



# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document arrêté par le Conseil Communautaire  
en date du .....

# Sommaire

Axe 1 : Promouvoir un projet identitaire et  
touristique, basé sur l’image du territoire

5

Axe 2 : Accroître la vitalité et renforcer  
l’attractivité du territoire

13

Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et  
environnementales

24

# Préambule

## ↳ Une pièce essentielle pour l’expression du projet intercommunal à l’horizon 2035

Le PADD définit les orientations générales d’aménagement, d’équipement, d’urbanisme, de paysages, de protection des espaces agricoles et naturels et de préservation des continuités écologiques retenus pour le territoire de la CC Sologne des Etangs.

Il précise les orientations concernant l’habitat, les déplacements, le développement économique, commercial et des loisirs, les réseaux d’énergie et communications numériques.

Il fixe des objectifs de modération de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.

## ↳ Un document « cadre » pour les pièces du PLU

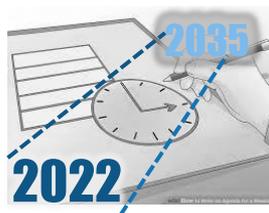


C’est un cadre de cohérence interne du Plan Local d’Urbanisme (PLU) : ses orientations doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrit et graphique, orientations d’aménagement et de programmation, annexes...).

Il n’est pas directement opposable aux tiers. Aussi, les illustrations et cartes restent indicatives et expriment des objectifs et intentions, sans que puissent y être rattachées ni échelle ni localisation précise.

## ↳ Une référence d’évaluation et d’évolution du PLUi dans le temps

Le PADD donne une vision du territoire de la Sologne des Etangs à l’horizon 2035.



Il fait l’objet d’un débat dans chaque conseil municipal puis en conseil communautaire à son élaboration. Puis, il fait l’objet d’une évaluation, présentée et débattue en conseil municipal tous les 9 ans.

Il constitue une référence pour l’évolution du PLUi dans la mesure où la nécessité de modifier son contenu entraîne une révision du PLUi.

# Le territoire

D'une superficie de 57 850 hectares, le territoire des 12 communes de la CC se trouve au cœur du Pays de la Sologne, historiquement délimitée par les Vallées de la Loire et du Cher.

Plus localement, la Sologne des Etangs suit l'influence d'un triangle structuré par :

- 3 agglomérations : Orléans au Nord (287 019 hab.), Blois à l'Ouest (45 871 hab.), Romorantin au sud (17 871 hab.), complétées par les villes relais de Lamotte-Beuvron et Salbris à l'Est (4 688 et 5 060 habitants).
- les grands axes qui les relie : A10, A71 et RD2020, A85 et les routes départementales de liaisonnement intermédiaire.

Ses principales caractéristiques forgent une identité forte fondée sur :

- de vastes forêts ponctuées d'une multitude d'étangs,
- d'un « archipel » de bourgs et villages répartis dans une matrice homogène et régulièrement répartie sur le territoire
- une identité architecturale où dominent certains matériaux tels que le bois et la brique et les formes traditionnelles de maisons basses...

La « Nature » dominante, la présence de grands domaines fonciers de plusieurs km<sup>2</sup>, l'activité cynégétique croissante et le potentiel touristique contribuent à la renommée de la Sologne.

Mais, le territoire connaît également une certaine fragilité de son équilibre socio-démographique (vieillesse importante, solde naturel négatif depuis 50 ans, renouvellement exogène de la population, etc.) et de son dynamisme local (emplois, services et équipements locaux précaires, nécessitant une forte implication publique, etc.) et une réduction des potentiels agricoles (disparition des terres cultivables...)

Ces évolutions posent des enjeux essentiels pour l'avenir du territoire. Ils peuvent se résumer dans les deux questions suivantes :

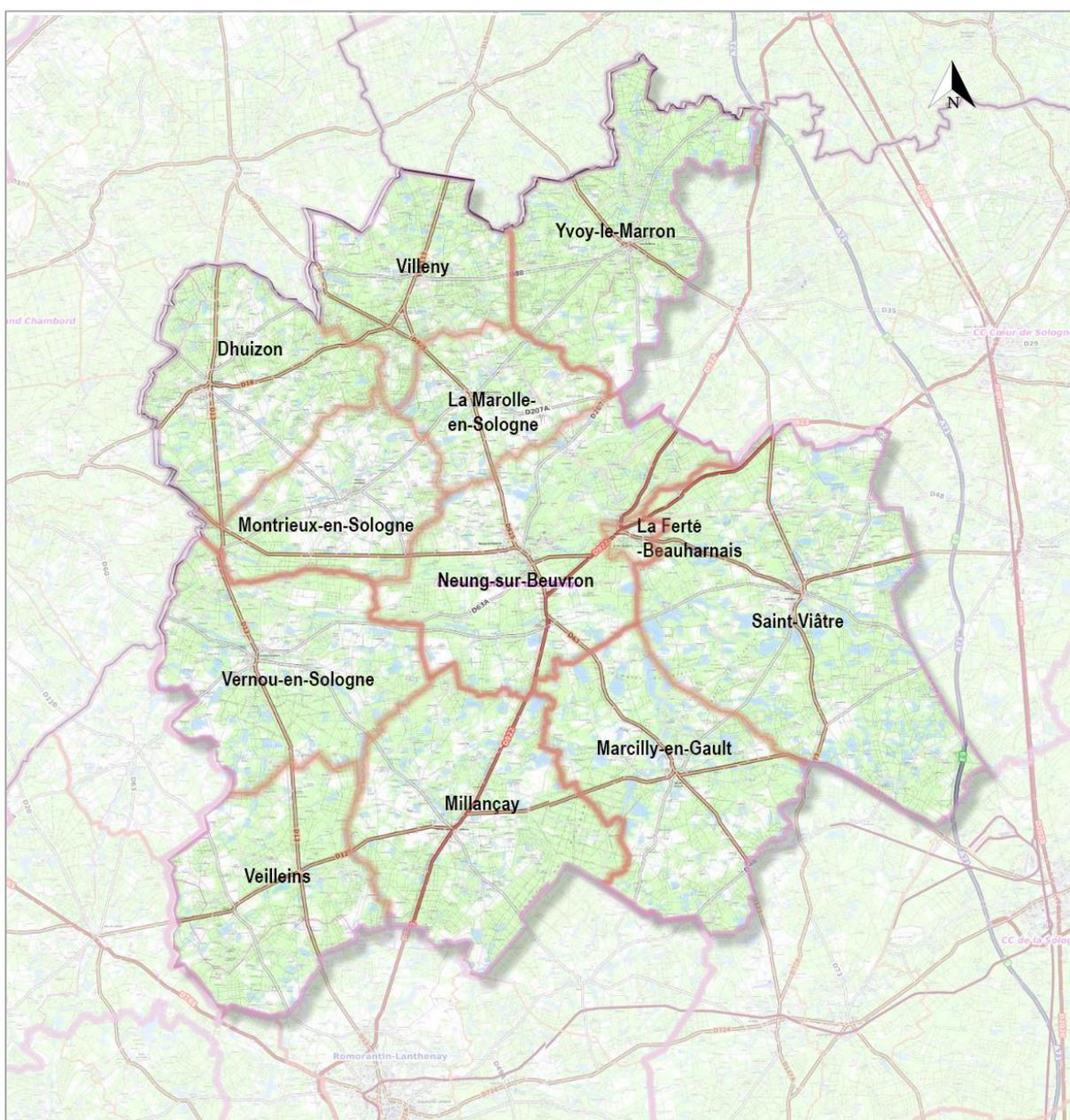
- comment maintenir un territoire vivant sur la Sologne des Etangs?
- comment tirer parti de ses atouts naturels, écologiques et touristiques ?

Le PADD doit proposer certaines réponses en visant les 3 grands axes suivants :

- **Affirmer l'identité du territoire** autour de ses paysages, de son armature urbaine et de la qualité des villages et du patrimoine naturel et bâti, reflet de la marque « Sologne » ;
- **Conforter la dynamique du territoire et améliorer l'attractivité du territoire**

- avec une politique volontariste pour la croissance démographique et le développement résidentiel diversifié et adapté aux ménages attirés par un cadre de vie rural en pleine nature ;
  - avec des orientations fortes en matière de développement des activités et de maintien des services et équipements au plus près des populations ;
- **Valoriser le potentiel « naturel » du territoire**, représentant plus de 80% du territoire, comme support de développement économique (activités agricoles, sylvicoles, cynégétiques, touristiques...) et d’un territoire éco-responsable en matière de gestion environnementale (biodiversité, inscription dans la transition énergétique, maîtrise des risques et nuisances).

### *Le territoire de la Sologne des Etangs*





# AXE 1

## Promouvoir un projet identitaire et touristique, basé sur l’image du territoire...

... EN POURSUIVANT ET EN RENFORCANT LE PROJET TOURISTIQUE INITIE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

... EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES PATRIMOINES NATURELS ET MILIEUX ECOLOGIQUES

... EN PRESERVANT LES EMPREINTES NATURELLE ET PAYSAGERE LOCALES

... EN MAINTENANT DES ESPACES OUVERTS, AFIN DE VALORISER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES

... EN CONSERVANT ET EN PROMOUVANT LE PATRIMOINE SOLOGNOT

## Objectif 1.1.

# EN POURSUIVANT ET EN RENFORCANT LE PROJET TOURISTIQUE INITIÉ PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

---

Le territoire de la Sologne des Etangs bénéficie de la proximité, hors territoire, de sites touristiques attractifs : center parcs, centre hippique, domaine des Alicourts, Beauval, Chambord, etc.

**En revanche, au sein du territoire, le tourisme est qualifié de « discret »,** surtout associé à un tourisme « vert », de loisirs de plein-air (chasse, pêche, équitation), de balades, d’excursions et découverte des espaces naturels pour des haltes et séjours de courte durée.

### Orientations du PADD

- ➔ **Améliorer l’offre d’accueil (espace d’accueil détente courte durée) ou d’hébergement (gîtes, hôtels, grands sites d’hébergement à développer, etc.), complémentaire** à celle existante dans les grands centres touristiques alentours,
  
- ➔ **Préserver les étangs et plans d’eau,**
  
- ➔ **Soutenir les développements d’activités locales qui permettent d’allonger les durées de séjours,**
  
- ➔ **Contribuer au maillage d’itinéraires de promenades et parcours touristiques (notamment inscrit dans le réseau « Sologne à Vélo »),**
  
- ➔ **Inciter à la promotion et à la découverte de savoir-faire, de produits terroir et de culture et traditions locales.**  
La mise en valeur de ces activités, la promotion d’une marque « Sologne » et du terroir contribuent à l’attractivité du territoire pour allonger la durée des séjours et concevoir **un vrai projet touristique en partenariat avec le Pays Grande Sologne.**

## Objectif 1.2.

# EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES PATRIMOINES NATURELS ET MILIEUX ECOLOGIQUES

---

Le territoire de Sologne des Etangs présente une biodiversité riche et reconnue par différents périmètres de protection et de sensibilisation, qui concernent la totalité du territoire de Sologne (zones NATURA 2000, arrêté de protection de biotopes, ZNIEFF, espaces naturels sensibles).

Relativement bien préservés, ces milieux forment la trame verte et bleue du territoire, dont les grandes composantes sont :

- un maillage de **milieux humides** articulé autour des nombreux étangs et cours d’eau,
- des **espaces boisés** majeurs.

## Orientations du PADD

### → Protéger et pérenniser les espaces boisés majeurs

Les espaces boisés majeurs, abritant deux réservoirs de biodiversité (Forêt du Domaine d’Herbault à Dhuizon et Forêt de Bruadan à Millançay et Marcilly-en-Gault), constituent des « **marqueurs identitaires** » pour le territoire communautaire et ont des **fonctions écologiques majeures**. Dès lors, ces espaces doivent être préservés et pérenniser. Ils contribuent largement à **l’image verte et forestière de la Sologne**, mais tendent à fermer les paysages et réduire les potentiels agricoles par la diminution des terres cultivables. Sur le territoire de Sologne élargie, ils sont loin d’être menacés et progressent rapidement (environ + 100 ha / an).

Le PLUI doit favoriser la **bonne gestion des espaces forestiers** et ne pas créer d’obstacles réglementaires à l’entretien et la gestion des espaces naturels.

### → Préserver les continuités écologiques

L’urbanisation doit être conçue de manière à ne pas entraîner de dégradations des continuités écologiques, espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue, et ceci afin de protéger le maillage écologique.

### → Protéger certains secteurs riches en biodiversité, à travers :

- la préservation des **réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques identifiés et des espaces naturels remarquables**, afin d’assurer et de renforcer le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire ;
- **la maîtrise et le contrôle de l’urbanisation de certains espaces**, notamment aux abords des réservoirs de biodiversité, dans les corridors définis et autour des bourgs et villages : réglementation et perméabilité des clôtures, interdiction de certaines plantations, application et suivi des plans de gestion forestiers, etc.
- **le maintien d’espaces tampons entre les réservoirs de biodiversité et les zones de projets** afin de créer des interfaces écologiquement fonctionnelles entre les espaces bâtis et les espaces naturels ;

- **la bonne gestion des zones humides, des nombreux étangs et cours d'eau** (étangs de Saint-Viâtre, Neung-sur-Beuvron, Marcilly-en-Gault, Vernou-en-Sologne, Millançay, Marcilly-en-Gault, site des Veillas à Dhuizon), visant à éviter leur destruction ou altération générale (notamment par la perturbation de l'alimentation de la zone humide) conformément aux dispositions du code de l'environnement ;
- **la protection et la préservation des zones humides** en orientant l'urbanisation en dehors de ces dernières.  
En effet, les zones humides constituent :
  - des réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques,
  - des zones d'expansion de crue qui limitent la hauteur des eaux durant les crues,
  - des zones de soutien du niveau d'eau dans les nappes souterraines,
  - des zones de dénitrification pour filtrer les nitrates présents dans le sol.
- **la valorisation d'une biodiversité « ordinaire »**, au sein des ensembles urbains avec la présence de jardins, de parcs, d'éléments végétaux le long des voies, et de végétation dans les villages ; l'introduction de coefficient d'espaces végétalisés ou de biotopes, déclinés au sein des zones urbanisées, permet de conserver des ambiances végétales et supports utiles à la faune et flore locale ou la gestion des eaux pluviales ;
- **les objectifs attachés à cette orientation pourront être atteints par la mise en place d'outils réglementaires** (Orientations d'Aménagement et de Programmation, guide de recommandations, emplacements réservés, éléments écologiques à préserver L153-23, ou encore la réglementation des différentes zones).

#### → Protéger les berges et la ripisylve

Les berges et la ripisylve doivent être protégées de tout aménagement. De ce fait, l'urbanisation doit être orientée en dehors des berges, pour ne pas renforcer l'imperméabilisation.

#### → Restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau

Les futurs projets ne doivent pas conduire à des dégradations supplémentaires du fonctionnement hydromorphologique et écologique des espaces de mobilité des cours d'eau.

## Objectif 1.3.

# EN PRESERVANT LES EMPREINTES NATURELLE ET PAYSAGERE LOCALES

---

## Orientations du PADD

### → Valoriser les différentes ambiances paysagères

Le territoire forme un **ensemble paysager très homogène** : forêts et étangs représentent près de 2/3 de la superficie de la CCSE. Cet ensemble présente de grandes qualités naturelles et écologiques mais conduit à contrario à une certaine banalisation des paysages.

Les particularités locales doivent donc être mises en avant par la mise en valeur et l’ouverture paysagère autour des étangs, des landes et prairies, des abords de chemins, de voies de circulations, ou des ensembles bâtis... venant rompre l’uniformité paysagère.

### → Veiller au traitement qualitatif des abords des bourgs et villages ou lisières urbaines

**Les entrées de bourgs et villages sont globalement soignées**, avec une transition douce entre la nature environnante et les espaces bâtis, et souvent marquées par l’étang communal et son parc public associé.

Mais, parfois, l’urbanisation peut s’étirer ou s’étioler de manière très linéaire le long des voies, rendant peu perceptibles les lisières urbaines et les contours des bourgs et villages.

Or, **ces lisières urbaines jouent un rôle central dans les perceptions du territoire par le visiteur**, donc dans l’image véhiculée : elles forment des points de repères structurants dans la masse boisée ou végétale qui domine.

Le PLUI doit porter une attention particulière sur le traitement de ces lisières urbaines :

- d’une part, en préservant certains espaces de respiration et de transition intéressants aux abords des villages ;
- d’autre part, en préconisant les directions de développement urbain futur.
- enfin, en proposant les mesures d’intégration des futurs développements urbains réalisés dans la continuité des bourgs et villages.

## Objectif 1.4.

# EN MAINTENANT DES ESPACES OUVERTS, AFIN DE VALORISER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES

---

La **disparition des terres agricoles** n'est pas uniquement associée à l'urbanisation ou encore à la transformation d'espace agricole en territoire de chasse.

En effet, l'agriculture solognote connaît des difficultés (qualités et productivité des sols peu favorables, activités menées par des exploitants fermiers dont la reprise ou la succession s'amenuise, concurrence des activités cynégétiques plus lucratives pour les propriétaires, etc.). Cette situation conduit à la fermeture des espaces ouverts (prairies ou landes, espaces agricoles, abords des étangs), faute de gestion ou de moyens d'entretien et d'une réglementation contraignante et entraîne un **enfrichement progressif**.

Dans ces conditions, **le maintien d'une agriculture sur le territoire et le rôle du « paysan en tant qu'artisan du paysage »** sont primordiaux. Les terres agricoles constituent une forte composante du paysage du territoire. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable.

## Orientations du PADD

- ➔ Identifier les espaces « ouverts » à préserver (terres cultivées ou prairies, landes à maintenir... ) ;
- ➔ Maintenir et développer les prairies ;
- ➔ Mettre en place une veille foncière accrue sur ces espaces par les collectivités et leurs partenaires ;
- ➔ Réglementer de manière adaptée et ciblée, pour protéger et maintenir les espaces ouverts et leur assurer une bonne gestion ;
- ➔ Lutter contre leur fermeture, intégrer la réglementation sur les clôtures (notamment garantir la libre circulation du gibier) et de l'engrillagement et assurer une protection vis-à-vis des incursions du gibier.

## Objectif 1.5.

# EN CONSERVANT ET EN PROMOUVANT LE PATRIMOINE SOLOGNOT

---

## Orientations du PADD

### → Préserver l'identité urbaine et architecturale traditionnelle des bourgs et villages

Le patrimoine urbain et architectural solognot constitue l'identité des bourgs et villages ; il apparaît ainsi important de contribuer à sa préservation. Celle-ci trouve sa traduction dans le respect des typologies bâties existantes en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantation à l'alignement des voies de desserte, gabarit, règles de hauteur, toiture et lucarnes, aspect extérieur).

Des anciennes bâtisses, éléments urbains, l'organisation du bâti ou encore les murs en pierre, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour le territoire. Le P.L.U.i identifiera des éléments bâtis ou du patrimoine local remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale.

### → Encourager l'usage des matériaux et formes urbaines solognotes

Si ces formes urbaines seront préconisées et pourront être imposées dans des secteurs spécifiques (cœur de bourgs ou villages), leur interprétation contemporaine ne doit absolument pas être exclue. Ainsi, l'usage de nouvelles normes en lien avec l'adaptation au changement climatique et de nouvelles exigences des ménages dans l'habitat ou les lieux de travail doivent être encouragés et anticipés (éco-matériaux, bioclimatisme...)

Dans le cadre d'un guide pédagogique, des recommandations et prescriptions seront développées sur les nouvelles urbanisations ou l'aménagement de l'existant, sur le respect du végétal sur le territoire et son insertion dans les parties urbanisées...

### → Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur des espaces publics (parvis de l'église, places dans les hameaux, rues) : utilisation de matériaux nobles, plantations de grands arbres, espaces enherbés...

### → Permettre une évolution qualitative des nouvelles constructions

En veillant tout particulièrement à l'insertion paysagère des nouvelles opérations dans leur environnement, que ce soit en termes de matériaux, de typologies, d'organisation ..., les communes du territoire gagneront en attractivité en proposant des espaces cohérents, où s'opèrent différentes ambiances à même de séduire les habitants et futurs résidents.

## → Cadrer et structurer les évolutions urbaines

Le territoire, via son PLUi et notamment des **Orientations d’Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**, entend maîtriser, notamment en terme d’accessibilité, de stationnement ou encore d’intégration paysagère et architecturale, les futures opérations d’aménagement envisagées à court, moyen et long termes.

Une attention particulière sera portée sur l’intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette villageoise et ainsi respecter le paysage.

Ces mises en scène qualitatives passent également par les aménagements qualitatifs aux abords des éléments patrimoniaux : étangs, parc du village, édifices historiques, alignements typiques de maisons de briques basses, et petits patrimoines (bondes, ponts, etc.).

Certains de ces éléments pourront être identifiés au titre de l’article L151.19 du Code de l’urbanisme pour être préservés et valorisés.



## AXE 2

# Accroître la vitalité et renforcer l’attractivité du territoire...

... EN DEVELOPPANT L’EMPLOI A TRAVERS L’EXPLOITATION DES POTENTIELS DU TERRITOIRE

... EN MAINTENANT UNE ORGANISATION URBAINE EN « ARCHIPEL » HOMOGENE ET EQUILIBREE

...EN RECHERCHANT UNE URBANISATION PROGRESSIVE ET DE MODERATION DE L’ETALEMENT URBAIN

... EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REpondre A L’ENSEMBLE DES BESOINS DES POPULATIONS

... EN ORGANISANT LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR MAINTENIR UNE OFFRE DE PROXIMITE SATISFAISANTE

... EN FACILITANT LES DEPLACEMENTS ET L’ACCESSIBILITE AUX LIEUX DE VIE DES HABITANTS

Maintenir une dynamique sur le territoire est essentiel pour la vie des habitants et l’animation locale du territoire de la Communauté de Communes de la Sologne des Etangs.

Cette dynamique passe par une ambition de croissance démographique, indissociable du renforcement de l’attractivité du territoire, qui induit des orientations complémentaires et tridimensionnelles en faveur :

- **d’emplois** pour créer un bassin de vie et attirer de nouveaux ménages actifs ;
- **de logements**, adaptés aux demandes de ménages diversifiés (jeunes ménages, familles, personnes âgées, etc.)
- **des services de proximité** maintenus à l’échelle communale et confortés à l’échelle pluri-communale ou intercommunale.

## *Objectif 2.1.*

# ***EN DEVELOPPANT L’EMPLOI A TRAVERS L’EXPLOITATION DES POTENTIELS DU TERRITOIRE***

---

## Orientations du PADD

### ➔ **Soutenir activement le développement économique**

Le territoire héberge aujourd’hui plus d’actifs qu’elle ne propose d’emplois (5,3 emplois pour 10 actifs résidents).

La Communauté de Communes de la Sologne des Etangs doit contribuer, à hauteur de ses potentiels, à la création d’emplois.

Or, l’économie et les emplois du territoire s’appuient sur :

- l’activité dite présentielle, c’est-à-dire nécessaire à la vie locale (commerces, services, artisanat, administrations)
- l’activité liée à l’identité spécifique de la Sologne (tourisme, filière bois éco-industries, maintien d’une agriculture paysagée, cultures maraîchères, et cultures adaptées au sol activités cynégétiques ou piscicoles, etc.)
- des pôles économiques ou sites dédiés.

Afin de déployer l’offre d’emplois sur la CCSE, il convient d’exploiter ces 3 « gisements », tout en organisant les possibilités de développement et d’implantation pour ne pas mettre en concurrence une offre surdimensionnée.

Ainsi, une certaine hiérarchisation permet d’organiser le développement économique territorial pour les prochaines années.

Cette organisation économique repose sur des **potentiels d’extensions à vocation économiques fixés à l’échelle du SCoT du Pays de la Grande Sologne**, comprenant l’extension des espaces dédiés (ZA des communes précitées, ECO PARC) et pour des espaces plus isolés ou grands sites de domaines touristiques.

Elle repose sur les principes suivants :

- **Dans les espaces urbanisés**, un principe de mixité « habitat/activités » (sous conditions de limiter les nuisances potentielles pour le voisinage) est appliqué, permettant ainsi l'installation et l'aménagement d'activités de service, d'administrations et services collectifs, de services à la personne, d'activités liés au tourisme, d'artisanat peu nuisant, d'activités exercées à domicile, etc. ;
- **Dans des espaces dédiés, identifiés dans le PLUI**, à l'instar de l'ECOPARC, des zones d'activités de Dhuizon, Montrieux, Neung-sur-Beuvron, Millançay, Saint-Viâtre, Villeny et Vernou, et sites touristiques, etc.  
Selon les secteurs dédiés identifiés, la typologie des activités privilégiées pourra être adaptée voire restreinte dans un objectif de complémentarité et non-concurrence.
- **Dans les espaces plus isolés ou faiblement peuplés** : les activités liées aux exploitations forestières ou agricoles, les activités liées à la pratique de la chasse et de la pêche, les activités touristiques et les installations pour la pratique de loisirs et la découverte des espaces ruraux seront privilégiées.
- Toutefois, le PLUI pourra prévoir des possibilités complémentaires (reconversion de l'existant, extensions de noyaux bâtis isolés, installations nouvelles dans des conditions bien encadrées) à la condition stricte d'être explicitement prévues dans le PLUI (identification du bâti existant pouvant changer de destination, STECAL).

## → Au delà du projet touristique, s'appuyer sur les potentiels spécifiques du territoire, comme support du développement local

Le territoire de la CCSE bénéficie de capacité à développer des filières spécifiques liées aux espaces naturels, agricoles et potentiels touristiques. Ces filières s'appuient sur l'identité du territoire comme vecteur du développement local (création d'emplois et de ressources) :

### **l'agriculture**

Pour son rôle essentiel de maintien des paysages ouverts, développé dans l'AXE1 de ce PADD, l'activité agricole solognote doit perdurer. Cependant, les milieux boisés par enrichissement progressif progressent irrémédiablement (du fait notamment des qualités et productivité des sols peu favorables, de la rareté des repreneurs, concurrence des activités cynégétiques plus lucratives pour les propriétaires, etc.).

Comme les pratiques d'exploitations classiques périclitent et ne peuvent suffire sur le territoire, l'activité agricole solognote doit donc s'appuyer sur l'émergence de « niches » :

- de production et de pratiques spécifiques à faire connaître (élevage, polyculture, légumes, fruits, produits terroirs, asperges, etc...)
- à coupler avec les orientations touristiques du territoire (ruralité, formations agricoles au bio à la permaculture, éducation, etc.) et les aspirations croissantes de qualité dans l'alimentation.

### **la sylviculture et la filière bois**

Cette activité prend tout naturellement une place importante dans l'économie du territoire. Selon la nature et la qualité des boisements, l'exploitation forestière offre plusieurs débouchés :

- Bois-énergie : le Pays Grande Sologne est un pôle d’excellence rural pour la production d’énergies. Cette production permet notamment d’alimenter des réseaux de chaleur sur le territoire (exemple de l’EcoParc, etc.) et au-delà des limites de la CCSE et du Pays Grande Sologne (Orléans, etc.).
- Construction bois
- autres (ameublement, etc.) : avec des essences nobles plus spécifiques, ce débouché est plus anecdotique au vu des peuplements exploités et connaît une concurrence internationale structurelle.

La présence d’exploitation et de scieries sur le territoire montre le dynamisme de cette activité mais elle connaît quelques conflits d’usages. Le PLUI doit :

- permettre le développement des structures de stockages, de traitement et transformation du bois
- inciter au développement de débouchés sur le territoire
- faciliter les conditions d’exploitation (débardage, accès aux exploitations, aménagement et entretien des chemins, etc.)

### **les activités cynégétiques**

Cette activité privée a un effet important sur la fréquentation et l’emploi du territoire.

Son développement dépend du maintien à long terme de l’intérêt pour cette activité par des propriétaires en Sologne ; elle pourrait être complétée, à une échelle adaptée, par une plate-forme de transformation par laquelle il y a une demande forte (l’essentiel du gibier vendu en France étant d’origine étrangère), et une offre à qualifier.

### **les activités piscicoles**

Cette activité constitue une opportunité en Grande Sologne mais connaît un très net recul avec :

- l’enrichissement de certains espaces (qui détériore la qualité des eaux),
- des difficultés de rentabilité et de structuration de la filière ;
- au caractère privé et non commercial de nombreux étangs.

Le PLUI doit accompagner cette filière et permettre des aménagements nécessaires et ne pas entraver les moyens d’entretien et de gestion des milieux naturels et abords d’étangs.

## Objectif 2.2.

# **EN MAINTENANT UNE ORGANISATION URBAINE EN « ARCHIPEL » HOMOGENE ET EQUILIBREE**

---

### Orientations du PADD

L’armature urbaine de la Sologne des Etangs est constituée de **bourgs et villages, relativement indépendants les uns des autres**, compte tenu des distances qui les séparent.

Ils sont régulièrement répartis sur le territoire formant des « îlots » urbains au sein des grands ensembles naturels et forestiers.

Dans cette armature urbaine, émerge une structure organisée à partir de :

- **Neung-sur-Beuvron**, un pôle relais en Sologne, amené à se renforcer pour offrir des services de proximité et structurer les bassins de vie de plus petite échelle. Ce pôle relais doit permettre de minimiser les déplacements et temps de parcours
- **Dhuizon**, pôle d’irrigation rurale et pôles de vie, visant à apporter les services, équipements et commerces aux communes avoisinantes,
- **Les villages** : maintenir la population et les services existants à minima. La structuration spécifique du territoire, où les bourgs sont éloignés les uns des autres et participe de cette nécessité de conserver des équipements, services et commerces auprès d’une population interne vieillissante et d’une animation pour attirer de nouveaux ménages.

Cette structure urbaine permet d’organiser les orientations de développement et de dynamique territoriale, développées dans l’AXE 2 de ce PADD.

Malgré tout, la communauté souhaite, dans ces réflexions, tenir compte de l’habitat dispersé, hameaux et lieux-dits, et des dispositions prises pour l’extension de ces bâtiments ou de leur changement de destination.

## Objectif 2.3.

# EN RECHERCHANT UNE URBANISATION PROGRESSIVE ET DE MODERATION DE L'ETALEMENT URBAIN

---

## Orientations du PADD

### → Développer le territoire de manière rationnelle, modérée et équilibrée, conformément au SCoT

A l’horizon 2035, le territoire souhaite mettre en place les moyens d’un **développement rationnel, modéré et équilibré**, afin de redynamiser la démographie locale en prévoyant l’accueil de nouveaux ménages et ainsi enrayer le vieillissement constaté depuis plusieurs années.

Rappelons qu’à l’horizon 2042, le SCoT du Pays de Grande Sologne fixe comme objectif démographique pour l’EPCI un nombre de 8 888 habitants, soit une croissance moyenne de +0,25%/an (apport de l’ordre de 380 habitants supplémentaires sur les 20 prochaines années).

Cette croissance démographique vise à impulser un cercle vertueux pour la dynamique du territoire : attirer de nouveaux habitants pour maintenir les services, les emplois et l’animation locale, puis conforter /renforcer ces pour être encore plus attractif...

Le principe retenu se base sur une **urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière**, notamment conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience promulguée en août 2021.

Afin d’assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique, le territoire entend permettre la réalisation **d’environ 335 logements diversifiés à l’horizon 2035** (soit sur une période de 12 ans, la production de l’ordre de 28 logements / an en moyenne), pour répondre aux besoins endogènes et exogènes.

### → Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein des enveloppes urbaines

Le principe retenu se base sur une réduction progressive de l’artificialisation des sols, afin d’atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l’étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s’agit d’autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

A compter de 2030, le territoire doit tendre vers un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l’horizon 2050.

Du fait de l’assouplissement des règles de construction et d’aménagement à l’échelle nationale, de nouvelles possibilités permettent d’optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques villageoises et spécificités paysagères et architecturales locales.

Il s’agit d’autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles avec des « dents creuses ».

Pour déterminer le potentiel de densification au sein de l’enveloppe urbaine, il s’agit d’inventorier les possibilités de constructions liées :

- A la réhabilitation et à la réduction de la vacance, les divisions et le changement d’usage du bâti,
- A la densification spontanée (divisions parcellaires),
- Aux dents creuses (terrains libres entre deux constructions),
- Aux îlots et cœurs d’îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain),
- Au renouvellement urbain (opérations de démolition/reconstruction).

Conformément au SCOT, au moins 43% des logements à Neung et Dhuizon, et au moins 39% pour les autres communes, doivent être réalisés **dans les zones urbanisées existantes** (utilisation de dents creuses ou terrains non bâtis, divisions parcellaires possibles...), **soit à l’horizon 2035 un minimum de 132 logements.**

Le territoire souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U.i., afin de préserver une cohérence urbaine avec l’existant.

### → Consommer, de manière modérée, de nouveaux espaces naturels

Sur la période 2011-2021, la consommation foncière était de 50 hectares à vocation habitat, 14 hectares à vocation économique et 4 hectares à vocation équipement, soit **6,8 hectares par an en moyenne.**

Sur la période 2023-2035, la consommation foncière sera de 30,70 hectares à vocation habitat, 23,5 hectares à vocation économique et 4 hectares à vocation équipement, soit **4,85 hectares par an en moyenne.**

A l’horizon 2035, toujours sur la base des éléments chiffrés du SCoT, la consommation d’espaces ne peut excéder 30,70 hectares à vocation résidentielle, à répartir entre les communes de la CCSE (pour mémoire, entre 2036 et 2042, les surfaces en extension autorisées ne doivent pas excéder 13 hectares).

Communes	Période 2023-2035		Total
	Surfaces en densification (en hectares)	Surfaces en extension (en hectares)	
Neung/Beuvron	1,6	2,17	3,77
Dhuizon	1,6	2,17	3,77
La Ferté Beauharnais	0,8	1,21	2,01
Marcilly en Gault	1,0	1,63	2,63
La Marolle en Sologne	0,6	0,61	1,21
Millancay	1,1	1,81	2,91
Montrieux en Sologne	0,9	1,39	2,29
Saint Viatre	1,7	2,65	4,35
Veilleins	0,2	0,25	0,45

Vernouen Sologne	0,8	1,33	2,13
Villeny	0,7	1,03	1,73
Yvoy le Marron	1,1	1,75	2,85
<b>Total</b>	<b>12,10</b>	<b>18,00</b>	<b>30,10</b>

Cette répartition par commune reste indicative car ces dernières peuvent ajuster leur consommation d’espaces, à partir du moment où les 12,10 ha en densification et les 18 ha en extension sont respectés à l’échelle de CCSE.

L’aménagement de ces extensions urbaines doit répondre à plusieurs objectifs :

- préserver les espaces productifs en termes d’agriculture ou de sylviculture
- éviter les impacts sur les milieux sensibles d’un point de vue écologique ou des risques (écoulement des eaux, risques d’inondations)
- s’inscrire au maximum dans la continuité du tissu urbain pour consolider l’armature urbaine
- tenir compte de l’existence et de la capacité des réseaux et limiter les coûts d’aménagement
- proposer des formes urbaines et habitats différents, tout en répondant à l’identité architecturale et urbaine de la Sologne

A l’horizon 2042, toujours sur la base des éléments chiffrés du SCoT, la consommation d’espaces ne peut excéder 23,50 hectares à vocation économique.

		Période 2023-2042		
		Surfaces libres équipées (en hectares)	Surfaces en extension (en hectares)	Total
Neung/Beuvron	<i>EcoParc ZA de la Croute</i>	16,7 0,3	5,4	22,1 0,3
Dhuizon	<i>ZA des Maupas</i>			
Millancay	<i>Zone artisanale</i>	0	0,5	0,5
Montrieux en Sologne	<i>Zone des Maudhuites</i>	0,3	0	0,3
Saint Viatre	<i>ZA Le Gros Chêne</i>	0,3	0	0,3
Vernou	<i>Rue de Chambord</i>	0	0	0
Vernou	<i>RD13</i>	0	0	0
Villeny	<i>Rue du Stade</i>	0	0	0
<b>Total</b>		<b>17,6</b>	<b>5,9</b>	<b>23,5</b>

**→ Inciter à la remise sur le marché des logements vacants, afin d’accroître le parc de logements sans pour autant faire de l’étalement urbain**

Vu la situation et de l’ancienneté du bâti existant, le parc de logements compte un nombre significatif de logements vacants ou non occupés, par défaut de confort ou de mise aux normes actuelles entraînant des surcoûts de charges. La proportion de logements concernés est toutefois moins importante que sur des territoires communautaires voisins.

Ainsi, des actions en faveur de la remise sur le marché de bâtis anciens et de la réduction de la vacance doivent être favorisées pour répondre à **un objectif de réduction de la vacance de l'ordre de 2 logements /an.**

Cet objectif offre le double avantage de modérer la consommation foncière nécessaire à la production des logements, et de revitaliser les centres-villages ou de bourgs en réduisant la mauvaise image dégagee par une succession de « volets clos » et la dégradation du bâti inoccupé.

Ainsi le PLUI pourra émettre des règles différenciées entre les centres anciens et les zones dites pavillonnaires, afin d’être plus souple et plus adapté en cas de réutilisation et de rénovation de bâtis existants, d’opérations de démolition/reconstruction et d’Orientations d’Aménagement spécifiques sur des sites stratégiques identifiés.

**Cependant, il est nécessaire de rappeler que cet objectif reste difficile à appliquer du fait du manque de visibilité des élus sur les évolutions constantes au sein du parc du logements.**

→ Mobiliser et requalifier les friches à vocation d’habitat ou d’activités économiques

## Objectif 2.4.

# **EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS DES POPULATIONS**

---

## Orientations du PADD

→ Elargir la gamme de logements sur le territoire

Diversifier l’offre de logements doit permettre de répondre à des demandes croissantes et élargies de la part de :

- personnes âgées qui souhaitent rester dans le secteur mais dans des logements plus adaptés à leurs conditions de vie (ressources, mobilités, etc.)
- de jeunes actifs ou décohabitants qui cherchent des petits logements et de la location
- de ménages primo-accédant, attirés par le cadre de vie
- de familles ou ménages à la recherche de logements de qualité dans un environnement de qualité

Le PLUI doit pouvoir orienter la production de logements vers ces cibles, grâce à des orientations d’aménagement et de programmation, des projets initiés par les communes (terrains communaux, etc).

→ Favoriser les « parcours résidentiels » sur le territoire

Le parc de logements ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle du territoire. Il est ainsi nécessaire d’optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés.

Le développement de l’habitat doit donc s’appuyer sur une diversification de l’offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels complets. Cela se traduit par une politique incitative pour **la réalisation d’un large éventail d’habitat, notamment les résidences de loisirs.**

Cependant, cet objectif reste complexe à mettre en œuvre car les logements sont très majoritairement réalisés à titre privé et, hormis des logements individuels, les autres typologies d’habitats restent rares.

## Objectif 2.5.

# **EN ORGANISANT LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR MAINTENIR UNE OFFRE DE PROXIMITE SATISFAISANTE**

---

La répartition des services et équipements est relativement polycentrique au sein de la CCSE : chaque commune dispose d'équipements et de services minima (écoles, relais de postes, petits commerces de 1ère nécessité, équipements sportifs et loisirs, etc.). Cette organisation est un atout à maintenir, la proximité étant une nécessité évidente face aux phénomènes de vieillissement et aux distances importantes, mais également un facteur d'attractivité résidentielle et démographique, notamment pour les jeunes couples avec enfants.

Cette organisation est toutefois très fragile et se maintient grâce à une implication et des investissements publics indispensables et importants. Son maintien et son renforcement sont donc étroitement liés à :

- la dynamique démographique décrite ci-avant,
- une hiérarchisation des besoins locaux ou intercommunaux et des structures qui en découlent.

## Orientations du PADD

### → **Maintenir des services publics ou collectifs minimum dans chaque bourg et village**

(1er niveau : écoles maternelles et élémentaires, relais d'administrations postales ou sociales, équipements de sports, etc.).

=> permettre l'accueil de populations pour préserver à minima les structures existantes

### → **Conforter les services publics plus rayonnants**

(2nd niveau : santé, social, formations, etc. ) par un développement mutualisé au sein des pôles urbains existants (Neung-sur-Beuvron, Dhuizon Saint-Viâtre) ou sur des sites accessibles

Plusieurs domaines prioritaires doivent être abordés et gérés dans une vision pluri-communale voire intercommunale sur la CCSE :

- l'action sociale (notamment les services aux personnes âgées) et la santé
- les moyens de développement de structures associatives
- les services aux particuliers, commerces, etc. en s'appuyant sur les savoir-faire et productions locaux et en privilégiant une offre plus complète en besoins quotidiens, hebdomadaires
- les démarches solidaires diverses (sociales, entraide, services...)

Cette organisation est indissociable des conditions d'accessibilité et services de mobilités à développer (La mutualisation réduit les coûts et investissements publics mais augmentent les besoins de déplacements. La proximité multiplie les frais liés aux structures mais réduit les déplacements).

## Objectif 2.6.

# EN FACILITANT LES DEPLACEMENTS ET L'ACCESSIBILITE AUX LIEUX DE VIE DES HABITANTS

---

### Orientations du PADD

#### → Renforcer l'accessibilité du territoire pour attirer les emplois et les populations

en s'appuyant sur les grands axes et moyens de déplacements alentours (extérieurs au territoire)

- Connexion à l'A71 ou la RD2020
- Gares, haltes ferroviaires sur la ligne Vierzon-Orléans- Paris
- Préserver la ligne « le Blanc Argent » (Salbris, Luçay-le-Masle)

#### → Accroître l'offre de transports collectifs en termes de fréquences

pour créer une alternative à l'usage de l'automobile et favoriser les aires de covoiturage et d'éco-partage.

#### → Agir sur le développement du maillage de circulations douces

et être particulièrement vigilant et actif pour le maintien et/ou la réouverture des chemins, à la fois au sein du territoire mais aussi en connexion avec les réseaux plus structurants à l'échelle du Pays.

#### → Poursuivre la mise en place de nouvelles fonctionnalités numériques

et le déploiement du haut voire très haut débit sur le département : la priorité est donnée à la réalisation d'infrastructures dans l'ensemble des zones économiques mais la nécessité concerne tous les habitants pour assurer les services à la personne (e-administration, e-médecine, etc.) et s'inscrire dans la modernité d'accès au numérique pour tous.



## AXE 3

# Promouvoir les démarches durables et environnementales...

... EN LAISSANT LA PLACE A L'INNOVATION DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE  
ET EN EN FAISANT UN SUPPORT DE DEVELOPPEMENT LOCAL

... EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS  
ET DECHETS

... EN LIMITANT LES NUISANCES ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES

## Objectif 3.1.

# EN LAISSANT LA PLACE A L'INNOVATION DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET EN EN FAISANT UN SUPPORT DE DEVELOPPEMENT LOCAL

---

## Orientations du PADD

### → Soutenir le développement des énergies renouvelables

Les potentiels d'énergies renouvelables sont essentiellement basés sur l'abondance de ressource forestière, dont la filière se structure sur le territoire du Pays Grande Sologne (Pôle d'Excellence Rurale).

Le territoire entend promouvoir les actions en faveur d'un développement plus poussé de la filière (installations de chaufferies bois et de réseau de chaleur, plateforme de séchage de plaquette et de stockage, etc.)

Par ailleurs, dans un objectif de développer un mix énergétique, d'autres types d'énergies renouvelables peuvent être explorés tels que le solaire, la biomasse...

### → Réduire les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre

Le chauffage étant l'un des postes les plus consommateurs d'énergie en Grande Sologne, l'un des objectifs est notamment de promouvoir la rénovation thermique du bâti en facilitant l'auto-rénovation et en accompagnant les artisans locaux.

Ces requalifications de bâtis pourraient dans le même temps permettre une réduction de la vacance, en réintégrant certains logements sur le marché immobilier, en les modernisant pour mieux correspondre aux besoins des ménages. Ces efforts d'optimisation énergétique peuvent également être portés sur les nouvelles constructions, via le recours à des modes de construction innovants et sobres énergétiquement (éco-matériaux, bioclimatisme, recours aux matériaux de construction locaux...).

Les dispositions seront à préciser lors de l'instruction des autorisations de construire, en incitant les pétitionnaires à engager les travaux dans ce sens.

## Objectif 3.2.

# EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

---

## Orientations du PADD

### → S’engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau

- S’assurer de l’adaptation des réseaux et infrastructures à la mesure de l’accueil des nouvelles populations et activités ;
- Assurer la protection des captages ou points d’alimentation d’eau, en encourageant un mode d’entretien vertueux des espaces verts et en favorisant des techniques sans produits chimiques ;
- **Protéger la qualité de l’eau potable**, en limitant l’urbanisation au sein des Aires d’Alimentation de Captage, en encourageant le développement de pratiques agricoles vertueuses sur l’AAC.
- **Protéger les nappes d’eaux souterraines**, en restreignant l’occupation du sol de secteurs où les nappes sont vulnérables.

### → Gérer les eaux pluviales

- Gérer à la source les eaux pluviales **en limitant les imperméabilisations** (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et en imposant le principe d’**une infiltration à la parcelle**, dès lors que la nature du sol et la qualité des eaux le permet, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics et ainsi protéger les milieux récepteurs ;
- Créer, maintenir et entretenir les **dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales** (fossés, bassins, noues, etc.) ;
- S’assurer que les aménagements prévus n’entravent pas le libre écoulement des eaux, ne créent pas d’effets préjudiciables sur les secteurs en aval, n’augmentent pas la vitesse d’écoulement et les débits ;
- Orienter l’urbanisation **en dehors des zones sensibles au ruissellement** ;
- Dans toutes les zones vulnérables au ruissellement et à l’érosion, tout projet urbain doit faire l’objet de mesures visant à **limiter l’imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l’écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**. Aussi, les techniques alternatives sont à privilégier dans tous les nouveaux projets d’aménagement ;

### → Intégrer l’assainissement des eaux usées

- Prévenir les déséquilibres entre les capacités d’assainissement et le développement du territoire : les projets d’aménagement futurs ne doivent pas porter atteinte au réseau d’assainissement existant et à la qualité des rivières ;
- Poursuivre la mise en conformité du **système d’assainissement** (réseau et station) ;

- Optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées ;
- Anticiper le renforcement du réseau d'assainissement selon l'urbanisation à venir.

### → Prendre en compte les réseaux existants et leurs capacités

- Garantir aux futurs projets urbains, en densification ou en extension, une **bonne desserte par les réseaux** (eau potable, assainissement, énergies...) ;
- Conditionner les aménagements futurs à l'**adéquation des capacités des réseaux, ouvrages techniques et stations de traitement** selon leurs besoins et le cas échéant prévoir les extensions et aménagements nécessaires.

### → Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables

Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.

### → Rechercher des solutions collectives pour le traitement des déchets et des boues des stations d'épuration

## Objectif 3.3.

# EN LIMITANT LES NUISANCES SUR LA SANTE ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES

---

## Orientations du PADD

### → Limiter l'exposition des futurs habitants et usagers aux risques et nuisances pour la santé...

...par leur prise en considération dans les choix d'aménagement et d'urbanisation.

Il s'agit notamment d'empêcher l'exposition des nouveaux habitants par des mesures d'interdiction strictes pour les nouvelles constructions dans le cadre de la préservation des champs d'expansion des crues et d'appliquer le-PGRI Loire-Bretagne (2022-2027) en interdisant les constructions dans les zones inondables potentiellement dangereuses (zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau).

Le risque inondation par le Beuvron touche cinq communes (La Ferté-Beauharnais, Neung-sur-Beuvron, Montrieux-en-Sologne, Saint-Viâtre et Vernou-en-Sologne).

### → Prendre en compte les risques et dangers liées aux installations classées ou activités diverses

La CCSE intégrera dans le cadre de son Plan Local d’Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l’Etat, applicables sur le territoire intercommunal.

A ce propos, il est important de rappeler qu'un risque technologique SEVESO seuil haut est présent sur le territoire à l'extrême sud de Saint-Viâtre et sur quelques parcelles à l'est de Marcilly en Gault autour des sites NEXTER et MAXAM.

Par ailleurs, en ce qui concerne les sites et sols pollués, leur urbanisation doit être limitée autant que possible ou du moins que les futurs usages prévus soient compatibles avec l'état des sols. Dès lors, des études techniques devront être réalisées par les porteurs de projet afin de confirmer les possibilités d'aménagement des sites.

### → Assurer une information complète de la population sur les différents risques

- Risque inondations (débordement de cours d'eau ou remontées de nappes). Suite aux inondations de mai-juin 2016, l'Atlas des zones inondables du Beuvron a été mis à jour. Les cartographies et documents afférents sont disponibles sur le site de la préfecture à l'adresse suivante : <https://www.loir-et-cher.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques/Risques-naturels/Atlas-des-Zones-Inondables-AZI>
- Risque feu de forêts ;
- Risque retrait-gonflement des argiles ;
- Nuisances sonores aux abords des infrastructures de transports (voies départementales et A71) ;
- Risques et nuisances technologiques : installations classées pour la protection de l'environnement, proximité des industries ou activités agricoles à risques ou périmètres sanitaires (silos, élevages...).

