

ENQUÊTE PUBLIQUE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sologne des Rivières et création de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des monuments historiques



**Du lundi 17 mars 2025 - 9h00
au vendredi 18 avril 2025 – 12h00**

RAPPORT D'ENQUÊTE CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête

Président : Alain VAN KEYMEULEN

Membres : Yves CORBEL

Jean-Louis HAYN



Autorité organisatrice

Siège de l'enquête

Communauté de communes Sologne des Rivières
6, rue des Ecoles
41300 SALBRIS

SOMMAIRE GENERAL

RAPPORT D'ENQUETE

PAGES

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUÊTE

1 – 1 Préambule et origine de l'enquête	10
1 – 2 Démarches préliminaires de la Communauté de communes	10
1 – 3 Objet de l'enquête	11
1 – 4 Cadre juridique de l'enquête	12
1 – 41 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi	12
1 – 42 Textes législatifs liés aux Périmètres Délimités des Abords (PDA)	14
1 – 43 Cadre juridique de l'enquête publique unique	15
1 – 5 Nature et caractéristiques du projet	16
1 – 51 Projet de plan local d'urbanisme intercommunal	16
1 – 52 Présentation et enjeux du territoire communautaire	17
1 – 53 Consommation d'espace	21
1 – 54 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur	23
1-54-1 Le SCOT du Pays de Grande Sologne	24
1-54-2 Le SRADDET Centre Val de Loire	26
1-54-3 Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027	27
1-54-4 Le SAGE de la Sauldre	28
1-54-5 Le PPRI de la Sauldre	28
1 – 55 Les plans ou programmes que le PLUi doit prendre en compte ou auxquels il doit faire référence	29
1-55-1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre – Val de Loire (SRCE)	29
1-55-2 Le Schéma Régional Eolien (SRE)	30

1-55-3 Le Schéma Régional Eolien (SRE)	30
1-55-4 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	30
1 – 56 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	30
1 – 57 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	32
1-57-1 Dispositions et objectifs des OAP	32
1-57-2 Bilan des OAP	33
1 – 58 Evaluation environnementale du projet	35
1-58-1 Analyse des effets notables probables du PLUi sur l'environnement	35
1-58-2 Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000	37
1-58-3 Les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi	37
1-58-4 Le document « Partie 2-Annexes » de l'évaluation environnementale	39
1 – 59 Règlement d'urbanisme	39
1-59-1 Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage	39
1-59-2 Les zones à vocation urbaine (zones « U »)	42
1-59-3 Les zones à urbaniser (zones « AU »)	42
1-59-4 La zone agricole (« A »)	42
1-59-5 La zone naturelle (« N »)	42
1 – 6 Nature et caractéristiques des projets de détermination des Périmètres Délimités des Abords (PDA)	43
1 – 7 Composition du dossier d'enquête	50
 <u>CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE</u>	
2 – 1 Désignation de la commission d'enquête	56
2 – 2 Modalités de l'enquête	56
2 – 21 Contact préalable	56
2 – 22 Réunion préparatoire, organisation des permanences et réunion avec les élus du bureau de la Communauté de Communes	56
2 – 23 Consultation de chaque maire	59

2 – 24 Consultation des propriétaires concernés par les nouveaux périmètres des abords de leur monument historique 63

2 – 25 Dates de l'enquête 64

2 – 26 Mise à l'enquête 64

2 – 27 Visite des lieux 64

CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3 – 1 Phase préalable 65

3 – 11 Publicité 65

3 – 12 Ouverture des registres 65

3 – 2 Phase d'enquête 66

3 – 21 Conditions de la consultation du dossier par le public 66

3 – 22 Permanences des membres de la commission 66

3 – 23 Climat de l'enquête, bilan de la consultation du dossier et contributions du public 67

3 – 3 Phase postérieure à l'enquête 68

3 – 31 Clôture de l'enquête 68

3 – 32 Remise du PV de synthèse 68

3 – 33 Réception de la réponse 68

3 – 34 Décompte des observations 68

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET

4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés 69

4 – 11 Avis des collectivités territoriales associées 69

4 – 12 Avis des chambres consulaires 76

4 – 13 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	84
4 – 14 Avis de l'Etat	86
4 – 15 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	103
4 – 17 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	105
4 – 2 Analyse des avis des communes membres	109
4 – 3 Analyse des observations et réponses	110
4 – 31 Procès-verbal de synthèse	110
4 – 32 Mémoire en réponse et commentaires de la commission d'enquête	118

CONCLUSIONS SUR LE PLUi

PAGES

CHAPITRE 1 – GENERALITES SUR L'ENQUÊTE

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête	4
1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête	5
1-3 Fondement des conclusions motivées	6

CHAPITRE 2 – BILAN DE L'ENQUÊTE

2-1 Décompte des observations recueillies pendant l'enquête	8
2-2 Bilan des observations formulées par le public	10
2-3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente	13

CHAPITRE 3 – LA COMMISSION D'ENQUÊTE CONSTATE

3-1- SUR LA FORME	15
--------------------------	-----------

3-11 Composition et mise à disposition du dossier d'enquête	15
3-12 Déroulement de l'enquête	15
3-13 Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête	16
32- SUR LE FOND	16
3-21 Sur la prise en compte des contraintes supra communales	16
3-22 Avis sur le dossier d'enquête	17
3-22-1 Sur le rapport de présentation	17
3-22-2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	18
3-22-3 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	19
3-22-4 Sur le règlement écrit	20
3-23 Commentaires de la commission d'enquête sur les avis des collectivités limitrophes, des collectivités membres de la CCSR, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées et sur les réponses apportées par la CCSR	21
3-23-1 Commentaires sur les avis des collectivités limitrophes de la CCSR	21
3-23-2 Commentaires sur les avis des collectivités membres de la CCSR	22
3-23-3 Commentaires sur l'avis du Pays de Grande Sologne	22
3-23-4 Commentaires sur l'avis du département du Loir-et-Cher	23
3-23-5 Commentaires sur les avis des PPA et autres personnes consultées	23
3-24 Commentaires sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	25
3-25 Sur les observations du public, les questions de la commission d'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente	26
<u>CHAPITRE 4 – LA COMMISSION D'ENQUÊTE ESTIME</u>	28

CONCLUSIONS SUR LES PDA

PAGES

CHAPITRE 1 – GENERALITES SUR L'ENQUÊTE

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête	3
1-2 Rappel sommaire de la procédure juridique	4
1-3 Fondement des conclusions motivées	5
1-4 Déroulement de l'enquête publique unique	6
1-5 Bilan de l'enquête publique unique	6
1-51 Analyse quantitative des consultations des dossiers et des observations	6
1-52 Analyse qualitative des observations concernant les PDA	8

CHAPITRE 2 – CONCLUSIONS MOTIVEES

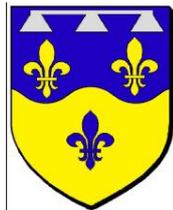
2-1 Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête	11
2-2 Sur l'information du public	11
2-3 Sur la participation du public	12
2-4 Sur la forme et la procédure d'enquête	12
2-5 Sur les contributions du public	13
2-6 Sur la justification des projets de périmètres des PDA	13
2-7 Sur les projets de périmètres des PDA	14
2-8 Sur les effets ultérieurs des projets de périmètres des PDA	14
2-9 Procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse de la Communauté de communes Sologne des Rivières	16
2-10 Commentaires de la commission d'enquête sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, sur les décisions des collectivités locales et sur les réponses apportées par la Communauté de communes Sologne des Rivières dans son mémoire en réponse	16
2-10-1 Décisions de la Communauté de communes Sologne des Rivières et des 2 communes concernées	16

2-10-2 Sur le mémoire en réponse de la Communauté de communes Sologne des Rivières	18
---	-----------

<u>CHAPITRE 3</u> – BILAN DE L'ENQUÊTE ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	20
--	-----------

ANNEXES

	PAGES
ANNEXE 1 : Arrêté n° URBA-2025-01 du 12 février 2025 et son modificatif n°URBA-2025- 02 du 12 février 2025	2
ANNEXE 2 : Avis d'enquête publique	8
ANNEXE 3 : Bilan du procès-verbal de synthèse et tableau regroupant :	9
➤ le procès-verbal de synthèse de toutes les contributions,	
➤ le mémoire en réponse de la CCSR,	
➤ les commentaires de la commission d'enquête,	
ANNEXE 4 : Réponse de la CCSR aux 3 questions de la commission d'enquête	26
ANNEXE 5 : Correspondances en amont vers les propriétaires des PDA et leurs réponses	27
ANNEXE 6 : Recommandation de la commission d'enquête sur le secteur De bocage de la Bronze à Selles-Saint-Denis	35



ENQUÊTE PUBLIQUE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sologne des Rivières et création de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des monuments historiques



**Du lundi 17 mars 2025 - 9h00
au vendredi 18 avril 2025 – 12h00**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête

Président : Alain VAN KEYMEULEN

Membres : Yves CORBEL

Jean-Pierre HAYN



Autorité organisatrice

Siège de l'enquête

Communauté de communes Sologne des Rivières
6, rue des Ecoles
41300 SALBRIS

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

Dans tout le document, les acronymes suivants seront utilisés :

CCRS : Communauté de Communes Sologne des Rivières
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PADD : Projet Aménagement et de Développement Durable
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
MRAE : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
PPA : Personnes Publiques Associées
NOTRe : Nouvelle Organisation Territoriale de la République
PLH : Plan Local de l'habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
RNU : Règlement Nationale d'Urbanisme
PDA : Périmètre délimité des Abords

1 – 1 Préambule et origine de l'enquête

Issue de la loi NOTRe¹ du 4 août 2003, la Communauté de Communes Sologne des Rivières (CCSR) a été créée par arrêté préfectoral du 27 novembre 2003, portant effet au 1^{er} janvier 2004, en conformité avec le schéma départemental de coopération intercommunale de Loir et Cher.

Le 1^{er} janvier 2019, la commune de MARCILLY en GAULT ayant quitté la CCSR pour rejoindre la Communauté de communes de la Sologne des Etangs, une modification a été opérée.

Située au Sud Est du département de Loir et Cher, elle n'est pas très éloignée de la région parisienne, et jouit d'une grande richesse environnementale. Cette localisation constitue en fait, un territoire dynamique au cœur d'un paysage solognot renfermant un riche patrimoine naturel et historique et où l'essor démographique et le contexte industriel sont des éléments importants du développement.

La CCSR forme une entité de 7 communes pour 10 430 habitants couvrant une superficie de 497.2 km².

1 - 2 Démarches préliminaires de la Communauté de communes

Le conseil communautaire de la CCSR a prescrit, par délibération du 5 février 2015, l'élaboration d'un PLUi, fixant les objectifs poursuivis notamment en matière de :

- consommation de l'espace.
- d'aménagement et de développement durable.
- d'évolution du zonage.

Par ailleurs, le conseil communautaire de la CCSR, a, par délibération du 16 décembre 2015, modifiée par la délibération du 4 novembre 2024, pris note que le PLUi ne vaudrait pas PLH². Ce projet remplacera les PLU communaux (et intercommunaux), les cartes communales existantes sur le territoire qui seront abrogées et palliera l'absence de documents d'urbanisme spécifiques sur certaines communes au RNU :

- 2 communes (LA FERTE IMBAULT et ORCAY) sont en RNU,
- 5 communes en PLU en cours.

Par ailleurs, par 2 délibérations du 7 octobre 2024, le conseil communautaire a arrêté les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques de la commune de LA FERTE IMBAULT :

- ✓ autour de LA CHAPELLE SAINTE THAURIN.
- ✓ autour du Château de LA FERTE IMBAULT.

Et de la commune de SELLES SAINT DENIS :

- ✓ autour de LA CHAPELLE SAINT GENOUPH.

Ces documents doivent être en cohérence avec le SCoT du pays de Grande Sologne, approuvé le 14 mars 2024.

1 - 3 Objet de l'enquête

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, ce projet est soumis à enquête publique afin de recueillir l'avis du public et des organismes concernés.

A l'issue de cette enquête, la CCSR prendra une décision relative à l'approbation de ce projet.

Il s'agit d'une enquête unique sur le territoire de la CCSR qui portera sur :

- le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le périmètre de la CCSR arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 5 février 2015,
- sur le projet proposé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et approuvé par les délibérations du conseil communautaire du 7 octobre 2024 de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de 3 monuments classés, à savoir :
 - la chapelle de LA FERTE IMBAULT classé au titre des monuments historiques par liste de 1875,
 - le château de LA FERTE IMBAULT inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 7 avril 1989,
 - la chapelle St GENOUPH classée au titre des monuments historiques par liste de 1862, sur la commune de SELLES SAINT DENIS.

Dans un souci de simplification administrative et conformément à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les propositions des Périmètres Délimités des Abords (PDA) et le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ont fait l'objet d'une enquête publique unique, placée sous l'autorité organisatrice de la CCSR.

La CCSR est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui comprend 7 communes de Loir-et-Cher :

- LA FERTE IMBAULT
- ORCAY
- PIERREFITTE SUR SAULDRE
- SALBRIS
- SELLES SAINT DENIS
- SOUESMES
- THEILLAY

Cette communauté de communes exerce des compétences en matière d'urbanisme, suite une délibération du conseil communautaire sollicitant le transfert volontaire par ses communes membres de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » au bénéfice de la CCSR afin de bénéficier de l'article 13 de la loi du 20 décembre 2014, qui a reçu l'avis favorable des conseils municipaux des communes membres, et à l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2015 transférant la compétence en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté de communes CCSR.

La CCSR a fixé son siège au 6 rue des Ecoles à SALBRIS, son Président étant Monsieur Alexandre AVRIL, Maire de la commune de SALBRIS.

L'enquête publique s'est déroulée durant 32.5 jours à compter du lundi 17 mars 2025 et jusqu'au vendredi 18 avril 2025 inclus à 12 h au siège de la CCSR ainsi que dans les 7 mairies des communes de la CCSR

La CCSR est à la fois compétente pour prendre la décision d'approbation du PLUi à la fin de l'enquête publique et autorité organisatrice de l'enquête.

Le préfet de région est l'autorité compétente pour prendre la décision de création des PDA à l'issue de l'enquête publique, conformément à l'article R.621-95 du code du patrimoine, la CCSR ayant alors en charge d'annexer le tracé des nouveaux périmètres au PLUi dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L.163-10 d code de l'urbanisme.

1 - 4 Cadre juridique de l'enquête

Les textes législatifs liés aux thématiques du PLUi d'une part, à la délimitation des abords des églises et monuments historiques d'autre part, et à l'enquête publique sont les suivants, sans que pour autant cette liste soit exhaustive.

◆ 1-41 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi :

Les règles relatives aux PLU (ou PLUi) figurent au Livre 1^o du Code de l'Urbanisme. Ce livre, intitulé « Réglementation de l'urbanisme » a été entièrement refondu par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Les principales dispositions encadrant ce projet de PLUi sont les suivantes :

- Titre II, chapitre 3, article L.123 relatif à l'élaboration du PLUi à l'échelon intercommunal,
- Titre V, chapitre 1 :
 - Article L.151 relatif au contenu du PLU,
 - -Article L.152 relatif aux effets du PLU,
 - Article L.153 relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

Les modalités pratiques sont détaillées dans la partie réglementaire correspondante, en particulier les articles R.151-1 à R.151-50.

De plus, il est indispensable de prendre en compte des lois récentes :

- Loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le

développement du territoire, modifiée par la loi du 25 juin 1999,

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- Circulaire n° 2001-3 du 18 janvier 2001 équipement, ville et logement,
- Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme,
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat,
- Loi n°2005-157 du 23 février 2005 sur le Développement des Territoires

Ruraux (DTR),

- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL),

- Décret n°2006-1643 du 20 décembre 2006 portant publication de la convention européenne du paysage (signée à Florence le 20 octobre 2000),

- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte

contre l'exclusion (MOLLE),

- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « loi Grenelle 1 »,

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 »,

- Loi n° 2010-874 du 22 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP),

- Décret n° 2012-95 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

- Loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

- Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),

- Loi 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe),

- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV),

- Loi 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I^{er} du code de l'urbanisme,

- Décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à

l'architecture et au patrimoine (LCAP) sur l'application du droit des sols et les règles d'urbanisme,

- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,

- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté,

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

- Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

- L'Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à faire dans les zones exposées au phénomène de retrait/gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. (Date d'entrée en vigueur : 01/10/2021.)

◆ 1-42 Textes législatifs liés aux Périmètres Délimités des Abords (PDA) :

Les périmètres délimités des abords sont régis par les articles L.621-30 et suivants du Code du Patrimoine.

C'est une servitude d'utilité publique qui se substitue au périmètre de protection automatique de 500 m autour des monuments historiques.

Son objectif est de mieux protéger les monuments historiques et leur mise en valeur en délimitant un périmètre cohérent qui tient compte des réalités de terrain en incluant des immeubles formant un ensemble avec le monument historique.

Il peut étendre ou réduire les périmètres initiaux.

Dans le PDA la notion de co-visibilité est supprimée et les avis de l'ABF sont conformes et cela renforce la protection du patrimoine

Ce PDA peut également être commun à plusieurs monuments historiques.

Les textes qui s'appliquent sont les suivants :

- la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

- le Code du Patrimoine, et en particulier les articles L 621-30 à L 621-32 et R 612-1, R 621-93 à R 621-95,

- les articles Article 25 du décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

- les articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique

◆ 1-43 Cadre juridique de l'enquête publique unique :

- le code général des collectivités territoriales,
- le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8,
- le code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-3 et L 123-4, L 123-9 à L 123-15, R 123-2 à R 123-25,
- le code du Patrimoine, et notamment les articles L 621-30 à L 621-32 et R 612-1,
- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement,
- l'arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2003 instituant la Communauté de communes Sologne des Rivières (CCSR),
- l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2015 transférant la compétence en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté de communes Sologne des Rivières,
- la délibération du 16 décembre 2015 de la communauté de communes Sologne des rivières relative à la prescription du PLUi, d'approuver les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi, de valider les modalités de la concertation et à la définition des modalités de concertation (avec les modalités des formes de la concertation),
- la délibération du 8 juillet 2019 de la Communauté de communes Sologne des Rivières prenant acte de la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières,
- la délibération du conseil communautaire en date du 11 juillet 2022 de la Communauté de communes Sologne des Rivières relative au second débat relatif aux orientations générales sur le PADD du PLUi de la communauté de communes Sologne des rivières. La délibération énonce les trois axes du PADD, prends actes des nouvelles orientations générale du projet d'aménagement ry de développement durable,
- le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Grande Sologne approuvé le 14 mars 2024,
- la délibération du 4 novembre 2024 de la Communauté de communes Sologne des rivières décide de retirer la délibération du 7 octobre 2024, d'approuver le bilan de la concertation, d'arrêter le projet du PLUi, de soumettre le projet de PLUi aux personnes publiques, à la CDPENAF, aux communes limitrophes, aux EPCI, de soumettre le projet de PLUi à l'avis de l'autorité environnementale,

- la délibération du 7 octobre 2024 de la Communauté de communes Sologne des rivières arrêtant les Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques de La Ferté-Imbault et de Selles- Saint-Denis et précisant que les deux projets de PDA des deux communes seront soumis à une enquête publique unique avec celle du du plan local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article R.621-93 du Code du Patrimoine,
- les avis des communes membres, des personnes publiques associées (PPA) et autres personnes consultées sur le projet d'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières,
- l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique,
- la décision n°E24000181/45 en date du 23 janvier 2025 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la commission d'enquête composée de M. Alain VAN KEYMEULEN, Président, M. Yves CORBEL et M. Jean Louis HAYN, membres titulaires pour l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sologne des Rivières ainsi qu'à la création des périmètres de délimitation des abords autour des monuments historiques situées sur les communes de La Ferté-Imbault et de Selles-Saint-Denis,
- l'arrêté n° URBA-2025-02 du Président de la Communauté de communes Sologne des Rivières portant ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes Sologne des Rivières, ainsi qu'à la création des Périmètres Délimités des Abords autour des monuments historiques situés sur les communes de La Ferté-Imbault et de Selles-Saint-Denis.

1 - 5 Nature et caractéristiques du projet

◆ 1 – 51 Projet de plan local d'urbanisme intercommunal

L'élaboration du PLUi de la Communauté de communes de la Sologne des Rivières s'est inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment les lois Grenelles 1 et 2, la loi ALUR et la loi ELAN.

Ainsi, le Conseil communautaire a prescrit par délibération du 16 décembre 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) pour l'ensemble de son territoire et a en fixé les modalités de la concertation.

Ce projet s'appuie sur :

- Salbris : pôle principal,
- Selles-Saint-Denis et Theillay : pôles de proximité,
- La Ferté-Imbault, Orçay, Pierrefitte-sur-Sauldre et Souesmes : communes vivantes.

Les objectifs de l'élaboration annoncés dans la délibération de prescription ont été les suivants :

- **intégrer** les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Grande Sologne (SCoT), approuvé par délibération du Syndicat Mixte du Pays de Grande Sologne en date du 14 mars 2024,
- **asseoir** un véritable projet de territoire transversal qui transcendera naturellement les limites communales,
- **adapter** le territoire aux nouveaux modes de vie,
- **maintenir et développer** l'accueil de populations en ajustant la politique du logement en fonction du projet démographique,
- **favoriser** la production de logements pour tous sur tout le territoire en limitant la consommation d'espaces, en facilitant le renouvellement urbain, en recherchant la qualité des paysages et des formes urbaines, en améliorant la mixité sociale et l'adéquation entre l'offre et la demande,
- **poursuivre** le développement économique, notamment industriel (DAHER, MBDA, RAFAUT, FAURECIA, NEXTER, ATERMES...) en offrant des conditions d'accueil et de pérennisation des entreprises sur le territoire.
- **renforcer** et développer les zones d'activités, pour permettre aux entreprises de trouver des solutions à leur maintien et à leur agrandissement dans de bonnes conditions,
- **définir** une politique de déplacement entre les communes du territoire,
- **limiter** la consommation des espaces agricoles et naturels,
- **prendre en compte** l'environnement en intégrant la richesse et la protection des éléments environnementaux présents sur le territoire,
- **développer** des actions contribuant à l'attractivité du territoire pour en faire un territoire agréable à vivre,
- **maintenir et valoriser** les éléments patrimoniaux du territoire (paysage, patrimoine architectural et bâti...),
- **prendre en compte** les enjeux liés au développement durable.

Le projet de PLUi a été arrêté par le Conseil communautaire le 16 décembre 2015.

Toutefois, compte-tenu à la fois de l'examen du PADD le 8 juillet 2019 puis le 11 juillet 2021, la crise sanitaire, des élections municipales du printemps 2020 et de la remise à plat des zonages, l'organisation de l'enquête publique a été reportée au premier semestre 2025.

◆ 1 – 52 Présentation et enjeux du territoire communautaire

La Communauté de communes de la Sologne des Rivières est située au sud-est du département du Loir-et-Cher. Elle a été créée par un arrêté en date du 27 novembre 2023.

Elle regroupe sept communes (La Ferté Imbault, Orçay, Pierrefitte-sur-Sauldre, Salbris, Selles-Saint-Denis, Souesmes et Theillay) sur une superficie de près de 50 000 hectares, pour environ 10 430 habitants. Le territoire a subi un déclin démographique se traduisant par une baisse dans les tranches d'âge les plus jeunes

La Communauté de communes se situe au sud-est du département de Loir-et-

Cher. Elle est principalement desservie par l'autoroute A 71 et par la RD 2020. Ces deux axes traversent le territoire du nord au sud. Sur l'axe est-ouest, la route départementale 724 permet de relier Aubigny-sur-Nère à l'est et Romorantin à l'ouest. Au sud du territoire, l'autoroute A 85 permet également de relier Romorantin et Tours.

Le constat initial est préoccupant puisque :

- le territoire est très boisé,
- la population est vieillissante,
- les logements sont anciens,
- peu d'emplois,
- peu de transports en commun,
- des exploitants agricoles vieillissants pour une agriculture en déclin,
- peu de constructions neuves MAIS des tailles de terrains élevés pour des constructions neuves,
- des équipements et des services de santé à prévoir.

Le projet de PLUi est ambitieux et se donne les moyens de redynamiser le territoire :

❖ **DEMOGRAPHIE :**

➤ ON CONSTATE :

- une décroissance démographique MAIS de nombreux atouts pour renouveler la population : le cadre de vie exceptionnel, l'offre d'équipements et services développée, l'accessibilité des grands pôles d'emploi (autoroute, gare...),
- le vieillissement de la population est majoritairement dû à un déficit des naissances par rapport aux décès,
- ce vieillissement de population induit une baisse du nombre moyen de personnes par ménage (ménages seuls, diminution des couples avec enfants et augmentation des familles monoparentales...),

➤ IL FAUT DONC :

- déterminer un juste équilibre entre le solde migratoire (les nouveaux arrivants) et le solde naturel pour revenir à une croissance soutenable de cette population,
- diversifier l'offre de logements pour s'adapter à la nouvelle structure de la population,
- valoriser le patrimoine bâti existant,
- renforcer l'offre d'équipements et de services afin d'améliorer la qualité de vie,

❖ **LOGEMENT :**

➤ ON CONSTATE :

- une offre de logement qui croît toujours et qui évolue selon la démographie, sauf depuis 2010 et le déclin démographique,
- beaucoup de logements vacants (17% du parc immobilier) et augmentation du nombre de logements vacants depuis 2010 (notamment à Salbris et à Pierrefitte-sur-Sauldre),
- beaucoup de logements sociaux vacants à Salbris (une partie

d'entre eux sont voués à être détruits,

- le modèle pavillonnaire est prédominant : les maisons isolées de 4 pièces ou plus représentent plus de 75% du parc de logements,
 - part intéressante de logements locatifs : 27% dont 11% de locatif social,
 - demande de plus petits logements (- de 60 m²) pour les jeunes ménages
- **IL FAUT DONC :**
- diversifier l'offre de logement afin de s'adapter au contexte de desserrement des ménages,
 - proposer une offre adaptée au profil des nouveaux arrivants dans les communes,

❖ **EMPLOI et ECONOMIE :**

- **ON CONSTATE :**
- la demande et l'offre d'emploi diminuent avec le vieillissement de la population,
 - sur-représentation des retraités, des ouvriers et des employés mais sous-représentation des professions intermédiaires et des cadres,
 - sur-représentation des emplois industriels mais sous-représentation des emplois de la sphère présentielle (commerces et services) ainsi que de la sphère administrative,
 - une armature économique existante avec des zones d'activités importantes (Technoparc de Salbris, Jardin d'entreprises de Selles-Saint-Denis, ZA de Theillay),
- **IL FAUT DONC :**
- inscrire le territoire dans une politique de relance industrielle face à une identité industrielle qui tend à s'estomper,
 - développer l'accueil de projets (comme sur le site de l'ancien EPMu),
 - revaloriser les grandes friches industrielles (comme le site de l'ex-GIAT),
 - développer une économie endogène (comme l'industrie liée à la chasse telle que « l'Atelier du Loup » à Salbris),

❖ **MOBILITES :**

- **ON CONSTATE :**
- un réseau routier structurant, véritable atout du territoire avec les autoroutes A 71 et A 85 et les routes RD 2020 nord-sud et RD 724 ouest-est,
 - deux lignes de train qui desservent 4 communes du territoire :
 - ✓ ligne Paris-Orléans-Salbris-Vierzon : axe majeur offrant une desserte importante,
 - ✓ ligne Salbris-Romorantin : axe d'importance locale,
 - Salbris est situé au centre d'une étoile multimodale qui irrigue la

Sologne,

- si le réseau cyclable est peu développé, celui des chemins de randonnée est beaucoup plus conséquent,

❖ **AGRICULTURE :**

➤ ON CONSTATE :

- l'activité agricole est en baisse : 32 exploitations en 2020, soit 19 de moins qu'en 2010,
- l'activité agricole est principalement située sur les communes de Pierrefitte-sur-Sauldre, Salbris, Selles-Saint-Denis et Theillay,
- diminution de la SAU (surface agricole utile) en général, sauf à Pierrefitte-sur-Sauldre où elle a tendance à augmenter au travers de grandes cultures céréalières et de prairies,
- prairies permanentes situées sur les communes de Selles-Saint-Denis, Theillay et Orçay,
- la polyculture et le polyélevage sont les 2 spécialisations principales,
- évidemment importance de l'activité forestière,

❖ **SERVICES et EQUIPEMENTS :**

➤ ON CONSTATE :

- une offre concentrée sur Salbris mais les autres communes maintiennent des services de proximité du fait de l'éloignement géographique entre chaque commune.

Aux vues de ce bilan, on peut dès maintenant dégager les *enjeux majeurs* :

❖ **LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR L'EMPLOI :**

- ✓ valorisation de la situation géographique idéale ainsi que les dessertes routières et ferroviaires,
- ✓ valorisation de l'identité industrielle,
- ✓ développement de l'activité artisanale,
- ✓ utilisation du potentiel des friches industrielles et militaires,
- ✓ développement du tourisme,
- ✓ maintien de l'agriculture et d'une activité forestière forte,

❖ **LE MAINTIEN, VOIRE LE DEVELOPPEMENT, DE L'OFFRE DE SERVICES :**

- ✓ développement de l'offre de santé la plus proche possible,
- ✓ renforcement des équipements et services liés à l'enfance,
- ✓ renforcement des équipements et services pour les personnes âgées,
- ✓ valorisation des centres villes et centres bourgs comme socles historiques de la vie des communes,
- ✓ développement des communications numériques,

✘ **LE RAJEUNISSEMENT DE LA POPULATION ET SON RENOUVELLEMENT REGULIER :**

- ✓ renforcer la croissance démographique,
- ✓ accueillir de nouvelles familles avec enfants,
- ✓ assurer un meilleur équilibre socio-démographique,

✘ **UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant MIEUX A LA DEMANDE ET ACCOMPAGNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :**

- ✓ maintien d'une offre de logements caractéristiques du cadre solognot plutôt rural,
- ✓ renforcement d'une offre de logements facilitant l'accueil de projets industriels structurants,
- ✓ renouvellement du parc de logements locatifs (social notamment),
- ✓ répartition de l'offre de logements équilibrée sur l'ensemble du territoire et prenant en compte les capacités de chaque commune,

✘ **LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE :**

- ✓ mobilisation du potentiel du tissu existant en respectant l'identité solognote,
- ✓ stabilisation de la vacance de logements,
- ✓ renouvellement du parc de logements locatifs (sociaux notamment),
- ✓ recours aux formes urbaines économes en espace et intégrant l'identité solognote,

✘ **LE CADRE DE VIE :**

- ✓ préservation et valorisation de l'identité solognote,
- ✓ qualité des entrées de villes,
- ✓ protection de l'exceptionnelle richesse environnementale,
- ✓ valorisation des richesses naturelles,
- ✓ valorisation du patrimoine solognot,
- ✓ accessibilité au territoire et mobilités pour s'y déplacer.

◆ 1 – 53 Consommation d'espace

Les enjeux de la consommation d'espace :

La consommation d'espaces est un terme utilisé dans le Code de l'urbanisme, qui désigne le changement d'usage des sols naturels, agricoles et forestiers pour les affecter à des fonctions urbaines (habitat, activités, infrastructures). On y associe les notions :

- d'étalement urbain, correspondant à une forte consommation d'espace pour un faible apport d'habitants,
- d'artificialisation consistant à transformer un sol agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement pouvant entraîner une

- imperméabilisation totale ou partielle,
- d'imperméabilisation des sols, c'est-à-dire de leur recouvrement par un matériau imperméable (enrobé, béton) qui entraîne une altération de la capacité d'infiltration des eaux.

La consommation d'espaces et l'étalement urbain ont de multiples incidences :

- un coût réel pour les collectivités locales (voirie, réseaux, dessertes et services publics), et les ménages,
- un appauvrissement de l'agriculture en la segmentant (morcellement ou abandon de terres agricoles fertiles),
- un affaiblissement de la biodiversité en la fragmentant, parfois au détriment du paysage (suppression d'espaces naturels, problèmes d'insertion paysagère des constructions),
- un accroissement des désordres environnementaux (augmentation de l'émission de gaz à effet de serre avec un effet sur le climat, imperméabilisation des sols provoquant ou amplifiant des inondations).

Et pour les ménages pour qui il peut s'agir parfois d'un choix personnel, mais souvent d'une relégation (sur la base de l'accès à un foncier moins onéreux à l'achat) :

- des conséquences en termes de distance à parcourir domicile-travail, domicile-services qui engendrent des temps longs de déplacement, et un surcoût, en particulier en cas de besoin de deux véhicules,
- un coût budgétaire (entretien de la maison, coût du chauffage) plus élevé,
- un accès plus difficile aux services publics, aux commerces, à tout type de formation pour les enfants.

C'est pourquoi le Code de l'urbanisme, dans l'Article L101-2 - Principes généraux de l'urbanisme, stipule :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1°/L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain (1) ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels....

(1) introduit par la loi ELAN du 24 novembre 2018 – article 38-1

La consommation d'espaces dans le projet de PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières :

Le rapport de présentation (pièce 1a) ne propose qu'un tableau chronologique s'étalant de 2011 jusqu'à après 2043 :

- entre 2011 et le 1^o janvier 2021 : 82 hectares consommés,
- entre le 1^o janvier 2021 et 2024 : 2,4 hectares qualifiés de « coups partis », ces surfaces résultant d'autorisations d'urbanisme accordées,
- entre 2024 et 2043, en prenant en compte les 2,4 hectares mentionnés ci-dessus, il est prévu d'ajouter :
 - * 20 hectares pour le logement,
 - * 12,7 hectares pour l'économie,
 - * 4,9 hectares pour le tourisme et les loisirs,
 - * 0,6 hectares pour les équipements**SOIT UN TOTAL DE 41 hectares**
 - * 3,75 hectares en zone 2AU et 8,20 hectares en zone 2Aux.

Ces conclusions ont ainsi conduit la Communauté de communes à retenir, pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), trois axes de développement, qui définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de territoire :

- renforcer l'attractivité du territoire,
- construire un territoire résilient pour l'avenir,
- valoriser l'identité solognote.

◆ 1 – 54 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur

Dans le dossier d'enquête, et plus particulièrement le rapport de présentation, il est mentionné qu'« il convient de s'assurer de la comptabilité du PLUi avec l'unique Schéma de Coordination Territorial (SCoT) du Pays de Grande Sologne qui intègre les autres documents, plans et programmes de rang supérieur ». Pour une meilleure compréhension des enjeux territoriaux, ces documents de rang supérieur seront présentés succinctement ci-dessous dans ce paragraphe.

Le PLUi doit être compatible avec les documents cadre de rang supérieur, notamment avec ceux les plus importants suivants :

- le SCoT du Pays de Grande Sologne. Ce SCoT est lui-même compatible avec les documents suivants :
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional et approuvé par le préfet le 4 février 2020,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 approuvé le 3 mars 2022 et publié le 18 mars 2022,
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sauldre dont le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral en date du 23 août 2002,
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) la Sauldre, approuvé le 21 octobre 2020.

* 1-54-1 Le SCoT du Pays de Grande Sologne :

Le projet de PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur, qui, avec la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), est devenu le document stratégique de référence. On parle désormais de SCoT "intégrateur". En effet, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur.

Le document actuellement en vigueur est le SCoT du Pays de Grande Sologne approuvé le 14 mars 2024 par le syndicat mixte du Pays de Grande Sologne.

Le projet de PLUi se décline en 3 axes, 10 orientations et 22 objectifs organisés selon les thématiques suivantes :

1. Structurer des espaces de vie complémentaires et solidaires, connectés aux espaces voisins :

- ❖ **veiller** à une architecture spatiale cohérente à même de porter le territoire dans une dynamique vertueuse d'ensemble :
 - organiser le territoire pour une diffusion du développement dans chaque espace du territoire et pour une plus grande lisibilité,
 - lier redressement démographique et architecture territoriale (augmentation du poids des polarités),
 - coupler accueil de nouvelles populations et optimisation foncière,
- ❖ **renforcer** les espaces de vie du territoire pour une culture de la proximité affirmée :
 - maintenir, voire renforcer, l'offre de services et d'équipements pour des espaces ruraux vivants,
 - favoriser le commerce de centre-ville en organisant sa fréquentation,
 - développer une offre commerciale équilibrée et complémentaire entre centre bourg et périphérie,
- ❖ **améliorer** les connexions externes et internes à travers des mobilités diversifiées :
 - améliorer les mobilités routières et ferrées pour des accroches affirmées avec les pôles extérieurs,
 - proposer un panel de mobilités pour un territoire praticable à tous les usagers,
 - accompagner le déploiement du numérique pour un territoire intégré,

2. Renforcer un tissu économique diversifié et des savoir faire historiques, tout en mettant l'accent sur la qualité :

- ❖ **affirmer** un écosystème économique lisible et attractif, ouvert sur les espaces extérieurs :
 - affirmer une armature économique lisible et complémentaire à l'échelle de la Grande Sologne,
 - connecter son offre économique avec celle des espaces voisins,
- ❖ **organiser** le foncier économique dans une vision de long terme afin de répondre à des besoins diversifiés :
 - proposer une offre économique diversifiée pour encourager des

- parcours résidentiels des entreprises complets,
 - s'engager dans une utilisation économe de l'espace,
 - ❖ **proposer** des espaces économiques de qualité et adaptés au contexte dans lequel ils s'inscrivent :
 - concilier qualité et aménagement pour une plus grande attractivité aux yeux des entrepreneurs et des salariés,
 - promouvoir une offre de services aux entreprises et salariés, révélatrice d'un cadre de vie innovant au travail en milieu rural,
 - engager une limitation de la consommation d'espace des zones d'activité en mutualisant les services et en apportant de la qualité dans la densification des espaces,
 - ❖ **structurer** les filières spécifiques du territoire :
 - valoriser les productions locales par le développement des circuits courts,
 - encourager le déploiement d'activités liées à l'agriculture,
 - protéger l'espace agricole,
- 3. Affirmer et valoriser l'identité solognote :**
- ❖ **accueillir** de nouvelles populations en répondant à leurs besoins diversifiés :
 - accroître et adapter le parc de logements pour être en mesure de poursuivre les ambitions démographiques du SCoT,
 - diversifier le parc de logements pour des parcours résidentiels complets,
 - ❖ **assurer** une bonne gestion des ressources écologiques du territoire, socle de sa pérennité :
 - veiller au bon fonctionnement écologique du territoire pour assurer sa durabilité (trame verte),
 - garantir une trame bleue fonctionnelle au sein du Pays de la Grande Sologne,
 - préserver le maintien de la nature ordinaire et développer la nature en ville,
 - gérer les ressources durablement,
 - anticiper les risques dans un territoire résilient,
 - faire de la lutte contre le changement climatique une opportunité pour le développement local,
 - ❖ **valoriser** le « typiquement solognot » en le préservant mais aussi en le partageant :
 - affirmer une destination touristique solognote,
 - faire des paysages naturels un levier majeur d'attractivité,
 - valoriser le patrimoine bâti du territoire (vecteur identitaire fort et source d'attractivité).

Le SCoT devra ultérieurement se mettre à jour avec le SRADDET qui est en cours de modification pour intégrer les objectifs localisés de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

* 1-54-2 - Le SRADDET Centre Val de Loire :

Document de planification, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixe un cap partagé à l'horizon 2030-2050 en matière d'aménagement du territoire régional, de transports, de mobilités, d'énergie, de biodiversité, d'économie circulaire, de gestion des déchets....

Son action concerne donc le renforcement du maillage des pôles urbains et ruraux (services, emplois, échanges d'un mode de transport à un autre...). Mais il s'agit aussi de développer les coopérations entre les territoires, les réseaux thématiques et le dialogue avec les régions et territoires limitrophes.

Ce document, c'est aussi une ambition forte pour préserver les terres agricoles, les capacités de production alimentaire, les sites naturels et culturels du territoire régional. L'objectif est de penser différemment l'aménagement de l'espace pour réduire fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, recycler au maximum le potentiel des friches et de logements vacants et lutter contre l'artificialisation des sols.

Ces objectifs se traduisent en matière de :

➤ **habitat :**

- concevoir des logements évolutifs, adaptés aux demandes sociétales et aux exigences environnementales, accessibles à des prix abordables,
- rénover 25 000 logements sociaux d'ici 2030,
- réduire globalement de 41% les consommations d'énergies dans les bâtiments d'ici 2050,

➤ **transport :**

- augmenter la part du vélo dans les déplacements à 9% d'ici 2025,
- garantir le maintien et l'amélioration des liaisons ferroviaires (voyageurs et fret)
- réduire la part de la voiture individuelle solo et donc la consommation énergétique dans ce secteur,

➤ **services à la population :**

- 13 médecins généralistes pour 10 000 habitants en 2030,
- couverture totale du territoire par le très haut débit d'ici 2025,
- aider les jeunes à accéder à une formation et un emploi en région,
- impulser et accompagner la transition écologique et numérique des entreprises tout en conciliant création d'emplois et respect de l'environnement (notamment en misant sur l'économie sociale, solidaire et circulaire),

➤ **agriculture :**

- conforter les productions respectueuses de la nature et créatrices de valeur ajoutée,
- développer les débouchés locaux,

➤ **énergie :**

- réduire la consommation régionale d'énergie de 43% en 2050 par rapport à 2014,
- couvrir 100% de la consommation régionale d'énergie par la

production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050,

→ développer la production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment la géothermie et la biomasse,

➤ **biodiversité** : elle sera positive d'ici 2030 en générant plus de biodiversité qu'elle n'en détruit et en considérant que la nature est une source de réinvention dans de nombreux secteurs, tout en favorisant les nouvelles opérations d'aménagement s'inscrivant dans la continuité des caractéristiques paysagères et patrimoniales locales,

➤ **déchets** :

→ réduire le gaspillage alimentaire de 80% d'ici 2031,

→ réduire les déchets ménagers de 15% et les déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics de 10% d'ici 2025.

* 1-54-3- Le SDAGE Loire-Bretagne :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022-2027 est un outil de planification décentralisé qui définit les grandes orientations pour la gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire Bretagne. Le SDAGE est l'outil principal de mise en œuvre de la directive 2000/60/CE dite directive cadre sur l'eau. Le SDAGE définit 14 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource à l'échelle du district hydrologique, en réponse aux questions importantes définies pour le bassin. Les orientations fondamentales sont déclinées en dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs :

- repenser les aménagements de cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique et bactériologique,
- maîtriser et réduire la pollution par les pesticides,
- maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides,
- préserver la biodiversité aquatique,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser et favoriser les échanges.

La lutte contre les pollutions et la réduction des rejets urbains, par temps sec et par temps de pluie, afin de satisfaire aux objectifs de qualité des eaux fixés pour les eaux superficielles, constitue une des préconisations générales édictées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. De même, la préservation de la ressource en eau constitue une des orientations majeures de ce document-cadre.

Le projet de PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières intègre les objectifs du SDAGE Loire Bretagne.

* 1-54-4- Le SAGE Sauldre :

La loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 énonce que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres, sont d'intérêt général. Cette même loi institue à l'échelle des grands bassins les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente ou pour un système aquifère les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le périmètre du SAGE a été fixé par arrêté préfectoral en date du 23 août 2002 et la Commission Locale de l'Eau (CLE) a été constituée par arrêté préfectoral du 22 avril 2005.

Ce document est le rapport d'état des lieux. Il décrit l'état, la gestion et la protection des ressources en eau et des milieux aquatiques, étudie les différents usages de l'eau économiques et de loisirs, et inventorie les acteurs et leurs programmes.

En termes de politique de l'eau, soulignons que le SAGE s'inscrit dans une période riche en objectifs, découlant de la Directive Cadre européenne sur l'Eau. Le SDAGE et le programme de mesures doivent définir les moyens, les politiques et les financements généraux nécessaires. Déclinaison locale du SDAGE, le SAGE définira les objectifs et orientations de gestion des ressources en eau et des milieux aquatiques au niveau du bassin de la Sauldre, en restant compatible aux programmes précédemment cités.

* 1-54-5 Le PPRI de la Sauldre :

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté inter préfectoral du 2 octobre 2015, est un des outils prévus par la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé, l'économie, l'environnement et le patrimoine. Par ailleurs, la directive inondation indique que les objectifs poursuivis par les PPRI doivent être compatibles avec l'objectif de bon état des masses d'eau fixé par la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le PPRI identifie des mesures relatives :

- aux orientations fondamentales et dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eaux,
- à la surveillance la prévision de l'information sur les phénomènes d'inondation, comprenant notamment le schéma directeur de prévision des crues,

- à la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment pour la maîtrise de l'urbanisation et la cohérence du territoire au regard du risque d'inondation, la réduction de la vulnérabilité des activités économiques et du bâti et, le cas échéant, l'amélioration de la rétention de l'eau et l'inondation contrôlée,
- à l'information préventive, l'éducation, la résilience et la conscience du risque.

◆ 1 – 55 Les plans ou programmes que le PLUi doit prendre en compte ou auxquels il doit faire référence.

Conformément à l'article L 111-1 du Code de l'urbanisme, le SCoT du Pays de Grande Sologne prend en compte ⁽¹⁾ :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire (SRCE),
- le Schéma Régional Eolien (SRE), annexe du SRCAE,
- le Plan Climat- Air-Energie Territorial du centre Val de Loire (PCAET).

⁽¹⁾ La « prise en compte » implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.

Concrètement, s'agissant des projets, la prise en compte du SRCE va constituer un élément de connaissance supplémentaire, mais l'enjeu de la Trame Verte et Bleue, introduite dans le droit français par les lois « Grenelle I et II en 2009 et 2010, s'inscrit plus globalement dans la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux.

* 1-55-1 Le SRCE du Centre Val de Loire :

En région Centre-Val de Loire, les travaux d'élaboration du SRCE ont été co-pilotés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du Centre et par la Direction de l'Environnement du Conseil Régional du Centre-Val de Loire. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil Régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Sur la base des enjeux identifiés précédemment, quatre grandes orientations stratégiques sont proposées pour le présent SRCE :

1. préserver la fonctionnalité écologique du territoire.
2. restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés.
3. développer et structurer une connaissance opérationnelle.
4. susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre.

Le projet de PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières prend en compte la trame verte et bleue à plusieurs échelles, tout d'abord à l'échelle régionale du SRCE, ensuite à l'échelle du SCoT du Pays de Grande Sologne et enfin à

l'échelle de la Communauté de communes. Il cible les principaux éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) sur son propre territoire (corridors et réservoirs locaux), et cette intégration se poursuit à l'échelle communale puis parcellaire (exemple des OAP). Cette déclinaison permet une prise en compte globale, à différentes échelles, dans le but de conserver et renforcer cette trame verte et bleue.

* 1-55-2 Le Schéma Régional Eolien (SRE), annexe du SRCAE :

Le territoire n'est pas concerné en tout ou partie par une zone favorable au développement de l'énergie éolienne selon le SRE (SRCAE).

* 1-55-3 Le PCAET Centre Val de Loire :

La loi Grenelle 2 rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Air Énergie Territoriaux (PCAET) pour les collectivités locales de plus de 20 000 habitants. En tenant compte d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre (Bilan Carbone®), ce plan définit, dans les champs de compétences de la collectivité :

- les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer et lutter efficacement contre le réchauffement climatique et de s'y adapter ;
- le programme des actions à réaliser conformément aux objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

Le PCAET, projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel, prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

1. la réduction des Gaz à Effet de Serre (GES),
2. l'adaptation au changement climatique,
3. la sobriété énergétique,
4. la qualité de l'air,
5. le développement des énergies renouvelables.

◆ 1 – 56 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD découle du diagnostic du territoire effectué au début de l'élaboration du projet de PLUi. Il exprime les objectifs et le projet politique du développement du territoire de la Communauté de communes Sologne des Rivières à l'horizon 2040-2050. C'est un document stratégique qui est la clé de voute du PLUi. Il comporte les orientations générales que les élus communautaires ont décidées et qui se traduisent ensuite dans les règlements graphique et écrit du PLUi.

Le PADD de la Communauté de communes Sologne des Rivières a pour ambition d'affirmer et de proposer un projet de développement économique et un cadre de vie alternatifs, en connexion assumée avec la dynamique métropolitaine. Pour cela, il est

structuré autour de trois grandes orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs, et est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'actions et d'opérations d'aménagement destinées à être, pour la plupart, mises en œuvre pendant la période fixée, à savoir à l'horizon 2040-2050.

Orientation 1 : Renforcer l'attractivité du territoire.

Objectif 1.1 : valoriser une situation géographique avantageuse en :

- utilisant au maximum la situation géographique à la croisée d'axes nord-sud et est-ouest,
- valoriser la desserte en train pour l'accueil d'actifs qui resteraient au contact de la métropole orléanaise et de l'Ile-de-France,

Objectif 1.2 : construire une situation résidentielle renouvelée et adaptée aux enjeux d'avenir en :

- revenant à une croissance démographique adaptée au territoire tout en préservant la qualité du cadre de vie,
- favorisant le renouvellement de population,
- développant les services et équipements permettant d'attirer les actifs avec enfants en parallèle du développement de l'activité économique,

Objectif 1.3 : construire une stratégie de développement économique et touristique équilibrée en :

- développant l'activité industrielle,
- développant l'économie de service (commerces de proximité, artisanat),
- développant le tourisme qui permet de valoriser l'environnement exceptionnel,
- développant le schéma stratégique des quartiers d'activités (déclinaison du SCoT),

Orientation 2 : Construire un territoire résilient pour l'avenir.

Objectif 2.1 : préserver l'équilibre intergénérationnel en accueillant de jeunes ménages en :

- accueillant un renouvellement de population plus régulier afin de freiner le vieillissement, assurer la vitalité du territoire et assurer une gestion pérenne des équipements collectifs (scolaires et sportifs),
- accueillant de nouveaux habitants en parallèle de l'accueil d'activités industrielles structurantes,

Objectif 2.2 : optimiser la gestion des ressources naturelles du territoire en :

- préservant les différentes formes de valorisation de la forêt :

sylviculture, chasse et tourisme,

- valorisant les autres ressources naturelles comme l'élevage, le maraîchage, la pisciculture dans les étangs...

Orientation 3 : Valoriser l'identité solognote.

Objectif 3.1 : préserver les paysages et les milieux identitaires,

Objectif 3.2 : mettre en valeur la qualité des espaces urbains,

Objectif 3.3 : maintenir les spécificités de la ruralité et de la culture solognote en encourageant les écosystèmes villageois

◆ 1 – 57 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❖ 1 – 57-1 Dispositions et objectifs des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs de projets et des zones ouvertes à l'urbanisation. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du PADD, et visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD et sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ces orientations sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Mieux, les projets doivent les mettre en œuvre.

Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projet d'architecture), mais à déterminer les objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaisons, conditions de réalisation, etc. Elles peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation d'équipements, de services ou de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

Constitutives du dossier du PLUi, dans lequel elles présentent des éléments écrits

et graphiques qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés, elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs de l'aménagement la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions.

❖ 1 – 57-2 Bilan des 18 OAP

❖ *La Ferté-Imbault (château de la Sauldre)* : faciliter l'accès des touristes et visiteurs du château au commerces du centre bourg et préserver l'alignement des arbres,

❖ *Orçay (zone des Varennes)* : zone classée en 2AU avec possibilité d'imposer des aménagements paysagers rues de Varennes et de Nançay afin de préserver une ambiance très végétale en entrée de bourg,

❖ *Pierrefitte-sur-Sauldre* :

→ *entrée ouest* : préservation des haies et des boisements existants dans ce petit secteur accueillant quelques activités,

→ *entrée sud* : plantation imposée d'une haie forestière pour assurer une transition entre espace naturel et espace habité et densité futurs logements conforme aux prescriptions du SCoT,

→ *cimetière* : « greffe de centre bourg autour du cimetière » en aménageant la voirie, en créant un parking intégré par 2 mails d'arbres,

❖ *Salbris* :

→ *entrée nord* : participer à la qualité des entrées de ville,

→ *entrée est La Chesnaye* : la commune a absolument besoin de ce secteur pour « produire les logements nécessaires à l'accueil de nouveaux arrivants » mais elle souhaite aussi préserver le milieu naturel (ru, présence d'espèces animales protégées) en s'y adaptant et en les intégrant comme éléments structurants de la conception. Ce quartier permettra également de développer des équipements scolaires et sportifs et de participer à la politique de qualité des entrées de ville (préservation des plantations et renforcement du caractère boisé),

→ *entrée sud* : cette zone, classée en 2Aux, fera l'objet de diagnostics environnementaux préalables à l'ouverture à l'urbanisation et devra s'intégrer dans le paysage,

→ *entrée ouest* : participation à la qualité des entrées de ville,

→ *centre ville* : la revitalisation du centre ville impose notamment des connexions avec les secteurs plus périphériques,

→ *les Cousseaux* : cette extension du Technoparc doit maintenir ses boisements existants en limite sud-ouest et renforcer les plantations pour intégrer les futurs bâtiments ; Il est également prévu de développer la lande ligneuse,

✘ *Selles-Saint-Denis* :

→ *entrée ouest* : participation à la qualité des entrées de ville,

→ *les Gravettes* : cette OAP a pour objectif de :

- assurer une desserte cohérente du site,
- s'accrocher aux quartiers voisins,
- intégrer les zones humides,
- isoler les constructions de la voie ferrée en préservant les boisements,

✘ *Souesmes* :

→ *Les Champs-du-Bourg* :

- prendre en compte les espèces végétales protégées régionalement,
- assurer une desserte cohérente du site,
- s'accrocher aux quartiers voisins,

→ *le Bourg* : un cœur d'îlot est imposé pour :

- préserver l'intimité des futurs jardins,
- participer à la végétalisation des secteurs habités,
- renforcer l'identité solognote,
- favoriser les îlots de fraîcheur,
- favoriser la biodiversité en ville,

→ *entrée ouest* : préservation de la qualité paysagère existante,

✘ *Theillay* :

→ *entrée est* : des plantations y sont imposées aux abords de la zone d'activités et une frange boisée est prescrite sur la zone au-delà du pont sur l'autoroute,

→ *la Pinsonnière* : l'organisation de ce secteur permettra de générer de nouveaux cœurs d'îlots tout en préservant le caractère du lieu et l'intimité des jardins. Compte-tenu des vues sur le clocher de l'église, les toitures devront être de style solognot. Enfin, une zone humide sera protégée,

→ *les Robins* : les boisements existants seront préservés ainsi que les zones humides.

◆ 1 – 58 Evaluation environnementale du projet

L'évaluation environnementale du PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières a été conduite par le cabinet d'études Gilson et associés Sas urbanisme et paysage, en accompagnement de l'élaboration du plan. La démarche a consisté à :

- aider le maître d'ouvrage à concevoir un PLUi respectueux de l'environnement en lui fournissant des indications de nature à améliorer la qualité de son projet d'aménagement en favorisant son insertion dans l'environnement,
- éclairer les élus sur la nature et le contenu du projet d'aménagement et son impact sur l'environnement,
- informer le public.

❖ 1-58-1 Analyse des effets notables probables du PLUi sur l'environnement :

⇒ *évaluation des incidences potentielles du projet de PLUi sur l'environnement :*

- climatologie : atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire face à ses impacts. Pour ce faire, il est recommandé de réduire les déplacements motorisés en renforçant par exemple les liaisons douces et de développer prioritairement les secteurs desservis par le train. Autre levier de manœuvre : le développement de l'emploi qui permettra aux actifs de travailler sur le territoire et réduire ainsi l'émission de gaz à effet de serre,
- géologie et hydrogéologie : le règlement prescrit un minimum d'espaces non imperméabilisés,
- hydrographie :
 - viser le rétablissement d'un bon état écologique des eaux superficielles en entretenant les cours d'eau et les étangs,
 - maintenir un bon état chimique des eaux superficielles,
 - maintenir un bon état qualitatif et quantitatif des masses d'eaux souterraines en luttant entre autres contre la pollution de ces eaux,
 - éviter la création d'obstacles à l'écoulement,
 - rendre franchissables les infrastructures faisant obstacle à l'écoulement,
- milieux naturels :
 - protéger et conserver les sites Natura 2000, les habitats naturels, les espaces naturels sensibles et les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO),
 - préserver et restaurer les milieux humides et en eau,
 - éviter la dissémination des espèces

envahissantes,

- trame verte et bleue :

- préserver, voire renforcer, les continuités écologiques et les éléments constitutifs de cette trame : bois, bosquets, haies, prairies, mares, étangs, cours d'eau, fossés,
- résorber les éléments diviseurs de cette trame qui impactent la circulation de la faune,
- développer les espaces naturels favorables à la biodiversité commune,

- richesse paysagère :

- préserver le cône de vue sur l'église d'Orçay,
- travailler qualitativement les entrées de bourg et de ville,
- préserver les haies, les boisements ainsi que les arbres remarquables,

- patrimoine remarquable :

- porter un soin à l'architecture des maisons neuves afin d'éviter la banalisation des paysages,
- préserver la qualité architecturale du bâti solognot, du bâti agricole, des châteaux...ainsi que les éléments remarquables au titre de l'architecture,
- préserver les sites inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques,

- la ressource en eau :

- assurer une ressource en eau potable suffisante et maintenir une bonne qualité,
- mettre aux normes les dispositifs d'assainissement non conformes,
- poursuivre la protection des aires de captage,

- les énergies : développer les énergies renouvelables,

- les risques naturels :

- améliorer la connaissance du risque inondation et limiter l'imperméabilisation des sols,
- réduire les obstacles à l'écoulement des eaux,
- préserver les zones d'expansion des crues,
- prendre en compte les risques liés au retrait et au gonflement des argiles,
- prendre en compte le risque incendie lié à la couverture boisée,

- les risques technologiques :

- poursuivre la surveillance et la mise en sécurité des sites et sols pollués,
- prendre en compte les risques technologiques

liés aux entreprises classées SEVESO seuil haut,

- les nuisances sonores : prendre en compte les nuisances liées à la voie ferrée, aux autoroutes et à la RD2020,
- les mobilités douces : développer des aménagements les facilitant et préserver le réseau de chemins existants,
- la consommation d'espace : « limiter la consommation foncière diffuse hors des centres bourgs.

❖ **1-58-2 Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000 :**

⇒ *incidences sur le site FR2402001-Sologne :*

- il s'agit de la zone spéciale de conservation « Sologne », caractérisée par le recul très significatif des landes, des étangs entourés de forêts qui ont remplacé les prairies, l'absence d'entretien en certains endroits envahis par les saules et les roselières banales et enfin la régression des milieux tourbeux,
- le projet de PLUi n'induit pas ni l'abandon ou l'absence de fauche ni l'abandon des systèmes pastoraux ; il n'a aucun impact sur la chasse et prescrit la protection de l'ensemble des étangs (pisciculture),

⇒ *incidences sur la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Etangs de Sologne :*

- c'est une zone constituée d'une vaste étendue forestière dans laquelle s'insèrent des étangs, des prairies, des zones agricoles et des landes, engendrant une grande diversité ornithologique et un passage migratoire conséquent. L'activité cynégétique, la sylviculture, l'agriculture et la pisciculture constituent les principales activités exercées sur le site,
- le projet de PLUi n'a aucune incidence sur ce site,

❖ **1-58-3 Les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi**

⇒ *incidences des secteurs de projet sur l'environnement et mesures pour Eviter-Réduire-Compenser (ERC) :*

- zones humides à Orçay (les Varennes), Salbris (entrée sud), Selles-Saint-Denis (les Gravettes), Theillay (la Pinsonnière et les Robins) : prises en compte dans l'OAP afin de les préserver de tout impact,
- présence d'un rû et stations de sphaigne (genre de mousse formant des tourbières) à Salbris (entrée est et la

- Chesnaie) : ajustement du tracé de la zone à urbaniser,
- présence d'un secteur de lande ligneuse à Salbris (les Cousseaux) : compensation de sa destruction par reconquête de landes enfrichées à proximité,
 - présence de 2 espèces végétales protégées et d'intérêt communautaire à Souesmes (les Champs-du-Bourg) : aucune urbanisation n'est autorisée sur ce secteur,
- ⇒ *mesures ERC des effets du PLUi sur l'environnement* :
- environnement physique :
 - climatologie : les impacts sur les effets du changement climatique entraînent la promotion des mobilités douces,
 - géologie et hydrologie : prescription d'un minimum d'espaces non imperméabilisés,
 - hydrographie : mise en place de zone Uj (zone urbaine de fonds de jardin) ou N (zone naturelle stricte) afin de limiter la constructibilité et donc l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux vers les cours d'eau,
 - environnement biologique :
 - milieux naturels : prise en compte et protection de ces milieux dans les orientations d'aménagement pour structurer les aménagements de ces secteurs. Mais aussi application d'un principe d'évitement spatial des zones humides connues,
 - trame verte et bleue : valorisation à travers des chemins doux, aménagement d'interfaces favorables à la biodiversité, prise en compte de la trame noire dans l'éclairage des espaces publics et privés, intégration de la gestion des eaux pluviales et maintien des espaces boisés,
 - paysage et patrimoine :
 - paysage : aménagement des entrées de bourg, maintien des espaces boisés classés...
 - patrimoine : établissement de règles pour maintenir la pérennité du bâti remarquable et typique, obligation pour les constructions nouvelles de s'appuyer sur les grands principes de l'architecture solognote,
 - gestion des ressources naturelles :
 - eau potable : maîtrise de la croissance démographique aux vues de la ressource en eau potable, aucun projet autour des périmètres de captage des eaux potables,
 - énergies : utilisation des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions, développement des secteurs photovoltaïques,
 - risques et nuisances :
 - risques naturels : PPRI et zones urbaines, limitation de l'imperméabilisation des sols dans tout projet

- d'aménagement et de construction,
- retrait et gonflement des argiles,
- risque incendie,
- risques technologiques : PPRT et zones urbaines,
- nuisances sonores,
- infrastructures et déplacements :
 - renforcement des liaisons douces,
 - développement de l'urbanisation surtout sur les communes desservies par le train,
- consommation d'espace : loi ZAN et prescriptions du SCoT.

❖ **1-58-4 Le document « Partie 2 Annexes » de l'évaluation environnementale » :**

- un glossaire,
- 4 profils pédagogiques de zones humides de Selles-Saint-Denis, suivis d'une synthèse des prospections pédologiques,
- 7 profils pédagogiques de zones humides de Theillay, suivis d'une synthèse des prospections pédologiques et d'une carte des stations de jonc.

◆ **1 – 59 Règlement d'urbanisme**

❖ **1-59-1 Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage**

Le règlement graphique et écrit reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme dispose que « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»

Conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières couvre l'intégralité du territoire intercommunal. Les dispositions des documents graphique et écrit sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs du territoire.

En conformité avec l'article R151-17 du code de l'Urbanisme, quatre zones ont été définies :

- les zones urbaines (les zones « U ») ;
- les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- les zones agricoles (les zones « A ») ;
- les zones naturelles et forestières (les zones « N »).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Le règlement délimite ainsi ces zones sur le ou les documents graphiques, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs, dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Dans le projet de PLUi de la CCSR figurent les prescriptions figurant au zonage :

- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, uniquement à Salbris. Sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux carrières dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol pour permettre la valorisation des ressources naturelles souterraines,
- les espaces boisés classés recouvrent des fonctions essentielles :
 - réservoirs de biodiversité, dont certains de grand intérêt écologique,
 - qualité du paysage, dont intégration des secteurs urbains,
 - support d'activités économiques structurantes et essentielles (activités sylvicoles, cynégétiques, touristiques, de loisirs...),
- ensembles paysagers repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non-bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ». Les éléments repérés sur les plans de zonage sont localisés par type dans la pièce 4 bis-repérage L151-19,
- ensembles paysagers repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». Ont donc été repérés :
 - les étangs,
 - les zones humides dans les secteurs de développement,
 - les haies bordant les cours d'eau,
 - les haies participant à la trame verte,

- les haies participant à l'intégration paysagère de certains secteurs ou à la qualité des entrées de ville,
- éléments repérés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, en l'occurrence des bâtiments relevant des domaines du commerce et de l'artisanat en autorisant les destinations suivantes :
 - artisanat et commerce de détail de premières nécessités,
 - restauration,
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - hébergement touristique,
- bâtiments pouvant changer de destination :
 - 529 bâtiments vers le logement, l'hébergement, l'activité de service ou les hébergements touristiques doivent répondre à des critères de desserte par les réseaux potables, d'électricité, par une voie carrossable, d'emprise au sol supérieure à 100 m² et de non-exposition aux risques incendie,
 - 760 bâtiments vers les exploitations agricoles, les exploitations forestières, l'artisanat ou les hébergements touristiques doivent répondre à des critères de desserte par une voie carrossable et d'emprise au sol supérieure à 100 m².

Le projet de règlement applicable aux différentes zones est ensuite exposé en traduisant les orientations et objectifs du PADD (préserver les paysages et les milieux identitaires, mettre en valeur la qualité des espaces urbains et maintenir les spécificités de la ruralité et de la culture solognote) :

- intégration par les pétitionnaires des contraintes liées aux inondations et au risque technologique,
- intégration par les pétitionnaires des prescriptions et contraintes relatives aux remontées de nappes et au retrait / gonflement des argiles ainsi qu'aux nuisances sonores,
- différenciation des règles communes au profit des équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements techniques,
- garantir une offre de services et d'équipement adaptée aux évolutions démographiques,
- respect des règles imposées pour le traitement environnemental et paysager, l'isolation thermique par l'extérieur et la desserte des réseaux,
- respect des règles d'aspect extérieur (clôtures) dont la limitation de l'engrillagement des espaces naturels,
- respect des dispositions limitant l'imperméabilisation des sols,
- exigences relatives à la rétention des eaux pluviales,

- conditions et précisions émises pour la réalisation de stationnements.

❖ 1 – 59-2 Les zones à vocation urbaines (zones « U »)

Le projet de règlement distingue dans les zones U différentes zones, lesquelles font chacune l'objet d'une partie réglementaire spécifique :

- **Zone Ua** : la zone Ua est une zone d'habitat ancien qui correspond globalement aux parties historiques et traditionnelles du bourg,
- **Zone Ub** : c'est une zone d'extension récente correspondant au développement récents (depuis les années 50 environ) sous forme de secteurs plutôt pavillonnaires,
- **Zone Uc** : zone urbaine très peu dense qui ne concerne que quelques secteurs circonscrits caractérisés par des parcelles de grande superficie,
- **Zone Uh** : zone de hameaux constitués,
- **Zone Uj** : elle correspond aux fonds de jardin,
- **Zone Ue** : zone à dominante d'équipements, elle correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs
- **Zone Urx** : zone urbaine d'activités à renouveler, elle correspond à des friches militaires ayant vocation à muter vers de nouvelles activités notamment économiques,
- **Zone Ux** : elle correspond aux zones d'activité existantes.
-

❖ 1 - 59-3 Les zones à urbaniser (zones « AU »)

Ces zones sont destinées à être urbanisées à court terme :

- **Zone IAU** : elle correspond aux zones d'urbanisation futures à dominante d'habitat ; leur ouverture à l'urbanisation sera phasée dans les OAP,
- **Zone IAUX** : est une zone d'urbanisation future à dominante d'activités industrielles,
- **Zone 2AU** : elle correspond aux zones d'urbanisation future à long terme pour lesquelles notamment des prospections environnementales complémentaires doivent être menées,
- **Zone 2AUX** : elle correspond aux zones d'urbanisation future à long terme à dominante d'activités pour lesquelles notamment des prospections environnementales complémentaires doivent être menées.

❖ 1 – 59-4 La zone agricole (zone « A »)

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

❖ 1 – 59-5 La zone naturelle (zone « N »)

La zone N regroupe des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 8 secteurs :

- N, stricte,
- Ndm, correspondant à des zones de dépôts militaires,

- Ne, correspondant aux secteurs d'équipements en zone naturelle,
- NI, destiné à des activités de loisirs en zone naturelle,
- Nh, réservé l'habitat en zone naturelle,
- Npv, zone d'activités liées au photovoltaïque,
- Nx, regroupant des secteurs à vocation d'activité en zone naturelle,
- Nt, regroupant des secteurs à vocation d'activité touristique en zone naturelle.

Les différentes contraintes liées à ces divers secteurs sont détaillées dans le rapport de présentation (p 158 à 167).

1-6 Nature et caractéristiques des projets de détermination des Périmètres Délimités des abords (PDA)

Le territoire de la Communauté de communes Sologne des Rivières possède un patrimoine naturel, paysager, architectural et patrimonial particulièrement identitaire et en grande partie conservé : urbanisation traditionnelle, châteaux, manoirs,

Les monuments historiques, classés et inscrits, sont indissociables de l'espace qui les entoure, et toute modification sur celui-ci a des conséquences sur la mise en valeur, la perception et donc la conservation de ces monuments.

A ce titre, une vigilance particulière s'impose à l'égard des projets de travaux dans leur environnement : La loi du 25 février 1943 a ainsi instauré l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Ces périmètres de protection sont créés automatiquement dès lors qu'un bâtiment est protégé (classé ou inscrit) au titre des monuments historiques. Ils permettent de préserver le monument historique et son environnement direct, en s'assurant notamment de la qualité des travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique.

Ces périmètres de protection peuvent être modifiés en fonction des enjeux patrimoniaux, et être adaptés aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Il s'agit alors d'un périmètre de protection adapté.

Plus récemment, les périmètres de délimitation des abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 qui stipule : « *Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » (art. L.621-30 du Code du patrimoine).

Deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

- conditionner l'ensemble des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine) : « *Contrairement à l'avis simple, qui ne lie pas l'autorité qui accorde l'autorisation, laquelle peut donc passer outre et engager en ce cas sa propre responsabilité, l'avis conforme, en revanche, s'impose à l'autorité délivrant l'autorisation. En cas de désaccord avec l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de 7 jours à compter de la réception de l'avis, le Préfet de région par lettre recommandée avec accusé de réception et copie à l'Architecte des Bâtiments de France* »,
- clarifier la situation des porteurs de projet et des habitats en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local.

L'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 mètres autour du monument historique en offrant la possibilité de déformer ce périmètre de 500 m, en l'étendant et/ou en le réduisant.

Pour les abords d'un immeuble déjà protégé au titre des monuments historiques, le périmètre de 500 mètres de rayon peut ainsi être remplacé par un PDA, dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme. La modification du périmètre permet d'élargir ou de restreindre le périmètre de 500 m, mais ne modifie pas le contenu de la servitude du périmètre.

Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (article L.621-33 du code du patrimoine), les élus communautaires de la Communauté de communes Sologne des Rivières ont été invités, avec pour point d'entrée les monuments historiques présents sur le territoire et la définition des PDA à porter un autre regard sur ce patrimoine, à le considérer comme un ensemble cohérent plutôt qu'une juxtaposition d'éléments.

La délimitation des PDA soumis à l'enquête publique unique, s'est effectuée sous l'angle d'approche de cette cohérence entre les monuments, leurs architectures, leur positions topographiques, leurs accompagnements paysagers et la qualité des espaces publics qui les entourent.

Elle a été réalisée de manière collégiale pour les communes, qui a conduit à deux PDA sur deux communes, destinée à assurer la protection de 3 monuments historiques (2 sur la commune de La Ferté-Imbault et 1 sur la commune de Selles-Saint-Denis).

Après enquête publique et réception des conclusions de la commission d'enquête, les projets des PDA présentés, éventuellement modifiés pour tenir compte des conclusions, est soumis au préfet pour accord à l'autorité compétente en matière d'urbanisme et à l'ABF, qui disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer.

Les PDA sont alors créés par arrêté du préfet de Région, et deviennent une servitude d'utilité publique qui doit être annexée au document d'urbanisme (PLUi) par arrêté de la Communauté de communes.

Le travail de terrain et l'analyse menés par l'ABF, les élus, les techniciens de la Communauté de communes Sologne des Rivières et le bureau d'études Gilson ont conduit à la rédaction de notices de présentation d'un grand intérêt et d'une grande qualité, tant sur le fond que sur la forme, car richement documentées par des cartographies et des iconographies anciennes et actuelles très détaillées.

La délibération du 7 octobre 2024 de la Communauté de communes Sologne des Rivières sur l'arrêt des Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques de la Ferté-Imbault et de Selles-Saint-Denis précise utilement la démarche des élus en indiquant ;

- « La Communauté de communes Sologne des Rivières compte 6 monuments historiques dont 2 sont classés et 4 sont inscrits ».
- « La Communauté de communes Sologne des Rivières ayant décidé l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 16 décembre 2015, il a semblé souhaitable d'étudier la création de PDA sur des secteurs prioritaires en tenant compte des enjeux patrimoniaux et du nombre de dossier instruits.

Cette étude porte sur les abords des monuments historiques suivants :

- La Ferté-Imbault :
 - La chapelle Saint Thaurin
 - Le château de la Ferté-Imbault
- Selles Saint Denis
 - La chapelle Saint Genouph

Dans les cas des autres monuments inscrits, il est à noter que les monuments sont situés dans des espaces à caractère naturel, et que leurs abords concernent très peu d'espaces urbanisés.

Les communes de La Ferté-Imbault et de Selles Saint Denis ont ainsi pris l'attache avec les services de la DRAC-UDAP 41 afin d'élaborer un projet de périmètre Délimité des Abords des 3 monuments ci-dessus nommés.

Ces projets ont été approuvés par les conseils municipaux et sont donc ainsi soumis aux membres du Conseil communautaire pour approbation en vue de d'être soumis à enquête publique unique en même temps que le projet de PLUi.

PDA de La Ferté-Imbault : La Chapelle Saint Thaurin et le Château de la Ferté-Imbault

La commune de la Ferté-Imbault comporte deux monuments historiques protégés : la chapelle Saint Thaurin et le château de la Ferté-Imbault. Chacun génère un périmètre de protection de 500m de rayon.

• La Chapelle Saint Thaurin



La Chapelle Saint-Thaurin est classée au titre des monuments historiques par liste de 1875.

C'est la chapelle seigneuriale de Jacques d'estampes (Maréchal de France en 1651 sous le règne de Louis XIV) ajoutée au XVIIe à la collégiale Saint-Thaurin (1181) aujourd'hui disparue. Elle a été brûlée au XVIe puis relevée de ses ruines. Au XIXe, elle est totalement détruite.

Seule la chapelle seigneuriale a été conservée.

Le portail roman de l'église initiale a été remonté pour servir d'entrée à la chapelle.

Elle formait le transept sud de la collégiale.

Le mobilier intérieur s'enrichit à la fin du XVIIe de deux tableaux et d'un lutrin.



Le retable est terminé au XVIIIe.

Il est dans un état moyen et mériterait une restauration.

Cette chapelle est un édifice de plan carré couvert d'une voute de bois à liernes, clé pendante et décoration de rinceaux peints.



- **Le Château de La Ferté-Imbault**



Le château ruiné en 1562 subit d'importants remaniements entre 1630 et 1650 à l'époque de Jacques d'Etampes. A la même période lui sont adjoints des pavillons sur la première terrasse, les échauguettes qui la cantonnent et les communs bordant l'avant-cours.

L'inscription par arrêté du 7 avril 1989 précise : « Château de la Ferté-Imbault : façades et toitures du château ; terrasses avec les échauguettes qui les cantonnent ; douves avec le pont qui les enjambe ; deux pavillons latéraux sur la première terrasse ; deux corps de communs bordant l'avant-cour ».

Pour le château cela signifie que tous les travaux envisagés sur les façades et la toiture sont préalablement soumis à l'avis de la DRAC et font l'objet d'un permis de construire. En revanche, les autres éléments cités dans l'arrêté sont intégralement protégés, y compris les parties intérieures en ce qui concerne les pavillons et les communs.

Etude des périmètres actuels :

Les périmètres actuels se superposent au niveau du bourg. Ils couvrent des espaces agricoles au Nord et des espaces forestiers à l'est.

Ils franchissent au Sud la voie ferrée du Blanc Argent et à l'ouest couvrent des espaces d'urbanisation du XIXe et récents.

Si la chapelle est peu présente dans le paysage par sa taille modeste, le château par son élancement se découvre depuis de nombreux points de vue du bourg.

Proposition de périmètre délimités des abords uniques :

Au Nord les espaces agricoles sont conservés dans le projet. A l'est le projet suit le cours de la Sauldre et intègre le parc du château clos de mur, il rejoint la voie ferrée qu'il suit au Sud jusqu'à l'ouest du bourg.

Vers l'ouest le projet contourne le bourg ancien et exclut les constructions récentes.

Ce projet intègre en grande partie les bâtiments présents sur le cadastre napoléonien.

PDA de Selles-Saint-Denis : La Chapelle Saint Genouph

La commune de la Selles-Saint-Denis compte un monument historique protégé : la Chapelle Saint-Genouph, qui génère un périmètre de protection de 500m de rayon.

La chapelle Saint-Genouph



La chapelle Saint-Genouph date du XIVe et du XVe. Elle comporte une nef à vaisseau unique lambrissée de période romane prolongé par un transept et un chœur gothique terminé par une abside à trois pans. La nef est décorée d'une frise de peinture murale retraçant la vie du saint en 35 tableaux exécutés au début du XVI e sur les murs Nord et sud et sur le revers de la façade.



La chapelle Saint Genouph est

classée au titre des monuments historiques par liste de 1862.

Etude du périmètre actuel :

Il englobe la majorité des parties anciennes du bourg qui s'est développé le long de l'axe Ouest Est et en direction du Sud de la place centrale.



La poursuite de l'urbanisation du village s'est fait le long des axes routiers qui étaient en lien avec les axes de développement historiques.

De ce fait d'importantes zones non urbanisées existent à l'arrière du front urbain.

Au nord de la RD 724 on constate une coupure urbaine et paysagère du fait du passage de la voie ferrée.

Proposition de périmètre délimités des abords :

Ce projet intègre en grande partie les bâtiments présents sur le cadastre napoléonien situés le long de la rue de l'Aulne à l'ouest et le long de la rue de Bourgogne à l'Est.

Il est limité au Nord par la voie ferrée qui constitue une coupure nette dans le paysage. A l'Est en direction de la Ferté-Imbault, le projet de PDA est limité par le passage à niveau. Au Sud de la RD 724 ne sont intégrés que les fronts urbains le long de la rue de l'église et la rue du pont.

Les espaces de loisirs en zone naturelle au nord de la Sauldre sont intégrés dans le projet de PDA du fait de leur place en entrée du village.

A l'Ouest la limite est plus complexe car la vision de la chapelle se situe bien au-delà de l'ancien périmètre. La proposition retenue a été de débiter le PDA par deux parcelles occupées par des constructions anciennes en brique, qui forme ainsi une entrée du bourg.

1 - 7 Composition du dossier d'enquête

Le PLUI a été défini, par un arrêté n° URBA 2025-01 de Monsieur le Président de la CCSR.

Celui-ci prescrit l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUI de la CCSR, et la création de 2 périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques des communes de LA FERTE IMBAULT et de SELLES SAINT DENIS.

Le dossier remis à la commission d'enquête comporte 1340 pages, 106 plans et 137 cartes décomposés comme suit :

Délibérations de la CCSR	12 pages
Bilan de concertation	15 pages
Généralités	210 pages
Etat initial de l'environnement	233 pages
Evaluation environnemental	86 pages
Résumé non technique	76 pages
Projet d'aménagement et de développement durable	12 pages
Orientation d'aménagement et de programmation	49 pages
Règlement écrit	126 pages
Arrêtés des servitudes d'utilité publique (4 arrêtés)	34 pages
Information sur les parcelles	16 pages
Numérisation des servitudes d'utilité publique	5 pages
Servitude de type AS1	
Servitude de type AS1	9 pages
Servitude type L1	5 pages
Servitude type L4	10 pages
Servitude type PM1	10 pages
Servitude type PM2	7 pages
Servitude type PM3	6 pages
Servitude type T1	19 pages
PPRT MAXAM FRANCE	36 pages
PPRT MBDA France	35 pages
PPRT NEXTER MUNITIONS	32 pages
PPRN INONDATION (SAULDRE)	5 pages
PDA SELLES SAINT DENIS	24 pages
PDA LA FERTE IMBAULT	25 pages
Rapport de présentation PPRT SAULDRE	43 pages
Règlement PPRN (inondation Sauldre)	54 pages
Avis des personnes publiques concertées	30 pages
Avis de l'autorité environnementale	14 pages
Documents d'accompagnement divers	19 pages
Atlas des zones d'activité de la CCSR	80 pages

Les différents chapitres de ce dossier se décomposent comme suit :

Les délibérations de la CCSR

- délibération du 16 décembre 2015 prescrivant le PLUi
- délibération du 8 juillet 2019 concernant les débats sur le P.A.D.D.
- délibération du 11 juillet 2022 actant les débats sur les orientations générales du P.A.D.D. dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.
- délibération du 4 novembre 2024 actant l'approbation du bilan de concertation et arrêt du PLUi.

Le bilan de la concertation

- ce bilan décrit les concertations actées par la délibération du 16 décembre 2015
 - Partie 1 : généralités.
 - Partie 2 : diagnostic socio-économique.
 - Partie 3 : état initial de l'environnement.
 - Partie 4 : diagnostic foncier et consommation d'espace.
 - Partie 5 : les enjeux mis en lumière.
 - Partie 6 : présentation du projet et de sa traduction et justifications.
 - Partie 7 : compatibilité avec les documents supra communaux
 - Partie 8 : annexes.

Etat initial de l'environnement

Décliné en 9 chapitres et 2 cartes :

- préambule.
- caractéristiques physiques du territoire.
- biodiversité, trame verte et bleue.
- qualité des milieux.
- gestion des ressources naturelles.
- risques.
- documents consultés
- lexique et sigles
- annexes.
 - ✓ carte trame bleue.
 - ✓ carte trame verte.

Evaluation environnementale

Déclinée en 2 parties :

Partie 1 :

- préambule.
- solutions de substitutions et justificatifs des choix.
- analyse d'effets notables probables du PLUi sur l'environnement.
- analyse du PLUi sur le réseau Natura 2000.
- analyse des incidences sur l'environnement.

- mesures éviter – réduire – compenser.
- modalités et indicateurs de suivi.
- méthodologie pour mener l'évaluation environnementale.

Partie 2 : (Annexes)

- glossaire.
- prospection zones humides SELLES SAINT DENIS.
- prospection zones humides THEILLAY.

Résumé non technique

Décliné en 5 chapitres :

- le PLUi.
- projet de territoire.
- les O.P.A.
- les règlements écrits et graphiques.
- l'évaluation environnementale.

P.A.D.D.

- Renforcement de l'attractivité du territoire.
- Construction d'un territoire résilient pour l'avenir.
- Valorisation de l'identité de la Sologne.

O.A.P.

- présentation et renforcement de la biodiversité.
- programmation des O.A.P. sectorielles :
 - LA FERTE IMBAULT.
 - ORCAY.
 - PIERREFITTE SUR SAULDRE.
 - SALBRIS.
 - SOUESMES.
 - THEILLAY.

Règlement écrit

- dispositions générales
 - champs d'application territoriale.
 - règles des communes à toutes les zones.
 - règles relatives au patrimoine.
 - risques et nuisances.
 - règles s'imposant aux destinations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
 - évaluation du bâti existant.
 - traitement environnemental et paysager, isolation, desserte par les réseaux.
 - desserte par les voies, stationnement.
 - mise en valeur des ressources naturelles.
 - portée respective du règlement à l'égard d'autres législations.
 - rappels (permis, déclarations préalables, autorisations).
 - division du territoire en zones.

- adaptations mineures de certaines règles.
- composition du règlement.

- Dispositions applicables aux zones urbaines
 - règles applicables à la zone Ua.
 - règles applicables à la zone Ub.
 - règles applicables à la zone Uc.
 - règles applicables à la zone Ue.
 - règles applicables à la zone Uh.
 - règles applicables à la zone Uj.
 - règles applicables à la zone Urx.
 - règles applicables à la zone Ux.

- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
 - règles applicables à la zone 1AU.
 - règles applicables à la zone 1 Auch.
 - règles applicables à la zone Aux.
 - règles applicables à la zone 2AU.
 - règles applicables à la zone 2 Aux.

- Dispositions applicables à la zone agricole

- Dispositions applicables à la zone naturelle

- Annexes
 - lexique définissant certaines terres utilisées.
 - extrait de l'arrêté du 10 novembre 2016.
 - essences constituant les haies taillées.
 - composantes et caractéristiques du bâti.
 - délibération 2021-56 (valorisation du centre-ville).
 - guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires.

Arrêté des servitudes d'utilité publique

- commune de PIERREFITTE SUR SAULDRE
- commune de SALBRIS
- commune de SOUESMES
- commune de THEILLAY

Information sur les 8 parcelles

Numérisation des servitudes d'utilité publique

- servitudes de type AC1
- servitudes de type AS1
- servitudes de type L1
- servitudes de type L4
- servitudes de type PM1
- servitudes de type PM2
- servitudes de type PM3

- servitudes de type T1

P.P.R.T. de LA FERTE-IMBAULT

- MAXAM France
- NEXTER MUNITIONS

P.P.R.T. SELLES-SAINT-DENIS MBDA France

- MBDA France

P.P.R.T. Inondations

- P.P.R.N Risques naturels prévisibles d'inondation de la SAULDRE (avec arrêté inter-préfectoral N° 2015-1-1031).
 - rapport de présentations.
 - règlement P.P.R.N. inondations (SAULDRE).
 - cartes des enjeux
 - cartes des aléas.
 - cartes des phénomènes naturels.
 - cartes des zonages réglementaires.

P.D.A. SELLES SAINT DENIS

- création d'un P.D.A. autour de la chapelle SAINT GENOUPH

P.D.A. LA FERTE IMBAULT

- création d'un P.D.A. des abords uniques.
 - la chapelle SAINT THAURIN
 - le château de LA FERTE IMBAULT

Avis des personnes publiques et associées et consultées

- avis des services de l'état (DDT 41)
- avis de la CDENAF (41)
- avis de la chambre départementale d'agriculture 41.
- avis de la chambre de commerce et d'industrie (41).
- avis du département
- avis du pays grande Sologne
- avis des territoires limitrophes (communes et intercommunalités).
- avis des communes membres de la CCSR.

Avis de l'autorité environnementale

- avis de la M.R.A.E. Centre Val de Loire.

Atlas des zones d'activités de la CCSR

- ❖ En complément du dossier, un répertoire des personnes publiques et associées a été fourni au dossier par la CCSR.

DETAIL DES PLANS DE ZONAGE

PLANS	
Repérage patrimoniale	20 plans
Service d'utilité publique	7 plans
Plans annexes divers	79 plans
CARTES	
Cartes des aléas	4 plans

Cartes des enjeux	29 cartes
Cartes des phénomènes naturels	29 cartes
Cartes des zonages réglementaires	29 cartes
Plan de zonage LA FERTE IMBAULT	19 cartes
Plan de zonage ORCAY	4 cartes
Règlement – document graphique PIERREFITTE S/ SAULDRE	2 cartes
Règlement – document graphique SALBRIS	3 cartes
Règlement – document graphique SELLES SAINT DENIS	5 cartes
Règlement – document graphique SOUESMES	3 cartes
Règlement – document graphique THEILLAY	2 cartes
Plan des servitudes d'utilité publique LA FERTE IMBAULT	3 cartes
Plan des servitudes d'utilité publique ORCAY	1 carte
Plan des servitudes d'utilité publique PIERREFITTE S/ SAULDRE	1 carte
Plan des servitudes d'utilité publique SALBRIS	1 carte
Plan des servitudes d'utilité publique SELLES SAINT DENIS	1 carte
Plan des servitudes d'utilité publique SOUESMES	1 carte
Plan des servitudes d'utilité publique THEILLAY	1 carte
Classement sonore des infrastructures	1 carte
Atlas des zones inondées par le Beuvron en 2016	1 carte
Divers	1 carte

CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2 - 1 Désignation de la commission d'enquête

La désignation de la commission d'enquête a été prononcée par ordonnance N° E 24000181/45 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif, en date du 23 janvier 2025. Cette décision a été confirmée par arrêté N° URBA – 2025 – 01 du 12 février 2025, signé par le Président de la communauté de communes C.C.S.R.

La commission d'enquête est composée comme suit :

- Président : Monsieur Alain VAN KEYMEULEN.
- Membres titulaires : Messieurs Yves CORBEL et Jean Louis HAYN.

Cette commission est régie par la règle suivante : en cas d'empêchement de Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Yves CORBEL, premier membre titulaire de la commission.

D'autre part, Monsieur Bernard ANDRE a été nommé membre suppléant de cette commission.

2 – 2 Modalités de l'enquête

2 – 21 Contact préalable

Un premier contact téléphonique a été pris le 27 janvier 2025 par le Président de la commission avec Madame DUPORT TEYSSIER, chargée du dossier à la C.C.S.R., pour déterminer les modalités pratiques de remise du dossier d'enquête aux membres de la commission d'enquête et de fixer une date de réunion avec les élus et responsables de la C.C.S.R. pour répondre aux questions découlant de la lecture du dossier.

Il a été défini que les divers documents liés à cette enquête seront remis aux commissaires enquêteurs lors d'une réunion fixée pour le 5 février 2025. Ainsi donc, le délai était jugé comme suffisant pour se consacrer à la lecture du dossier ainsi qu'à la recherche d'informations complémentaires.

2 – 22 Réunion préparatoire, organisation des permanences et réunion avec les élus du bureau de la Communauté de communes

Le 5 février 2025, à 10 heures, après une réunion d'une heure entre les membres de la commission d'enquête, s'est tenue une réunion de la commission d'enquête avec le vice-président de la C.C.S.R., les maires des diverses communes, la responsable du service environnement de la C.C.S.R., et les responsables du cabinet GILSON et associés SAS.

Cette réunion a permis de faire connaissance avec le contexte local et les grandes lignes du projet PLUI, et d'organiser le travail de la commission d'enquête et d'en fixer les modalités pour chacun des membres.

Etaient présents :

- Christelle DA FONTE - Maire d'ORCAY
- Stéphane LEROY – Maire de SELLES SAINT DENIS.
- Jean Michel DEZELU – Maire de SOUESMES.
- Gérard CHOPIN – Maire de THEILLAY.
- Chantal COUTAUD – 1° adjointe de SALBRIS.
- Marc SANDRAS – DGSCCR à la ville de SALBRIS.

- Aline DUPORT TESSIER – Service urbanisme CCSR.
- Mathieu PICHON – Agence GILSON.
- Alain VAN KEYMEULEN – Président de la commission d'enquête.
- Yves CORBEL – Commissaire enquêteur titulaire.
- Jean Louis HAYN - Commissaire enquêteur titulaire.

Excusés :

- Isabelle GASSELIN - Maire de la FERTE IMBAULT.
- Bernadette COURRIOUX – Maire de PIERREFITTE SUR SAULDRE

Les points suivants ont été traités en totale franchise par les participants :

- **Dossier d'enquête :** en début de la réunion, un dossier complet a été remis à chaque commissaire enquêteur, il comprenait :
 - Un dossier de présentation
 - Evaluation environnementale
 - Règlement écrit
 - Plan de zonage
 - Arrêtés municipaux
 - Arrêtés préfectoraux
 - Avis des services associés
 - Dossier de création d'un périmètre délimité des abords autour de LA CHAPELLE ST GENOUPH (commune de SELLES SAINT DENIS)
 - Dossier de création d'un périmètre délimité des abords uniques autour de LA CHAPELLE SAINTE THAURIN et du CHATEAU DE LA FERTE IMBAULT (commune de LA FERTE IMBAULT)

- **Rencontre des maires :** la commission a manifesté le désir de rencontrer l'ensemble des maires. La commission estime en effet que cette rencontre est nécessaire, d'autant plus que l'enquête publique concerne également la détermination des périmètres de protection de monuments historiques. Cette rencontre permet, entre autres, d'aborder les aspects logistiques de l'enquête et des permanences en mairie. Il est convenu que la commission pourra entrer en contact avec les maires ou les adjoints à l'urbanisme avant la date d'ouverture officielle de l'enquête publique.

- **Présentation du registre numérique :** le registre choisi par la CCSR sera présenté à la commission d'enquête lors d'une formation pratique, via internet, par la société qui propose ce produit.

- **Dates et heures des permanences de la commission :** d'un commun accord, les dates d'enquête sont fixées du lundi 17 mars à 9h00 au vendredi 18 avril 2025 à 12h00. La répartition des permanences entre

communes, proposée par la commission, a été validée par les élus. Elle figure ci-dessous :

Lieux de présence des commissaires enquêteurs	Jours et horaires de présence des commissaires enquêteurs	
Com. Com. Sologne des Rivières (au siège)	Lundi 17 mars 2025	de 14h00 à 17h00
	Jeudi 03 avril 2025	de 09h00 à 12h00
	Vendredi 18 avril 2025	de 09h00 à 12h00
Mairie de La Ferté Imbault (en mairie)	Mardi 18 mars 2025	de 14h00 à 17h00
	Mercredi 26 mars 2025	de 09h00 à 12h00
	Vendredi 11 avril 2025	de 09h00 à 12h00
Maire d' Orçay (en mairie)	Jeudi 20 mars 2025	de 13h00 à 16h15
	Vendredi 18 avril 2025	de 08h15 à 12h00
Mairie de Pierrefitte sur Sauldre (en mairie)	Mercredi 19 mars 2025	de 15h00 à 17h00
	Mercredi 26 mars 2025	de 15h00 à 17h00
Mairie de Salbris (Salle Waquet)	Mardi 25 mars 2025	de 09h00 à 12h00
	Lundi 07 avril 2025	de 13h30 à 17h30
Mairie de Selles Saint Denis (en mairie)	Mardi 18 mars 2025	de 09h00 à 12h00
	Vendredi 11 avril 2025	de 14h00 à 18h00
	Vendredi 18 avril 2025	de 09h00 à 12h00
Mairie de Souesmes (en mairie)	Mercredi 19 mars 2025	de 08h30 à 12h00
	Mercredi 26 mars 2025	de 08h30 à 12h00
Mairie de Theillay (en mairie)	Jeudi 20 mars 2025	de 09h00 à 12h30
	Vendredi 04 avril 2025	de 09h00 à 12h00

- **Consignes données aux communes pendant l'enquête :** afin de sécuriser le déroulement de l'enquête, la commission remet à la CCSR une note de procédure signée du président de la commission, à charge pour la CCSR de la diffuser aux mairies. Un tableau est joint à cette note afin que soient comptabilisées les personnes venues consulter le dossier en mairie.

Pour les communes de SELLES SAINT DENIS et LA FERTE IMBAULT, il y aura un seul registre (papier) pour le PLUI et le PDA. En revanche les personnes intervenantes devront préciser avant leur intervention PLUI ou PDA.

- **Modalités de l'enquête :** Au cours de cette réunion, les modalités liées à l'enquête ont été définies :
- Registres papier.
 - Registre dématérialisé.
 - Boite mail dédiée.
 - Parution dans la presse (2 journaux).
 - Lieux et formats de l'affichage
 - Autres formes éventuelles de publicité.

- **Publication des observations sur le site de la communauté de communes** : il convient que l'ensemble des observations, y compris les pages scannées des registres des 15 communes, soient mises en ligne au fur et à mesure des observations ajoutées. Cette obligation résulte des dispositions de l'article R.123-13 § II du Code de l'environnement, qui stipule que « *II. - Les observations et propositions du public, transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11* ».
- **Synthèse du calendrier** :
 - Début de l'enquête le 17 mars 2025 à 9h00.
 - Fin de l'enquête le 18 avril 2025 à 12h00.
 - Durée de l'enquête : 32.5 jours.
 - Remise du P.V. de synthèse au plus tard le 25 avril 2025.
 - Réponse de la com.com au plus tard le 9 mai 2025.
 - Remise du rapport au plus tard le 16 mai 2025.

2-23 Consultation de chaque maire

Afin d'élargir son information, après avoir entendu les dirigeants de la communauté de communes, la commission d'enquête a décidé de rencontrer chaque maire dans sa commune afin d'appréhender la perception du dossier par les élus locaux. Chaque commissaire a donc pu discuter avec les maires de son secteur futur de permanence.

2.23.1 Commune de la FERTE-IMBAULT

Le 10 mars 2025, le membre de la commission chargé de cette commune a rencontré Madame Isabelle GASSELIN, Maire de la commune.

Au cours de cet entretien, les points suivants ont été abordés :

- Mise en place d'une page Facebook sur le site internet ainsi qu'une copie de l'avis d'enquête intra-muros.
- Bon rapport avec le bureau d'études., mais aurait aimé que des propositions (en particulier des extensions de constructions dans la zone N) soient retenues.
- Madame le Maire estime sa commune non impactée par le développement économique (pas de zone économique sur cette commune).

-Un développement touristique volontaire est souhaité en s'appuyant sur le château de la Sauldre (propriété de la Mutuelle des douanes) dont la gestion est confiée à MILEADE.

- Suite à une réunion le 7 mars 20245 avec le bureau d'études., les communes de SOUESMES, THEILLAY et SALBRIS ont décidé de réduire les attributions de zone économique pour rentrer dans le SCOT.

- La commune est en accord complet avec l'A.B.F. sur le projet de périmètre qui intègre le mur du château de LA FERTE-IMBAULT.

- Ne se prononce pas sur le rapport de présentation.

- Un projet de création de la réserve naturelle régionale (Tertre des Canaux) est en cours de validation avec la CDPNE, la DREAL, la D.D.T. et le préfet de région.

2.23.2 Commune de ORCAY

Le 5 mars 2025, le membre de la commission chargé de cette commune a rencontré Madame Christelle DA FONTE, Maire de la commune. Au cours de cet entretien, les points suivants ont été abordés :

- Le dossier est un peu complexe et lourd à gérer, ainsi qu'à adapter à la commune.

- Beaucoup de demande en habitat sur la commune en propriété comme en locatif, mais plus de terrains disponibles actuellement.

- Le bassin de vie de la commune se positionne à VIERZON.

- Satisfaction de la réserve de terrains constructibles qui lui est réservée et qui soulage sa situation actuelle, d'autant que ces parcelles sont déjà viabilisées en grande partie.

- Les conditions de l'enquête se présentent bien et toute la publicité était en place au moment de l'entretien.

- Surprise du vote négatif de la part de la C.C.S.E. et de la C.C.C.S.

- Depuis, lors d'une réunion le 7 mars 2025 avec le bureau d'études, la commune a décidé de réduire ses attributions pour rentrer dans le cadre du SCOT.

2.23.3 Commune de PIERREFITTE SUR SAULDRE

Le 5 mars 2025, le membre de la commission chargé de cette commune a rencontré Madame Bernadette COURRIOUX, Maire de PIERREFITTE SUR SAULDRE. Au cours de cet entretien, les points suivants ont été abordés :

- Le dossier est un document lourd a assimilé.

- La municipalité demandera la restitution d'une partie de la réduction qui lui a été faite sur la zone artisanale (au bout de l'entreprise ORCAPLACE).

- Le bassin de vie se trouve sur LAMOTTE BEUVRON et ORLEANS.

- Le P.A.D.D. ne changera que peu de choses à cette commue de 750 habitants.

-Le nombre de construction prévues dans le nouveau PLUI paraît en adéquation avec la prévision d'évolution de la commune.

- Actuellement il n'y a plus rien à vendre ni à louer sur la commune.

- Souhaiterait tout mettre en œuvre pour faire venir de nouvelles familles afin de préserver les classes d'école primaire CE1 – CE2 – CM1 – CM2 -, encore dispensées à PIERREFITTE SUR SAULDRE.

-La commune regrette le refus de l'extension du camping des ALICOURTS (le N.I. ayant été réduit aux parties actuellement exploitées).

-Les conditions de l'enquête se présentent bien, la publicité est en place.

-A la suite du vote négatif des C.C.S.E. et C.C.C.S, Madame Le Maire s'est dite informée des raisons du non-respect du SCoT, une réunion est prévue le 7 mars 2025 avec le bureau d'études pour examiner ce point.

2.23.4 Commune de SALBRIS

Le 21 février 2025, le membre de la commission chargé de cette commune a rencontré Monsieur Alexandre AVRIL, Maire de SALBRIS et président de la C.C.S.R. accompagné de Monsieur Marc SANDRAS DGSCCSR à la ville de SALBRIS au cours de cet entretien, les points suivants ont été abordés :

-Document complexe et lourd qui peut nuire au développement des projets.

-Document qui traduit concrètement certains grands principes de SALBRIS.

-La commune de SALBRIS doit « réfléchir sur elle-même » après avoir connu un étalement urbain précipité.

-Le PLUI est une incarnation de la renaissance de SALBRIS dans un cadre contraint.

-La constructibilité en dehors de l'enveloppe urbaine va être remise en cause surtout dans les secteurs qui ont peu évolué depuis de longues années.

- Les espaces économiques sont localisés au Nord et au Sud de la commune.

-Toutes les évolutions dans la destination des terrains sont axées UNIQUEMENT sur le développement économique, le PLUI étant le document stratégique adapté à cette volonté.

-Le PLUI se révèle être un outil qui, tout en préservant le patrimoine existant, permet de développer concrètement les projets économiques déjà prêt à être réalisés.

2.23.5 Commune de SELLES-SAINT-DENIS.

Le 11 mars 2025, le membre de la commission chargé de cette commune a rencontré Monsieur Stéphane LEROY, Maire de SELLES-SAINT-DENIS. Au cours de cet entretien les points suivants ont été abordés :

-Très peu de rencontres avec le bureau d'études ont eu lieu, et aucun déplacement sur le terrain.

-La commune souhaite un classement en zone protégée d'une partie Sud de la commune encore constituée par d'anciens parcelles solognots. Une réponse

favorable a été donnée par le bureau d'études sur ce point, mais aucune action n'a été menée pour faire aboutir ce classement.

-La commune n'a pas été associée à la détermination des changements de destination, le travail ayant été fait par le bureau d'études sans consultation.

-Aucun commentaire n'a été donné sur la présentation et l'appréciation du dossier.

- La commune n'est pas impactée par l'extension de l'actuelle zone urbaine.

-Pas de problème pour le zonage mais la réduction des zones N.L. est problématique pour le développement touristique.

-Globalement, le projet est conforme aux attentes de la municipalité et à sa politique de développement sauf pour la protection des zones anciennes de haies dans le Sud de la commune et la non-participation à la détermination des changements de destination.

-Lors d'une réunion le 7 mars 2025, avec le bureau d'études., les communes de SOUESMES, PIERREFITTE et SALBRIS ont décidé de réduire leurs attributions de zone économique pour participer à rentrer dans le cadre du SCoT.

-En accord complet avec l'A.B.F. sur le projet du périmètre, reflétant un vrai travail de collaboration dans une ambiance parfaite et complémentaire.

2.23.6 Commune de SOUESMES

Le 3 mars 2025 le membre de la commission chargé de cette commune a rencontré Monsieur Jean Michel DESELU, Maire de SOUESMES Au cours de cet entretien, les points suivants ont été abordés :

-Le dossier a été apprécié comme un document complexe qui a fait l'objet d'un changement d'intervenant au cours de son élaboration, mais le document traduit concrètement les grands principes nécessaires à la commune pour réfléchir à son étalement urbain.

-Il y a actuellement peu de permis de construire prévus dans la commune, le PLUi sera donc peu changeant par rapport au PLU actuellement en place.

-La commune envisage mettre une réserve sur le pont « Jean LEFEVRE », limitrophe avec la commune de PIERREFITTE SUR SAULDRE (Cette réserve serait mise en accord avec la commune de PIERREFITTE SUR SAULDRE).

-Les conditions de l'enquête se présentent bien et la publicité est en place.

- Le maire s'est dit surpris par les votes négatifs de la C.C.S.E. et de la C.C.C.S., il a découvert ce non-respect du SCoT a posteriori et se dit prêt à réduire une partie de ses attributions pour permettre au dossier de PLUi de rentrer dans le cadre du SCOT.

2.23.7 Commune de THEILLAY

Le 3 mars 2025 le membre de la commission chargé de cette commune a rencontré Monsieur Gérard CHOPIN, Maire de THEILLAY Au cours de cet entretien, les points suivants ont été abordés :

-Le dossier a été estimé par le maire comme un dossier lourd et complexe ; par contre il apparait comme un cadre satisfaisant pour gérer le développement économique de la commune.

-Le bassin économique de la commune se situe surtout sur VIERZON et dans une moindre mesure sur ROMORANTIN.

-Actuellement, la commune n'a plus de terrains disponibles significatifs par rapport à son PLU en place, le PLUi peut donc lui desserrer cet étai.

- Les conditions de l'enquête se présentent bien et la publicité est en place.

-Un long échange a eu lieu sur le vote négatif de la part de la C.C.S.E. et de la C.C.C.S., le sujet semble préoccupant au maire de la commune qui se dit ouvert à œuvrer pour que le PLUi rentre dans le cadre du SCoT.

2-24 Consultation des propriétaires concernés par les nouveaux périmètres des abords de leur monument historique

La procédure de création d'un PDA a été jointe à l'élaboration du PLUi et constitue ainsi l'enquête publique unique. Au terme de l'article R.621-93, les propriétaires des monuments historiques ont été consultés par courrier remis à la personne dans le cas des maires des deux communes de La Ferté-Imbault et de Selles-Saint Denis.

Le courrier signé par le président de la commission d'enquête le 28 février 2025 a été remis le 18 mars 2025 à Monsieur le maire de la commune de Selles-Saint-Denis qui en a accusé réception lors de la première permanence qui s'est tenue en matinée.

Le courrier signé par le président de la commission d'enquête le 28 février 2025 a été remis le 18 mars 2025 à Madame la maire de la commune de La Ferté-Imbault qui en a accusé réception lors de la première permanence qui s'est tenue dans l'après-midi.

Le courrier signé par le président de la commission le 17 mars 2025 a été envoyé le 18 mars 2025 à Messieurs MEDINGER et OJEROWICZ, propriétaires du château de la Ferté-Imbault le jour de la permanence dans la commune de La Ferté-Imbault par l'intermédiaire de la messagerie électronique de la mairie de La Ferté-Imbault à leurs adresses électroniques avec un accusé de réception compte tenu de leur résidence étrangère.

La commune de La Ferté-Imbault avait donné un avis favorable au projet de PDA par délibération en date du 12 février 2024.

La commune de Selles-Saint-Denis avait donné un avis favorable au projet de PDA par délibération en date du 18 avril 2024.

Remarque : les courriers envoyés aux propriétaires de monuments historiques et leur réponse figurent en annexe 5 (p 27 à 34).

Lors des permanences, les deux maires ont été consultés sur le projet de PDA concernant leur commune respective. Ils n'ont formulé aucune remarque particulière et sont satisfaits de ces nouvelles délimitations qui vont accroître la mise en valeur de leur patrimoine.

2 – 25 Dates de l'enquête

L'enquête s'est donc déroulée du lundi 17 mars 2025 à 9 heures jusqu'au vendredi 18 avril 2025 à 12 heures inclusivement, sur une durée de trente-deux et demi (32,5) jours consécutifs.

2 – 26 Mise à l'enquête

L'ouverture et l'organisation de l'enquête ont fait l'objet de l'arrêté n° URBA-2025-01 du 11 février 2025, modifié par arrêté n°URBA-2025-02 du 12 février 2025, signés par le Président de la Communauté de communes Sologne des Rivières.

2 – 27 Visite des lieux

Concernant le PLUi, aucune visite des lieux n'a été prévue par la commission d'enquête. Cependant, en nous déplaçant pour rencontrer chaque maire, nous avons ainsi pu mieux nous imprégner du territoire.

Concernant les PDA :

• Commune de La Ferté-Imbault : Chapelle Saint-Thaurin et le Château

La visite de la chapelle (extérieur et intérieur) s'est tenue le lundi 10 mars 2025 en début de matinée préalablement à la rencontre avec Madame Isabelle GASSELIN maire de la commune.

La découverte du château de La Ferté-Imbault (façade, pavillons sur la terrasse et les communs) s'est tenue le mardi 11 mars en fin de matinée préalablement à la rencontre avec Monsieur Stéphane LEROY maire de la commune.

• Commune de Selle-Saint-Denis : Chapelle Saint-Genouph

La visite de la chapelle (extérieur et intérieur) s'est tenue le mardi 11 mars 2025 en début de matinée préalablement à la rencontre avec Monsieur Stéphane LEROY maire de la commune.

CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3 – 1 Phase préalable

3 – 11 Publicité

A) Presse

Un avis au public informant des dates de l'ouverture de l'enquête et de sa clôture, a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci dans l'édition de deux journaux locaux, diffusés dans le département, soit la Nouvelle République édition du Loir-et-Cher (vendredi 28 février 2025) et La Renaissance du Loir-et-Cher à la même date.

Un rappel de ce même avis au public a été effectué dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête dans la Nouvelle République (mercredi 19 mars 2025) et la Renaissance du Loir-et-Cher (vendredi 21 mars 2025).

B) Affichage

L'avis d'enquête a été placé sur les panneaux d'affichage de la Communauté de communes Sologne des Rivières ainsi qu'à l'entrée de chaque mairie des communes concernées.

C) Sites Internet

L'avis d'enquête, ainsi que l'ensemble du dossier, a été aussi publié sur le site internet de la Communauté de communes Sologne des Rivières.

Les documents étaient également intégralement consultables sur le site du registre numérique dédié à la consultation des citoyens.

3 – 12 Ouverture des registres

Les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés le mercredi 5 février 2025 dans l'après-midi par Monsieur Alain VAN KEYMEULEN président de la commission d'enquête publique pour l'ensemble des lieux où les membres de la commission d'enquête assuraient les permanences de l'enquête : Communauté de communes Sologne des Rivières, mairie de La Ferté-Imbault, mairie d'Orçay, mairie de Pierrefitte-sur-Sauldre, mairie de Salbris, mairie de Selles-Saint-Denis, mairie de Souesmes et mairie de Theillay.

Le président de la commission d'enquête publique a également paraphé le même jour l'ensemble des pièces constituant les 8 dossiers d'enquête publique, avant leur mise en place sur l'ensemble des lieux de consultation par les services de la Communauté de communes Sologne des Rivières.

3 – 2 Phase d'enquête

3 – 21 Conditions de la consultation du dossier par le public

Les 8 dossiers ainsi que les 8 registres d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public du lundi 17 mars 2025 jusqu'au vendredi 18 avril inclus, pendant les heures habituelles d'ouverture de chacun des 8 lieux de consultation.

Le dossier d'enquête et les dossiers des périmètres délimités des abords ont aussi été mis en ligne sur le registre numérique, site internet spécifique, ouvert au profit de la Communauté de communes Sologne des Rivières avec une adresse propre : <https://www.registredemat.fr/plui-pda-ccsr>. Cette adresse a été mentionnée sur tous les supports d'annonces légales et d'affichage.

Outre les registres d'enquête, le public disposait d'autres moyens pour faire part de ses remarques et formuler d'éventuelles propositions :

- ✓ oralement aux lieux, jours et heures des permanences de la commission d'enquête précisés à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture,
- ✓ par courrier à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de la Communauté de communes Sologne des Rivières.

3 – 22 Permanences des membres de la commission

En concertation avec les services de la Communauté de communes Sologne des Rivières lors de la réunion préalable du 5 février 2025, elles ont été tenues selon la répartition suivante :

Lieux de présence des commissaires enquêteurs	Jours et horaires de présence des commissaires enquêteurs
Com. Com. Sologne des Rivières (au siège)	Lundi 17 mars 2025 de 14h00 à 17h00
	Jeudi 03 avril 2025 de 09h00 à 12h00
	Vendredi 18 avril 2025 de 09h00 à 12h00
Mairie de La Ferté-Imbault (en mairie)	Mardi 18 mars 2025 de 14h00 à 17h00
	Mercredi 26 mars 2025 de 09h00 à 12h00
	Vendredi 11 avril 2025 de 09h00 à 12h00
Maire d'Orçay (en mairie)	Jeudi 20 mars 2025 de 13h00 à 16h15
	Vendredi 18 avril 2025 de 08h15 à 12h00

Mairie de Pierrefitte-sur-Sauldre (en mairie)	Mercredi 19 mars 2025 de 15h00 à 17h00
	Mercredi 26 mars 2025 de 15h00 à 17h00
Mairie de Salbris (Salle Waquet)	Mardi 25 mars 2025 de 09h00 à 12h00
	Lundi 07 avril 2025 de 13h30 à 17h30
Mairie de Selles Saint Denis (en mairie)	Mardi 18 mars 2025 de 09h00 à 12h00
	Vendredi 11 avril 2025 de 14h00 à 18h00
	Vendredi 18 avril 2025 de 09h00 à 12h00
Mairie de Souesmes (en mairie)	Mercredi 19 mars 2025 de 08h30 à 12h00
	Mercredi 26 mars 2025 de 08h30 à 12h00
Mairie de Theillay (en mairie)	Jeudi 20 mars 2025 de 09h00 à 12h30
	Vendredi 04 avril 2025 de 09h00 à 12h00

Ces créneaux ont permis à chaque commissaire enquêteur d'échanger avec les visiteurs, de recevoir les observations de toutes personnes physiques ou morales intéressées et de leur apporter aussi toutes les informations nécessaires relatives à cette demande.

3-23 Climat de l'enquête, bilan de la consultation du dossier et contributions du public

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans aucun incident.

Consultation du registre numérique

- Nombre total de visiteurs : 130
- Nombre total de visites : 254
- Nombre total de téléchargements : 1 161
- Nombre total de visualisation de documents : 2 577

Contributions du public

- Nombre des contributions orales : 0
- Nombre des contributions écrites sur les registres : 33
- Nombre des contributions par courriers et courriels : 5
- Nombre des contributions sur le registre numérique : 31

3 – 3 Phase postérieure à l'enquête

3 – 31 Clôture de l'enquête

Les trois commissaires-enquêteurs assurant les permanences dans les sites suivants le vendredi 18 avril 2025 en matinée : Communauté de communes Sologne des Rivières, Mairie d'Orçay et mairie de Selles-Saint-Denis ont collectés les dossiers et registres déposés dans ces sites afin de les apporter pour la réunion de l'après-midi à la Communauté de commune Sologne des Rivières.

Tous les autres dossiers et tous les autres registres ont été collectés le vendredi 18 avril 2025 par les chargés d'urbanisme de la communauté de communes.

L'ensemble des registres ont été remis à la commission d'enquête le vendredi 18 avril 2025 dans l'après-midi lors de sa réunion dans les locaux de la Communauté de communes Sologne des Rivières.

Chacun des membres de la commission d'enquête a clos et signé ses registres d'enquête.

3 – 32 Remise du procès-verbal de synthèse des observations

La commission d'enquête a remis le procès-verbal de synthèse le vendredi 25 avril 2025 à 14h à Messieurs Gérard CHOPIN (maire de Theillay) et Marc SANDRAS (DGSCCR à la ville de Salbris et Madame Aline DUPORT-TESSIER (service urbanisme de la CCSR)).

3 – 33 Réception de la réponse de la Communauté de communes Sologne des Rivières

La CCSR a adressé son mémoire en réponse le vendredi 9 mai 2025 sous forme de courriel. Elle a suivi la recommandation proposée par la commission d'enquête, à savoir répondre à l'emplacement réservé à chaque contribution du public dans le tableau du procès-verbal de synthèse.

3– 34 Décompte des observations

Voir § 3-23 ci-dessus.

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET

4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la Communauté de communes Sologne des Rivières a consulté les personnes publiques associées (PPA) au projet de PLUi. La liste des personnes publiques associées à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme est déterminée par les articles L132-7 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L132-11 du code de l'urbanisme, la consultation des personnes publiques associées (PPA) est requise et leurs avis doivent être joints au dossier d'enquête. Les PPA ont un délai de 3 mois pour rendre leur avis, après réception du dossier.

Passé ce délai, l'avis est réputé favorable. Ces avis sont joints au dossier d'enquête.

La Communauté de communes a lancé la consultation des personnes publiques associées les 12, 18 et 19 novembre 2024 et a répondu aux observations formulées par les PPA, la MRAE et la CDPENAF dans une note du février 2025 jointe au dossier d'enquête publique.

La Communauté de communes Sologne des Rivières a analysé, résumé et commenté les avis parvenus à la communauté de communes BVC dans le délai imparti.

◆ 4-11 Avis des collectivités territoriales associées:

La Communauté de communes Sologne des Rivières a consulté l'ensemble des collectivités locales concernées par le projet de PLUi :

- **La commune de Brinon** (département du Cher) a été consultée le 12 novembre 2024 et a répondu le 29 novembre 2024 en indiquant qu'elle ne souhaitait pas délibérer dans les trois mois.
- **La commune de Nançay** (département du Cher) a été consultée le 12 novembre 2024 et a répondu le 22 janvier 2025 en envoyant sa délibération en date du 28 novembre 2024. Le conseil municipal de la commune de Nançay a donné un avis **favorable** à l'unanimité des votants.
- **La commune de Vouzon** a été consultée le 12 novembre 2024 et a envoyé sa délibération en date du 28 janvier 2025.

Le conseil municipal reconnaît le dépassement de 3,4 ha sur le quota du volet

économie (SCoT) dans le projet de PLUi présenté par la Communauté de communes Sologne des rivières.

Le conseil municipal (9 voix pour et 4 voix contre) émet un avis **favorable** sous réserve de modification des chiffres de consommation d'espaces liés à l'économie.

Elle complète son avis en indiquant : « étant entendu, que si un projet de grande envergure bénéfique pour l'ensemble du Pays de Grande Sologne venait à s'installer, une marge de manœuvre dans la prise en compte de la consommation foncière pourrait s'apprécier; en tenant compte de l'avis de de la Communauté de communes Coeur de Sologne »

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

« Le SCoT s'impose au PLUi sous l'angle de la compatibilité et non de la conformité, ce qui laisse une marge de manœuvre pour adapter les projets aux réalités de terrain. »

Proposition d'évolution :

- Réduction de 2,05 ha de la zone IAU de Selles-Saint-Denis
- Réduction de 0,25 ha de la zone Ub de Theillay

Soit une réduction de 2,3 ha des extensions liées à l'habitat

- Réduction de 0,9 ha de la zone IAUX de Souesmes
- Réduction de 0,7 ha en Ux à Theillay
- Réduction de 1 ha de la zone Ux à Salbris

Soit une réduction de 2,6 ha des extensions liées à l'activité économique

Le projet de PLUi octroierait une nouvelle enveloppe foncière de 10,1 ha (au lieu de 12,7 ha initialement) pour les activités économiques. La nouvelle enveloppe du PLUi dépasserait de 8,6 % ce que le SCoT a prescrit, ce qui reste dans un rapport de compatibilité.

- **La commune de Nouan-le-Fuzelier** a été consultée le 18 novembre 2024 et a envoyé sa délibération en date du 4 février 2025 par courrier du 12 février 2025.

Le conseil municipal e la commune de Nouan-le-Fuzelier décide à l'unanimité d'émettre un avis **défavorable** sur le projet de PLUi de la communauté de communes Sologne des Rivières

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

« Le SCoT s'impose au PLUI sous l'angle de la compatibilité et non de la conformité, ce qui laisse une marge de manœuvre pour adapter les projets aux réalités de terrain. »

Proposition d'évolution :

- Réduction de 2,05 ha de la zone IAU de Selles-Saint-Denis
- Réduction de 0,25 ha de la zone Ub de Theillay

Soit une réduction de 2,3 ha des extensions liées à l'habitat

- Réduction de 0,9 ha de la zone IAUx de Souesmes
 - Réduction de 0,7 ha en Ux à Theillay
 - Réduction de 1 ha de la zone Ux à Salbris
- Soit une réduction de 2,6 ha des extensions liées à l'activité économique

Le projet de PLUi octroierait une nouvelle enveloppe foncière de 10,1 ha (au lieu de 12,7 ha initialement) pour les activités économiques. La nouvelle enveloppe du PLUi dépasserait de 8,6 % ce que le SCoT a prescrit, ce qui reste dans un rapport de compatibilité.

- **Le Pays de Grande Sologne** a été consultée le 18 novembre 2024 et a répondu le 31 janvier 2025.

Dans son courrier le président souligne les points suivants :

- Les trois thématiques du PADD du projet de PLUi de la communauté de communes Sologne des Rivières est en adéquation avec les orientations du PADD su SCoT de Grande Sologne.
- Le diagnostic du rapport indique qu'une activité logistique devrait être accueillie sur la partie Sud-Ouest du Technoparc de Salbris.
- La consommation d'espace induite par le projet de PLUi
 - Soit 12,7 ha de surface économique en extension
 - 20 ha de surface en extension pour les logements
 - 5,5 ha en extension pour les équipements, les loisirs et le tourisme

Dans la suite le président rappelle pour mémoire la répartition de la consommation des différents espaces indiqués dans le SCoT.

Il conclut :

- Le projet de PLUi dépasse de 36 % la surface d'extension octroyée par le SCoT de Grande Sologne à la Communauté de communes Sologne des Rivières,
- La consommation en extension de 5,5 ha pour les projets liés aux équipements, aux loisirs et au tourisme correspond à la moitié de l'enveloppe réservée à l'échelle du SCoT alors que les projets ne sont pas précisés,
- « J'ai le regret de vous informer que j'émetts un avis **défavorable** sur ce document ».

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

« Le SCoT s'impose au PLUI sous l'angle de la compatibilité et non de la conformité, ce qui laisse une marge de manœuvre pour adapter les projets aux réalités de terrain. »

Proposition d'évolution :

- Réduction de 2,05 ha de la zone IAU de Selles-Saint-Denis
- Réduction de 0,25 ha de la zone Ub de Theillay

Soit une réduction de 2,3 ha des extensions liées à l'habitat

- Réduction de 0,9 ha de la zone IAUx de Souesmes
- Réduction de 0,7 ha en Ux à Theillay
- Réduction de 1 ha de la zone Ux à Salbris

Soit une réduction de 2,6 ha des extensions liées à l'activité économique

Le projet de PLUi octroierait une nouvelle enveloppe foncière de 10,1 ha (au lieu de 12,7 ha initialement) pour les activités économiques. La nouvelle enveloppe du PLUi dépasserait de 8,6 % ce que le SCoT a prescrit, ce qui reste dans un rapport de compatibilité.

- **La Communauté de communes Coeur de Sologne** a été consultée le 18 novembre 2024 et a répondu le 11 février 2025 en envoyant sa délibération en date du 6 février 2025.

Le conseil communautaire de la Communauté de communes Coeur de Sologne a émis un avis **défavorable** (22 voix pour et 2 abstentions) considérant que certaines dispositions du projet de PLUi étaient incompatibles avec les objectifs fixés dans le SCoT approuvé le 14 mars 2024 et que la prévision d'une consommation de 3,4 ha supplémentaires se faisait au détriment de la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration de son propre PLUi.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

« Le SCoT s'impose au PLUI sous l'angle de la compatibilité et non de la conformité, ce qui laisse une marge de manœuvre pour adapter les projets aux réalités de terrain. »

Proposition d'évolution :

- Réduction de 2,05 ha de la zone IAU de Selles-Saint-Denis
- Réduction de 0,25 ha de la zone Ub de Theillay

Soit une réduction de 2,3 ha des extensions liées à l'habitat

- Réduction de 0,9 ha de la zone IAUx de Souesmes

- Réduction de 0,7 ha en Ux à Theillay
 - Réduction de 1 ha de la zone Ux à Salbris
- Soit une réduction de 2,6 ha des extensions liées à l'activité économique

Le projet de PLUi octroierait une nouvelle enveloppe foncière de 10,1 ha (au lieu de 12,7 ha initialement) pour les activités économiques. La nouvelle enveloppe du PLUi dépasserait de 8,6 % ce que le SCoT a prescrit, ce qui reste dans un rapport de compatibilité.

- **La Communauté de communes Sologne des Etangs** a été consultée le 18 novembre 2024 et a fait parvenir sa délibération en date du 12 février 2025.

Le conseil communautaire de la Communauté de communes Sologne des étangs a émis un avis **défavorable** (22 voix pour et 1 abstention) considérant que certaines dispositions du projet de PLUi étaient incompatibles avec les objectifs fixés dans le SCoT approuvé le 14 mars 2024 et que la prévision d'une consommation de 3,4 ha supplémentaires dépassait le plafond octroyé par le SCoT et pénalisait les projets de PLUi des Communautés de communes de la Sologne des Etangs et de Coeur de Sologne.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

« Le SCoT s'impose au PLUI sous l'angle de la compatibilité et non de la conformité, ce qui laisse une marge de manœuvre pour adapter les projets aux réalités de terrain. »

Proposition d'évolution :

- Réduction de 2,05 ha de la zone IAU de Selles-Saint-Denis
- Réduction de 0,25 ha de la zone Ub de Theillay

Soit une réduction de 2,3 ha des extensions liées à l'habitat

- Réduction de 0,9 ha de la zone IAUX de Souesmes
 - Réduction de 0,7 ha en Ux à Theillay
 - Réduction de 1 ha de la zone Ux à Salbris
- Soit une réduction de 2,6 ha des extensions liées à l'activité économique

Le projet de PLUi octroierait une nouvelle enveloppe foncière de 10,1 ha (au lieu de 12,7 ha initialement) pour les activités économiques. La nouvelle enveloppe du PLUi dépasserait de 8,6 % ce que le SCoT a prescrit, ce qui reste dans un rapport de compatibilité.

Par courriel du 3 avril 2025, le service urbanisme de la Communauté de communes Sologne des Rivières nous informe du retrait de la délibération prise par la Communauté de communes Sologne des Etangs le 12 février 2025.

Le retrait de la délibération du 12 février 2025 résulte d'une faute de forme des délais de convocation du conseil communautaire, qui n'a pas respecté le délai de 5 jours minimum conformément aux articles L.2121-11 et L.2121-12 du Code général des collectivités locales.

- **La Communauté de communes Vierzon-Sologne-Berry** et son conseil communautaire se sont réunis le 30 janvier 2025 et ont émis un avis **favorable** à l'unanimité (soit 36 voix) sur le projet de PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières.
- **Le conseil départemental de Loir-et-Cher n'a pas formulé d'avis** tout en émettant quelques observations à prendre en compte dans son courrier de réponse du 12 février 2025 sur :

Les mobilités durables : Le programme de réalisation, si le préalable de faisabilité technique et réglementaire est assuré, est dépendant de la disponibilité foncière pour les travaux. Ainsi, la mise à disposition des emprises par le PLUi et les structures locales permettrait de faciliter la réalisation des aménagements. À ce titre, une liaison cyclable est identifiée dans le schéma départemental, elle reliera les communes de Selles Saint Denis et de La Ferté-Imbault.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Un emplacement réservé sera inscrit sur les parties de foncier non maîtrisé par la collectivité pour permettre l'aménagement de la liaison douce entre La Ferté-Imbault et Selles-Saint-Denis

Les grands projets routiers : Afin de s'assurer qu'à l'avenir le PLUi soit compatible avec la création d'infrastructures ou d'aménagements de carrefours, il faudrait ajouter au règlement l'autorisation de création d'infrastructures routières et les exhaussements / affouillements rendus nécessaires par de tels projets. Cet élément pourrait être intégré aux tableaux de règles applicables à l'occupation des sols pour toutes les zones du PLUi afin d'éviter toute nécessité ultérieure de mise en compatibilité.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Cette précision sera apportée au règlement des zones A et N

La sécurité routière sur les communes d'Orçay, de Pierrefitte-sur-Sauldre, Salbris et Theillay : Afin d'assurer la sécurité routière des aménagements, les éléments ci-dessous sont à prendre en compte dans le cadre du PLUi :

- Commune d'Orçay, Zone 2 AU entre la route départementale (RD) n° 126 et la rue des Varennes : Les accès à cette zone devront se faire de préférence depuis la rue des Varennes.
- Commune de Pierrefitte-sur-Sauldre : À l'entrée ouest : L'accès à cette zone ne pourra se faire sur la RD n° 122 que par l'accès existant situé en agglomération.
- À l'entrée sud : la zone se situe sur la RD n° 55 en agglomération avec un côté de la voie déjà urbanisée. Néanmoins, le nombre d'accès devra être limité tenant compte des aménagements déjà existants.

- Commune de Salbris : À l'entrée nord, sur la RD n° 2020 : Pour le boisement et les plantations, il est nécessaire de porter une attention particulière à la distance par rapport à la RD n° 2020 pour l'entretien et la sécurité de la voie. Au lieu-dit « Les Cousseaux » : aucun accès ne sera autorisé sur la RD n° 72 hors agglomération. Les accès existants seront à aménager pour une meilleure lisibilité et prise en compte des girations ; aucun autre accès ne pourra être créé.
- Commune de Theillay : Pour le boisement et les plantations, il faut porter une attention particulière à la distance par rapport à la RD n°41 pour l'entretien et la sécurité de la voie.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Orçay : l'orientation d'aménagement et de programmation sera complétée pour imposer l'accès à l'opération par la rue de Varennes. La réduction de la zone 2AU proposé induira cela.

Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée Ouest : l'orientation d'aménagement et de programmation prescrit déjà l'accès par la RD 2020.

Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée sud : l'orientation d'aménagement et de programmation sera complétée pour imposer qu'un seul accès à l'opération soit aménagé par la RD 55.

Salbris ; une précision sera apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation pour alerter sur les distances de plantations nécessaires pour en assurer l'entretien.

Salbris, Les Cousseaux : l'orientation d'aménagement et de programmation sera complétée pour interdire tout accès par la RD 724 hors agglomération

Theillay ; une précision sera apportée à l'orientation d'aménagement et de programmation pour alerter sur les distances de plantations nécessaires pour en assurer l'entretien.

Le patrimoine naturel

L'état initial fait part de 26 sites Espaces naturels sensibles (ENS) en Loir-et-Cher alors qu'il y en a 28. À ce sujet, un nouveau schéma départemental des ENS 41 a été approuvé le 20 juin 2024.

Ce document présente le plan d'actions de la politique ENS à mener pour les dix prochaines années.

Il serait intéressant d'intégrer ce document dans le PLUi puisqu'à ce jour, il y a deux ENS sur le territoire de la Communauté de communes Sologne des Rivières. Sur le règlement graphique, il serait pertinent de distinguer de manière plus spécifique l'emprise géographique de ces sites et d'y apporter une définition renvoyant vers le département. Aussi, il est à noter que le site naturel Le Tertre des canaux à La Ferté-Imbault n'est plus un site géré par le

Conservatoire d'espaces naturels de Loir-et-Cher.

Concernant les espèces exotiques envahissantes (EEE), il serait nécessaire d'ajouter « Buddleia de David ». Du reste, le bureau d'étude peut se référer au centre de ressources des EEE.

Dans le règlement, les haies sont proposées en tant que limite séparative avec une liste d'essences possibles. Cette liste devrait être enrichie en mettant en valeur les essences locales et en interdisant les espèces exotiques envahissantes. L'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre - Val de Loire en partenariat avec de nombreux acteurs locaux a créé le guide « Plantons local » qu'il conviendrait de citer pour aider dans le choix des essences.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les mises à jour concernant les espaces naturels sensibles seront mis à jour.

Des préconisations sur les essences seront apportées pour les essences à utiliser dans les haies en fonction des propositions faites par le Conseil Départemental.

Pour les étangs et mares repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, quel que soit le zonage, les prescriptions relatives à ces étangs et zones humides s'appliqueront.

◆ 4-12 Avis des chambres consulaires :

➤ **La Chambre de Commerce et d'Industrie du loir-et -Cher** a été consultée le 18 novembre 2024 et a répondu le 17 décembre 2024 par un avis **favorable** en soulignant les projets suivants ci-dessous :

- Valoriser une situation géographique idéale
- Assurer le développement économique et notamment la réindustrialisation du territoire
- Accueillir de nouveaux habitants pour assurer un renouvellement de population régulier
- Préserver un cadre de vie exceptionnel, une culture solognote
- Assurer au mieux la proximité dans l'accès aux services, à l'emploi...

Ces projets portent le développement et le rayonnement de la Communauté de communes Sologne des Rivières

➤ **La Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher** a été consultée le 12 novembre 2024 et a répondu le 10 février 2025 dans un rapport de 12 pages traitant des sujets suivants.

❖ **Dans le rapport de présentation et sur l'état de la situation agricole**

- Il a été constaté une sous-évaluation du nombre des exploitations agricoles.
- Les sites d'élevage qui peuvent présenter des nuisances ne sont pas répertoriés
- Tout d'abord, nous ne comprenons pas totalement l'intérêt de présenter les parcelles inscrites au RPG 2022 puisque le document indique que c'est « l'ensemble des secteurs repérés au RPG 2021 » (2.4.3) qui sont actuellement classés en zone A. Nous reviendrons d'ailleurs plus en détail sur ce choix de classement, trop limitant par rapport à la réalité du territoire.
- Ensuite, cette carte met en avant des espaces de « prairies sensibles », que l'on retrouve parfois en zone A, mais aussi en zone Npv (notamment à Theillay). Le classement de ces espaces en zone photovoltaïque nous semble contradictoire avec la protection de ces surfaces qui présentent un fort intérêt agronomique et écologique.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le recensement du nombre d'exploitation agricoles sera mis à jour.

Les sites d'exploitation pratiquant l'élevage seront localisés pour justifier qu'ils n'induisent pas de nuisances à des tiers.

Les extraits du registre parcellaire graphique 2021 seront remplacés par le millésime le plus récent et les références dans le texte et les légendes mises à jour. Des secteurs de prairies sensibles ont été classés en Npv et en A. Les secteurs A concernés seront repassés en N et pour les secteurs Npv, l'impact des projets photovoltaïques sera intégré à l'évaluation environnementale.

❖ Sur le changement de destination du bâti

Le territoire compte plusieurs exploitants proches de la retraite. Afin de renforcer les possibilités de diversification, de réhabilitation et plus généralement de transmission des exploitations sur le territoire, nous souhaitons mettre l'accent sur l'importance des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, en particulier sur les corps de fermes et de leurs alentours. La possibilité de transformation des bâtiments existants sur les exploitations peut présenter un intérêt fonctionnel et permet d'éviter le mitage du bâti au sein du territoire. La possibilité de changer de destination pour un bâtiment permet également d'offrir des perspectives de développement de l'activité. Parmi les différentes conditions retenues pour autoriser le changement de destination, nous avons été interpellés par le choix d'exclure l'ensemble des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100m². Dans une volonté d'assurer la diversification et de permettre l'évolution des sites d'exploitation, il serait intéressant de revoir ce critère et d'intégrer certains bâtiments dont l'emprise au sol est plus faible. Nous soulevons notamment l'intérêt d'inclure les bâtiments historiques construits en durs (bâtiments en pierre, bâtiments fermés, etc.) comme pouvant changer de destination, surtout si ces bâtiments répondent aux autres conditions évoquées pour permettre le changement de destination (accès Ux réseaux, etc.). Cela permettrait également de préserver leur valeur patrimoniale.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Sur les 529 bâtiments qui peuvent changer de destination, 4 sont situés en zone urbaine et seront supprimés, 382 changements de destination concernent la catégorie « résidence principale » c'est à dire des bâtiments déjà habités et ne nécessitant pas de pouvoir changer de destination et seront supprimés.

Pour les 143 bâtiments retenus, il faudra intégrer le critère patrimonial et réinterroger le critère des 100 m² minimum.

❖ Sur la consommation de nouveaux espaces

L'enjeu de lutte contre l'urbanisation sur des espaces agricoles est plutôt bien intégré. Toutefois, le développement d'une activité touristique et de loisirs à la Ferté-Imbault prévoit une extension sur un espace enregistré à la PAC comme une surface de prairie (parcelle AS0022). Cette extension est également inscrite dans l'OAP sectorielle Château de la Sauldre. Nous regrettons la perte de cette surface, qui est actuellement inscrite en zone N et préconisons son classement en zone A, ainsi que la recherche d'une alternative pour l'extension de l'activité touristique et de loisirs.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

A La Ferté-Imbault, la partie destinée à l'extension de l'activité touristique sera ajustée (voir les propositions de modifications des STECAL). L'OAP correspondante sera mise à jour.

❖ Sur le PADD

Le projet indique la volonté de protéger l'activité agricole existante. Néanmoins, il n'évoque aucun objectif chiffré de développement ni de besoins en surface. En effet, nous ne retrouvons pas de diagnostic prospectif agricole sur les surfaces nécessaires en termes de besoin pour le développement agricole. Nous questionnons aussi l'adéquation entre le PADD et le rapport de présentation sur une partie de l'objectif 2.2 « Optimiser la gestion des ressources naturelles du territoire ». Dans le rapport de présentation, le maraîchage et l'élevage sont cités comme des ressources naturelles à valoriser (objectif 2.2) mais n'apparaissent plus dans le détail du même objectif du PADD, aux côtés de la filière bois, de la chasse ou encore de la pisciculture. Nous aimerions que ces deux activités soient mentionnées au même titre que les autres.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Sur les données prospectives sur les besoins pour le développement agricole, elles seront traduites par des objectifs chiffrés au projet d'aménagement et de développement durables.

L'objectif 2.2 « optimiser la gestion des ressources naturelles du territoire » s'appuie sur le diagnostic mené auprès des différents exploitants, éleveurs, pisciculteurs,

forestiers, maraîchers... pour essayer d'équilibrer les différentes formes de valorisation des ressources naturelles, ce qui effectivement n'est pas aisé à traduire dans les prescriptions d'un plan local d'urbanisme.

Les propositions de la chambre d'agriculture pour, mieux intégrer la zone agricole au zonage du PLUI permettront d'améliorer la traduction du projet d'aménagement et de développement durables dans les prescriptions du PLUI.

Le maraîchage et l'élevage seront ajoutés au projet d'aménagement et de développement durables.

❖ Sur le règlement écrit de la zone agricole A

Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, nous recommandons de ne pas fixer de limite de surface, afin d'intégrer les projets prenant place sur les toits de hangars agricoles, qui sont souvent des constructions volumineuses pouvant accueillir un grand nombre de panneaux.

Quant à l'installation de panneaux solaires au sol, actuellement limitée à hauteur de 200m² d'emprise au sol, nous vous conseillons de mentionner la possibilité d'installations plus larges dans la mesure où elles répondent aux critères de l'agrivoltaïsme.

En bref, ces aménagements devront s'insérer dans un véritable projet agricole, en adéquation avec les critères définis par le décret du 8 avril 2024, relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur terrains agricoles, naturels ou forestiers

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

La superficie maximum des installations photovoltaïque en toiture ne sera plus limitée.

En zone A :

- *Les projets d'agrivoltaïsme, tels que définis dans le document-cadre seront autorisés.*
- *Les panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments directement nécessaires aux activités agricoles seront autorisés.*
- *Les panneaux photovoltaïques au sol autres que les projets d'agrivoltaïsme si leur superficie est inférieure à 200 m² seront autorisés.*

❖ Sur le règlement écrit de la zone agricole N

Si la zone N occupe désormais une partie plus importante dans le découpage du territoire, elle autorise les constructions agricoles nécessaires à l'exploitation. Nous soutenons le maintien de l'inscription de cet aspect dans le règlement écrit mais nous nous questionnons sur l'invisibilisation d'une partie des terres cultivables.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le zonage des zones agricoles sera réinterrogé à l'aune des parcelles déclarées à la PAC 2015 pour les rebasculer en zone A si cela n'est pas en contradiction avec d'autres enjeux environnementaux notamment.

❖ **Sur les clôtures**

La pose de clôtures à sanglier, afin d'empêcher la dégradation des terres par cette espèce invasive, est rendue plus contraignante (règles sur les clôtures électriques).

De même, les règles sur les clôtures classiques en zone naturelle ne sont pas compatibles avec certaines pratiques d'élevage (pâturage de jeunes ovins), notamment en termes de hauteur de la pose au-dessus de la surface du sol (actuellement 30cm). Nous préconisons de réduire cette hauteur à moins de 10 cm

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les règles concernant les clôtures figurant aux dispositions générales s'appliquent tout autant que celles figurant dans le corps de règle de chaque zone.

Les mentions relatives aux clôtures électriques seront supprimées.

Les prescriptions relatives aux clôtures peuvent être supprimées du règlement. Toutefois, ces prescriptions s'imposent du fait de l'adoption de la loi contre l'engrillagement n°2023-54.

Il est important de rappeler que les prescriptions de cette loi ne concernent pas notamment

- *Les clôtures présentes depuis plus de 30 ans au 2 février 2023 (preuve nécessaire),*
- *Les clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,*
- *Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.*

❖ **Sur les abris pour animaux**

Nous apprécierons une clarification de la distinction entre les constructions autorisées dans la destination « *abris pour animaux* » et dans la destination « *hébergement d'animaux* ». De plus, nous préconisons l'élargissement des possibilités de construction relatives aux abris pour animaux, qui sont actuellement limités à 20m² d'emprise au sol, jusqu'à 200m².

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les abris pour animaux correspondent à des constructions permettant aux animaux de se protéger des intempéries, par exemple un abri à chevaux dans une prairie,

un abri à vache dans une pâture, un abri pour des moutons dans des secteurs d'activité ou ils permettent l'entretien des espaces verts.

Les hébergements pour animaux correspondent à des pensions pour chiens, élevages, boxes à chevaux, qui n'auraient pas un statut agricole. Par exemple, un particulier non-agriculteur qui construit quelques boxes.

Sauf si d'autre avis ne le permettent, les abris pour animaux seront autorisés jusqu'à 200 m².

❖ Sur les panneaux photovoltaïques.

Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, nous vous recommandons de ne pas fixer de limite de surface, afin d'intégrer les projets sur les toits des hangars agricoles, qui se retrouvent parfois en zone N.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

La limite de surface des panneaux photovoltaïque sera supprimée.

❖ Sur le règlement graphique en zone A

Les observations sont nombreuses sur la restriction à la PAC 2021 du classement des terres agricoles excluant systématiquement les terres anciennement cultivées qui ne pourraient plus retrouver un avenir agricole.

Il est préconisé d'inscrire toutes les terres enregistrées à la PAC entre 2015 et 2023.

Il est préconisé également d'inscrire les prairies temporaires et permanentes.

Il est préconisé d'inscrire les terres cultivées non inscrites à la PAC.

Il est préconisé d'inscrire en zone A tous les espaces découverts qui se trouvent actuellement en zone N.

Une liste de parcelles actuellement cultivées et citées dans l'observation de la Chambre d'Agriculture n'apparaît pas en zone A.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le zonage des zones agricoles sera réinterrogé à l'aune :

- Des parcelles déclarées à la PAC 2015*
- Des prairies temporaires et permanentes*
- Des espaces anciennement agricoles identifiables en blanc sur le plan IGN*

Ils seront rebasculés en zone A si cela n'est pas en contradiction avec d'autres enjeux, environnementaux notamment.

Les espaces cultivables ou cultivés relevés lors des échanges avec les agriculteurs seront réintégrés à la zone A

❖ Sur le règlement graphique en zone N

La zone N s'étend parfois sur des terres agricoles et des sites d'exploitations. Comme exprimé précédemment, nous souhaitons que ces terrains soient intégrés à la zone A

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les sites agricoles situés en zone N seront réintégrés en zone A

❖ Sur la zone Npv

A la suite d'un rappel des textes sur le développement du photovoltaïsme et sur la production prochaine d'un document cadre de la chambre d'agriculture sur les implantations possibles de ce type de projet. La chambre d'agriculture liste un certain nombre de parcelles cadastrales cultivées en Zone Npv.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les zones Npv seront réinterrogées en fonction de critères évoqués. Si ces projets sont situés sur des zones agricoles, ils repasseront en en zone agricole en vérifiant au règlement que les projets agrobiologiques sont bien autorisés.

❖ Sur la zone Ni

L'observation concerne l'exploitation de Monsieur Bruno METREAU dont la Chambre d'Agriculture n'a pas d'arrêt officiel sur la fin d'exploitation. Le règlement de la zone Ni interdit les constructions à destination des exploitations agricoles.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le point sera refait sur cette exploitation. Si la cessation d'activité agricole n'est pas avérée, elles repasseront en zone A ce qui n'empêche pas de développer de l'hébergement touristique en complément de l'activité agricole.

❖ Sur les espaces boisés classés

Leur localisation est importante puisque ces espaces forestiers peuvent limiter les possibilités d'extension s'ils se trouvent à proximité directe des exploitations agricoles ou encore s'étendre progressivement sur des surfaces cultivables.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le classement de parcelles boisées en espace boisé classé ne garantit pas leur expansion sur les parcelles voisines.

D'autre part le Centre National de la Propriété Forestière demande de ne pas classer les espaces boisés classés de manière automatique et notamment ceux déjà soumis au régime forestier.

Ce sont ces critères qui ont permis de cartographier les espaces boisés classés

❖ Sur les changements de destination du bâti

Possibilité d'ajouter dans la liste des changements de destination du bâti un certain nombre de parcelles cadastrales occupées par des bâtiments.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Ces bâtiments seront repérés comme pouvant changer de destination.

Une vérification sera faite pour exclure des bâtiments pouvant changer de destination s'ils étaient à moins de 100 m de bâtiment d'élevage.

❖ Sur les OAP trame noire

Nous nous questionnons sur la réglementation imposée par la mise en place d'une trame noire. En effet, certains bâtiments d'élevage peuvent nécessiter un éclairage permanent. Nous n'avons pas d'information sur les secteurs concernés par cette trame. Des précisions sur cet aspect seraient les bienvenues.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les orientations d'aménagement ne s'appliquent qu'aux aménagements et cela ne concernent pas les bâtiments agricoles. Toutefois pour éviter toute mauvaise interprétation cela sera précisé dans l'orientation d'aménagement.

❖ Sur les OAP sectorielles

La chambre d'agriculture soulève des observations concernant la circulation des matériels agricoles à proximité d'un certain nombre d'OAP sectorielles qui sont listées : Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée sud ; Pierrefitte-sur-Sauldre, le cimetière ; Selles-Saint-Denis, entrée Ouest ; Theillay, entrée Est ; Orçay, les Varennes et La Ferté-Imbault, Château de la Sauldre.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

- **Pierrefitte-sur-Sauldre, entrée sud** : l'orientation d'aménagement et de programmation sera complétée pour apporter des assurances.
- **Pierrefitte-sur-Sauldre, le cimetière** : l'OAP prévoyant une réduction de la voirie en face du cimetière. Pour s'assurer que l'accès à l'entreprise ne soit pas perturbé, ces précautions seront ajoutées.
- **Selles-Saint-Denis, entrée Ouest** : cette disposition sera supprimée car elle engendrerait une diminution de la zone agricole et serait de toute façon impossible à mettre en place.
- **Theillay, entrée Est** : cette disposition sera supprimée car elle engendrerait une diminution de la zone agricole et serait de toute façon impossible à mettre en place
- **Orçay, les Varennes** : les secteurs en extension (2AU) prévu en 2040 seront réinterrogés et ceux qui ne sont pas essentiels au projet repasseront en zone N comme demandé par l'Etat.

L'échéancier proposé aux orientations d'aménagement et de programmation sera précisé pour prioriser les zones en densification urbaine et préciser le court terme à 2025-2031, le moyen terme 2032-2040 et le long terme au-delà de 2040.

Les justifications du rapport de présentation seront précisées en fonction.

Des orientations d'aménagement et de programmation seront formalisées pour utiliser au mieux les dents creuses majeures et les quelques secteurs de renouvellement urbain possibles dans le cœur de ville de Salbris.

La zone à urbaniser d'Orçay sera notablement réduite d'un ha.

- **La Ferté-Imbault, Château de la Sauldre** : voir les informations sur les STECAL sur la Ferté-Imbault.

Conclusions : sous condition de la prise en compte de ces observations, nous émettons un avis **favorable** à votre projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

◆ 4-13 Avis du Centre National de la Propriété Forestière de France-Centre-val de Loire :

Cet organisme a été consulté le 19 novembre 2024 et a répondu le 29 janvier 2025 par un avis **favorable sous réserve**.

❖ Sur la correction à apporter dans le règlement écrit pour les dispositions liées aux articles L.151-19 et L.151-23

Page 8 : 3.2 Article L.151-23 du code de l'urbanisme. Nous vous rappelons que le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a ouvert les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC, aux espaces boisés concernés par l'application des arts. L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Si certaines dispositions prévues dans le tableau de la page 9 n'étaient pas cohérentes avec l'Arrêté préfectoral de coupes par catégories du 8 février 2012, vous voudriez bien corriger.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Il sera vérifié qu'aucune disposition ne soit incohérente avec les dispositions de l'Arrêté préfectoral de coupes par catégories du 8 février 2012, le cas échéant, ces incohérences seront ajustées.

❖ Sur les clôtures dans les zones naturelles ou forestières du PLU

Page 12 : 8.1 Cette mesure est déjà prise en compte par le code de l'environnement suite à la publication de la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces naturels qui le sont déjà par le code de l'environnement. Alors qu'on se situe dans le Titre I visant les dispositions générales du PLU, vous pouvez par contre citer un extrait de cette Loi en l'identifiant précisément.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Cette disposition sera supprimée.

❖ Article N 1.1 du règlement écrit

« Les constructions sont autorisées si : elles sont directement nécessaires à l'activité agricole » ; merci d'ajouter « ou forestière ».

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Ce sera fait.

❖ Desserte par des terrains par les voies publiques ou privées

Il serait opportun d'ajouter un paragraphe sur la « Desserte des terrains par les voies publiques ou privées », et de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruitement mais aussi la défense contre l'incendie. Vous pouvez vous référer à l'atlas régional du risque incendie.

De plus, vos communes faisant partie de la liste figurant en annexe 1 de l'Arrêté

interministériel du 6 février 2024, classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie au titre des articles L. 132-1 et L. 133-1 du code forestier, il existe un plan de protection des forêts décliné pour chaque massif. Vous pourrez vous y référer prochainement

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Ce sera fait.

◆ 4-14 Avis de l'Etat :

Monsieur le préfet du Loir-et-Cher, dans une réponse en date du 17 février 2025, souligne les points suivants essentiels.

« Dans sa note d'enjeux du 11 mai 2016, l'État avait identifié deux enjeux principaux portant sur la gouvernance de l'EPCI, pour permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, porté par les huit communes de l'époque, et sur l'attractivité du territoire en misant sur le développement économique et l'offre en matière d'habitat. »

Il prend en compte l'évolution du cadre réglementaire en indiquant : « Depuis la date de prescription du PLUi, le cadre réglementaire en matière d'aménagement du territoire a fortement évolué, notamment avec l'entrée en vigueur du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Centre-Val de Loire, l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de la Grande Sologne le 14 mars 2024, et la loi dite « Climat et Résilience » imposant une trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 ».

Il poursuit dans sa lettre de transmission en précisant les points positifs du projet : « Votre projet s'inscrit ainsi dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces par rapport à la période passée, en s'appuyant sur l'armature territoriale, les objectifs chiffrés et les grandes orientations de développement du SCoT du pays de la Grande Sologne ». Et d'ajouter : « Il engage par ailleurs des projets structurants pour votre territoire en lien avec le programme territoires d'industrie Sologne Val de Cher nécessitant de nouvelles zones d'extension pour les activités économiques et une requalification des friches du GIAT et de l'EPMU ».

Toutefois le projet doit être précisé sur les éléments suivants :

1. vous donner les moyens, dans votre PLUi, de réaliser les objectifs de l'offre de nouveaux logements en densification avant d'ouvrir des zones en extension,
2. traduire de façon plus affirmée dans le règlement écrit et les opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, l'objectif de valorisation du patrimoine bâti et paysager du territoire avec une meilleure caractérisation des déterminants de « l'identité solognote » dans le rapport de présentation tel qu'exprimé dans les réserves émises par l'UDAP 41

3. apporter des précisions quant aux programmes qui devraient découler de certaines OAP sectorielles (ajout d'un taux de logement locatif social ou en accession sociale, nombre de logements pour séniors, habitats individuels/collectifs...) pour développer un parc de logements favorisant le parcours résidentiel, en veillant à développer des formes urbaines plus denses en lien avec l'architecture de l'identité « solognote » et supprimer les orientations de nature à entraver ce développement. »

Il conclut en émettant un avis favorable avec des réserves et des recommandations jointes en annexe.

L'annexe 1 qui accompagne la lettre du préfet aborde en 17 pages les avis de l'Etat sur les points suivant du projet de PLUi :

- Le volet de la sobriété foncière et de la consommation des espaces NAF
- Le volet logement et habitats
- Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)
- Le volet mobilité durables
- Les enjeux environnementaux et la gestion de l'eau
- Les risques naturels
- Les volets paysagers et patrimoniaux
- La requalification du site de l'EPMU de Salbris

Pour chaque volet d'étude les services de l'État procèdent à une analyse, émet des réserves à prendre en considération et / ou des recommandations pour améliorer le projet. Les réserves et les recommandations sont numérotées.

Dans le mémoire en réponse, la Communauté de communes Sologne des Rivières répond successivement à l'ensemble des volets ayant fait l'objet de réserve à prendre en considération puis ensuite répond aux recommandations pour améliorer le projet.

Les réserves à prendre en considération sont listées ci-dessous et encadrées avec les réponses et les propositions d'évolutions retenues par la Communauté de commune Sologne des Rivières.

❖ Sur le volet de la sobriété foncière et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les 4 premières réserves apparaissent dans le courrier du préfet

Traduire concrètement l'échéancier d'ouverture des zones d'urbanisation en priorisant les zones en densification urbaine, en précisant les périodes de temps correspondant aux notions de court terme (2025-2031), moyen terme (2032-2040) et long terme au-delà de 2040 et compléter les justifications dans le rapport de présentation

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

L'échéancier proposé aux orientations d'aménagement et de programmation sera précisé pour prioriser les zones en densification urbaine et préciser le court terme à 2025-2031, moyen terme (2032-2040) et long terme au-delà de 2040. Les justifications du rapport de présentation seront précisées en fonction.

Prévoir un bilan régulier et au plus tard dans six ans pour suivre et mesurer la production du nombre de logements en densification et en extension, afin d'adapter si nécessaire l'échéancier d'ouverture des zones d'urbanisation.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Comme l'impose le code de l'urbanisme, la CCSR procédera à un bilan régulier et au plus tard dans 6 ans.

Ne retenir en zone 2AU que les secteurs les plus stratégiques à votre développement économique et maintenir les autres secteurs en zone naturelle N, le temps de la durée du PLUi

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

L'ensemble des secteurs en 2AUx sont stratégiques au développement économique. Ces zones 2AU sont justifiées par :

- *L'arrivée à court terme d'une entreprise qui recrutera 150 employés*
- *L'important projet sur l'ancien vélodrome qui sera signé en 2026 pour des recrutements en 2028*
- *Les projets militaires et le développement d'entreprises travaillant directement pour l'armée, sur le territoire (MBDA par exemple)*
- *La volonté des élus de pouvoir accueillir d'important opérateurs économiques comme des « giga-factories » qui nécessitent de disposer de réserve de logements mobilisables rapidement.*

Un effort a été consenti par les élus en réduisant notablement la zone 1Aux de Souesmes et en réduisant une partie de la zone UX de Theillay et une partie de la zone Ux de Salbris

Privilégier les formes urbaines qui assurent une optimisation et une rationalisation des surfaces limitant l'étalement urbain.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les OAP renforceront les densités minimums imposées.

Les réserves qui suivent sont extraites de l'annexe de 17 pages accompagnant la lettre de transmission du préfet.

Il est demandé :

1-D'assurer la compatibilité effective avec les objectifs chiffrés du SCoT de Grande Sologne en optimisant les secteurs d'extension en précisant ce qui relève de l'extension et de la densification ;

2-De répondre réglementairement à l'obligation de prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones AU (OAP thématique) à l'ensemble du territoire en précisant les périodes de temps correspondant à court terme (2025-2031), moyen terme (2032-2040) et long terme au-delà de 2040

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les secteurs en extension (2AU) prévus après 2040 seront réinterrogés et ceux qui ne sont pas essentiels au projet repasseront en N comme demandé par l'Etat, comme par exemple une importante partie de la de la zone AU d'Orçay (1 ha). Sont réduites également : 0,9 ha de la zone 1AUx à Souesmes, 1 ha de zone Ux à Salbris, 0,7 ha de zone Ux à Theillay, 0,25 ha de zone Ub à Theillay, 2,05 ha de la zone 1AU de Selles-Saint-Denis...

L'échéancier proposé aux OAP sera précisé pour prioriser les zones en densification urbaine et préciser le court terme à 2025-2031, moyen terme (2032-2040) et long terme au-delà de 2040. Les justifications du rapport de présentation seront précisées en fonction.

3- D'intégrer la consommation d'espaces NAF des STECAL « projet » ou avec des extensions de l'existant dans le calcul de la consommation « projetée ».

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

La consommation des espaces NAF induites par les STECAL concernant des projets seront intégrées à la consommation d'espace.

4-De mobiliser plus largement les dents creuses en améliorant le traitement de certains espaces au sein de l'enveloppe urbaine et redéfinir si nécessaire la taille de certains projets.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les secteurs en extension (2AU) prévus après 2040 seront réinterrogés et ceux qui ne sont pas essentiels au projet repasseront en N comme demandé par l'État

Toutefois, ces zones 2AU sont justifiées par :

- L'arrivée à très court terme d'une entreprise qui recrutera 150 salariés dans les 24 mois.*
- L'important projet prévu sur l'ancien vélodrome qui se signera en 2026 induisant la création d'emploi dès 2028,*
- Les projets militaires et le développement d'entreprises travaillant directement pour l'armée, sur le territoire (MBDA par exemple),*
- La volonté des élus de pouvoir accueillir d'importants opérateurs économiques comme des giga-factories qui nécessite de disposer de réserve de logements mobilisable le cas échéant. Cette impossibilité a été le principal argument motivant l'opérateur qui a finalement choisi un autre territoire puisque l'offre à court terme était insuffisante*

L'échéancier proposé aux OAP sera précisé pour prioriser les zones en densification urbaine et préciser le court, moyen et long terme au-delà de 2040. Les justifications du rapport de présentation seront précisées en fonction. Des OAP seront formalisées pour utiliser au mieux les dents creuses majeures et les quelques secteurs de renouvellement urbain possible dans le cœur de ville de Salbris.

Ce travail devrait permettre de réinterroger certaines zones en extension, par exemple :

- Une partie de la zone à urbaniser 2AU d'Orçay (1 ha)*
- Une partie de la zone 1AU de Selles-Saint-Denis (2,05 ha)*
- Une partie de la zone 1AUx de Souesmes (0,9 ha)*
- Deux extensions en Ub (0,25 ha) et Ux (0,7 ha) à Theillay*

Voir «Synthèse des évolutions proposées au règlement graphique - zonage en fonction de l'avis des services de l'État (page 9 du mémoire en réponse de la CCSR aux avis des PPA)

5- De supprimer les secteurs Uj correspondant à des parcelles détachées de l'enveloppe urbaine sans lien avec le parcellaire bâti (estimés à 7 ha environ) qui participent à un étalement factice.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Ces secteurs Uj détachées des enveloppes urbaines passeront en zones A et N.

6 - De réduire de quelques ha (3 ou 4 ha) les secteurs d'extension pour l'habitat en jouant sur les densités et les formes urbaines de l'habitat plus compactes en lien avec l'architecture traditionnelle représentative de l'identité « solognote » (petit collectif, habitat plus compact ou mitoyen...)

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Des densités minimales seront prescrites aux orientations d'aménagement et de programmation, permettant ainsi de réduire certaines extensions du tissu bâti, par exemple :

- *Une partie de la zone à urbaniser 2AU d'Orçay (1 ha)*
- *Une partie de la zone IAU de Selles-Saint-Denis (2,05 ha)*
- *Une partie en Ub (0,25 ha) à Theillay*

Voir « Synthèse des évolutions proposées au règlement graphique - zonage en fonction de l'avis des services de l'État (page 9 du mémoire en réponse de la CCSR aux avis des PPA)

7-De requestionner ou maintenir en zone N une partie des zones 2AU réduite à hauteur de 10 % des secteurs urbanisables : seule une partie des secteurs liés au développement économique, les plus stratégiques, serait conservée sans remettre en cause le projet de PLUi.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les zones 2AU seront réinterrogées par exemple

- *Une partie de la zone à urbaniser 2AU d'Orçay (1 ha)*
- *Une partie de la zone IAU de Selles-Saint-Denis (2,05 h)*
- *Une partie de la zone IAUx de Souesmes (0,9 ha)*

Voir « Synthèse des évolutions proposées au règlement graphique - zonage en fonction de l'avis des services de l'État (page 9 du mémoire en réponse de la CCSR aux avis des PPA)

Toutefois ces zones 2AU sont justifiées par :

- *L'arrivée à très court terme d'une entreprise qui recrutera 150 salariés dans les 24 mois.*
- *L'important projet prévu sur l'ancien vélodrome qui se signera en 2026 induisant la création d'emploi dès 2028,*
- *Les projets militaires et le développement d'entreprises travaillant directement pour l'armée, sur le territoire (MBDA par exemple),*
- *La volonté des élus de pouvoir accueillir d'importants opérateurs économiques comme des giga-factories qui nécessite de disposer de réserve de logements mobilisable le cas échéant. Cette impossibilité a été le principal argument motivant l'opérateur qui à finalement choisi un autre territoire puisque l'offre à court terme était insuffisante*

8-D'ajouter l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisé, hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Cet inventaire sera ajouté au rapport de présentation.

❖ Sur les secteurs de taille et de capacité limitées

La première réserve est dans le courrier du préfet.

Limiter le nombre et la superficie des STECAL et intégrer la consommation d'espaces NAF des projets dans le calcul de la consommation foncière.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Sur les plans proposés dans le mémoire en réponse, les parties entourées d'un liseré rose repasseront en zone N. Les superficies consacrées aux sites des STECAL seront intégrés à la consommation foncière.

Les modifications concernent les communes suivantes :

- *La Ferté-Imbault : 4 sites*
- *Pierrefitte sur Sauldre : 2 sites*
- *Salbris : 2 sites*
- *Selles Saint Denis : 2 sites*
- *Theillay : 1 site*

1- Préciser que la limite des 200 m² d'emprise au sol n'inclut pas la surface des panneaux de L'agrivoltaïsme en modifiant la règle liée à l'emprise au sol des panneaux photovoltaïques. Cette règle est limitante pour ce type d'installation en fonction du zonage d'implantation

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Cette évolution sera apportée.

2-Favoriser l'implantation des projets sur le bâti, les parkings sous ombrières et le développement de l'agrivoltaïsme en modifiant la règle liée à l'emprise au sol des panneaux photovoltaïques. Cette règle est limitante pour ce type d'installation en fonction du zonage d'implantation.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Cette évolution sera apportée. En zone A seront autorisés :

- *Les projets d'agrivoltaïsme tels que définis dans le document-cadre relatif aux projets photovoltaïques en Loir-et-Cher.*

- Les panneaux sur les toitures des bâtiments directement nécessaires aux activités agricoles
- Les panneaux photovoltaïques au sol autres que ceux des projets d'agrivoltaïsme si leur superficie est inférieure à 200 m².

3-Répondre favorablement aux demandes émises dans l'avis de la CDPENAF.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les demandes émises dans l'avis de la CDPENAF seront intégrées dans le PLUI pour son approbation.

❖ Sur les changements de destination

La première réserve est dans le courrier du préfet.

Limiter fortement les changements de destination des bâtiments afin de limiter un mitage excessif de votre territoire, notamment au regard de la prise en compte progressive nécessaire du risque incendie sur un territoire boisé.

Je relève, par ailleurs, que la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui s'est tenue le 4 février 2025, a rendu un avis défavorable au regard notamment du nombre et des surfaces des STECAL et de l'enjeu de mitage résultant des nombreux changements de destination. Je vous invite à prendre connaissance de cet avis afin de pouvoir y apporter les réponses.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Sur les 529 bâtiments qui peuvent changer de destination, 4 sont situés en zone urbaine et seront supprimés, 382 changements de destination concernent la catégorie « résidence principale » c'est à dire des bâtiments déjà habités et ne nécessitant pas de pouvoir changer de destination et seront supprimés.

Pour les 143 bâtiments retenus, il faudra intégrer le critère patrimonial et réinterroger le critère des 100 m² minimum.

❖ Sur les volets paysagers et patrimoniaux

La première réserve est dans le courrier du préfet.

Traduire de façon plus affirmée dans le règlement écrit et les opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, l'objectif de valorisation du patrimoine bâti et paysager du territoire avec une meilleure caractérisation des déterminants de « l'identité solognote » dans le rapport de présentation tel qu'exprimé dans les réserves émises par l'UDAP 41

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le règlement et les OAP seront améliorées telles qu'exprimé dans les réserves émises par l'UDAP 41.

1-Vérifier et reprendre certaines implantations prévues dans les différentes OAP sectorielles afin de retrouver des formes urbaines inspirées des formes traditionnelles, gage de sobriété foncière et de préservation de l'identité locale solognote

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivière

Les OAP sectorielles seront complétées pour favoriser des formes urbaines plus traditionnelles gage de sobriété foncière et de préservation de l'identité locale solognote.

2- Apporter les justifications dans le rapport de présentation pour répondre à l'objectif de valorisation de l'identité solognote affichée dans le PADD comprenant une synthèse des éléments qui caractérise l'identité solognote : implantations, volumes, composition, matériaux, couleur

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivière

Le rapport de présentation sera complété comme demandé.

3- Préciser les OAP sectorielles en veillant à développer des formes urbaines plus denses et supprimer les orientations de nature à entraver ce développement

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivière

Les OAP sectorielles seront précisés comme demandé.

4- Reporter la servitude actuelle AC1 de 500 m autour des abords de la chapelle Saint-Genouph monument historique classée, qui n'apparaît pas sur le plan de servitudes de Selles-Saint-Denis afin que celle-ci continue de s'appliquer entre l'approbation du PLUi et la création du PDA ;

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivière

Le plan des servitudes sera complété.

5- Répondre à l'objectif de valorisation de l'identité solognote, recherché à travers le PADD, avec une justification des choix réglementaires qui comprend une synthèse des éléments qui caractérisent l'identité solognote : implantations, volumes, compositions, matériaux, couleurs ;

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Au rapport de présentation, les justifications des prescriptions réglementaires seront complétées pour illustrer comment elles intègrent et favorisent l'identité solognote.

6- Tenir compte des implantations traditionnelles en autorisant les implantations à l'alignement ou en très léger retrait des routes départementales, autres que les RD 124 et 2020

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Sauf dans les secteurs dans lesquels des reculs minimums sont imposés, par exemple par la loi Barnier, l'implantation à l'alignement sera autorisée le long des autres routes départementales

7-Interdire l'isolation par l'extérieur pour le patrimoine communal identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme repéré ; de la même manière que pour les autres typologies

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le règlement sera complété en fonction.

8-Vérifier les différents plans de zonage afin d'aboutir à des zonages cohérents en limite de zone

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Au règlement graphique, les limites entre zones seront ajustées à la marge pour mieux correspondre aux caractéristiques traditionnelles du tissu bâti.

9- Faire preuve d'une intégration paysagère satisfaisante pour les projets photovoltaïques en intégrant a minima les prescriptions suivantes :

-la composition du projet (sens des tables photovoltaïques) doit respecter les lignes de force du paysage (routes, chemins, trame parcellaire, etc.),

- les projets doivent s'appuyer sur des éléments naturels (boisements, haies, etc.),

- le traitement architectural des projets doit respecter le caractère naturel des lieux :

- par le positionnement le plus discret possible des locaux techniques (postes de transformation, de livraison, lieux de stockage) et des installations diverses (système de lutte contre l'incendie, etc.), notamment grâce à leur adossement à des éléments de paysage (haies, etc.),

- par le traitement des façades en bardage vertical en bois, laissé à son vieillissement naturel, y compris les portes, pour les constructions visibles depuis les espaces publics,
- par le traitement des façades en peinture dans des tons gris colorés en rapport avec la tonalité des lieux, tels que RAL 7003 « gris mousse », RAL 7006 « gris beige », ou RAL 7034 « gris jaune », par exemple, pour les constructions non visibles depuis les espaces publics,
- par la mise en œuvre de clôtures d'aspect sobre et discret, sous forme de grillages souples galvanisés, de type grillages à cervidés ou à moutons, soutenus par des piquets en bois. Comme le grillage, les portails doivent être galvanisés ou en bois pré-grisé.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Au règlement, ces précisions seront ajoutées.

❖ Sur le volet mobilité durable

La première réserve est dans le courrier du préfet qui introduit les réserves de l'Etat.

Apporter des précisions quant aux programmes qui devraient découler de certaines OAP sectorielles (ajout d'un taux de logement locatif social ou en accession sociale, nombre de logements pour séniors, habitats individuels/collectifs, ...) pour développer un parc de logements favorisant le parcours résidentiel, en veillant à développer des formes urbaines plus denses en lien avec l'architecture de l'identité « solognote » et supprimer les orientations de nature à entraver ce développement.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront :

- *la programmation de logements pour améliorer encore la prise en compte de l'objectif d'améliorer le renouvellement de population en accueillant de jeunes ménages régulièrement.*
- *les densités de logements pour favoriser des formes urbaines plus solognotes et moins consommatrices d'espace.*

Dernier paragraphe de la lettre du préfet :

Enfin, compte tenu des enjeux liés à l'habitat sur votre territoire avec un parc résidentiel ancien, la réalisation d'un programme local de l'habitat (PLH) pourrait venir valablement compléter votre projet de territoire et affirmer votre stratégie foncière en apportant notamment la réponse aux besoins de logements et d'hébergement des apprentis et des jeunes travailleurs en lien à votre développement économique.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

La commune a déjà engagé un programme local de l'habitat.

❖ Sur la requalification du site de l'EPMU à Salbris

La première réserve est dans le courrier du préfet.

Je vous demande par ailleurs d'apporter une attention particulière aux règlements des zones du site de l'EPMU pour favoriser les projets portés à ma connaissance par le ministère des armées, en particulier le projet Power Purchase Agreement (PPA) lié au développement de productions d'énergies renouvelables, situé en zonage Urx du règlement graphique qu'il conviendrait plutôt de classer en Npv, ainsi que l'actuel zonage Ndm qui nécessiterait un classement en Ue.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les demandes du ministère des armées concernant le site de l'EPMU seront intégrées dans le PLUi avant son approbation.

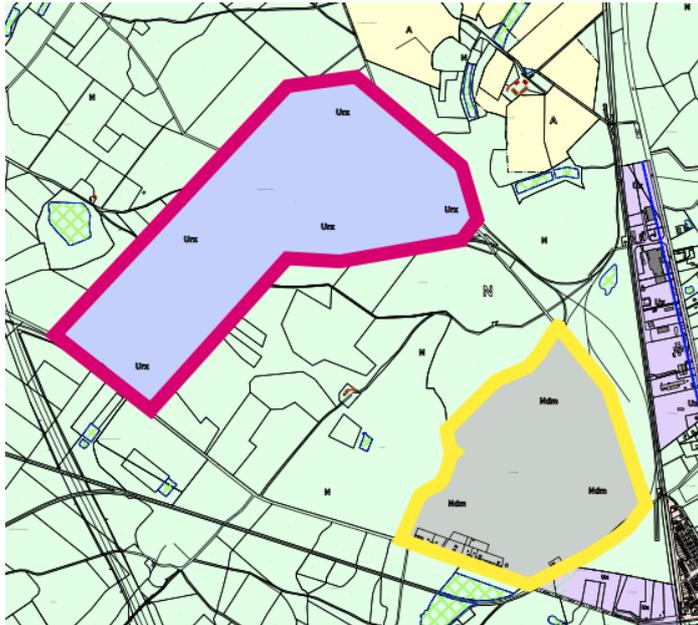
- 1- changer la classification du zonage réglementaire Urx et l'inscription des terrains concernés en zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque, Npv ;
- 2- autoriser en zone N les installations sportives et la création d'hébergements voire l'agrandissement de l'ancien corps de ferme existant soient possibles ;
- 3- changer le zonage de l'ensemble des secteurs 4, 5 et 6 du plan de repérage des différents secteurs (page 17 de l'avis de l'ETAT) en zone U, en l'occurrence Ue, tenant compte du maintien des activités militaires et permettant la réalisation d'éventuels projets de développement d'activités économiques portés par la collectivité.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Au règlement graphique, le secteur entouré d'un liseré rose sur l'extrait ci-dessous passera en Npv.

Au règlement graphique, les installations sportives et la création d'hébergements seront autorisés. Cela nécessitera peut-être le zonage en Ne ou la création d'un secteur spécifique pour ne pas autoriser ces occupations et utilisations des sols sur l'ensemble des zones naturelles du PLUi.

Au règlement graphique, le secteur entouré d'un liseré jaune sur l'extrait ci-dessous passera en Ux ou Urx pour permettre le maintien des activités militaires et la réalisation de projet de développement économiques porté par la collectivité.



❖ Sur les enjeux environnementaux et la gestion de l'eau

La principale réserve porte sur la nécessité de favoriser dans le règlement écrit l'infiltration des évier une surcharge du réseau.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivière

Le règlement sera complété en fonction.

❖ Sur les risques naturels

1- rappeler dans les dispositions générales du règlement écrit l'obligation légale de débroussailllements (OLD) pour l'ensemble du territoire qui est soumis au risque élevé feux de forêt en se référant à l'arrêté préfectoral de Loir-et-Cher du 13 janvier 2025 portant sur les OLD dans le département

- la construction en forêt ou à proximité (moins de 200 m des zones boisées) doit être évitée. La présence humaine en forêt accroît le risque de départ de feux et même l'éventuelle proximité d'équipements spécifiques ne constitue pas une garantie
- la construction isolée doit être proscrite dans les massifs forestiers à risque.

2- reporter dans les annexes du PLUi le périmètre des secteurs concernés par l'OLD avec un report éventuel de ces secteurs au niveau du règlement graphique ayant un caractère informatif.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivière

L'ensemble des demandes seront intégrées au PLUi préalablement à son approbation.

Les recommandations pour améliorer le projet sont listés ci-dessous et encadrées avec les réponses et les propositions d'évolutions retenues par la Communauté de commune Sologne des Rivières.

❖ Sur le volet de la sobriété foncière et de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- 1- présenter sous forme d'un tableau synthétique les surfaces par type de zone du PLUi CCSR dans le rapport de présentation,
- 2- détailler ce qui relève de l'extension et de la densification en surface pour l'habitat, les équipements collectifs et les activités économiques et touristiques,
- 3- ajouter un indicateur sur le suivi de la renaturation et de l'artificialisation des sols à l'horizon 2043 via l'observatoire de l'OCSGE2 accessible en 2025 pour le département de Loir-et-Cher,
- 4- numéroter l'ensemble des OAP sectorielles AU de façon unique en précisant s'il s'agit d'un secteur de densification ou d'extension avec les grandes caractéristiques et un phasage d'aménagement interne adaptée,
- 5- analyser plus précisément, dans la justification des choix, la consommation d'espaces NAF au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet de PLUi (période 2013-2023),
- 6- renforcer la démonstration et la justification de la diminution du rythme de la consommation d'espace NAF par rapport à la période passée et le respect de la diminution par deux de la consommation NAF en cohérence avec l'objectif chiffré du PADD.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivière

1-Un tableau synthétique présentant les surfaces par types de zone sera ajouté au rapport de présentation.

2-La présentation de ce qui a été considéré en densification et en extension a été formalisée sous forme d'un atlas cartographique figurant dans les justifications au rapport de présentation sera complétée par une analyse par postes (habitat, équipements collectifs, activités économiques et touristiques).

3-Un indicateur de suivi de la renaturation et de l'artificialisation sera ajouté aux indicateurs de suivi du PLUI.

4-Les orientations d'aménagement et de programmation seront précisées :

- en les numérotant de façon unique ;*
- en précisant s'il s'agit de densification ou d'extension*

- en précisant les grandes caractéristiques
- si cela a du sens, en ajoutant un phasage d'aménagement interne

5-l'analyse de consommation d'espace 2013-2023 a bien été prise en compte dans le PLUI. Sur la forme elle sera précisée.

6-la démonstration et la justification de la diminution du rythme de la consommation d'espace naturels agricoles et forestiers sera précisée.

❖ **Sur le logement et l'habitat**

La principale recommandation porte sur la nécessité de traduire concrètement les orientations et les objectifs du PADD au niveau des OAP sectorielles et du règlement graphique avec la localisation des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme peut être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L.151-15), où peuvent s'appliquer, sous conditions, des règles alternatives (art. R.151-21).

Cette disposition permet d'affecter un pourcentage de programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux intermédiaires ou privés. Il est possible également d'instituer, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » (art. L.151-41, 4°).

La programmation des OAP sectorielles doit être plus affirmée et préciser par exemple la typologie des logements, le pourcentage de logement locatif social (LLS), la part d'habitat collectif et présenter les grandes caractéristiques de l'aménagement (stationnement, espace vert...) pour répondre aux objectifs du PADD précités.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Pour les orientations d'aménagement et de programmation, dans les principaux secteurs d'habitat, la programmation de logements sera précisée pour traduire plus concrètement les objectifs de mixité sociale du projet d'aménagement et de développement durables.

Pour les principaux secteurs de renouvellement urbain de Salbris, notamment celui situé entre la mairie et le cimetière, cela pourra également être traduit au règlement graphique par un secteur dans lequel une part de logements permettant un renouvellement de population plus régulier sera imposée.

❖ **Sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**

Il convient de rappeler ici, d'après l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, que ces secteurs sont autorisés à titre exceptionnel et doivent rester limités en superficie. Il n'est en effet pas

judicieux d'inclure systématiquement l'intégralité de l'unité foncière dans le STECAL si cela ne s'avère pas strictement nécessaire à l'activité concernée.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Voir les réponses aux réserves sur les STECAL

❖ Sur la mobilité durable

- 1- renforcer le développement d'un réseau cyclable sécurisé et continu reliant les pôles structurants,
- 2- intégrer plus explicitement les infrastructures de mobilité douce dans les projets d'aménagement, en valorisant les trames vertes et bleues pour concilier mobilités actives et préservation de la biodiversité,
- 3- promouvoir un usage accru des infrastructures ferroviaires pour les déplacements quotidiens, en facilitant leur interconnexion avec les mobilités douces.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

1- Lorsque cela est viable, une réflexion sur un réseau cyclable sécurisé et continu reliant les pôles structurants sera envisagée et le cas échéant traduite dans une orientation d'aménagement, voire des emplacements réservés si les chemins existants ne suffisent pas.

2-dans les projets d'aménagement, les infrastructures de mobilité douce seront plus explicitement intégrées en valorisant au mieux les trames verte et bleue.

3-dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation « mobilité douce » les connexions entre les secteurs d'OAP et les gares seront intégrés.

❖ Sur les enjeux environnementaux et gestion de l'eau

- 1- mieux prendre en compte les dispositions liées à la trame noire dans les OAP thématiques et sectorielles et le règlement du PLUi
- 2- assurer une meilleure identification des zones humides avec le critère « végétation » au niveau des parcelles concernées par un projet au moyen d'un complément d'études ciblé
- 3- prévoir les capacités du réseau des eaux usées pour tout nouveau raccordement, en particulier pour les projets d'extension sur la commune de Theillay dont l'ouverture des zones d'urbanisation future est conditionnée par un dimensionnement adapté à la prise en charge et

au traitement de nouveaux effluents ;

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

1-En plus de l'orientation d'aménagement thématique « PRÉSERVER VOIRE RENFORCER LA BIODIVERSITÉ » figurant déjà dans le PLUI et traitant spécifiquement de la trame noire, des prescriptions seront ajoutées au règlement.

2-Aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, pour les secteurs potentiellement concernés par des zones humides, il est prescrit « Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide ». Cette prescription sera précisée pour rappeler que des prospections pédologiques ont été menées, qu'elles figurent en annexes au PLUI et qu'elles devront être complétées par des prospections floristiques.

3-dans toutes les OAP sectorielles, sera rappelé la nécessité de s'assurer de nouveau de la capacité des réseaux à intégrer le projet. Plus spécifiquement, pour les orientations d'aménagement sectorielles de Theillay, leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à un dimensionnement adapté à la prise en charge et au traitement de nouveaux effluents.

❖ Sur les volets paysagers et patrimoniaux

1- de préserver les haies présentes à la fois sur les franges et à l'intérieur des parcelles concernées. Une protection au titre de l'article L.151-23, outil qui a été choisi pour la préservation des haies, serait à appliquer systématiquement sur les haies existantes,

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

A priori l'ensemble des haies du territoire ont été repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. L'exhaustivité de ce repérage sera vérifiée, en intégrant également les remarques de la chambre d'agriculture.

2- compléter par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) destinée à préserver au mieux les cônes de vue offrant des perspectives structurantes et valorisantes comme celle de l'église d'Orçay en cas d'aménagement de la parcelle concernée : orientation et emprise des constructions, transparence de la clôture,

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les OAP seront complétées en fonction.

3- compléter le repérage patrimonial au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme avec une mise en cohérence pour l'ensemble des communes, en particulier sur la commune de la

Ferté-Imbault.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Le repérage sera complété à La Ferté-Imbault, au minimum le long des principaux axes de circulation et en entrée de bourg.

4- d'encourager la mise en œuvre de toitures photovoltaïques sur les toitures des bâtiments industriels et des hangars agricoles.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Cette amélioration sera apportée.

◆ 4-15 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF 41) :

Cette commission a été consultée le 12 novembre 2024 et a répondu le 11 février 2025.

Le projet de PLUi a été présenté à la CDPENAF le 4 février 2025 par Monsieur DELEZU maire de Souesmes et Monsieur PICHON du bureau d'étude GILSON et associés.

La CDPENAF a émis des avis simples sur les points suivants :

❖ Sur les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

La CDPENAF émet un avis **défavorable** à l'unanimité sur la délimitation de tous les STECAL portés dans le PLUi. Il conviendra de réduire le nombre de STECAL, de retirer les STECAL Nh et d'ajuster les périmètres des autres STECAL au plus proche de l'existant ou des besoins à court terme. La CDPENAF fait également observer que le nombre de secteurs Npv dédiés aux projets photovoltaïques est très important (26 secteurs). La délimitation d'un secteur Npv ne garantit par ailleurs pas l'autorisation d'un projet photovoltaïque au sol. Les autres politiques publiques et réglementations telles que celles portées par le document-cadre relatif aux projets photovoltaïques au sol (terrain d'implantation devant être inculte, etc.) sont en effet à respecter.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Voir les évolutions proposées pour les sites de taille et de capacité d'accueil limitées dans les réponses faites aux services de l'État.

- *La Ferté-Imbault : suppression de 2 STECAL Nh qui repassent en N, réduction de surface de 2 STECAL. Les parties supprimées repasse en N,*
- *Pierrefitte sur Sauldre : réduction de surface de 2 STECAL. Les parties supprimées repasse en N*
- *Salbris : réduction de surface de 2 STECAL. Les parties supprimées repasse en N*
- *Selles Saint Denis : suppression de 1 STECAL Nh qui repassent en N, réduction de surface de 1 STECAL. Les parties supprimées repasse en N.*
Theillay : Réduction de surface de 1 STECAL. Les parties supprimées repasse en N

❖ **Sur le règlement des zones A et N**

La CDPENAF émet un avis **favorable** à l'unanimité sur le règlement des zones A et N sous réserve :

- d'intégrer les piscines dans les 50 m² d'annexes autorisées et d'en limiter la taille maximale
- d'autoriser les annexes uniquement à moins de 30 m des constructions principales
- de n'identifier pour les projets d'habitation en zone A que ceux réellement considérés, en matière d'urbanisme, comme nécessaires aux exploitations agricoles
- de préciser que les limites des 200 m² pour les panneaux photovoltaïques portent sur les projets de panneaux solaires au sol.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les piscines seront intégrées aux annexes et leur superficie limitée à 50 m²

Les annexes seront autorisées à moins de 30 m des constructions principales.

En zone A seront autorisés :

- *Les projets d'agrivoltaïsme tels que définis dans le document-cadre relatif aux projets photovoltaïque au sol dans le Loir-et-Cher.*
- *Les panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments nécessaire aux activités agricoles.*
- *Les panneaux photovoltaïques au sol autres que les projets agrivoltaïques si leur superficie est inférieure à 200 m².*

❖ **Sur les changements de destination autorisés en zones A et N**

La CDPENAF a émis un avis **défavorable** sur la totalité des changements de destination

proposés dans le PLUi (529). Il conviendra d'identifier plus finement les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au regard notamment de leur valeur patrimoniale ; la limite de 100 m²d'emprise au sol n'étant dans ce cas pas essentielle. Il conviendra également de retirer les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Sur les 529 bâtiments qui peuvent changer de destination, 4 sont situés en zone urbaine et seront supprimés, 382 changements de destination concernent la catégorie « résidence principale » c'est à dire des bâtiments déjà habités et ne nécessitant pas de pouvoir changer de destination et seront supprimés.

Pour les 143 bâtiments retenus, il faudra intégrer le critère patrimonial et réinterroger le critère des 100 m² minimum.

◆ 4-16 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe) :

Contactée le 15 novembre 2024, la MRAE a rendu un avis le 14 février 2025.

En préambule, elle rappelle que cet avis « porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité ».

Dans une première partie, la MRAE présente le contexte territorial et le projet de PLUI au travers de la présentation du territoire, aborde le PADD, la qualité de l'évaluation environnementale, la justification des choix opérés et l'articulation avec les plans et programmes.

Dans ce dernier domaine, elle analyse plus précisément les choix opérés sur des secteurs et les choix de scénario démographique et conclut en s'appuyant sur ses observations écrites produites lors de l'étude du SCoT de Grande Sologne.

« Le taux de croissance démographique prévisionnel de + 0.3 % sur le territoire de la Sologne des Rivières, traduit une ambition politique de recréer une attractivité du territoire mais se heurte :

- **à une dynamique de baisse démographique observée de plus en plus importante depuis 1990, avec en particulier - 1 % par an sur la période 2015-2021 ;**

- à un vieillissement de la population important avec environ 40 % de la population ayant plus de 60 ans en 2021 et des populations en baisse dans les tranches d'âge allant jusqu'à 44 ans ;

- à une baisse de l'offre d'emploi plus rapide que la baisse du nombre d'actifs sur le territoire ».

❖ Sur le choix du scénario démographique

Compte tenu du contexte territorial, l'autorité environnementale recommande de justifier davantage le scénario démographique retenu, de le réinterroger au moment du bilan à six ans, et le cas échéant de réinterroger les projets de création de logements en privilégiant les projets hors extension.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les justifications des objectifs démographiques seront complétées en développant l'axe central « renforcer l'attractivité du territoire » décliné au travers de « l'objectif « construire une stratégie de développement équilibrée ».

Le choix de la CCSR est d'accueillir des entreprises de grande ampleur. Pour s'implanter ces entreprises souhaitent loger leurs collaborateurs et trouver et développer localement les compétences recherchées.

C'est pourquoi le territoire a besoin d'accueillir à court terme de nouveaux habitants qui est traduit par l'objectif de développement démographique.

Elle rappelle qu'un projet de méga -factories liée aux énergies renouvelables n'avait pas choisi le site de l'EPMU du fait de l'impossibilité de loger ses 1700 employés.

Le bilan à 6 ans permettra effectivement de réinterroger ces objectifs et de favoriser la production de logements en densification

❖ Sur les indicateurs de suivi du PLUi

L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi en précisant les valeurs cibles et les mesures correctrices en cas d'écart.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Ces compléments seront apportés aux indicateurs de suivi.

Elle poursuit par l'analyse du résumé non technique en indiquant que ce document aurait pu être complété par la liste des indicateurs de suivi.

La MRAe analyse les enjeux environnementaux, par l'étude de la consommation d'espaces naturels et agricoles en analysant l'état initial puis les besoins en habitat qui conduit à la recommandation suivante :

❖ Sur la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles

L'autorité environnementale recommande :

- de justifier le tracé de l'enveloppe urbaine et du taux de rétention en dents creuses
- de justifier davantage l'objectif du nombre de logements vacants à réhabiliter et les capacités de création de logements en renouvellement urbain ;
- de fixer des objectifs de logements sociaux.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les justifications du tracé de l'enveloppe urbaine seront renforcées en utilisant :

- La méthode proposée par le CEREMA
- L'ajustement par rapport aux prescriptions du SCoT
- Des précises pr rapport aux réalités de terrains

Les justifications de l'objectif du nombre des logements vacants à réhabiliter seront développées en rappelant qu'il a été calculé en fonction des prescriptions du SCoT et du constat que leur faible mobilisation historique résulte d'un prix de l'immobilier peu favorable à la réhabilitation.

Les OAP préciseront :

- La programmation de logements pour améliorer la pris en compte de l'objectif d'améliorer le renouvellement de la population en accueillant de jeunes ménages.
- Les densités de logements pour favoriser des formes urbanisées plus solognote et moins consommatrice d'espaces.

La commune a déjà engagé la réalisation d'un programme local de l'habitat pour préciser et mettre en œuvre ces objectifs.

Sur les besoins dédiés aux activités économiques

L'autorité environnementale recommande de justifier les besoins fonciers dédiés aux activités économiques et de démontrer la nécessité d'étendre les zones d'activités existantes.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Les justifications des besoins fonciers dédiés aux activités économiques seront précisées en rappelant comment ils traduisent les objectifs poursuivis par le PLUi au PADD.

Renforcer l'attractivité du territoire

- En valorisant une situation géographique avantageuse
- En construisant une stratégie économique équilibrée :
 - En accompagnant le nouveau industriel du territoire
 - En veillant à intégrer les enjeux liés à l'économie présenteielle
 - En développant une économie plus ancrée sur les spécificités locales

Ces objectifs illustrent la nécessité pour le territoire de disposer d'une offre foncière destinée à l'activité économique développées et diversifiée.

Il est important de rappeler les efforts qui seraient encore consentis suite à l'avis de la DDT et notamment la réduction de la zone 2AUx de Salbris.

❖ **Sur la consommation foncière totale**

L'autorité environnementale recommande de préciser la méthode de calcul de la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031 et de préciser dans ce cadre la programmation d'ouverture à l'urbanisation.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

La méthode de calcul de la consommation d'espaces NAF sur la période 2021-2031 sera précisée en rappelant qu'elle s'appuie sur les dispositions du SCoT en termes de répartition entre dents creuses, extension et coups partis depuis 2021. La présentation a été formalisée sous la forme d'un atlas cartographique figurant dans les justifications du rapport de présentation.

Elle sera complétée par postes (habitat, équipements collectifs, activités économiques et touristiques).

Un indicateur de suivi de la renaturation et de l'artificialisation sera ajouté aux indicateurs de suivi du PLUi.

L'échéancier proposé aux OAP sera précisé pour prioriser les zones en densification urbaine et préciser le court, le moyen et le long terme au-delà de 2040.

L'étude de la biodiversité, des paysages et du changement climatique au travers des mobilités, de l'énergie, des bâtiments et de l'adaptation et de la prise en compte des risques naturels nécessite des éléments complémentaires suivants sur les paysages.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Bien que la MRAe ne fasse pas de recommandations officielles, les propositions faites pour améliorer le PLUi seront prises en compte. L'état initial de l'environnement sera précisé pour renforcer la mise en lumière du caractère solognot dans le bâti. L'évaluation environnementale sera complétée pour décrire l'impact paysager des projets photovoltaïques.

❖ **Sur les mobilités et les énergies**

L'autorité environnementale recommande de développer :

- la traduction des objectifs du PADD en matière de mobilités durables dans le reste des documents ;**

• la question des énergies renouvelables sur le territoire.

Réponses et Propositions d'évolutions retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

Sur les mobilités

Lorsque cela est viable, une réflexion sur un réseau cyclable sécurisé et continue reliant les pôles structurants sera envisagée et le cas échéant traduit dans une OAP voire des emplacements réservés si les chemins existants ne suffisent pas.

Dans les projets d'aménagement, les infrastructures de mobilité douce seront plus explicitement intégrées en valorisant au mieux les trames vertes et bleues.

Sur les énergies renouvelables

Le diagnostic précisera l'état actuel de la production des énergies renouvelables sur le territoire et ses atouts pour chaque type d'énergie.

Les justifications du rapport de présentation préciseront comment ont été intégrés les critères paysage, biodiversité, agriculture pour localiser les secteurs destinés à l'implantation des projets photovoltaïques.

❖ **Sur la ressource en eau potable et l'assainissement**

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier concernant l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins futurs globaux.

Réponses et Propositions d'évolution retenues par la Communauté de communes Sologne des Rivières

L'adéquation entre ressource en eau et besoins futurs traduits dans le PLUi sera ajoutée à l'évaluation environnementale.

La conclusion exprimée par la MRAE est la suivante :

Le projet d'élaboration du PLUi de la Sologne des Rivières, visant une augmentation moyenne annuelle de +0.3 % est ambitieux au vu des évolutions de perte de population et la tendance de vieillissement de la population, et induit un besoin de logements potentiellement surestimé, mais reste compatible avec le SCoT de Grande Sologne. Le projet de PLUi cherche de manière générale à améliorer l'attractivité de son territoire, et ceci notamment par l'accueil d'activités économiques, mais justifie insuffisamment la consommation d'espace qui en résulte. L'enjeu de la biodiversité a fait l'objet d'une approche sérieuse, en particulier au niveau des OAP. En revanche, le dossier traite de manière insuffisante la question du changement climatique.

4 – 2 Analyse des avis des communes membres

Le tableau ci-dessous montre une adhésion remarquable des conseils municipaux des communes membres de la CCSR au projet de PLUi arrêté :

- 100% d'avis favorables, dont 80% à l'unanimité, émis lors des délibérations qui nous ont été communiquées,
- Aucun avis n'est assorti de réserves.

Tableau récapitulatif des délibérations et avis des conseils municipaux des communes membres de la CCSR.							
Communes	Date de délibération du CM	Avis donné	Vote du CM	Détails du vote si majorité			Assorti de Réserves ou Remarques
				Pour	Contre	Abst	
La Ferté-Imbault	Pas de délibération						
Orçay	20/01/25	Favorable					Non
Pierrefitte-sur-Sauldre	13/02/25	Favorable					Non
Salbris	17/02/25	Favorable	Unanimité				Non
Selles-Saint-Denis	23/01/25	Favorable	Majorité				Non
Souesmes	12/12/24	Favorable					Non
Theillay	12/12/24	Favorable	Unanimité	7	0	1	Non
Bilan	Favorable	7					
	Favorable avec réserves	0					
	Défavorable	0					

Le projet de PLUi a été arrêté par décision du Conseil communautaire en date du 4 novembre 2024,

Les communes ont rendu leur avis entre le 12 décembre 2024 et le 17 février 2025 à l'exception de la commune de La Ferté-Imbault qui n'a pas délibéré sur le projet arrêté par la Communauté de communes Sologne des Rivières

4 – 3 Analyse des observations et réponses

◆ 4-31 Procès-verbal de synthèse

Il était composé d'une lettre d'envoi, suivie de l'énoncé des remarques de la commission d'enquête sous forme de tableaux par secteur.

Alain VAN KEYMEULEN
Président de la commission d'enquête

A Salbris, le 25 avril 2025

à Monsieur Alexandre AVRIL
Président de la Communauté de communes
Sologne des Rivières

Affaire suivie par Madame Aline DUPPORT-TESSIER chargée du service urbanisme de la Communauté de communes Sologne des Rivières

Objet : Projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sologne des Rivières et création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour des monuments historiques des communes de LA FERTE IMBAULT et de SELLES SAINT DENIS (Loir-et-Cher)

PJ : PV de synthèse et tableaux

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 7 de votre arrêté du 11 février 2025, vous trouverez ci-joint le procès-verbal de synthèse des observations émises au cours de l'enquête publique relative au sujet mentionné en objet, ouverte le lundi 17 mars 2025 et clôturée le vendredi 18 avril 2025 à 12h00.

Nous avons été désignés par le Tribunal Administratif d'ORLEANS par la décision du 23 janvier 2025 (dossier n° E24000185/45).

Les permanences ont été tenues respectivement au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les sept mairies, conformément aux directives de votre arrêté.

Elles se sont donc déroulées aux dates suivantes :

Lieux de présence des commissaires enquêteurs	Jours et horaires de présence des commissaires enquêteurs	
Com. Com. Sologne des Rivières (au siège)	Lundi 17 mars 2025	de 14h00 à 17h00
	Jeudi 03 avril 2025	de 09h00 à 12h00
	Vendredi 18 avril 2025	de 09h00 à 12h00
Mairie de La Ferté Imbault (en mairie)	Mardi 18 mars 2025	de 14h00 à 17h00
	Mercredi 26 mars 2025	de 09h00 à 12h00
	Vendredi 11 avril 2025	de 09h00 à 12h00
Maire d'Orçay (en mairie)	Jeudi 20 mars 2025	de 13h00 à 16h15
	Vendredi 18 avril 2025	de 08h15 à 12h00

Mairie de Pierrefitte sur Sauldre (en mairie)	Mercredi 19 mars 2025	de 15h00 à 17h00
	Mercredi 26 mars 2025	de 15h00 à 17h00
Mairie de Salbris (Salle Waquet)	Mardi 25 mars 2025	de 09h00 à 12h00
	Lundi 07 avril 2025	de 13h30 à 17h30
Mairie de Selles Saint Denis (en mairie)	Mardi 18 mars 2025	de 09h00 à 12h00
	Vendredi 11 avril 2025	de 14h00 à 18h00
	Vendredi 18 avril 2025	de 09h00 à 12h00
Mairie de Souesmes (en mairie)	Mercredi 19 mars 2025	de 08h30 à 12h00
	Mercredi 26 mars 2025	de 08h30 à 12h00
Mairie de Theillay (en mairie)	Jeudi 20 mars 2025	de 09h00 à 12h30
	Vendredi 04 avril 2025	de 09h00 à 12h00

Nous avons clôturé la consultation, organisée au sein de votre territoire, le 18 avril 2025 après 12h et nous vous communiquons, par la présente, la synthèse de l'ensemble des observations transcrites sur les registres papier et numérique, ainsi que les courriers remis tout au long de cette enquête. Afin de faciliter votre travail d'analyse, nous avons décidé de vous remettre dès maintenant l'ensemble des registres papier, accompagnés des documents annexés.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, nous avons donc établi un procès-verbal, joint ci-après, reprenant l'ensemble des observations du public recueillies pendant l'enquête. Par ailleurs, nous souhaitons vous poser trois questions en vue de rédiger notre rapport et nos conclusions.

Dans l'article du Code de l'Environnement, retranscrit dans votre arrêté (article 7), il est spécifié que le pétitionnaire doit produire un mémoire en réponse, dans un délai de quinze jours. Aussi, afin que nous puissions vous remettre notre rapport et nos conclusions dans les délais réglementaires, nous vous serions obligés de bien vouloir nous transmettre votre mémoire en réponse, si possible au plus tard le 9 mai 2025.

L'ensemble des éléments en réponse nous aideront ensuite à trouver la proposition la plus équilibrée à la formulation de notre avis sur les demandes citées en objet.

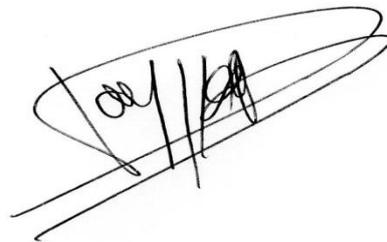
Nous nous tenons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

En attendant de vous lire à ce sujet, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour la commission d'enquête

Le président

Alain VAN KEYMEULEN



Procès-verbal de synthèse sur l'enquête publique unique relative au projet de PLUi et à la création des PDA de Sologne des Rivières

Méthode de travail de la commission d'enquête :

Nous nous sommes répartis les différentes communes en 3 zones (Salbris, les deux communes concernées par les PDA et le reste du territoire). Nous avons jugé pratique de vous présenter un tableau informatique synthétique, avec des liens pour accéder facilement aux observations de chaque citoyen. Afin de faciliter le travail de saisie de vos réponses aux observations, mais aussi pour nous permettre de porter notre avis sur celles-ci, nous avons prévu une colonne pour vos réponses à chaque demande, suivie d'une colonne pour notre avis sur chaque demande.

Pour les périmètres délimités des abords, conformément aux dispositions de l'article R621-93 du code du patrimoine, nous avons consulté individuellement les propriétaires de monuments historiques en leur adressant un courrier remis à la personne le 28 février 2025 pour les communes de Selles-Saint-Denis et La Ferté-Imbault ainsi que pour les propriétaires du château. Puis, nous les avons rencontrés afin de recueillir leur avis sur le projet de périmètre.

Déroulement de l'enquête :

Nous avons travaillé dans une bonne ambiance ; les mairies nous ont réservé un très bon accueil. Au cours de nos permanences, les relations ont été courtoises. Il convient de remarquer une forte affluence dans certaines communes (Pierrefitte-sur-Sauldre et Theillay). Aucun incident n'est à signaler.

Nous avons reçu également un grand nombre de remarques en inadéquation avec le projet de PLUi, ces interventions étant parvenues en majorité dans les deux derniers jours précédant la clôture de l'enquête.

Nous avons bénéficié également d'un excellent accueil de la part de la responsable urbanisme de la Communauté de communes, toujours attentive à nos remarques ainsi qu'à nos multiples demandes et interrogations.

Bilan chiffré :

19 permanences, 80 observations ont été comptabilisées, toutes retranscrites sur le registre numérique à la demande de la commission d'enquête ; après dédoublement des interventions, la commission retient 69 interventions, dont 3 ne suscitent pas de réponses. Certaines observations ont été formulées plusieurs fois de différentes manières (courriers, mails, registres papier, registre numérique).

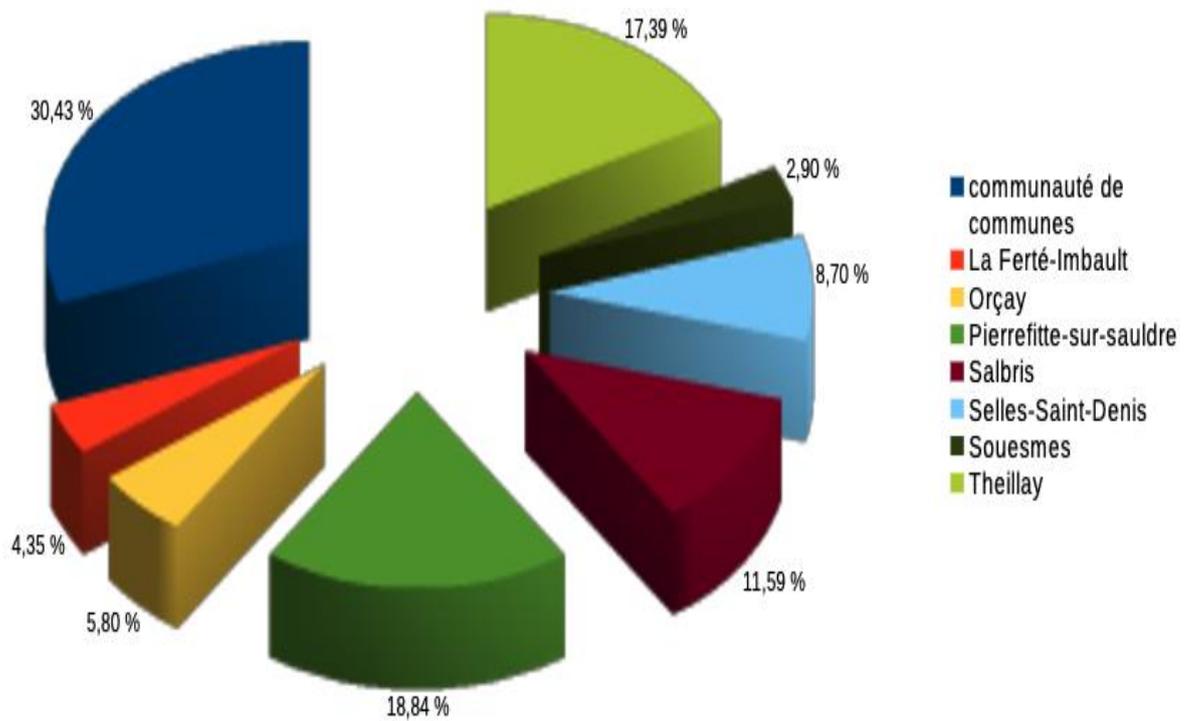
Nous comptabilisons, en dehors des permanences réglementaires des commissaires enquêteurs, 61 visites enregistrées dans les mairies durant l'enquête.

Le seul registre numérique a engendré 130 visiteurs uniques, 254 visites, 1161 téléchargements de documents et 2577 visualisations du dossier.

Répartitions des observations par communes :

REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR COMMUNES		
<i>Communes</i>	<i>Nombre d'observations</i>	<i>Pourcentages</i>
Communauté de communes	21	30,44%
La Ferté-Imbault	3	4,35%
Orçay	4	5,79%
Pierrefitte-sur-Sauldre	13	18,84%
Salbris	8	11,60%
Selles-Saint-Denis	6	9,70%
Souesmes	2	2,89%
Theillay	12	17,39%
	69	100,00%

REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR COMMUNES



Principales préoccupations sur la forme du dossier :

- aucune route, qu'elle soit RD ou CV, n'est clairement visible sur les plans fournis au 1/5000°,
- aucune commune limitrophe n'est spécifiée. Si elles existent sur les plans de zonage, les limites de commune ne sont pas visibles,
- difficultés pour déterminer les bâtiments pouvant changer de destination au titre du Code de l'urbanisme entre logement, hébergement, activités de service ET exploitations agricoles, exploitations forestières, artisanat...
- dans la légende des plans, en ce qui concerne les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme entre étangs, zones humides et ensemble paysager : les représentations graphiques peuvent prêter à confusion,

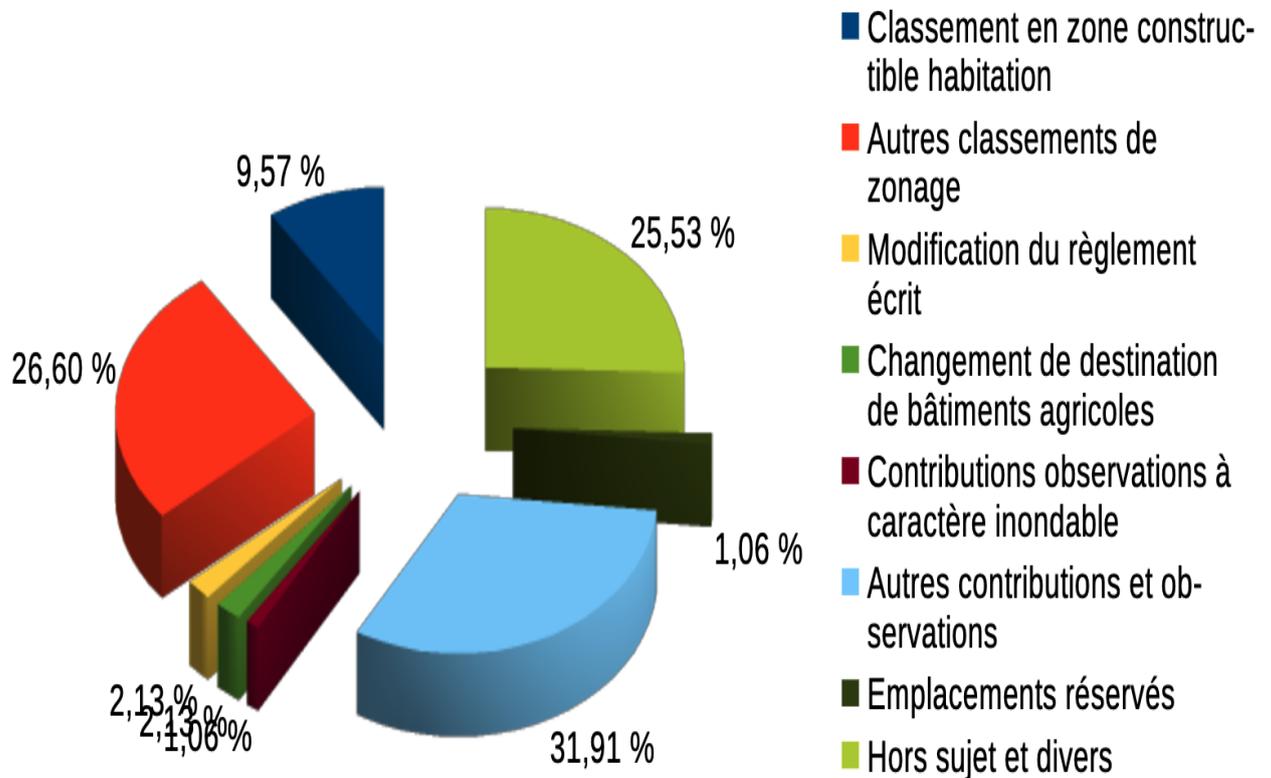
- sur le document « repérage patrimonial », oubli d'un monument classé en l'occurrence la chapelle Saint Thaurin à La Ferté-Imbault,
- nous observons que les projets de PDA n'ont suscité que peu d'intérêt de la part du public.

Principales préoccupations sur le fond du dossier :

- l'analyse des références juridiques est inexistante,
- aucune mention ni aucun descriptif succinct des documents supra-communaux ne sont décrits pour la bonne compréhension du public,
- la lecture du dossier et certaines contradictions relevées laissent à penser que les concepteurs du dossier ne se sont pas suffisamment rendus sur le terrain,
- le constat du déclassement de parcelles reconnues comme constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur,
- les demandes de changements de zonage autre que la constructibilité (N en A, suppression de certaines zones Npv...),
- les demandes de changement de destination, surtout celles relatives aux bâtiments traditionnels,

REPARTITION DES OBSERVATION PAR THEMATIQUES		
<i>Thèmes</i>	<i>Nombre d'observations</i>	<i>Pourcentages</i>
Espaces verts boisés classés protégés	0	-
Classement en zone constructible habitation	9	9,58%
Autres classements de zonage	25	26,59%
Modification du règlement écrit	2	2,12%
Changement de destination de bâtiments agricoles	2	2,12%
Contributions observations sur les projets OAP	0	-
Contributions observations sur les zones inondables	0	-
Contributions observations à caractère inondable	1	1,06%
Autres contributions et observations	30	31,93%
Emplacements réservés	1	1,06%
Hors sujet et divers	24	25,54%
	94	100,00%

REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMATIQUES



Questions posées par la commission d'enquête :

- quelles améliorations envisage la Communauté de communes pour rendre les plans de zonage plus lisibles et accessibles au public et par la suite aux différents utilisateurs, notamment les élus et les services instructeurs ?
- l'évaluation de la superficie des zones était obligatoire il y a encore quelques années. Est-ce qu'un tableau de surfaces par commune ne permettrait pas de répondre aux préoccupations légitimes des citoyens ou d'apporter des réponses plus crédibles à ces mêmes citoyens confrontés à la règle de limitation de la consommation d'espace ?
- concernant les PDA, la commission d'enquête constate, à La Ferté-Imbault, que la chapelle Saint Thaurin, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, ne fait pas l'objet du repérage patrimonial. Cette situation peut-elle encore évoluer ?

Ce procès-verbal figure en annexe 3 (p 9 à 25).

4-32 Mémoire en réponse par communes et commentaires de la commission d'enquête

Ce document figure également en annexe 3 (p 9 à 25).

Fait à Salbris le 19 mai 2025

Alain VAN KEYMEULEN
Président



Yves CORBEL
Membre



Jean-Louis HAYN
Membre

