de la nature de l'activité à diversifier (démantèlement de voitures électriques) et de son potentiel de développement dans le cadre de l'économie décarbonée.
- La CCCOC a reçu un courrier d'un exploitant agricole sur la commune d'Oulchy le château qui souhaite diversifier son activité avec l'implantation d'écologie sur ses parcelles. le projet nécessite d'inscrire un STECAL en zone naturelle destiné à accueillir de écologies. Cette demande a été étudiée par la CCCOC en tenant compte du caractère limité du STECAL et de la diversification de l'activité agricole.

5.SYNTHESE DES QUESTIONS ABORDEES AU COURS DE LA CONCERTATION ET REPONSES APPORTEES PAR LE PLU

Cette partie du bilan de la concertation a pour objectif de récapituler les principales interrogations formulées au cours de la concertation ainsi que les incidences sur l'élaboration du PLUi. Même si elles ont été peu nombreuses, pour l'ensemble des remarques formulées lors des réunions publiques, les propositions et questionnements qui ne relèvent pas du PLUi ou d'intérêt particulier ne sont pas pris en compte.

5.1 LES REMARQUES FORMULEES

Les différentes remarques formulées lors des réunions publiques concernent plus particulièrement des demandes d'explications sur la procédure d'élaboration du PLUi, sur les incidences de son entrée en application et sur la localisation des zones à urbaniser. Comme :

- Des questionnements sur la procédure et sur la prise en compte des remarques qui seront écrites dans le registre d'enquête publique : Le BE indique que toutes les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique seront étudiées et feront l'objet d'une réponse écrite dans le cadre d'un document rédigé par la CCCOC à la suite de l'enquête.
- Des demandes de précisions sur les prochaines étapes et l'entrée en application du PLUi : Le BE précise que la phase administrative du projet débutera à partir du mois d'octobre / novembre 2025, avec la consultation des personnes publiques associées, suivie d'une enquête publique qui devrait se dérouler durant le deuxième trimestre 2026.
- Des questionnements sur la prise de compétence en urbanisme de la CCCOC avec l'entrée en application du PLUi : Le Président indique que la DDT se désengage de plus en plus de l'instruction des permis de construire et qu'il est nécessaire que la Communauté de Communes élabore son propre document d'urbanisme pour prendre la compétence en droit des sols.
- Une personne demande des précisions sur les compétences du PETR vis-à-vis de la CCCOC et si l'élaboration du SCOT va contraindre le PLUi : le BE précise que la communauté de communes a anticipé la révision du SCOT afin que le PETR intègre les ambitions du territoire dans son document.
- Demande de précision la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols et sur la décomposition de la consommation des espaces NAF entre habitat et économique et sur la localisation des zones d'extensions : Le bureau d'étude précise que les 17ha de consommation maximale sont répartis entre 7ha pour le développement de l'habitat et 10ha pour le développement de l'économique.
- Demande de précision sur la prise en compte de la vacance dans la réponse aux besoins en logements. Le bureau d'études a confirmé qu'effectivement la réponse en matière d'habitat ne repose pas uniquement sur la construction de logements neufs, mais également sur la mobilisation du tissu existant, notamment par la densification et la remise sur le marché de logements vacants.
- Demande de précision sur la localisation des zones d'extension à vocation économique sur la com de com : Le bureau d'étude précise que les 10ha pour le développement de l'économique sont répartis entre

l'extension de la ZA d'Hartennes et Taux pour 1ha, l'extension de la ZA d'Oulchy le Château pour 2,7ha et l'extension de l'entreprise SPDA à Cramaille pour 6ha.

- Une autre personne demande si le zonage du PLUi a été réalisé pour l'ensemble des communes ou uniquement pour les communes-centres à ce stade. Le bureau d'études a précisé que le dossier d'arrêt de projet du PLUi comprend bien le zonage sur l'ensemble des 26 communes de la CCCOC.
- Une personne demande si les terrains concernés par l'extension de l'entreprise SPDO à Cramaille sont actuellement des terres agricoles : Le bureau d'études précise que l'activité existante a été classée en zone urbaine à vocation économique, et que les terrains prévus pour l'extension impliquent effectivement une consommation d'espaces actuellement agricoles.
- Un habitant s'interroge sur la prise en compte du risque d'inondation ; le BE précise que Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation sera annexé au PLUi.

L'organisation des journées de permanences avec le monde agricole a été l'occasion d'accueillir les agriculteurs individuellement et d'étudier les souhaits d'évolution de leur activité. Les principaux sujets de préoccupation portaient sur :

- Des demandes de classement de parcelle en zone constructible.
- Des demandes de maintien des parcelles en zone agricole et non en zone naturelle.
- Discussion sur des emplacements réservés.
- Demande de précisions sur le règlement écrit et les possibilités de diversification de l'activité.
- Demande d'information sur le classement de parcelles.

Plusieurs remarques ont été prises en compte comme :

- L'identification des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet du changement de destination cas de cessations d'activité.
- Evolution de la délimitation des zones agricole et naturelle.
- Identification du petit patrimoine bâti ou paysager.

L'organisation des ateliers avec la population a permis de réfléchir sur l'évolution du territoire et sur les enjeux qui peuvent être intégrés au projet de PLUi comme :

- Une habitante questionne sur la mise en place d'aires de covoiturage. Comment les mettre en place ? En effet, des pratiques informelles et « sauvages » existent déjà entre les habitants : Cette remarque a été prise en compte et intégrée aux OAP du PLUi.
- Quelques questions portent l'enjeu « Restaurer/Préserver des « zones vertes » en périphérie des villages et sur la notion de gestion intégrée de gestion des eaux pluviales. Ces remarques ont été prises en compte et intégrées aux OAP du PLUi.

Concernant les courriers reçus, ils ont été étudiés avec attention par la CCCOC, en veillant à concilier les attentes exprimées avec la cohérence méthodologique et les objectifs inscrits dans l'élaboration du PLUi. Ces contributions, qu'elles concernent des demandes de constructibilité, d'extension d'activités économiques ou de diversification agricole, ont permis d'enrichir la réflexion et, lorsque cela était pertinent, de faire évoluer le dossier du PLUi.

5.2 CONCLUSION

La concertation a pleinement joué son rôle en associant l'ensemble des acteurs à l'élaboration du PLUi de la CCCOC. Elle a permis d'ajuster le projet en tenant compte des attentes et des demandes exprimées par les habitants, les PPA et les élus. Ces derniers ont été régulièrement informés et ont pu s'exprimer sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tout au long de son élaboration.

L'ensemble des actions mises en place a favorisé une meilleure diffusion de l'information et garanti la transparence de la procédure. Les remarques et questions formulées au fil du processus de concertation ont été étudiées et intégrées dans le projet de PLUi chaque fois que cela était possible.

Les modalités de concertation mises en œuvre permettent ainsi de dresser un bilan favorable, en parfaite conformité avec celles inscrites dans la délibération du Conseil communautaire du 7 décembre 2022.