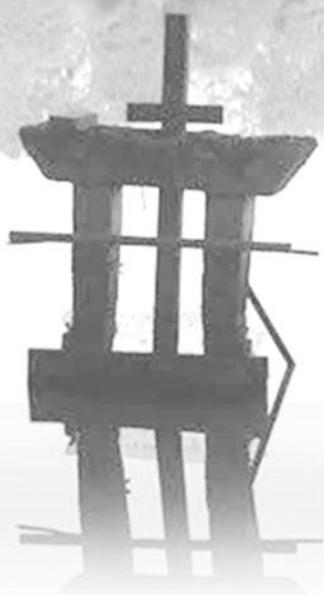


Département de Loir-et-Cher

Communauté de Communes de Sologne des Etangs



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal



1. Rapport de présentation

Volet 2 – Justification des choix retenus

Document approuvé par le Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2025





Table des matières

Chapitre 1 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	5
1.1. Un Projet d’Aménagement et de Développement Durables basé sur 3 axes	6
1.1.1. Le cadre légal d’un Projet d’Aménagement et de Développement Durables	6
1.1.2. Des objectifs communautaires déclinés dans les 3 grands axes du PADD	7
1.2. Retranscriptions des dispositions de l’article L 151-5 du Code de l’Urbanisme dans le PADD	8
1.2.1. Prise en compte des orientations des politiques d'aménagement	8
1.2.2. Prise en compte des orientations des politiques d'équipement	9
1.2.3. Prise en compte des orientations des politiques d'urbanisme	10
1.2.4. Prise en compte des orientations des politiques de paysage	12
1.2.5. Prise en compte des orientations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	13
1.2.6. Prise en compte des orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	14
1.2.7. Prise en compte des orientations concernant l’habitat	15
1.2.8. Prise en compte des orientations concernant les transports et les déplacements	16
1.2.9. Prise en compte des orientations concernant les réseaux d’énergie, le développement des énergies renouvelables	16
1.2.10. Prise en compte des orientations concernant le développement des communications numériques	17
1.2.11. Prise en compte des orientations concernant l’équipement commercial, le développement économique et les loisirs	17
Chapitre 2 : JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	20
2.1. Justification des choix en matière de projections démographiques et de production de logements	22
2.1.1. Projections démographiques	22
2.1.2. Estimation des besoins en logements	23
2.2. Des obligations de densification et de maîtrise de l’étalement urbain	25
2.2.1. La consommation d’espaces et l’artificialisation des sols, deux notions distinctes et complémentaires	25
2.2.2. Méthodologie appliquée afin de définir les enveloppes urbaines	26
2.2.4. Des obligations de densification inscrite dans le SCoT Pays Grande Sologne	27
2.2.5. Évaluation du potentiel foncier densifiable	28
2.3. Des possibilités limitées d’extension urbaine et de consommation d’espaces	36
2.3.1. Rappel des dispositions du SCoT du Pays Grande Sologne	36
2.3.2. Mise en place d’une démarche de mutualisation entre les communes	45
2.4. Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d’espaces	56



2.4.1. Consommation pour la période de référence de la loi Climat & Résilience (2011-2020).....	56
2.4.2. Consommation des dix dernières années précédant l'année d'arrêt du PLUi (1 ^{er} janvier 2015 - 31 décembre 2024).....	58
2.4.3. Définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	58
Chapitre 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	61
3.1. Le cadre général d'élaboration des O.A.P.....	62
3.2. Les O.A.P. sectorielles du PLUi de la CCSE.....	63
3.3. Structures et orientations des O.A.P. sectorielles	64
3.3.1. Recommandations générales portant sur l'ensemble des O.A.P.....	64
3.3.2. Recommandations spécifiques à chaque O.A.P	66
3.4. Une O.A.P. thématique : la Trame Verte et Bleue.....	87
Chapitre 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE VOLET REGLEMENTAIRE.....	89
4.1. Etat des lieux sur les documents d'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2025	90
4.2. Découpage du territoire communautaire en zonages et prescriptions.....	90
4.3. Evolution du règlement pour les communes dotées d'un PLU	94
4.4. Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone.....	94
4.5. Justification des STECAL	96
4.6. Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	125
Chapitre 5 : COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT INTEGRATEUR : LE SCoT DU PAYS GRANDE SOLOGNE	130
Chapitre 6 : INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUi	142
6.1. Contexte réglementaire	143
6.2. Choix des critères.....	143
6.3. Mise en oeuvre	143
6.4. Indicateurs de suivi.....	144



Le cadre réglementaire de l'explication des choix retenus

Les dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme précisent les éléments composant le PLUi qui doivent faire l'objet d'une justification : il s'agit du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services (...).

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Selon Article R.151.2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »



Chapitre 1 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



1.1. Un Projet d’Aménagement et de Développement Durables basé sur 3 axes

Le PADD a été établi suivant les attentes et objectifs exprimés par les élus en lien avec les différents documents cadres du territoire et notamment le SCoT du Pays Grande Sologne.

Les orientations du PADD sont déduites et précisées à l’appui des constats et enjeux issus du Diagnostic et de l’État Initial de l’Environnement du PLUi.

Le PLUi vise à organiser le développement territorial en prenant appui principalement sur les centralités et infrastructures du territoire, en tenant compte des spécificités de chaque commune et entités géographiques.

De nombreuses réunions de travail ont été menées en Communauté de Communes et dans les communes pour partager les enjeux de développement du territoire avec des entrées thématiques notamment qui ont permis de souligner la nécessité de recentrer le développement autour des cœurs de villages, avec des efforts de densification sans pour autant renoncer à la qualité de vie des habitants et à la préservation de l’environnement.

1.1.1. Le cadre légal d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Article L151-5 du Code de l’Urbanisme (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Le projet d'aménagement et de développement durables ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

1.1.2. Des objectifs communautaires déclinés dans les 3 grands axes du PADD

Trois grands objectifs structurants sont affichés par les élus communautaires :

- **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).

Les 3 axes du PADD de la CCSE sont les suivants :

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

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

Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et environnementales

L'axe 1 constitue l'axe de PROTECTION des patrimoines locaux (espaces naturels, milieux écologiques, paysages, patrimoines bâtis...) et de VALORISATION des richesses locales (grâce notamment au tourisme vert).

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

- ... EN POURSUITANT 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



L'axe 2 constitue l'axe de DEVELOPPEMENT du territoire communautaire dans les domaines de l'habitat, des équipements publics et des mobilités.

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 REPENDRE 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

L'axe 3 constitue l'axe de PRISE EN COMPTE du Développement Durable et de l'environnement dans le projet communautaire.

Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et environnementales...

- ... EN LAISSANT LA PLACE A L'INNOVATION DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET 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

1.2. Retranscriptions des dispositions de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dans le PADD

Extrait de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement (1.2.1)**, **d'équipement (1.2.2)**, **d'urbanisme (1.2.3)**, **de paysage (1.2.4)**, **de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (1.2.5)**, et de préservation ou de remise en bon état des **continuités écologiques (1.2.6)** ; »

1.2.1. Prise en compte des orientations des politiques d'aménagement

Constat

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 » au sein des grands ensembles naturels et



forestiers.

Enjeux du PLUi

Le PLUI doit conforter cette armature villageoise, avec un renforcement des 2 pôles identifiés : Neung-sur-Beuvron et Dhuizon.

Déclinaisons dans le PADD : Objectif 2.2. de l'AXE 2

MAINTENIR UNE ORGANISATION URBAINE EN « ARCHIPEL » HOMOGENE ET EQUILIBREE

Orientations du PADD

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 du 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.

1.2.2. Prise en compte des orientations des politiques d'équipement

Constat

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.

Enjeux du PLUi

Plusieurs domaines prioritaires doivent être abordés et gérés dans une vision pluri-communale voire intercommunale sur la CCSE, dans une recherche de mutualisation des équipements et/ou installations :

- 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.
- les démarches solidaires diverses (sociales, entraide, services...)

Déclinaisons dans le PADD : Objectif 2.5. de l'AXE 2

ORGANISER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR MAINTENIR UNE OFFRE DE PROXIMITE SATISFAISANTE

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

Constat :

Parallèlement, dans le cadre de la politique d'équipement, on entend aussi la gestion des réseaux : alimentation en eau, réseaux secs, assainissement, déchets...

Enjeux du PLUi

Le PLUi, à travers les annexes sanitaires, doit intégrer ces données.

Déclinaisons dans le PADD : Objectif 3.2. de l'AXE 3

PRESERVER / VALORISER LES RESSOURCES ET LIMITER LES REJETS ET DECHETS

Orientations du PADD

□ *S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau*

□ *Gérer les eaux pluviales*

□ *Intégrer l'assainissement des eaux usées*

□ *Prendre en compte les réseaux existants et leurs capacités*

□ *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*

1.2.3. Prise en compte des orientations des politiques d'urbanisme

Constat

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 bâties, 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.

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.

Enjeux du PLUi

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.

Déclinaisons dans le PADD : *Objectif 1.5. de l’AXE 1*

AXE 1 / Objectif 1.5.

CONSERVER ET PROMOUVOIR LE PATRIMOINE SOLOGNOT

Orientations du PADD

- Préserver l’identité urbaine et architecturale traditionnelle des bourgs et villages
- Encourager l’usage des matériaux et formes urbaines solognots
- 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
- Cadrer et structurer les évolutions urbaines

Constat :

Par ailleurs, l’urbanisme c’est aussi les servitudes d’utilité publique, les risques (risques élevés d’incendies en forêts, risques géologiques, inondations...) et nuisances, qui doivent être mis à la connaissance du public.

Enjeux du PLUi

Le PLUi, à travers les annexes, doit intégrer ces données.

Déclinaisons dans le PADD : *Objectif 3.3. de l’AXE 3*

LIMITER LES NUISANCES SUR LA SANTE ET INFORMER SUR LA PORTEE DES RISQUES

Orientations du PADD

- Limiter l’exposition des futurs habitants et usagers aux risques et nuisances pour la santé...
- Prendre en compte les risques et dangers liés aux installations classées ou activités diverses
- Assurer une information complète de la population sur les différents risques



1.2.4. Prise en compte des orientations des politiques de paysage

Constat

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 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. Cependant, 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 enrichissement progressif.

Enjeux du PLUi

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 bâties... venant rompre l’uniformité paysagère.

Par ailleurs, le maintien d’une agriculture sur le territoire et le rôle du « paysan en tant qu’artisan du paysage » sont primordiaux. Mais, dans ce contexte de déprise agricole, il est nécessaire de réorienter les activités vers l’élevage et le maraîchage.

Déclinaisons dans le PADD : Objectifs 1.3. & 1.4. de l’AXE 1

AXE 1 / Objectif 1.3.

PRESERVER LES EMPREINTES NATURELLE ET PAYSAGERE LOCALES

Orientations du PADD

- *Valoriser les différentes ambiances paysagères*
- *Veiller au traitement qualitatif des abords des bourgs et villages ou lisières urbaines*

AXE 1 / Objectif 1.4.

MAINTENIR DES ESPACES OUVERTS, AFIN DE VALORISER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES

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 ;*
- *Règlementer 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.*



Constat

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 bâties, 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.

Enjeux du PLUi

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.

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...

Déclinaisons dans le PADD : *Objectif 1.5 de l’AXE 1*

CONSERVER ET PROMOUVER LE PATRIMOINE SOLOGNOT

Orientations du PADD

- *Préserver l’identité urbaine et architecturale traditionnelle des bourgs et villages*
- *Encourager l’usage des matériaux et formes urbaines solognots*
- *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*
- *Cadrer et structurer les évolutions urbaines*

1.2.5. Prise en compte des orientations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Constat

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).

Enjeux du PLUi

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.

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.

Déclinaisons dans le PADD : Objectif 1.2. de l’AXE 1

PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET MILIEUX ECOLOGIQUES

Orientations du PADD

- *Protéger et pérenniser les espaces boisés majeurs*
- *Préserver les continuités écologiques*
- *Protéger certains secteurs riches en biodiversité*
- *Protéger les berges et la ripisylve*
- *Restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau*

1.2.6. Prise en compte des orientations de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Constat

Les grandes composantes de la Trame Verte et Bleue du territoire communautaire s’articulent autour :

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

Enjeux du PLUi

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. Cela suppose :

- 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 ;
- 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 nombreux étangs et cours d'eau ;
- la protection et la préservation des zones humides en orientant l’urbanisation en dehors de ces dernières.
- la valorisation d'une biodiversité « ordinaire »,

Déclinaisons dans le PADD : Objectif 1.2. de l’AXE 1

PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET MILIEUX ECOLOGIQUES

Orientations du PADD

- *Protéger et pérenniser les espaces boisés majeurs*
- *Préserver les continuités écologiques*
- *Protéger certains secteurs riches en biodiversité*
- *Protéger les berges et la ripisylve*
- *Restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau*



Extrait de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

« 2° Les orientations générales concernant *l'habitat (1.2.7), les transports et les déplacements (1.2.8), les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables (1.2.9), le développement des communications numériques (1.2.10), l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs (1.2.11)*, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

1.2.7. Prise en compte des orientations concernant l'habitat

Constat

Le parc de logements ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et génératonnaelle 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. Dès lors, les élus manquent de visibilité sur les intentions des propriétaires, notamment en terme de réhabilitation et modernisation de l'habitat existant.

Enjeux du PLUi

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).

Déclinaisons dans le PADD : Objectif 2.4. de l'AXE 2

DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS DES POPULATIONS

Orientations du PADD

- *Elargir la gamme de logements sur le territoire*
- *Favoriser les « parcours résidentiels » sur le territoire*



1.2.8. Prise en compte des orientations concernant les transports et les déplacements

AXE 2 / Objectif 2.6.

FACILITER 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)
- 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.

1.2.9. Prise en compte des orientations concernant les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables

Constat

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 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.

Enjeux du PLUi

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...

Parallèlement, les requalifications de bâtis pourraient 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.



Déclinaisons dans le PADD : Objectif 3.1. de l'AXE 3

LAISSEZ LA PLACE A L'INNOVATION DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET FAIRE UN SUPPORT DE DEVELOPPEMENT LOCAL

Orientations du PADD

- *Soutenir le développement des énergies renouvelables*
- *Réduire les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre*

1.2.10. Prise en compte des orientations concernant le développement des communications numériques

AXE 2 / Objectif 2.6.

FACILITER 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)*
- *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.*

1.2.11. Prise en compte des orientations concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Constat

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.

Le territoire de la CCSE bénéficie de capacité à développer des filières spécifiques liées aux espaces naturels, agricoles et potentiels touristiques. D’ailleurs de nombreux projets de gîtes sont envisagés dans le cadre du PLUi dans la plupart des cas en changement de destination de bâtiments agricoles non utilisés. Ces filières s’appuient sur l’identité du territoire comme vecteur du développement local (création d’emplois et de ressources) :

- l’agriculture



- la sylviculture et la filière bois
- les activités cynégétiques
- les activités piscicoles

Par ailleurs, 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.

Enjeux à l'échelle du PLUi

Mettre en place, à travers le PLUi, une stratégie de développement économique à l'échelle du territoire communautaire reposant sur les principes suivants :

- rechercher une complémentarité entre les zones d'activités existantes,
- développer des filières spécifiques évoquées précédemment,
- promouvoir et faciliter le développement de la filière liée au « tourisme vert ».

Déclinaisons dans le PADD : **Objectif 1.1. de l'AXE 1** et **Objectif 2.1. de l'AXE 2**

AXE 1 / Objectif 1.1.

POURSUIVRE ET RENFORCER LE PROJET TOURISTIQUE INITIE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

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.

AXE 2 / Objectif 2.1.

DEVELOPPER L'EMPLOI A TRAVERS L'EXPLOITATION DES POTENTIELS DU TERRITOIRE

Orientations du PADD

□ Soutenir activement le développement économique

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



Extrait de l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme

« ...le projet d'aménagement et de développement durables fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** »

AXE 2 / Objectif 2.3.

RECHERCHER UNE URBANISATION PROGRESSIVE ET DE MODÉRATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Orientations du PADD

- Développer le territoire de manière rationnelle, modérée et équilibrée, conformément au SCoT
- Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein des enveloppes urbaines
- Consommer, de manière modérée, de nouveaux espaces naturels
- 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
- Mobiliser et requalifier les friches à vocation d'habitat ou d'activités économiques



Chapitre 2 : JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN



Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme et à l'article 191 et suivants de la loi du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat & Résilience »), cette partie du rapport présente une analyse chiffrée de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire du PLUi de la CC Sologne des Etangs et une justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation, compatibles avec la loi et les documents de rang supérieur.

Cette analyse se réalise de façon rétrospective de 2011 à 2020 inclus, soit 10 ans en tout (période de référence de la loi Climat & Résilience) et sur 2015-2024 (période de dix ans précédant l'arrêt du PLUi).

L'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, de réduction d'au moins la moitié de la consommation totale d'espace entre 2021 et 2031, énoncé dans l'article 191 de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021, se répercute à l'échelle locale.

La loi Climat et Résilience a défini un cadre juridique pour décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme. En effet, pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale (SRADDET) et au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme (SCoT et PLU intercommunaux).

Ainsi, par compatibilité avec le SCoT du Pays Grande Sologne, le PLUi de Sologne des Etangs doit intégrer la trajectoire ZAN du SCoT, que lui-même a intégré en compatibilité avec le SRADDET du Centre Val de Loire, après plusieurs travaux et allers-retours entre échelons, permettant ainsi d'affiner la trajectoire selon les échelles, les contextes et les projets des collectivités.

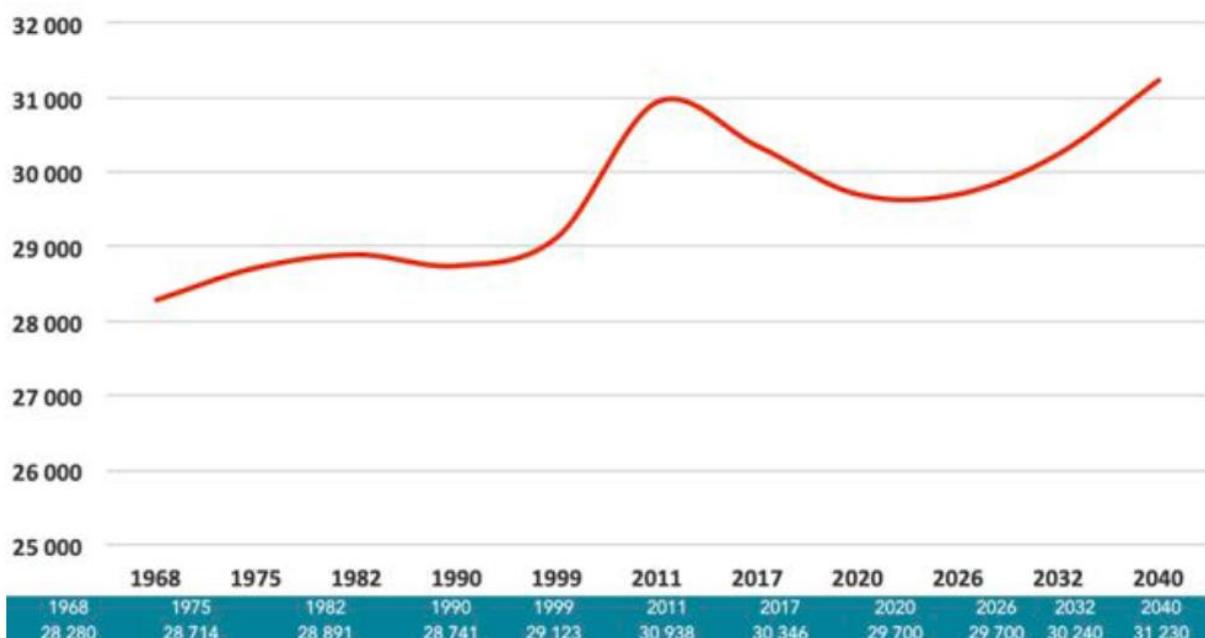


2.1. Justification des choix en matière de projections démographiques et de production de logements

2.1.1. Projections démographiques

A l'échelle du SCoT du Pays Grande Sologne, il s'agit de rechercher un redressement démographique progressif et réaliste, avec une ambition démographique de 31 230 habitants à l'horizon 2040, soit une croissance de l'ordre de 0,25% ou l'accueil d'environ 1 530 habitants supplémentaires entre 2023 et 2043.

Illustration graphique des objectifs démographiques du SCoT



Source : SCoT du Pays Grande Sologne

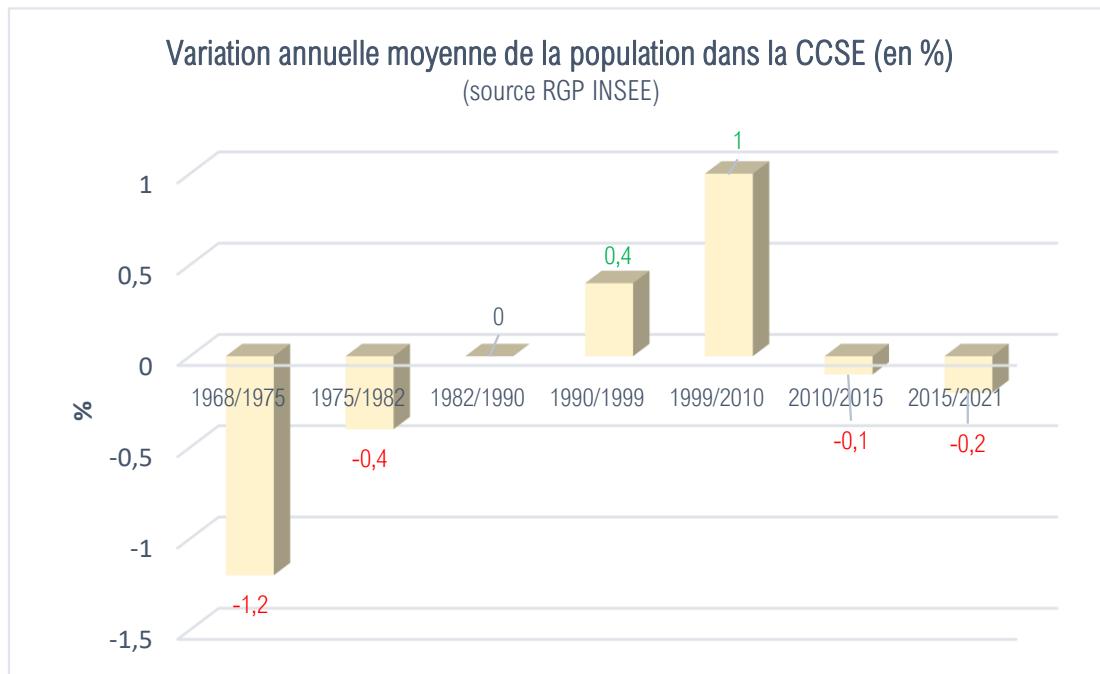
Répartition des objectifs démographiques par phase entre 2023-2043 (chiffres estimatifs)

Objectifs	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Total
	2023 - 2029 (6 ans)	2029 - 2035 (6 ans)	2035 - 2043 (8 ans)	2023-2043 (20 ans)
Population	29 700	30 252	31 230	31 230
Variation démographique	Stagnation ≈ 0%/an	+ 552 + 0,3%/an	+978 + 0,40%/an	+ 1 530 + 0,25%/an

Source : SCoT du Pays Grande Sologne

Ceci implique donc pour le territoire d'étoffer son offre résidentielle, tout en la diversifiant.

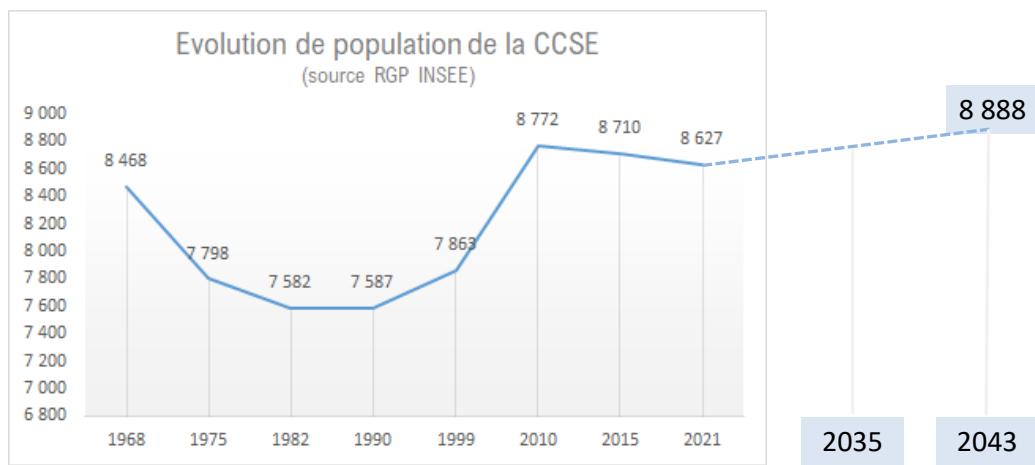
En 2023, la population de la CCSE avoisinait les 8 500 habitants.



Après des périodes de fluctuations fortes, au cours des deux dernières décennies, la variation annuelle moyenne de la population était déficitaire... L'objectif est d'inverser la tendance, sur les deux prochaines décennies, afin de redynamiser le territoire communautaire, tout en gardant des perspectives démographiques raisonnables (+0,25% / an sur 20 ans).

Le projet de PLUi s'inscrit dans le projet de développement démographique du SCoT.

En effet, ramené au territoire de la CCSE, les perspectives démographiques à l'horizon 2040 sont estimées à environ 8 900 habitants, soit un nombre d'**habitants supplémentaires de l'ordre de 380**.



2.1.2. Estimation des besoins en logements

Même avec une faible croissance, la population résidante du territoire va, à elle seule, générer de nouveaux besoins en logements en raison de la décohabitation des jeunes, de l'augmentation des familles monoparentales et du célibat,

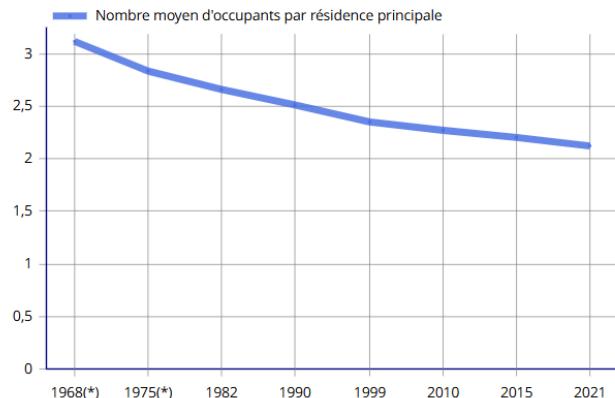


déjà constatés mais aussi du vieillissement structurel de la population qui génère des besoins adaptés.

Le vieillissement de la population va dans le même temps remettre sur le marché immobilier des logements existants.

Par ailleurs, la diminution de la taille moyenne des ménages est notable.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Source : RGP INSEE

Cette diminution de la taille des ménages intègre donc une dynamique de desserrement des ménages, due à la décohabitation mais surtout au vieillissement de la population.

Simulation des besoins en logements sur la CCSE au cours des deux prochaines décennies



2.2. Des obligations de densification et de maîtrise de l’étalement urbain

2.2.1. La consommation d’espaces et l’artificialisation des sols, deux notions distinctes et complémentaires

Pour la période 2021-31, l’objectif est de réduire la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

La mesure de la consommation d’ENAF permet de quantifier les phénomènes d’étalement urbain et de mitage.

Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l’extension effective d’espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Au niveau national, la consommation d’ENAF est mesurée par les fichiers fonciers, produits par le CEREMA. Les collectivités peuvent utiliser les données locales conformes à la définition légale.

Le bilan de la consommation d’ENAF correspond au décompte de la transformation effective d’ENAF en espaces urbanisés observée sur le terrain entre deux dates.

Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU(i) ou des cartes communales.

Un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l’autorisation administrative.

La renaturation, ou « transformation effective d’espaces urbanisés en espaces naturels, agricoles et forestiers » peut être compatibilisée en déduction de cette consommation.

A partir de 2031, l’objectif est de réduire l’artificialisation nette des sols

La lutte contre l’artificialisation des sols concourt à la préservation des sols, y compris au sein de l’espace urbanisé.

La loi Climat et résilience a introduit dans le code de l’urbanisme une définition articulée autour de deux volets :

- le processus d’artificialisation des sols, définie comme l’altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques ainsi que du potentiel agronomique d’un sol, par son occupation ou son usage ;
- le bilan surfacique de l’artificialisation nette pour suivre les objectifs fixés dans les documents de planification et d’urbanisme.

« [...] L’artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l’artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. [...] »

Le bilan surfacique s’effectue à l’échelle des documents de planification et d’urbanisme, régionaux et locaux et non à l’échelle des projets. Les surfaces terrestres sont qualifiées comme artificialisées ou non artificialisées selon les catégories et les seuils établis dans une nomenclature annexée à l’article R.101-1 du code de l’urbanisme, en fonction de l’occupation effective constatée (couverture et usage).

Au niveau national, l’artificialisation nette est mesurée par l’occupation des sols à grande échelle (OCSGE), en cours de production par l’IGN.

À compter de 2031, les deux notions (consommation d’ENAF et artificialisation nette), seront suivies de manière complémentaire par les autorités compétentes en matière d’urbanisme.



2.2.2. Méthodologie appliquée afin de définir les enveloppes urbaines

L'enveloppe urbaine correspond aux espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

Définir puis dessiner l'enveloppe urbaine permet de délimiter les lieux où l'urbanisation se fera en renouvellement urbain (densification / mutation), au sein de cette enveloppe, et ceux où elle se fera en extension urbaine, au-delà de cette enveloppe.

En s'inspirant des éléments du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays Grande Sologne, pour déterminer (les) capacités foncières au sein de l'enveloppe (urbaine), il faut « *prendre en compte le potentiel lié :* »

- à la réhabilitation et à la réduction de la vacance, les divisions et changement d'usage du bâti,
- à la densification spontanée (divisions parcellaires),
- aux dents creuses (terrains libres entre deux constructions),
- aux îlots et coeurs d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain),
- au renouvellement urbain (opérations de démolition/reconstruction).»

Par enveloppe urbaine existante, on désigne un périmètre contenant un espace suffisamment urbanisé pour former un ensemble cohérent. L'enveloppe urbaine est composée des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative et des enclaves non bâties localisées au sein des espaces urbanisés. Dès lors, l'urbanisation diffuse (bâti isolé, écarts...) est exclue de l'emprise de l'enveloppe urbaine.

La mobilisation du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante est vertueuse dans le sens où elle n'a pas d'impact sur les contours de la tache urbaine. Elle n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) sauf pour les enclaves NAF de plus de 1 ha et pour les espaces agricoles de moins de 1 ha possédant une réelle fonctionnalité.

2.2.3. Rappel des perspectives communautaires

Au cours des deux prochaines décennies, l'EPCI souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin « d'insuffler un nouveau souffle démographique » en permettant l'accueil de nouveaux ménages, avec des perspectives démographiques de 9 000 habitants à l'horizon 2040. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

	Besoin en logements à 2043 (à remobiliser ou à construire)	dont Nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe (minimum)	
		Nombre - objectif	%
EPCI Sologne des Etangs	553	40	222
Pôles	Neung-sur-Beuvron	43	71
Dhuizon			
Communes vivantes (10 communes)	387	39	151

Source : SCoT du Pays Grande Sologne



Conformément aux dispositions du SCoT, et afin d'assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique communautaire, la CCSE entend permettre la réalisation **d'environ 550 logements diversifiés à l'horizon 2043** (soit sur la période de 20 ans (2023-2043), la production **de l'ordre de 27 logements / an en moyenne**), pour répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire.

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements s'apprécient à partir de 2 calculs complémentaires :

- **Simulation du « Point Mort »** (demande endogène) qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Simulation des besoins liés aux objectifs et seuils démographiques que se fixe la collectivité** (demande exogène).

2.2.4. Des obligations de densification inscrite dans le SCoT Pays Grande Sologne

Dans le cadre du SCoT, il est indiqué qu'**au moins 40% des futurs logements seront réalisés en densification, soit au moins 222 logements** (*dont 132 logts sur la période 2023-2035 et 90 logts sur la période 2036-2042*) **sur les 550 envisagés**.

Cependant, la CCSE, tout en **permettant la densification au sein de l'enveloppe urbaine, dans un souci de compatibilité avec les lois en vigueur, entend contrôler le processus** en respectant notamment les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des villages.

En effet, conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Renové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés, mutation ou densification de parcelle, déconstruction - reconstruction, recyclages de friches, reconquête de logements vacants...) au sein de l'enveloppe urbaine, solutions alternatives à l'étalement urbain, consommateur d'espaces NAF.



2.2.5. Évaluation du potentiel foncier densifiable

Les potentiels fonciers ont été analysés à partir de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâties existant au sein de l’enveloppe urbaine, qu’il soit bâti à destination d’habitat, d’activités économiques ou d’équipements.

Dans un premier temps, un état des lieux exhaustif a été fait, permettant d’inventorier le foncier non bâti encore disponible et le foncier bâti ayant des potentiels en division parcellaire. Les potentiels en mutation / recomposition urbaine connus ont été intégrés.

Les potentiels par changement de destination ainsi que par récupération de la vacance - plus complexes à inventorier de façon automatique - ont été affinés auprès des acteurs du terrain (élus, associations, gestionnaires ...).

Plusieurs aller-retours ont d’ailleurs été nécessaires avec les acteurs qui ont la connaissance du terrain afin de ne pas se limiter à des traitements automatisés. Ces temps ont permis de préciser l’inventaire en rajoutant ou en excluant des espaces en raison de certains critères, d’erreurs d’appréciation, liées à l’automatisation ou encore de choix politiques d’envisager ou pas, telle ou telle opération.

Ont notamment été relevés plusieurs motifs d’exclusions communs :

- Conflit d’usage (nuisances potentielles, morphologie urbaine contrainte...)
- Construction ou aménagement en cours (PC/PA/DP accordés)
- Contrainte de réseaux VRD, accès
- Contrainte topographique - Risques -Aléas
- Enjeu agricole et/ou environnemental (zone tampon, réservoir ou corridor écologique...)
- En jeu patrimonial paysager ou bâti ...

Sur le territoire de la CCSE, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 47 hectares.

Communes	Potentiel "théorique" de densification	Taux de rétention (50%)*	Potentiel "réaliste" de densification
DHUIZON	6,48	3,24	3,24
LA FERTE BEAUMARNAIS	1,93	0,97	0,97
LA MAROLLE EN SOLOGNE	1,65	0,83	0,83
MARCILLY-EN-GAULT	6,84	3,42	3,42
MILLANCAY	6,00	3,00	3,00
MONTRIEUX EN SOLOGNE	4,05	2,03	2,03
NEUNG SUR BEUVRON	6,53	3,27	3,27
SAINT VIATRE	3,08	1,54	1,54
VEILLEINS	0,22	0,11	0,11
VERNOU EN SOLOGNE	3,85	1,93	1,93
VILLENY	4,32	2,16	2,16
YVOY LE MARRON	2,37	1,19	1,19
TOTAL	47,32		23,66

*Taux de rétention : propriétaires pas vendeurs, zones impactées par des problématiques environnementales, insuffisance des réseaux...



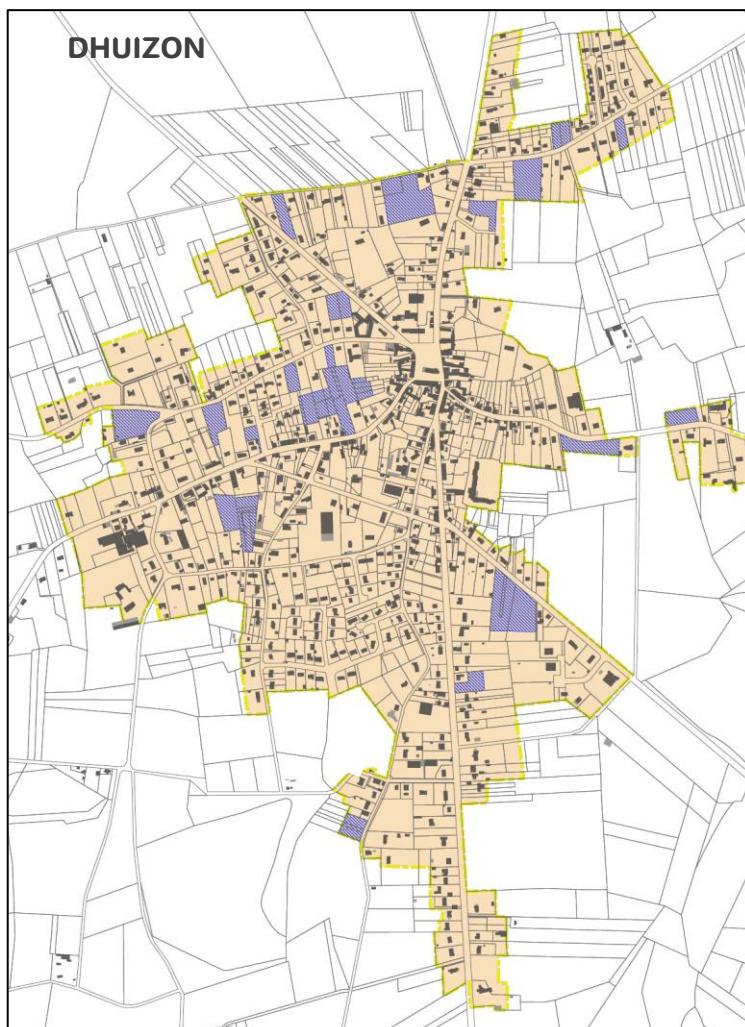
Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » (propriétaires non vendeurs, constructibilité limitée liée à l'omniprésence de zones humides, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » sur la période 2023-2043, à environ 23 hectares (application d'un coefficient de rétention moyen de 50%).

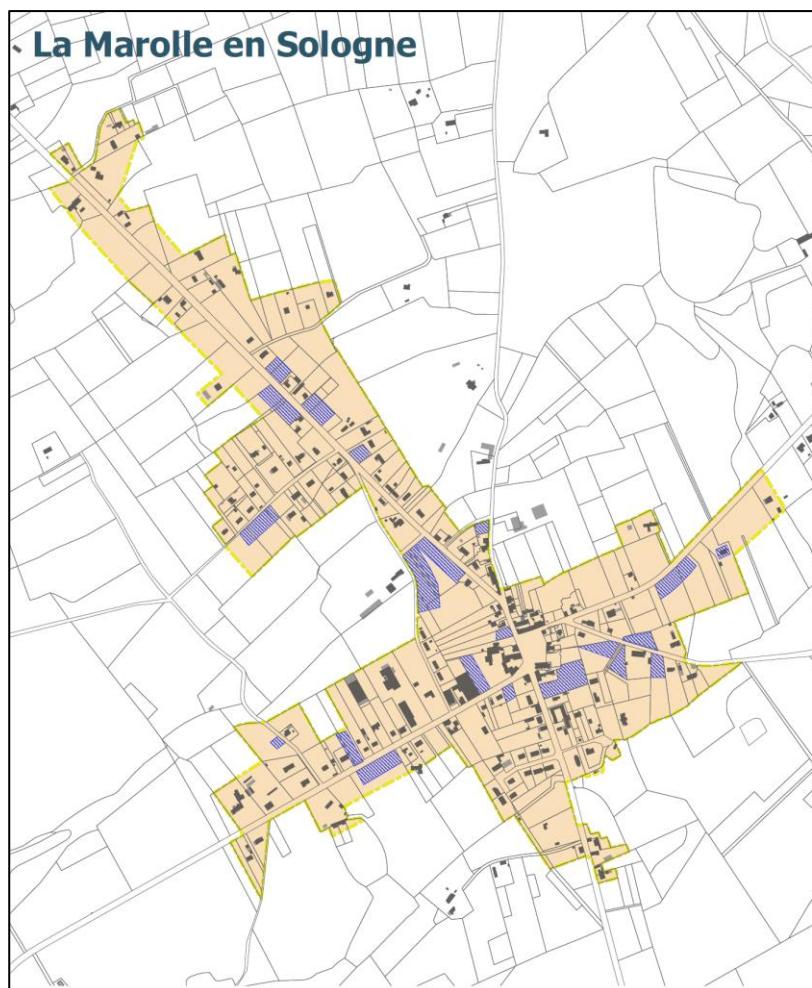
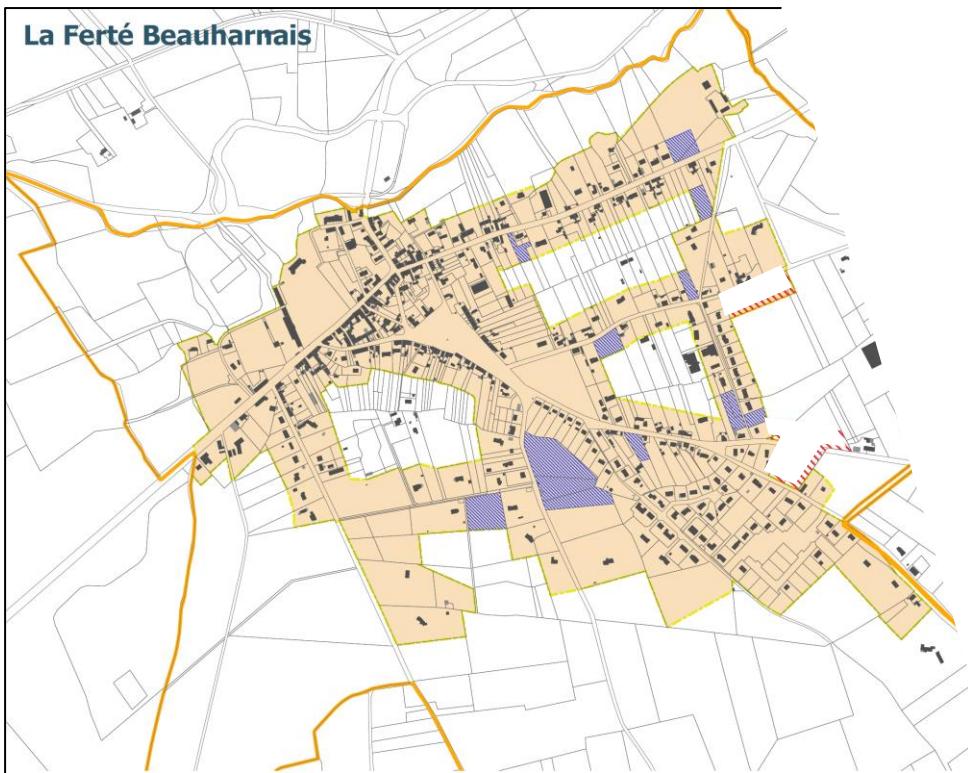
Ces 23 hectares, avec une densité moyenne de 11 logements / hectare, devraient permettre la réalisation de 255 logements. Cela répond donc aux objectifs du SCoT Pays Grande Sologne qui préconise qu'au moins 222 logements doivent être réalisés en densification.

Ainsi le PLUi, à travers l'identification et la prise en compte de ce potentiel foncier en renouvellement urbain s'inscrit dans les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et naturels ainsi que dans les objectifs de zéro artificialisation nette.

Cependant, considérant les besoins en logements à l'horizon 2043 estimés à 550 unités, il est nécessaire dans le projet de PLUi d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces pour permettre à terme la réalisation d'environ 300 logements.

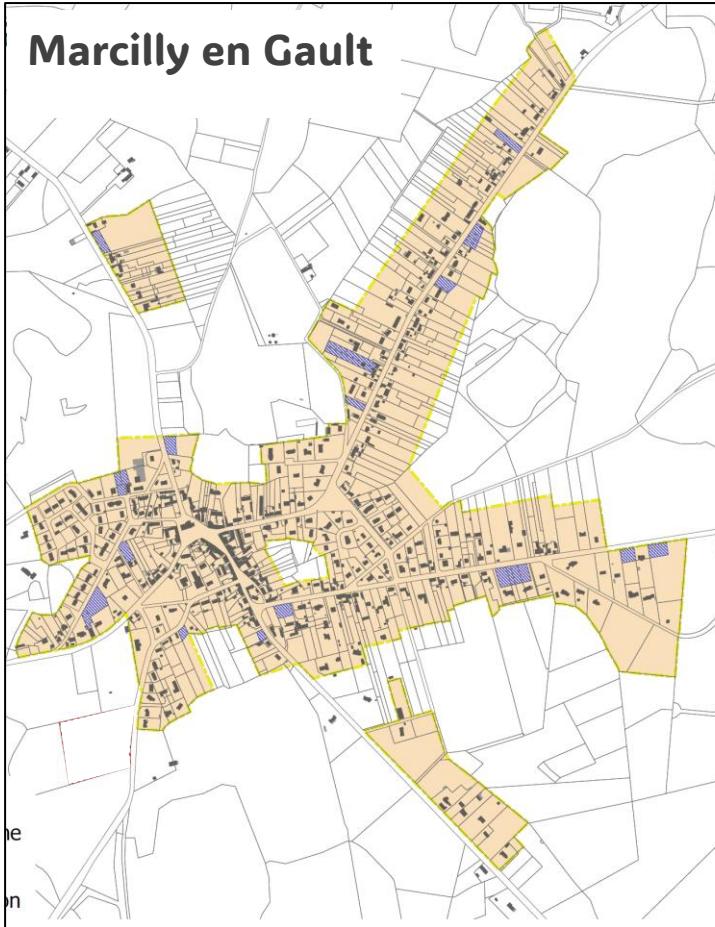
Identification des secteurs de densification par commune



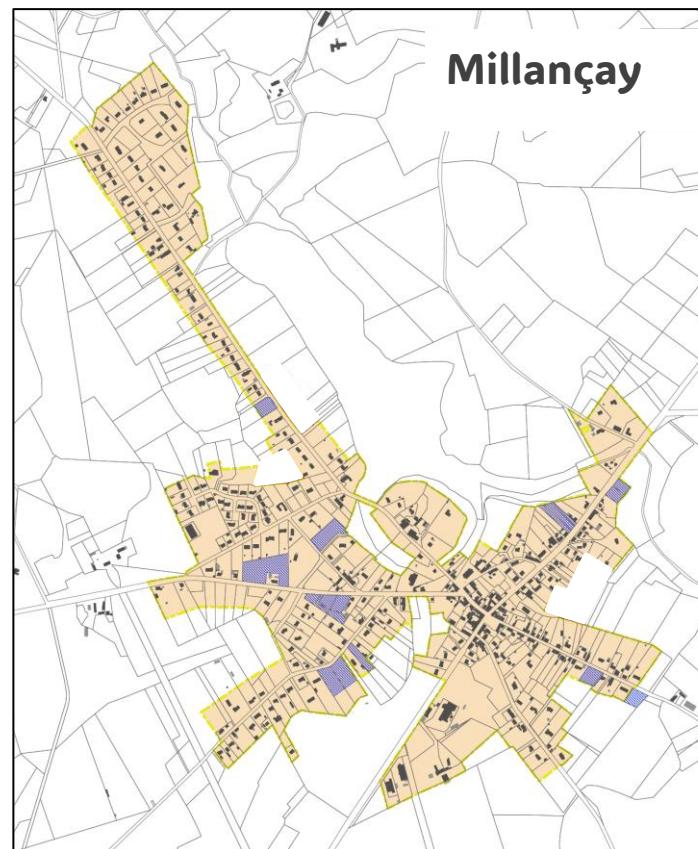


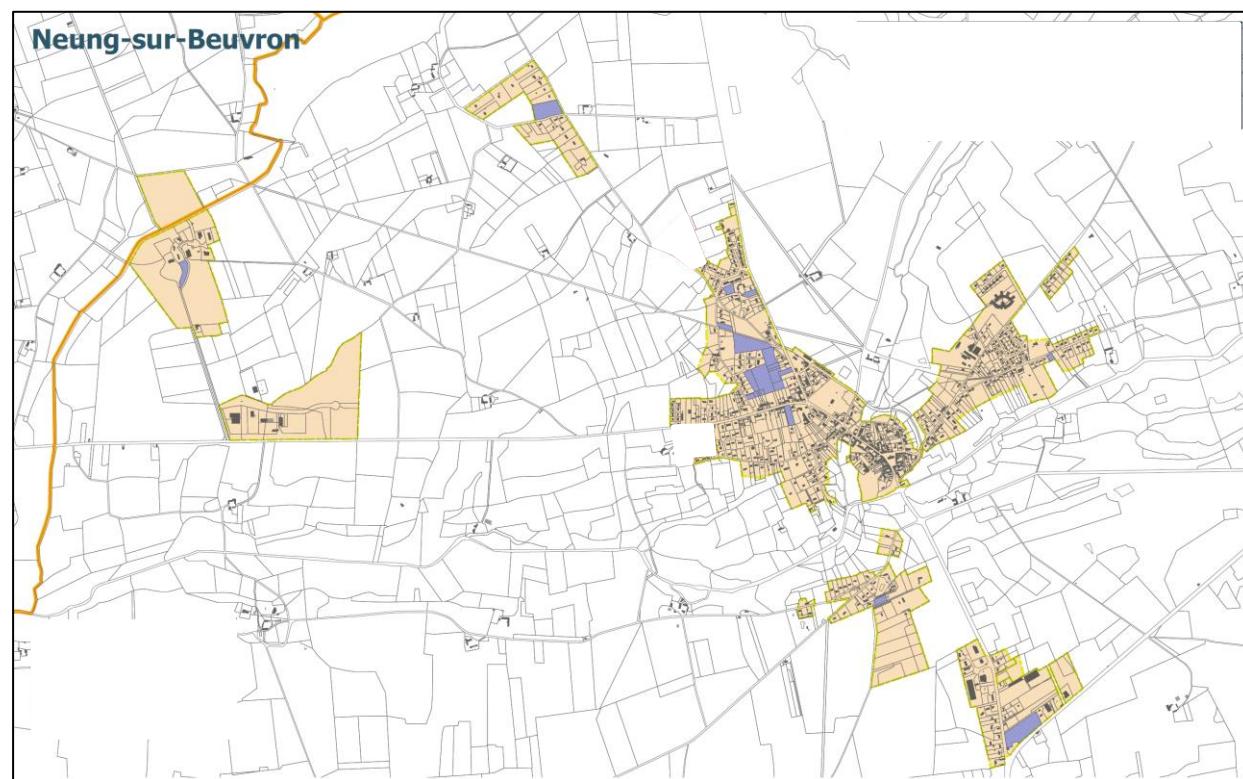
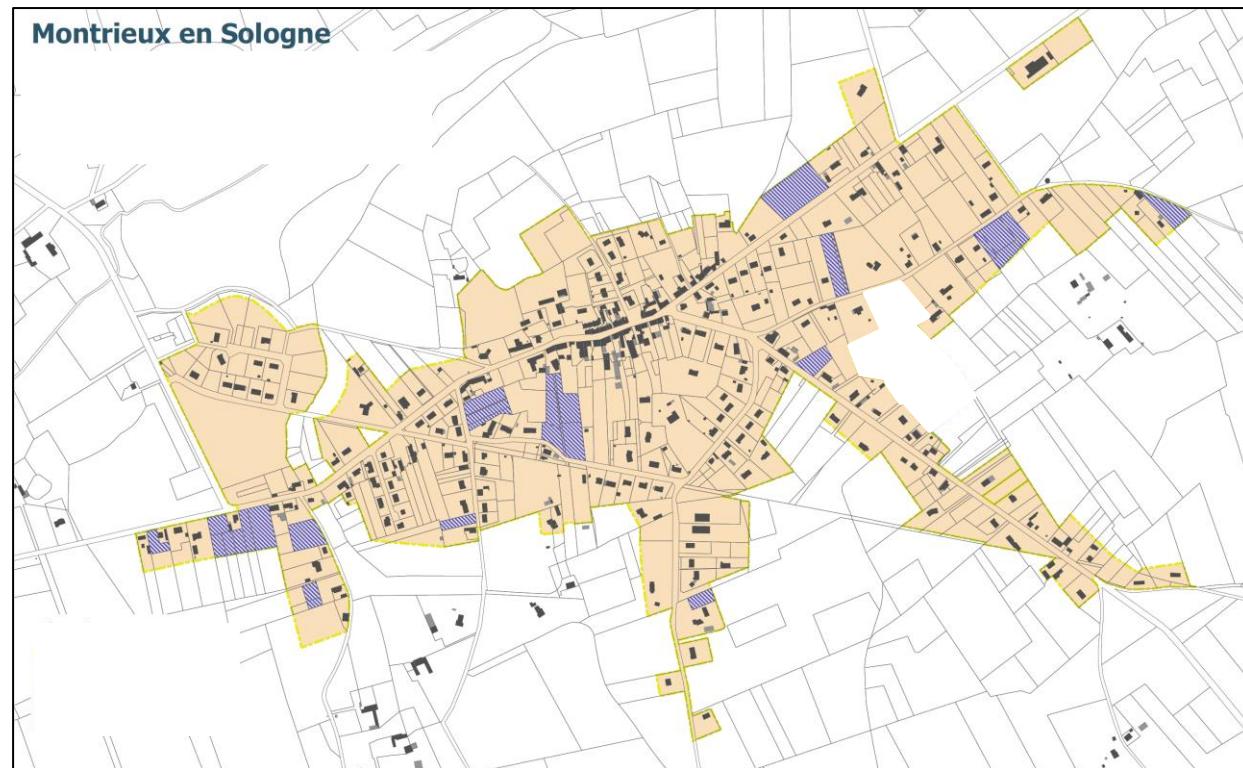


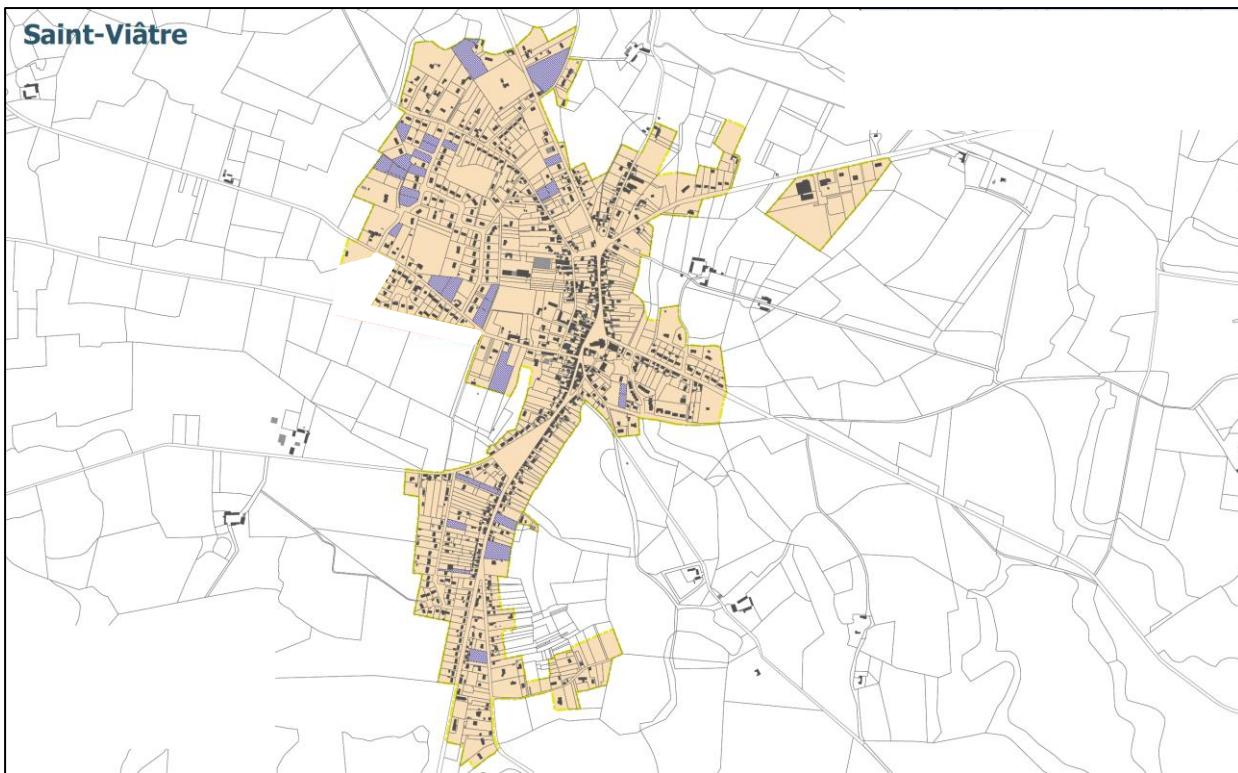
Marcilly en Gault

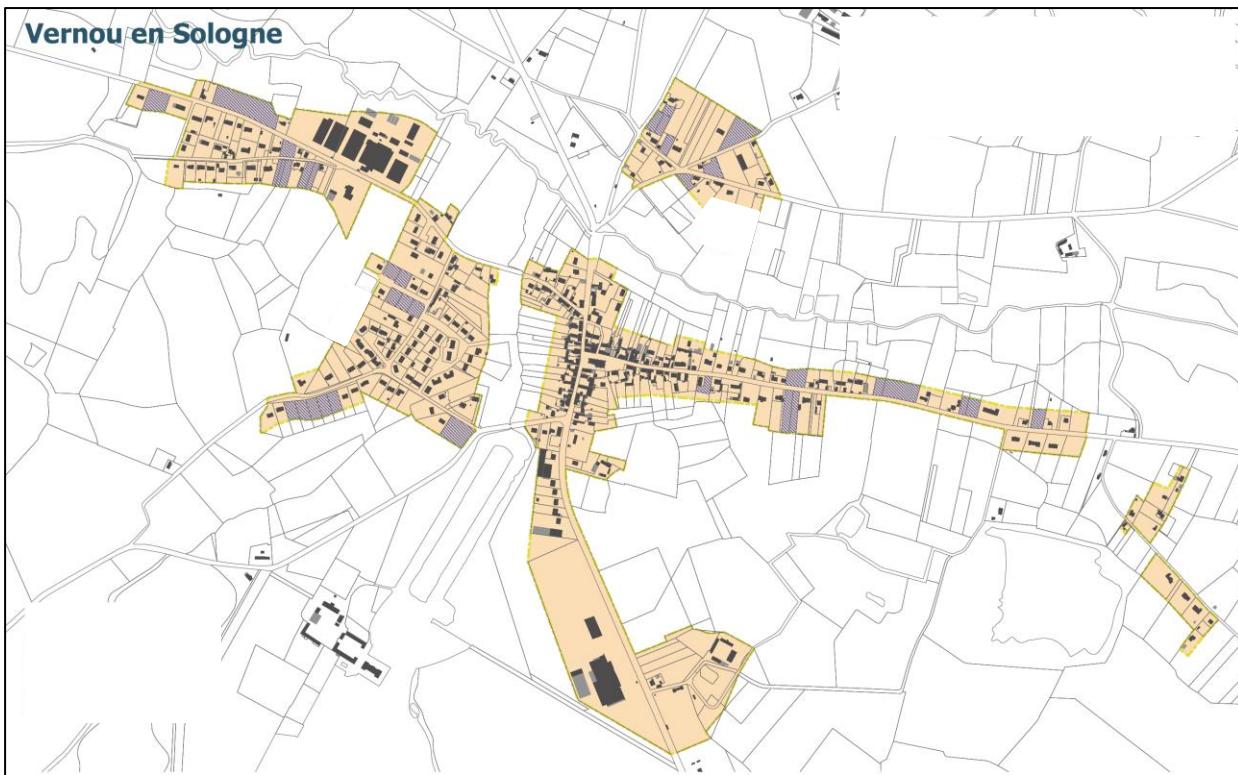


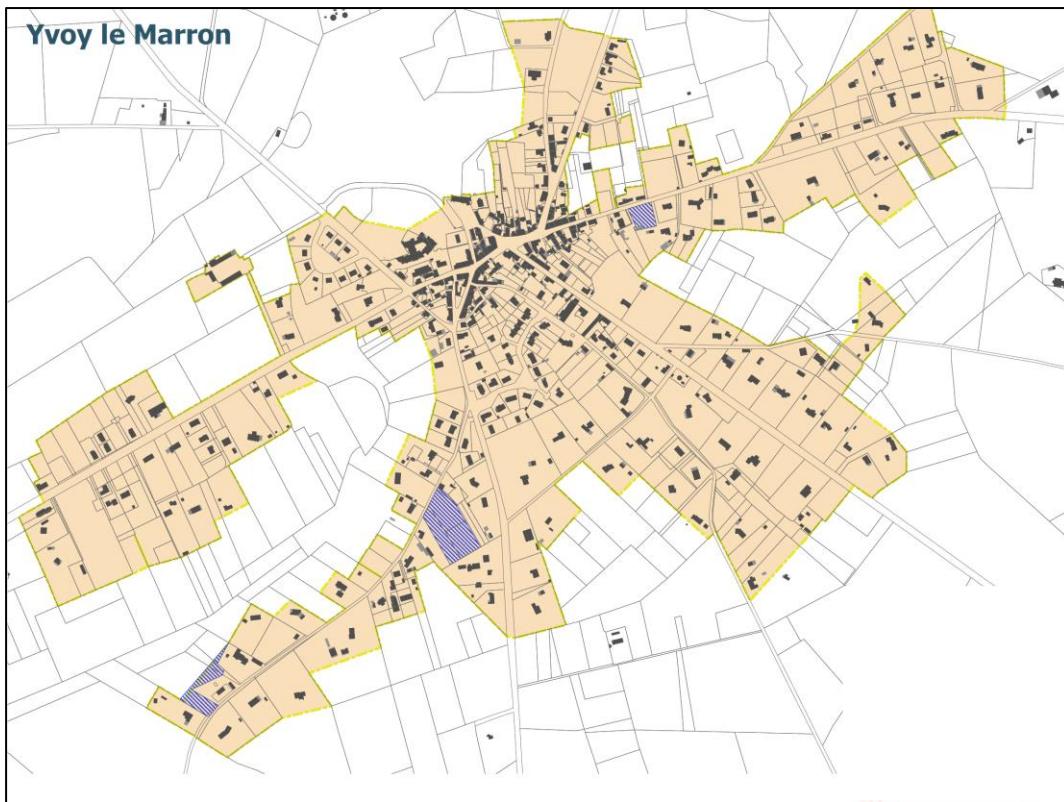
Millançay













2.3. Des possibilités limitées d’extension urbaine et de consommation d’espaces

2.3.1. Rappel des dispositions du SCoT du Pays Grande Sologne

A l’horizon 2042, il prévoit pour la CCSE une enveloppe maximale d’extension à vocation résidentielle : 31 hectares (18 ha sur la période 2021-2035 et 13 ha sur la période 2036-2042), permettant la réalisation d’environ 330 logements.

Nombre de logements et consommation foncière maximale en extension

Densité moyenne en extension Logement./Ha	Phase 1 : 2023-2029		Phase 2 : 2029-2035		Phase 3 : 2035-2043		Total 2023-2043	
	Nb logements	Consommation maximale d’espace en extension (ha)	Nb logements	Consommation maximale d’espace en extension (ha)	Nb logements	Consommation maximale d’espace en extension (ha)	Nombre de logements	Consommation maximale d’espace en extension
EPCI Sologne des Etangs	13							
Pôles	Neung-sur-Beuvron	14						
Dhuizouz		14						
Communes vivantes (10 communes)	10							
	78	8	105	10	147	13	330	31

Source : SCoT du Pays Grande Sologne

Dans le cadre du PLUi, les réflexions, qui ont permis de retenir les secteurs d’extension nécessaires pour développer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins, se sont appuyées sur les possibilités de développement données par le SCoT du Pays Grande Sologne.

Les secteurs d’extension urbaine, autorisés par le SCoT, sont répartis par communes (selon la règle de proportionnalité en fonction du poids démographique) dans le cadre du PLUi.

Le tableau ci-dessous présente la répartition du foncier en extension (habitat) sur la période 2021-2035, par commune :

Communes	Extension Rappel maxi. SCoT 2035
DHUIZON	2,17
LA FERTE BEAUMARNAIS	1,21
LA MAROLLE EN SOLOGNE	0,61
MARCILLY-EN-GAULT	1,63
MILLANCAY	1,81
MONTRIEUX EN SOLOGNE	1,39
NEUNG SUR BEUVRON	2,17
SAINT VIATRE	2,65
VEILLEINS	0,25
VERNOU EN SOLOGNE	1,33
VILLENY	1,03
YVOY LE MARRON	1,75
TOTAL	18,00



Pour mémoire, entre 2036 et 2043, 13 hectares en extension sont également inscrits dans le SCoT. Ce foncier sera ouvert à l’urbanisation lors d’une future adaptation du document d’urbanisme.

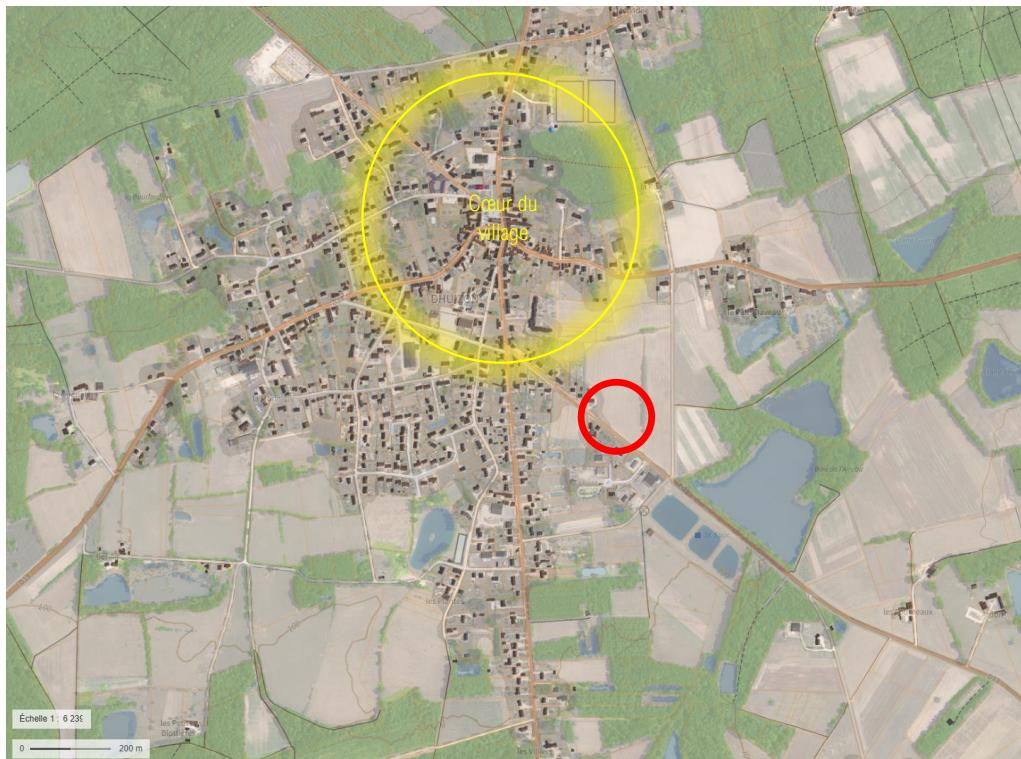
Afin de maîtriser les principes d’aménagement et de programmation sur les principaux sites d’extension, les communes ont proposé des Orientations d’Aménagement et de Programmation sectorielles.

Commune	Secteur de l’OAP	Superficie	Echéances
Dhuizon	Rue de Montrieux	0,94 ha	CT
	Rue de Romorantin	1,06 ha	MT
La Ferté-Beauharnais	Imp. du Roi David	0,76 ha	MT
La Marolle en Sologne	Rue des Chenelles	0,61 ha	MT
Marcilly-en-Gault	Rue du Château d'eau	0,77 ha	CT
Millançay	Cœur de bourg	1,21 ha	MT
Montrieux en Sologne	Rue de la Pointelière	0,37 ha	CT
Neung sur Beuvron	Secteur de Beaumont	2,51 ha	CT / MT
Saint Viâtre	Rue de Vernou	0,85 ha + 1,80 ha	CT / MT
Veilleins	Rue de Millançay	0,25 ha	MT
Vernou en Sologne	Rue du Pont rouge	1,23 ha	CT / MT
Villeny	Chemin de la Noue	0,83 ha	CT
Yvoy le Marron	Route de la Marolle	1,16 ha	MT
		14,35 ha	

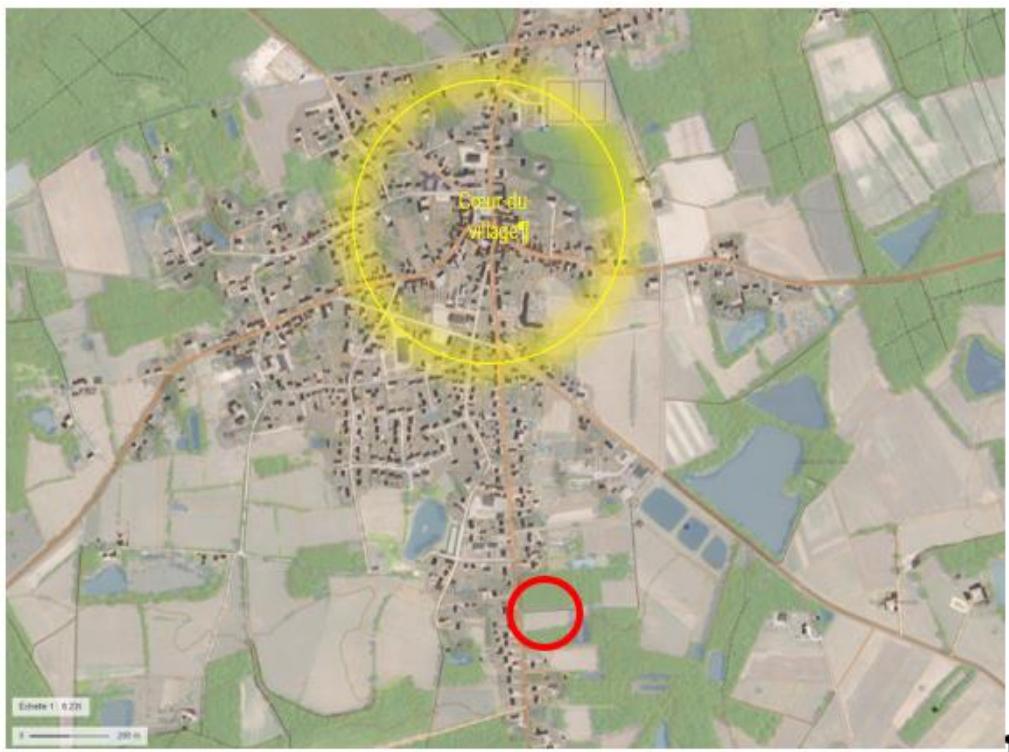


DHUIZON

❶ OAP Rue de Montrieux

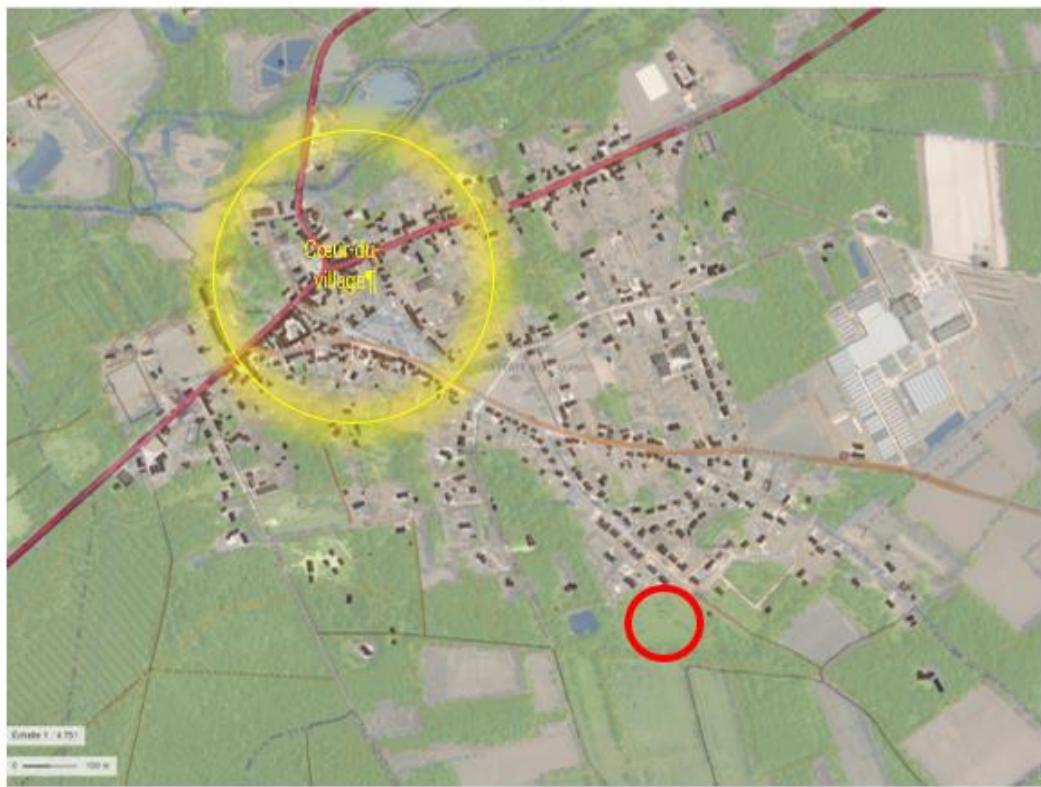


❷ OAP Rue de Romorantin



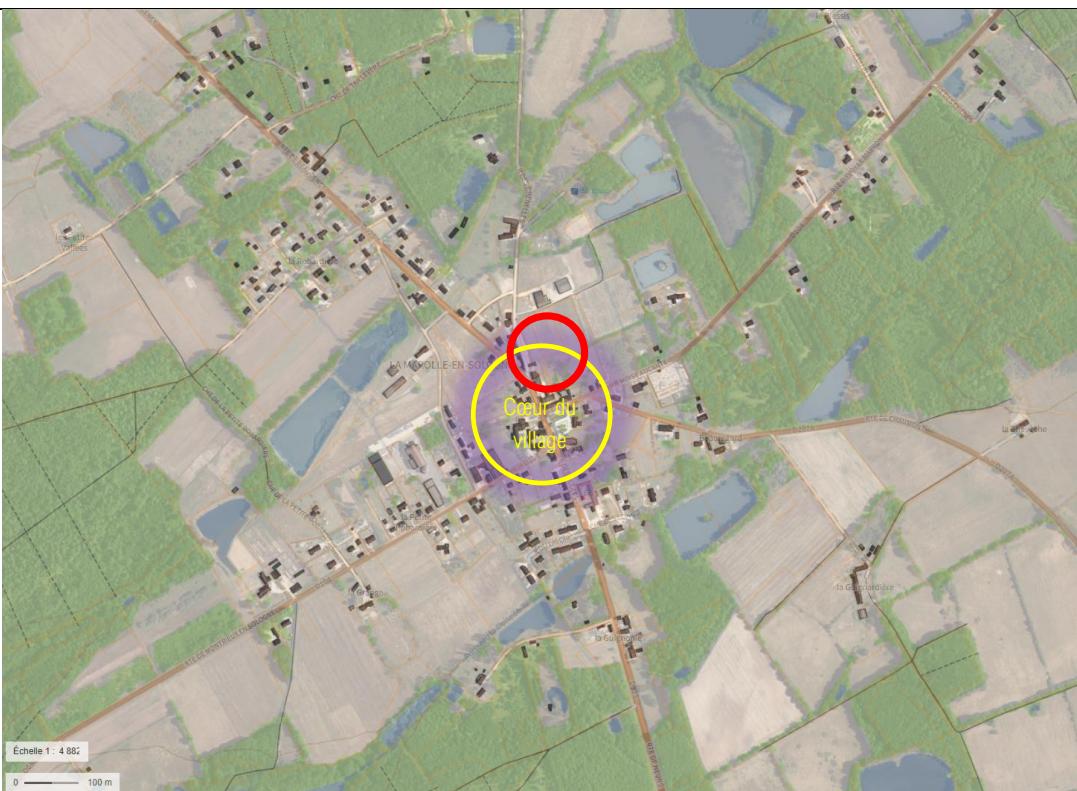


LA FERTE BEAUMARNAIS



1

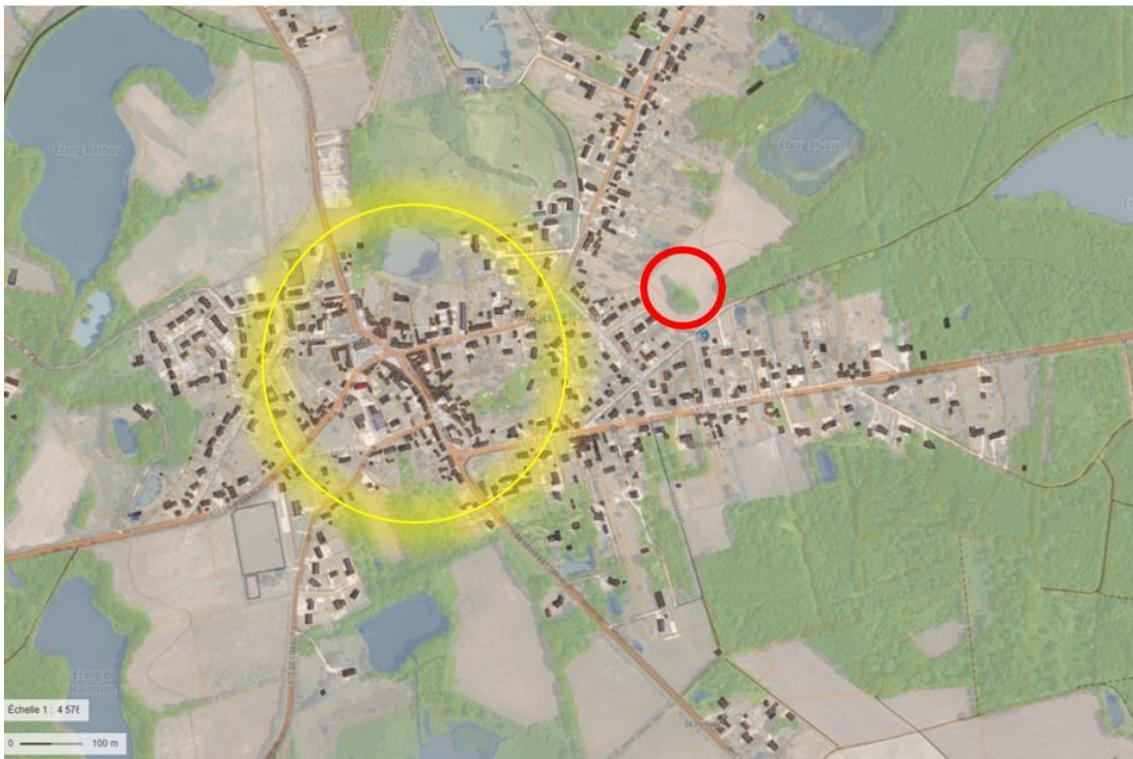
LA MAROLLE EN SOLOGNE



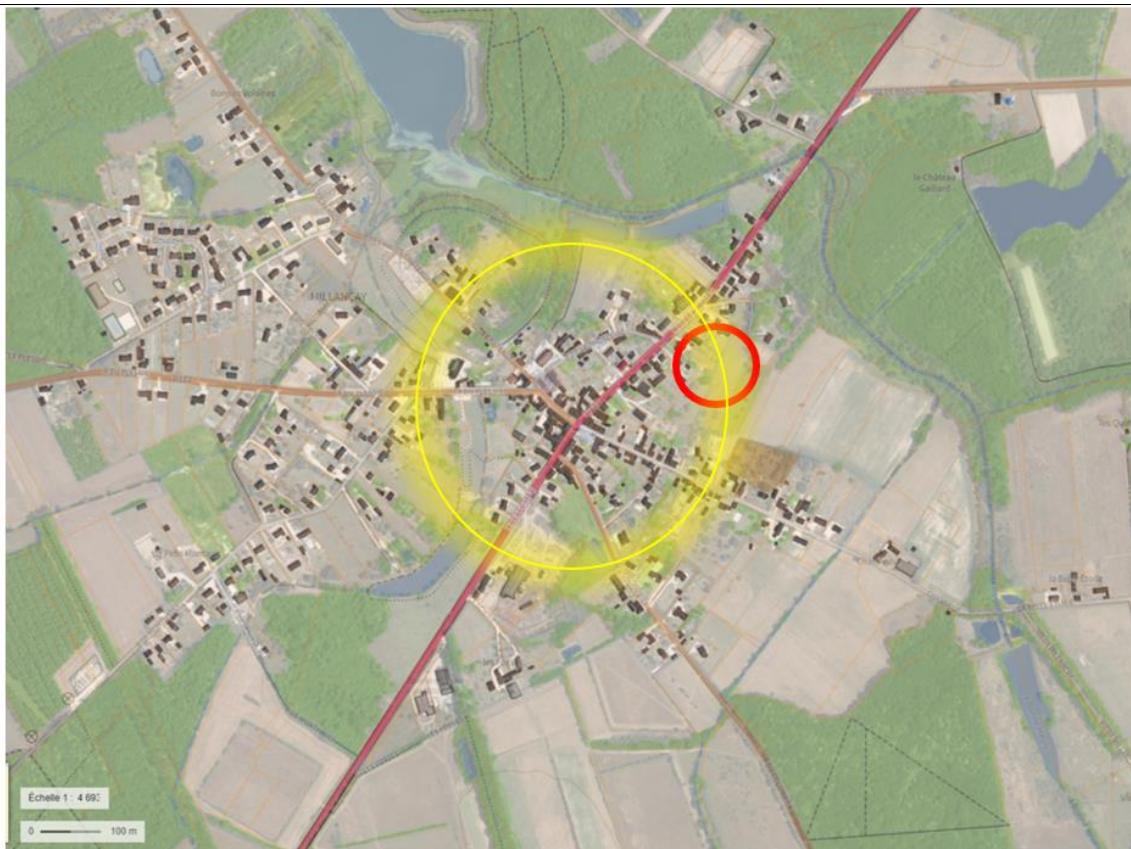
39



MARCILLY EN GAULT

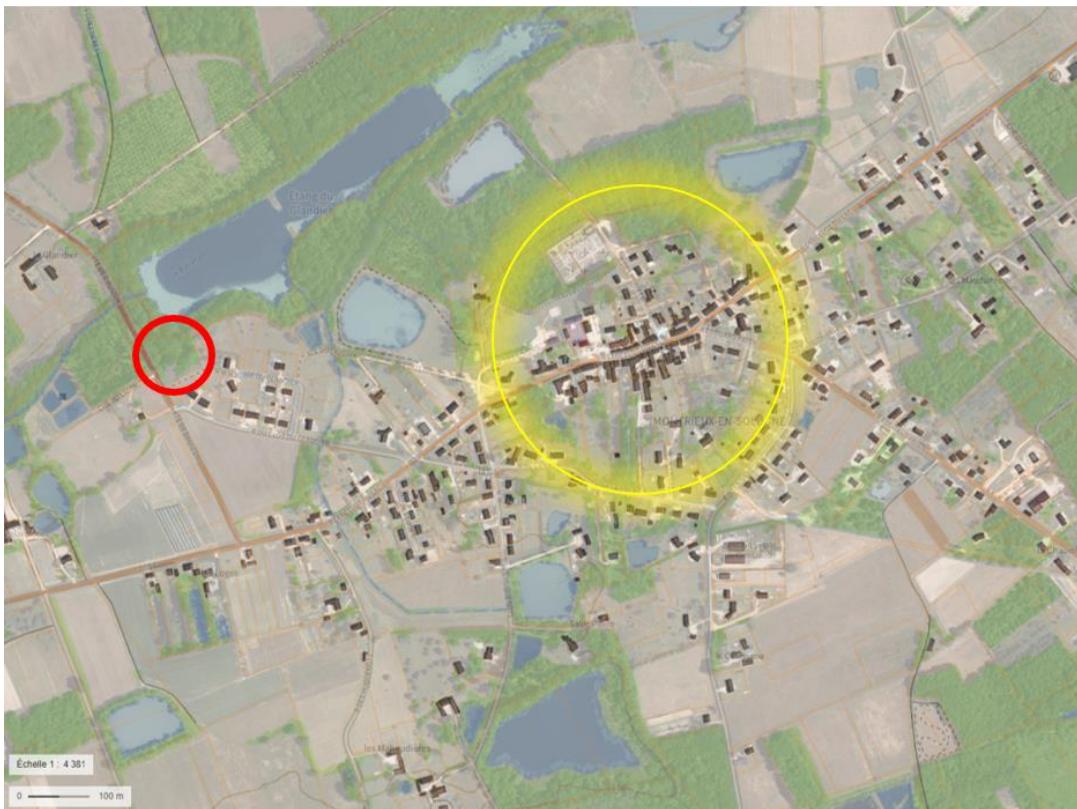


MILLANCAY

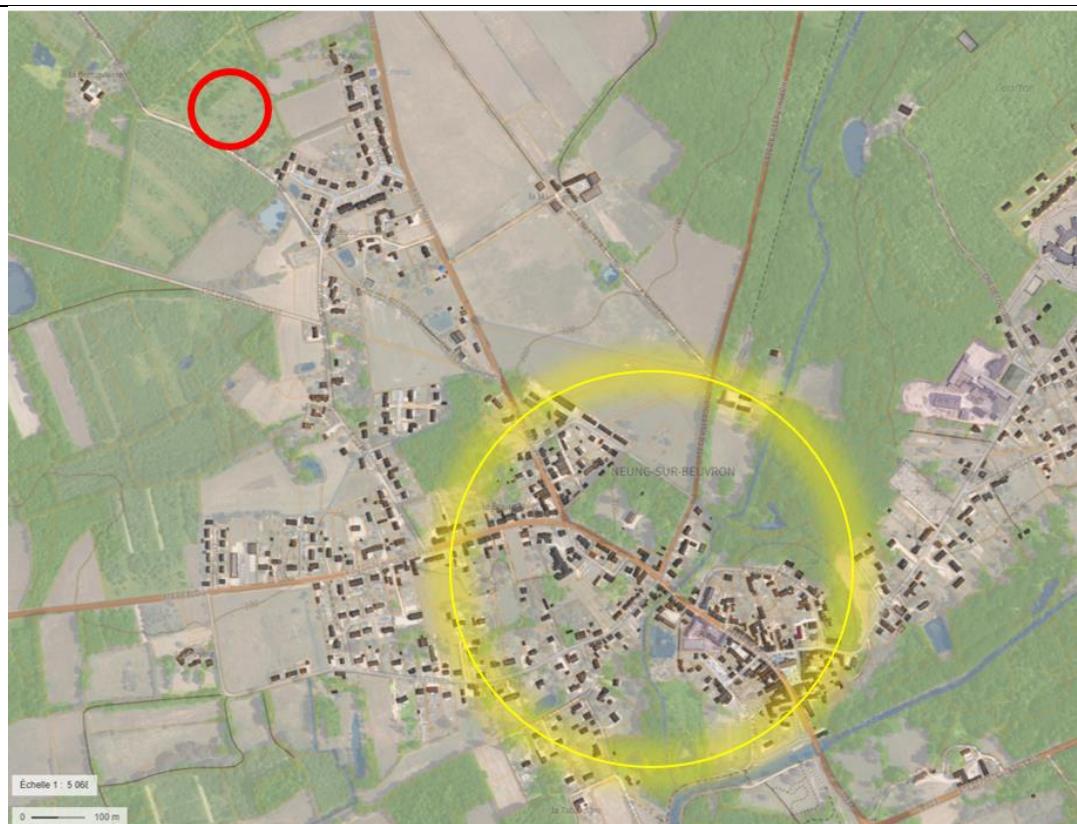




MONTRIEUX EN SOLOGNE

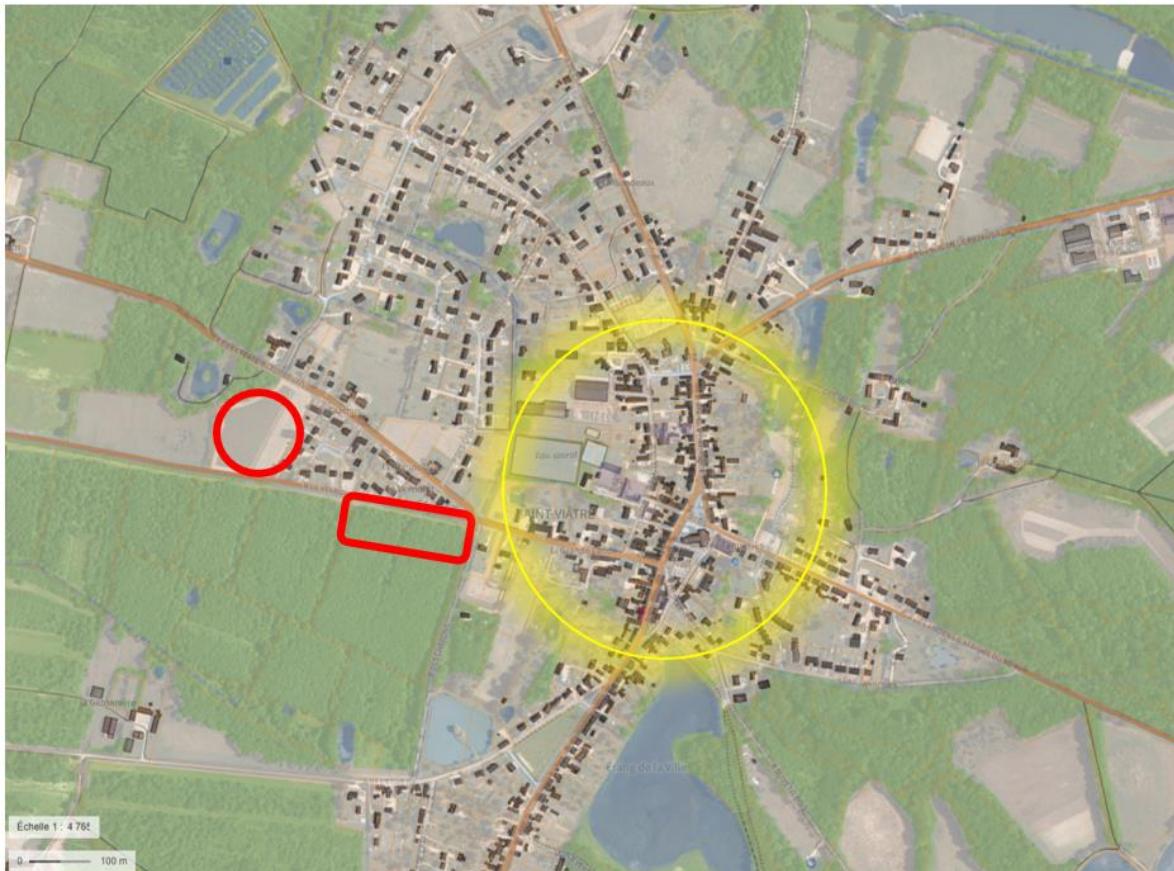


NEUNG SUR BEUVRON

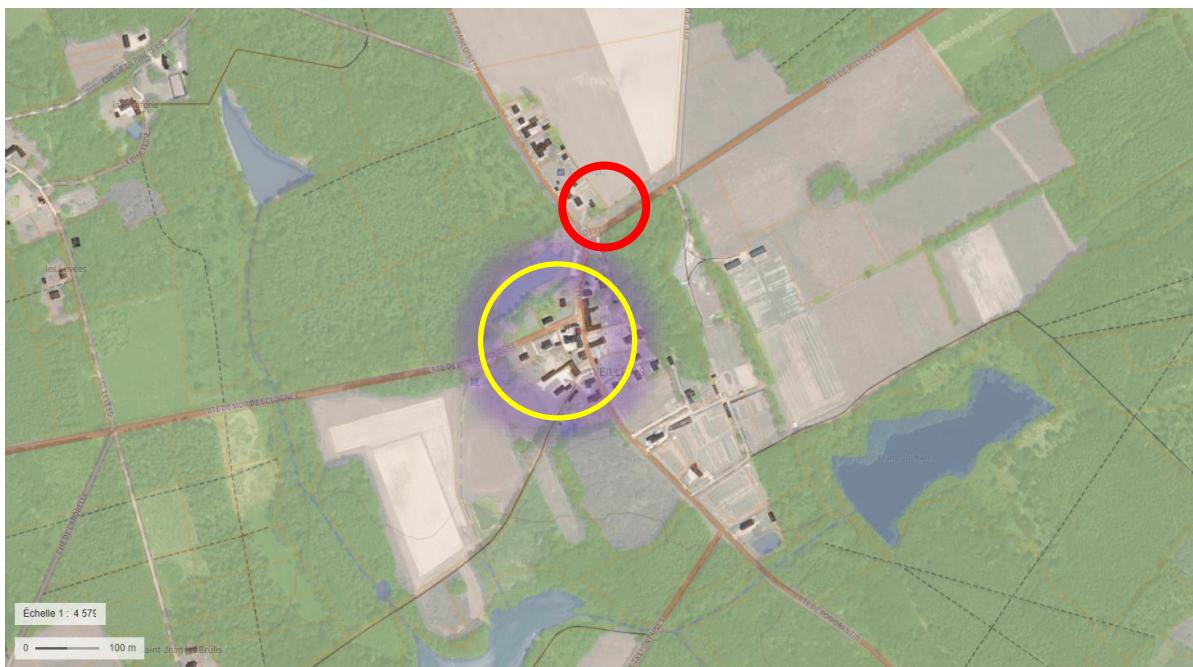




SAINT VIATRE

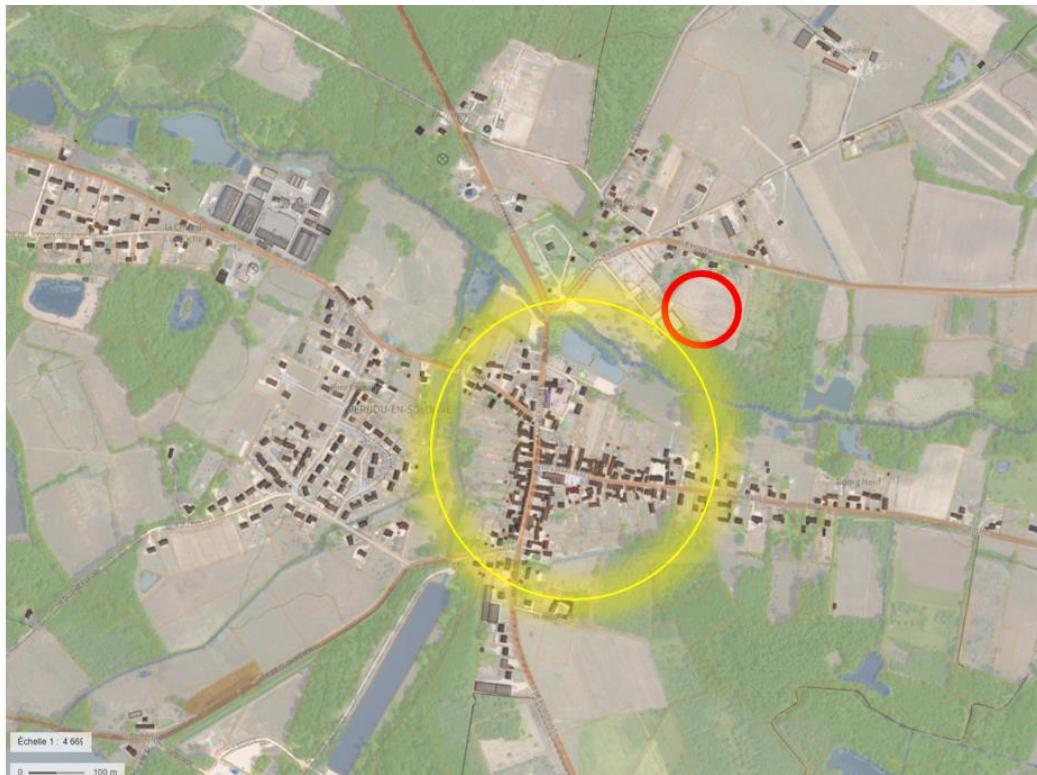


VEILLEINS

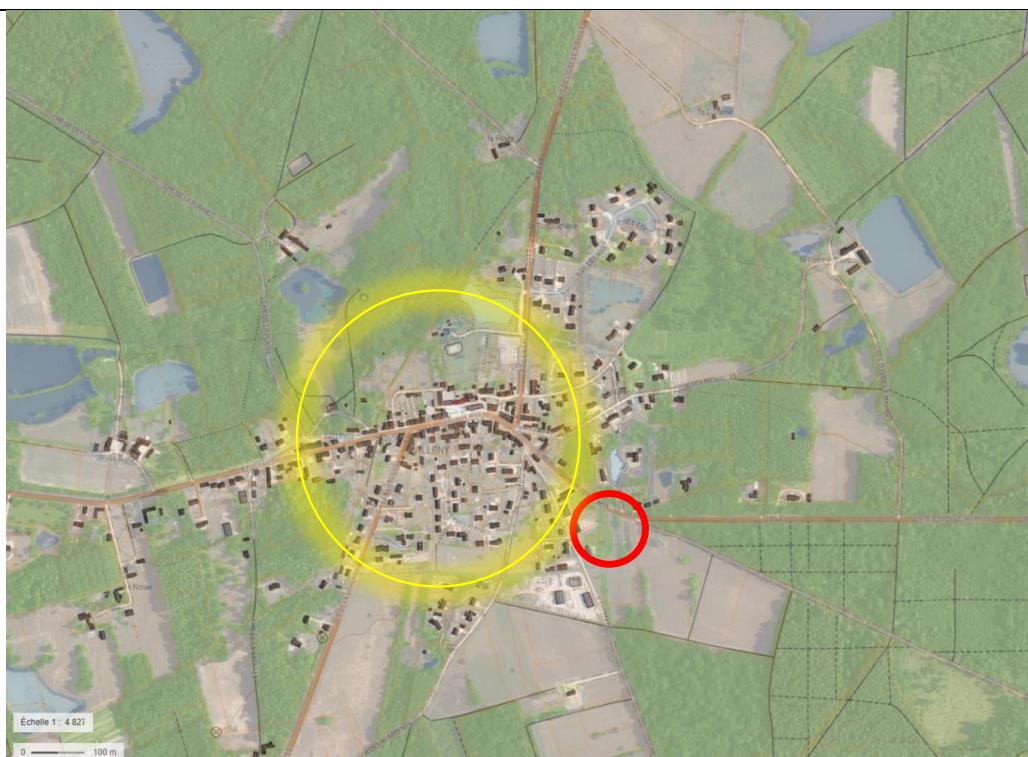




VERNOU EN SOLOGNE

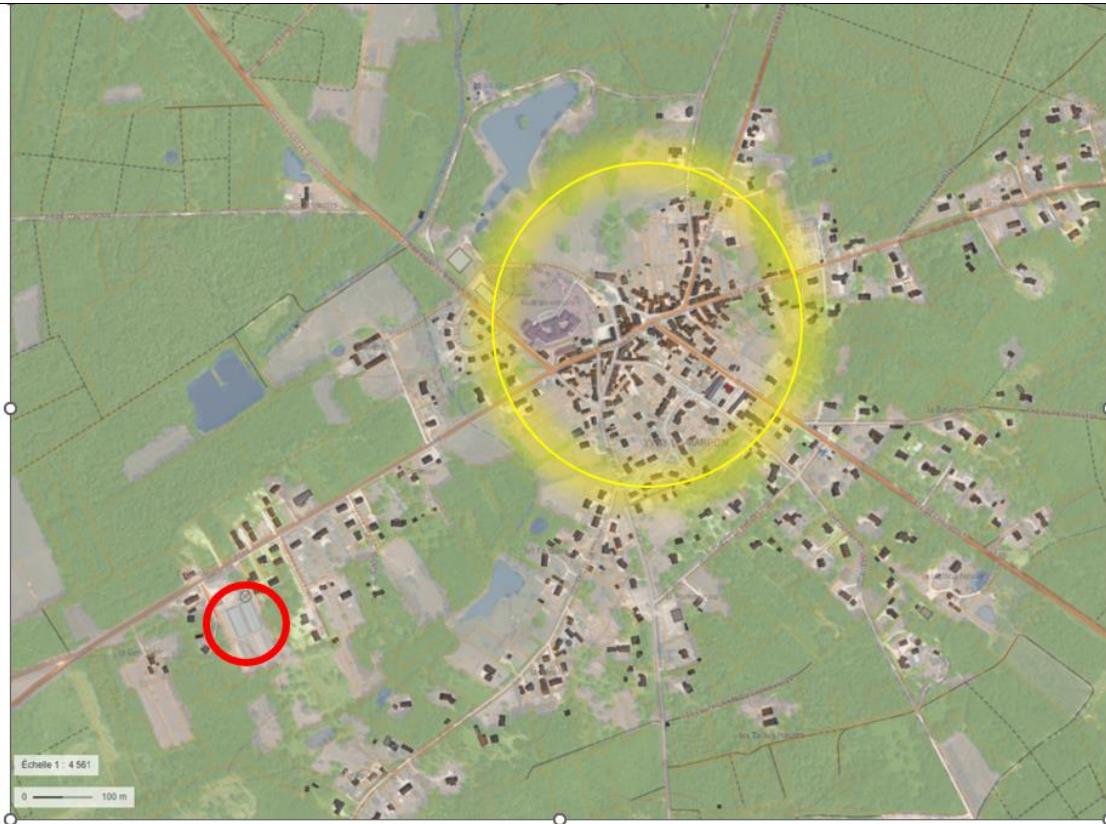


VILLENY





YVOY LE MARRON





2.3.2. Mise en place d'une démarche de mutualisation entre les communes

① Des obligations de densification et des possibilités limitées d'extensions

Le SCoT Pays Grande Sologne, approuvé en 2024, a arrêté à **18** le nombre maximal d'hectares que la CCSE est autorisée à consommer entre 2021 et 2035.

Cependant, sur les 18 autorisés en consommation d'espaces naturels, 3,55 hectares ont été consommés entre 2021 et 2023 selon les chiffres du CEREMA.

Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023

(en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035)

Communes	Rappel maxi. SCoT 2035	Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023 (en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035)	Extensions possibles 2023-2035
			= 1 - 2
Dhuizon	2,17	0,6	27,6% 1,57
La Ferté-Beauharnais	1,21	0,45	37,2% 0,76
La Marolle en Sologne	0,61	0	0,0% 0,61
Marcilly-en-Gault	1,63	0,25	15,3% 1,38
Millançay	1,81	0,6	33,1% 1,21
Montrieux en Sologne	1,39	0,4	28,8% 1,04
Neung sur Beuvron	2,17	0,9	41,5% 1,27
Saint Viâtre	2,65	0	0,0% 2,65
Veilleins	0,25	0	0,0% 0,25
Vernou en Sologne	1,33	0	0,0% 1,33
Villeny	1,03	0,2	19,4% 0,83
Yvoy le Marron	1,75	0,15	8,6% 1,6
Total : CC SE	18	3,55	19,7% 14,45

Les extensions possibles à l'horizon 2035 sont donc de 14,45 hectares à l'échelle de la CCSE.

Cela sous-entend que les 14,45 hectares d'extension seront classés en zone 1AU dans le projet de PLUi.

② Des Orientations d'Aménagement et de Programmation obligatoires

Les orientations d'aménagement et de programmation font partie des **conditions nécessaires pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU)**.

En effet, ce n'est que dans l'hypothèse où les voies et réseaux (d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des OAP (et, le cas échéant, le règlement) en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, que les constructions sont autorisées dans cette zone AU.

Les autorisations de constructions interviennent alors soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le cas échéant, le règlement.



Dans le cas contraire, lorsque ces voies et réseaux d'eau existant à la périphérie immédiate n'ont pas la capacité suffisante, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire immédiatement.

Depuis la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, les OAP définissent également, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et sur la réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles, le cas échéant. Cette mesure vise à inciter les collectivités à entamer une réflexion prospective sur leurs projets et leurs équipements suffisamment en amont.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme et donc aux travaux et projets dans un rapport de compatibilité : « 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 » (article L. 152-1 du code de l'urbanisme).

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des déclarations préalables, des permis de construire (PC), d'aménager (PA) et de démolir. Elles doivent en outre être mentionnées par les certificats d'urbanisme. Par rapport au règlement (qui s'impose dans un rapport de conformité -voir ci-dessus), ce rapport de compatibilité permet une rédaction plus souple des dispositions figurant au sein de l'OAP. Toutefois, les dispositions qu'elles contiennent doivent être suffisamment consistantes pour être opposables (CE 8 novembre 2017, req. n° 402511).

③ Des communes qui « consomment » plus et d'autres moins que ce qui est autorisé

En effet, sur les 12 communes :

- 8 ont inscrit plus d'hectares dans le projet de PLUi que ce qui était autorisé ;
- 3 communes consomment moins de foncier que ce qui leur est attribué : Marcilly, Montrieux et Yvoy (au total, 2,34 ha) ;
- 1 commune consomme le foncier qui lui est attribué : La Marolle.

Communes	Rappel maxi. SCoT 2035	Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023 (en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035)	zones 1AU dans projet PLUi	Extensions possibles 2023-2035	
Dhuizon	2,17	0,6	27,6%	2,00	1,57
La Ferté-Beauharnais	1,21	0,45	37,2%	2,38	0,76
La Marolle en Sologne	0,61	0	0,0%	0,61	0,61
Marcilly-en-Gault	1,63	0,25	15,3%	0,77	1,38
Millançay	1,81	0,6	33,1%	2,41	1,21
Montrieux en Sologne	1,39	0,4	28,8%	0,37	0,99
Neung sur Beuvron	2,17	0,9	41,5%	4,29	1,27
Saint Viâtre	2,65	0	0,0%	2,85	2,65
Veilleins	0,25	0	0,0%	0,34	0,25
Vernou en Sologne	1,33	0	0,0%	1,37	1,33
Villeny	1,03	0,2	19,4%	1,11	0,83
Yvoy le Marron	1,75	0,15	8,6%	1,16	1,6
Total : CC SE	18	3,55	19,7%	19,66	14,45



Conclusion : La superficie totale des zones AU positionnées par les communes dans le projet de PLUi, avant expertise sur les zones humides, couvre 19,66 hectares.

④ Des investigations Zones Humides réalisées courant 2024

Méthodologie de délimitation des zones humides sous l’angle du critère botanique

L’inventaire flore/habitat est basé sur des relevés phytocénotiques par type d’habitat naturel, c’est-à-dire des relevés qui listent l’ensemble des espèces qui constituent la végétation typique d’un habitat. Une attention particulière a été apportée à la recherche des espèces végétales protégées et/ou patrimoniales ainsi que des espèces végétales invasives.

Cet inventaire a été réalisé en parallèle des investigations faunistique et pédologique le 4 juin 2024.

Sur l’ensemble des sites investigués, un seul présente un habitat caractéristique des zones humides : le site 15 à Saint-Viâtre, avec la présence d’une prairie humide.

Méthodologie de délimitation des zones humides sous l’angle du critère pédologique

Les investigations pédologiques spécifiques ont été réalisées à la tarière manuelle le 6 juin 2024. La tarière manuelle de diamètre 60 mm permet d’échantillonner les sols jusqu’à une profondeur de 110 cm en absence de refus.

La limite d’une zone humide pédologique est en général positionnée à équidistance entre un sondage « humide » et un sondage « non humide ». La limite de la zone humide est ensuite ajustée avec les indices de terrains (topographie, présence d’eau, infrastructures, profondeur d’hydromorphie...).

Ainsi, ce sont 50 points de sondages qui ont été réalisés et localisés à l’aide d’un GPS d’une précision submétrique. Cet échantillonnage dense (environ 3 sondages par hectare) est jugé représentatif de chacun des sites et permet de délimiter précisément les zones humides (échelle intra parcellaire).

Résultats des investigations

Numéro du site	Commune	Surface du site en m ²	Surface du site impacté par la zone humide en m ²	Pourcentage de zones humides dans le site
1	Veilleins	1 991	1 827	92
2	Veilleins	1 410	1 200	85
3	Vernou-en-Sologne	13 767	0	0
4	Dhuizon	9 451	7 299	77
5	Dhuizon	10 586	10 197	96
6	Villeny	1 939	1 454	75
7	Villeny	7 248	0	0
8	Villeny	1 964	0	0
9	Yvoy-le marron	11 625	0	0
10	Montrieux-en-Sologne	3 651	996	27
11	Neung-sur-Beuvron	42 869	37 641	88
12	La Ferté Beauharnais	3 919	0	0
13	La Ferté Beauharnais	13 005	12 820	99
14	La Ferté Beauharnais	6 917	Site non prospecté	
15	Saint-Viâtre	18 032	17 412	97
16	Saint-Viâtre	10 592	10 427	98
17	Millancay	10 055	9 882	98
18	Millancay	14 166	0	0
TOTAL		183 188	111 156	61



6 sites non concernés, 1 site non prospecté, 11 sites concernés en tout ou partie par des zones humides réglementaires (environ 11 ha). Seul le site 15 de Saint-Viâtre est caractérisé par le cumul des critères pédologiques et botaniques.

Sur les 19,66 hectares de zones AU positionnées par les communes, 11,05 ha sont identifiés comme Zones Humides.

Communes	Rappel maxi. SCoT 2035	Consommation d'espace entre août 2021 et 1er janvier 2023 (en ha et en % par rapport à leur maxi. SCoT 2035)	zones 1AU dans projet PLUi	Extensions possibles 2023-2035	Zones humides
Dhuizon	2,17	0,6 27,6%	2,00	1,57	1,73
La Ferté-Beauharnais	1,21	0,45 37,2%	2,38	0,76	1,28
La Marolle en Sologne	0,61	0 0,0%	0,61	0,61	0,00
Marcilly-en-Gault	1,63	0,25 15,3%	0,77	1,38	0,00
Millançay	1,81	0,6 33,1%	2,41	1,21	0,98
Montrieux en Sologne	1,39	0,4 28,8%	0,37	0,99	0,09
Neung sur Beuvron	2,17	0,9 41,5%	4,29	1,27	3,75
Saint Viâtre	2,65	0 0,0%	2,85	2,65	2,78
Veilleins	0,25	0 0,0%	0,34	0,25	0,30
Vernou en Sologne	1,33	0 0,0%	1,37	1,33	0,00
Villeny	1,03	0,2 19,4%	1,11	0,83	0,14
Yvoy le Marron	1,75	0,15 8,6%	1,16	1,6	0,00
Total : CC SE	18	3,55	19,7%	19,66	14,45
					11,05

⑤ Des communes dont les zones AU ne sont pas impactées par des Zones Humides

Communes	zones 1AU dans projet PLUi	Extensions possibles 2023-2035	cas n°1 : Pas de ZH identifiée
Dhuizon	2,00	1,57	
La Ferté-Beauharnais	2,38	0,76	
La Marolle en Sologne	0,61	0,61	
Marcilly-en-Gault	0,77	1,38	0,77
Millançay	2,41	1,21	
Montrieux en Sologne	0,37	0,99	
Neung sur Beuvron	4,29	1,27	
Saint Viâtre	2,85	2,65	
Veilleins	0,34	0,25	
Vernou en Sologne	1,37	1,33	1,33
Villeny	1,11	0,83	
Yvoy le Marron	1,16	1,6	1,16
Total : CC SE	19,66	14,45	3,26



Trois communes ne sont pas concernées par des zones humides : Marcilly, Vernou et Yvoy.

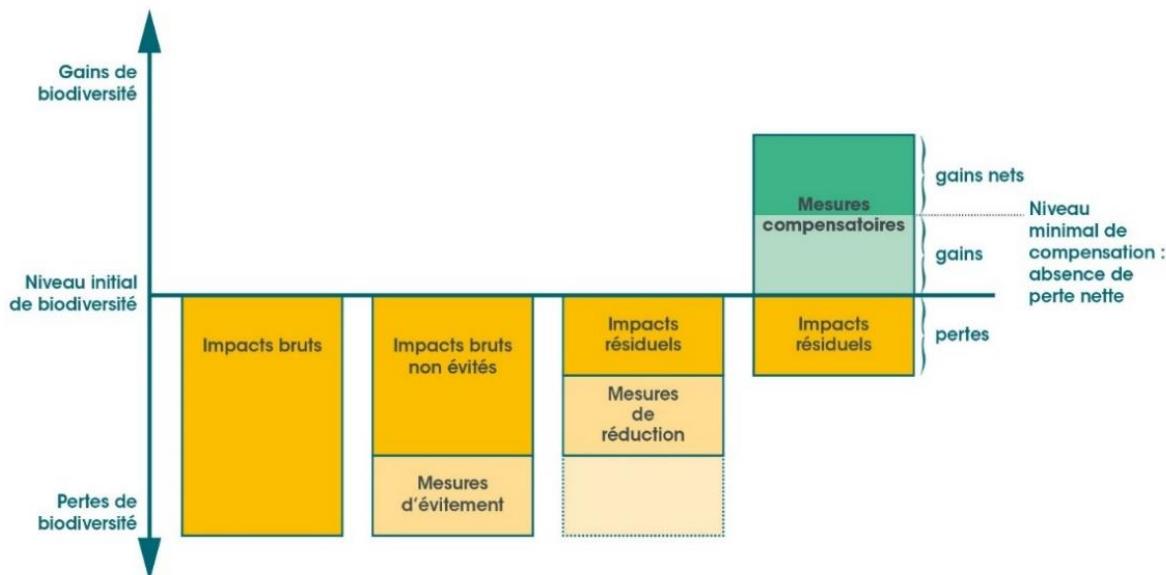
Ces communes peuvent réaliser des OAP sur les sites qu’elles ont identifié dans le projet de PLUi, pour une superficie totale de 3,26 hectares (sur les 14,45 autorisés).

⑥ Démarche Eviter Réduire Compenser pour les 8 autres communes

Eviter : conserver les zones humides identifiées

Réduire : conserver pour partie les zones humides identifiées

Compenser : recréer ou restaurer des zones humides pour contrebalancer l’impact du projet de PLUi sur les zones humides concernées (détruites)



Communes	zones 1AU dans projet PLUi	cas n°2 : Démarche ERC Eviter/Réduire	cas n°3 : Démarche ERC Compenser	Solde après démarche ERCsur ZH
Dhuizon	2,00	0,43	1,57	0
La Ferté-Beauharnais	2,38	1,62	0,76	0
La Marolle en Sologne	0,61	0,00	0,61	0
Marcilly-en-Gault	0,77	0,00	0	0
Millançay	2,41	1,20	0	1,21
Montrieux en Sologne	0,37	0,00	0,09	0,28
Neung sur Beuvron	4,29	3,02	1,27	0
Saint Viâtre	2,85	0,20	2,65	0
Veilleins	0,34	0,09	0,25	0
Vernou en Sologne	1,37	0,04	0	0
Villeny	1,11	0,28	0	0,83
Yvoy le Marron	1,16	0,00	0	0
Total : CC SE	19,66	6,88	7,20	2,32



Dans la démarche ERC, sur les 16,40 hectares restants (19,66-3,26 ha), **6,88 d'entre eux sont « évités » et/ou « réduits ».**

2,32 hectares correspondent au **solde des zones non impactées par des zones humides**.

Il reste donc **7,20 hectares** à « compenser ». Six communes sont impactées.

La temporalité et la nature des projets n'étant à ce jour pas connu, il ne peut pas être défini une stratégie de compensation sur les territoires ne présentant aujourd'hui pas d'autres options de zones AU : de fait , pour ces zones AU sur lesquels l'ERC ne peut s'appliquer, il sera fait mention dans les OAP concernées que des zones humides ont été identifiées et devront être compensées par le ou les bénéficiaire(s) de l'autorisation de(s) permis d'aménager, à l'heure de l'ouverture à l'urbanisation et en fonction des contours du projet.

La Communauté de Communes Sologne des Etangs s'implique dans une réflexion d'identification de zones de compensation qui pourront constituer le socle de cette stratégie ERC, en fonction des évolutions concrètes sur le territoire.

❶ « Réutilisation » des 1,67 hectares

Les 1,67 ha des 3 communes consommant moins de foncier que ce qui leur était attribué (Marcilly, Montrieux et Yvoy) sont répartis sur les communes pôles pour qu'elles « approchent des surfaces des zones AU souhaitées.

Communes	"Reventilation" des surfaces non "utilisées"
Dhuizon	0,43
La Ferté-Beauharnais	0
La Marolle en Sologne	0
Marcilly-en-Gault	0
Millançay	0
Montrieux en Sologne	0
Neung sur Beuvron	1,24
Saint Viâtre	0
Veilleins	0
Vernou en Sologne	0
Villeny	0
Yvoy le Marron	0
Total : CC SE	1,67

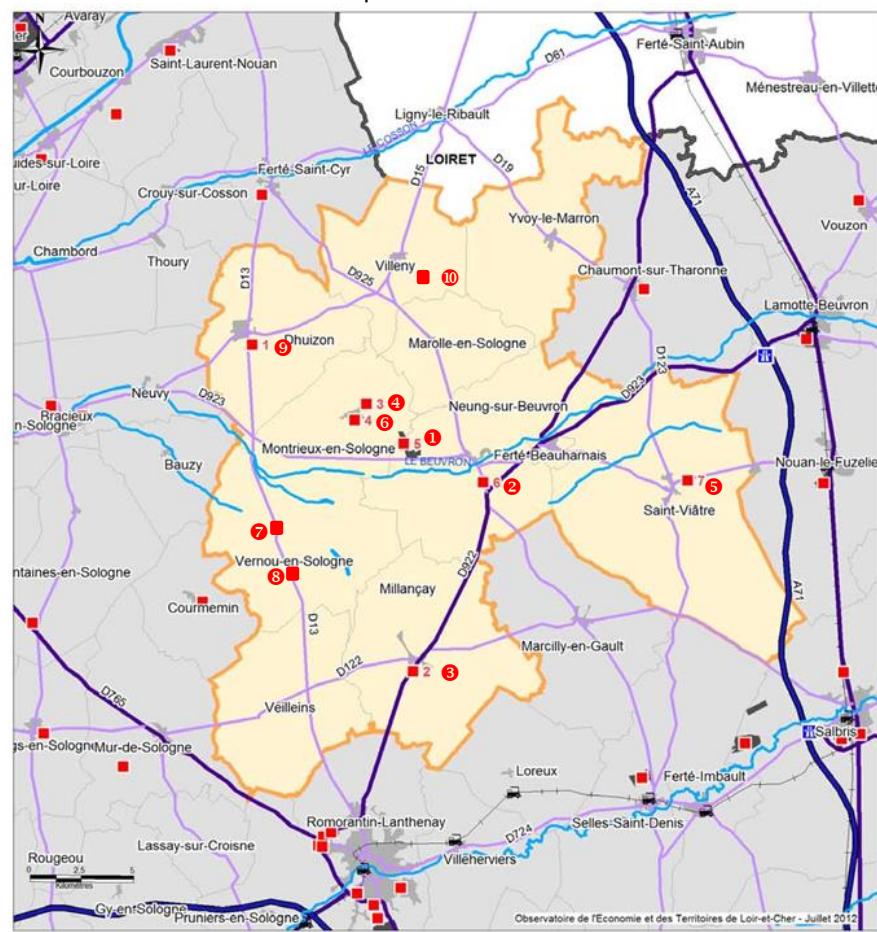


En terme de développement économique, le SCoT prévoit sur le territoire de la CCSE **une enveloppe maximale d'extension à vocation d'activités : 23,5 ha sur la période 2021-2042, dont près des 9/10ème sur le site d'EcoParc.**

Répartition par commune du foncier en extension (économie), autorisé par le SCoT

		Surfaces libres équipées (en hectare)	Surfaces en extension (en hectare)	Total
Neung sur Beuvron	❶ ZAE EcoParc	16,7 ha	5,4 ha	22,1 ha
Neung sur Beuvron	❷ ZAE de la Croute	0,3 ha	0	0,3 ha
Millançay	❸ Zone artisanale	0	0,5 ha	0,5 ha
Montrieux en S.	❹ ZAE des Maudhuites	0,3 ha	0	0,3 ha
Saint Viâtre	❺ ZA du Gros Chêne	0,3 ha	0	0,3 ha
Montrieux en S.	❻ ZA du Curasseau	0	0	0
Vernou en S.	❻ ZAE R. de Chambord	0	0	0
Vernou en S.	❾ ZAE RD13	0	0	0
Dhuizon	❿ ZAE des Maupas	0	0	0
Villeny	❻ ZA rue du Stade	0	0	0
Total		17,6 ha	5,9 ha	23,5 ha

Zones d'activités implantées sur le territoire de la CCSE





Les besoins en foncier à vocation économique étant généralement plus complexes à déterminer que pour l'habitat, il s'agit de proposer une offre diversifiée et disponible, en anticipant pour répondre aux besoins d'accueil d'entreprises. La CCSE vise également un meilleur équilibre entre actifs et offre d'emplois.

Ainsi, afin d'identifier les capacités foncières du territoire et développer de la disponibilité foncière pour l'accueil ou le développement des entreprises, le PLUi compte mobiliser du foncier à vocation économique en renouvellement urbain et extension, dans le respect des objectifs de réduction de la consommation et de l'artificialisation des sols.

Le territoire de la CCSE dispose de fonciers économiques déjà bâtis, aménagés en cours de commercialisation ou en extension pour répondre aux besoins de développement et de création d'emplois.

Dix zones « structurantes » se répartissent sur la CCSE, mais l'essentiel du projet économique communautaire s'appuie sur le développement d'EcoParc, sur la commune de Neung sur Beuvron.

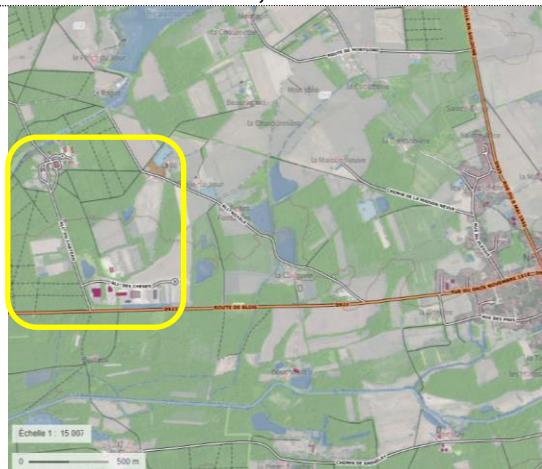
Des extensions sont envisagées pour seulement deux zones : l'EcoParc (5,4 ha) et la zone artisanale de Millançay (0,5 ha).

Neung-sur-Beuvron

❶ ZAE intercommunale EcoParc

Surfaces libres équipées = **16,7 ha**

Surfaces en extension = **5,4 ha**

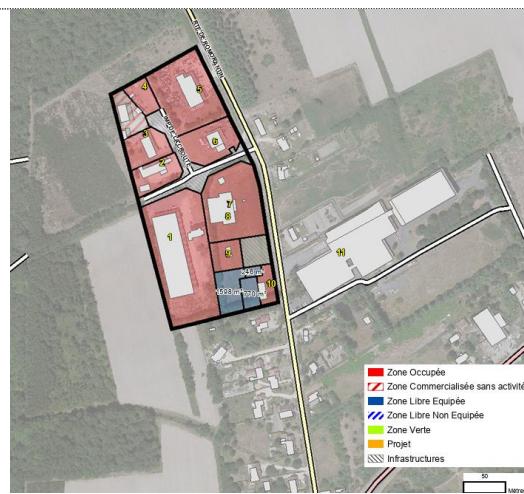


Neung-sur-Beuvron

❷ ZA de la Croute

Surfaces libres équipées = **0,3 ha**

Surfaces en extension = **0**



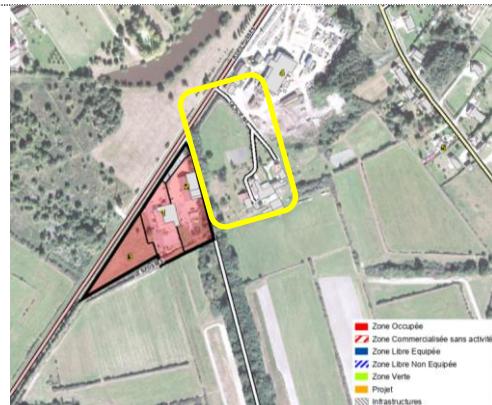


Millançay

❶ Zone artisanale

Surfaces libres équipées = 0

Surfaces en extension = 0,5 ha



Montrieux-en-Sologne

❶ Zone des Maudhuites

Surfaces libres équipées = 0,3 ha

Surfaces en extension = 0



Saint-Viâtre

❶ Zone du Gros Chêne

Surfaces libres équipées = 0,3 ha

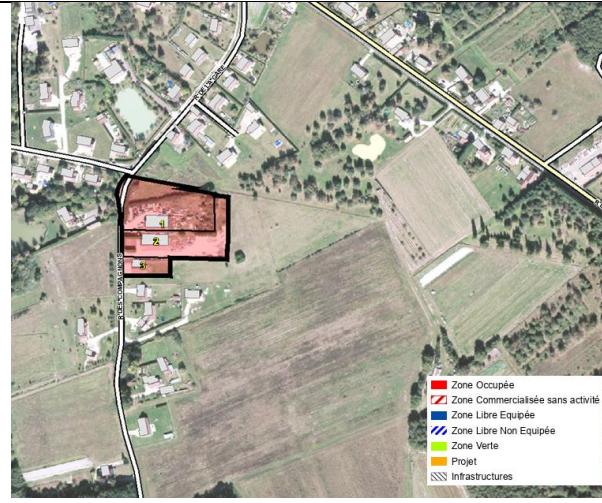
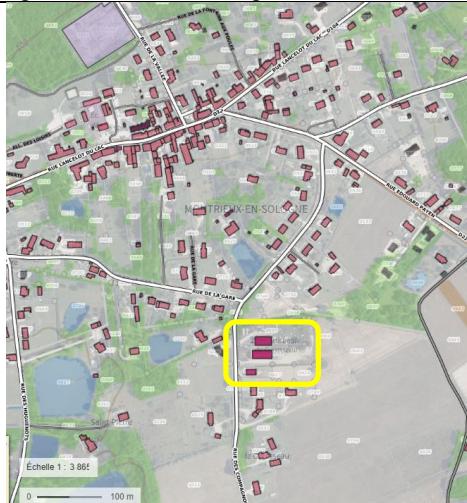
Surfaces en extension = 0





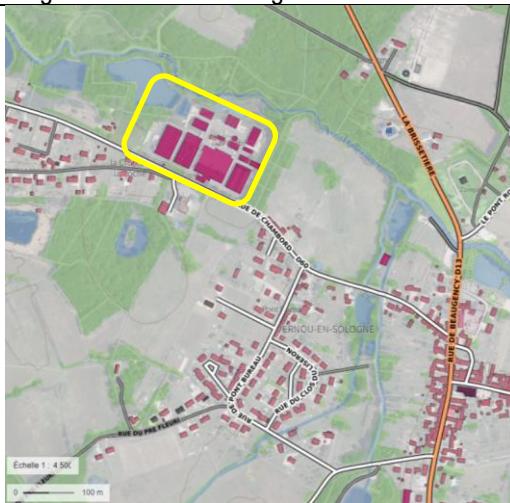
Montrieux-en-Sologne

- ➁ Zone artisanale du Curasseau
- Pas d’agrandissement envisagé

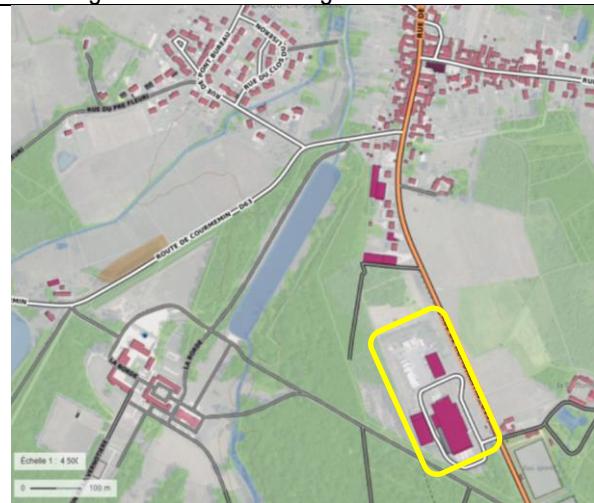


Vernou en Sologne

- ➂ ZAE Rue de Chambord
- Pas d’agrandissement envisagé



- ➃ ZAE RD13
- Pas d’agrandissement envisagé

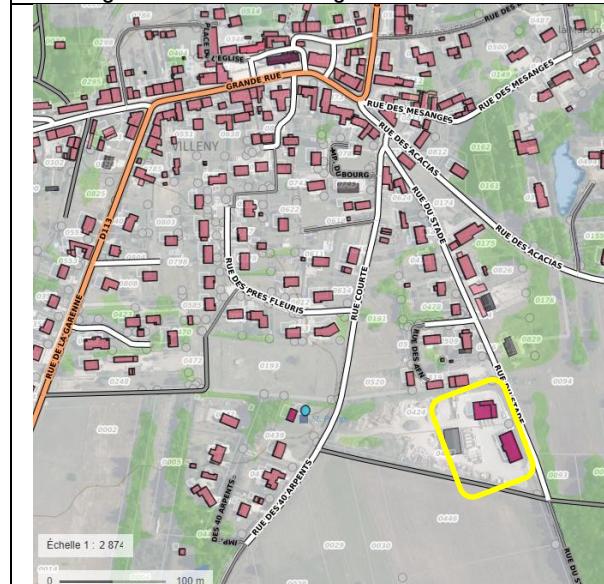


Dhuizon

- ➄ ZAE des Maupas
- Pas d’agrandissement envisagé





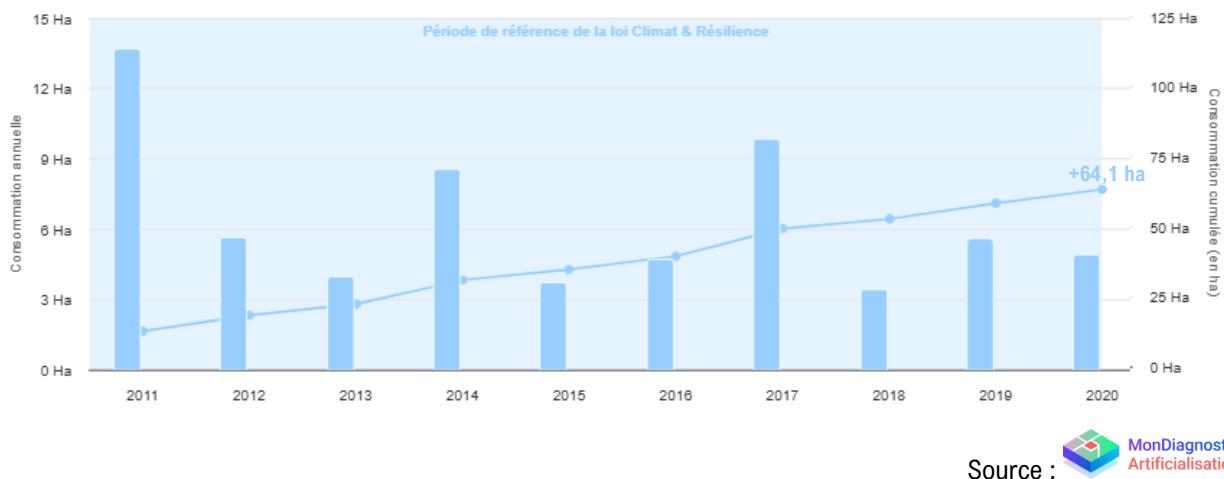
Villeny ⑩ ZAE Rue du Stade Pas d'agrandissement envisagé	
 <p>The map shows the town of Villeny with various streets labeled: GRANDE RUE, RUE DES MESANGES, RUE DES ACACIAS, RUE DU STADE, RUE COURTE, RUE DES PRÉS FLEURIS, RUE DES 40 ARBRETS, and RUE DU STADE. A yellow box highlights a specific area near the Rue du Stade. An orange line labeled 'D13' runs through the town. A legend indicates 'Échelle 1 : 2 874' and '0 100 m'.</p>	



2.4. Une trajectoire pour réduire progressivement la consommation d’espaces

2.4.1. Consommation pour la période de référence de la loi Climat & Résilience (2011-2020)

Consommation d’ENAF sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 (10 ans)

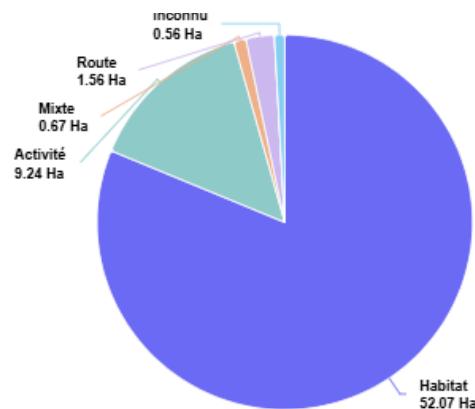


La consommation maximale d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2030 étant calculée selon la loi à partir de la consommation des dix années précédentes (2011-2020), ce chapitre détaille les chiffres pour ce pas de temps.

Les résultats de la consommation foncière, présentés dans le diagnostic à partir des données du CEREMA entre 2011 et 2020, indiquent une consommation foncière équivalente à +64,1 hectares ; soit **+6,4 ha par an**.

D’un point de vue qualitatif, les données permettent d’analyser quels ENAF ont été consommés et pour quelles destinations.

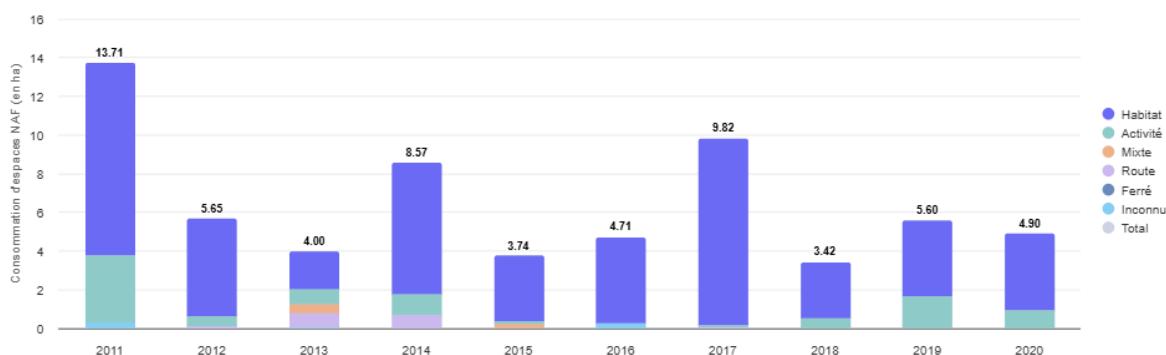
Consommation d’ENAF sur la période 2011 - 2020



Source : MonDiagnostic Artificialisation



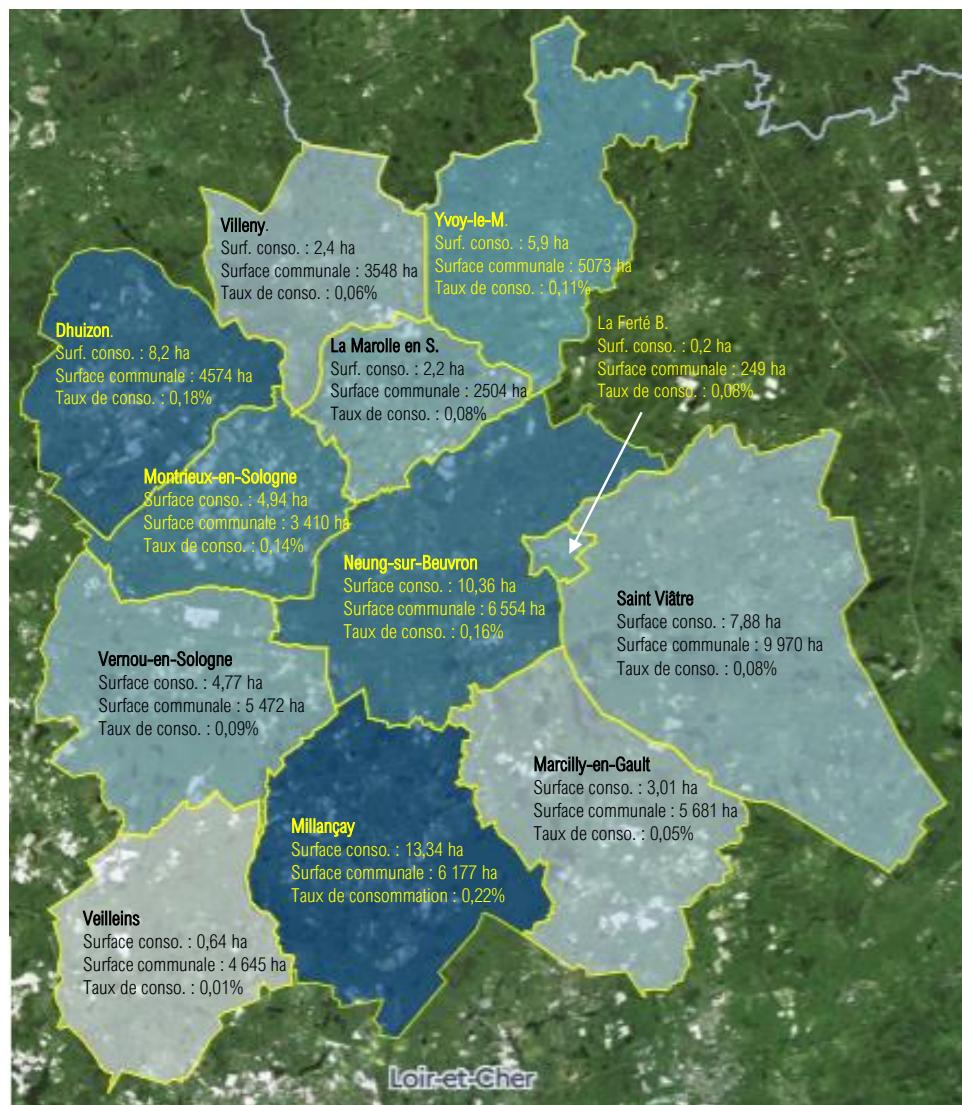
Consommation d'ENAF sur la période 2011 - 2020



Source : MonDiagnostic Artificialisation

Plus spécifiquement les analyses territorialisées au sein de la communauté de communes, font ressortir que la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) n'est pas homogène.

Consommation d'ENAF, par commune, sur la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 (10 ans)





2.4.2. Consommation des dix dernières années précédant l'année d'arrêt du PLUi (1^{er} janvier 2015 - 31 décembre 2024)

Afin de répondre aux attentes du Code de l’Urbanisme (art. L151-4), ce chapitre expose les mêmes sujets que le chapitre précédent mais pour les dix ans précédent le projet de PLUi.

Consommation d’espaces NAF annuelle sur le territoire (1^{er} janvier 2015- 31 décembre 2024)



Source : MonDiagnostic Artificialisation

Pour mémoire, les données de MonDiagnosticartificialisation ne fournissent pas les éléments pour les années 2023 et 2024. Afin de compléter le pas de temps, l’analyse a été faite en comptabilisant les résultats des fichiers fonciers.

2.4.3. Définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Rappel sur les trajectoires

La loi Climat & Résilience fixe l’objectif d’atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 (en se basant sur les données allant du 01/01/2021 au 31/12/2030) par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (en se basant sur les données allant du 01/01/2011 au 31/12/2020).

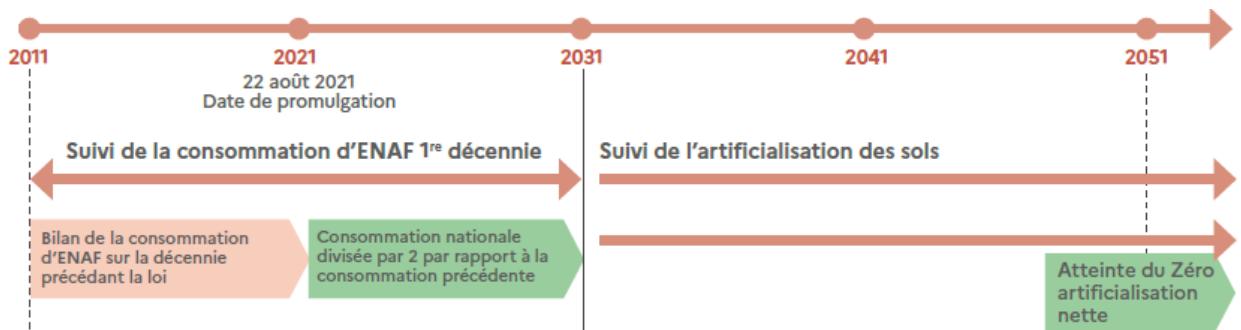
Cette trajectoire nationale progressive est à décliner dans les documents de planification et d’urbanisme (avant le 22 novembre 2024 pour les SRADDET, avant le 22 février 2027 pour les SCoT et avant le 22 février 2028 pour les PLU(i) et cartes communales).

Elle doit être conciliée avec l’objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l’offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

La loi prévoit également que la consommation foncière des projets d’envergure nationale ou européenne et d’intérêt général majeur sera comptabilisée au niveau national, et non au niveau régional ou local. Ces projets seront énumérés par arrêté du ministre chargé de l’urbanisme, en fonction de catégories définies dans la loi, après consultation des régions, de la conférence régionale et du public. Un forfait de 12 500 hectares est déterminé pour la période 2021-2031, dont 10 000 hectares font l’objet d’une péréquation entre les régions couvertes par un SRADDET.

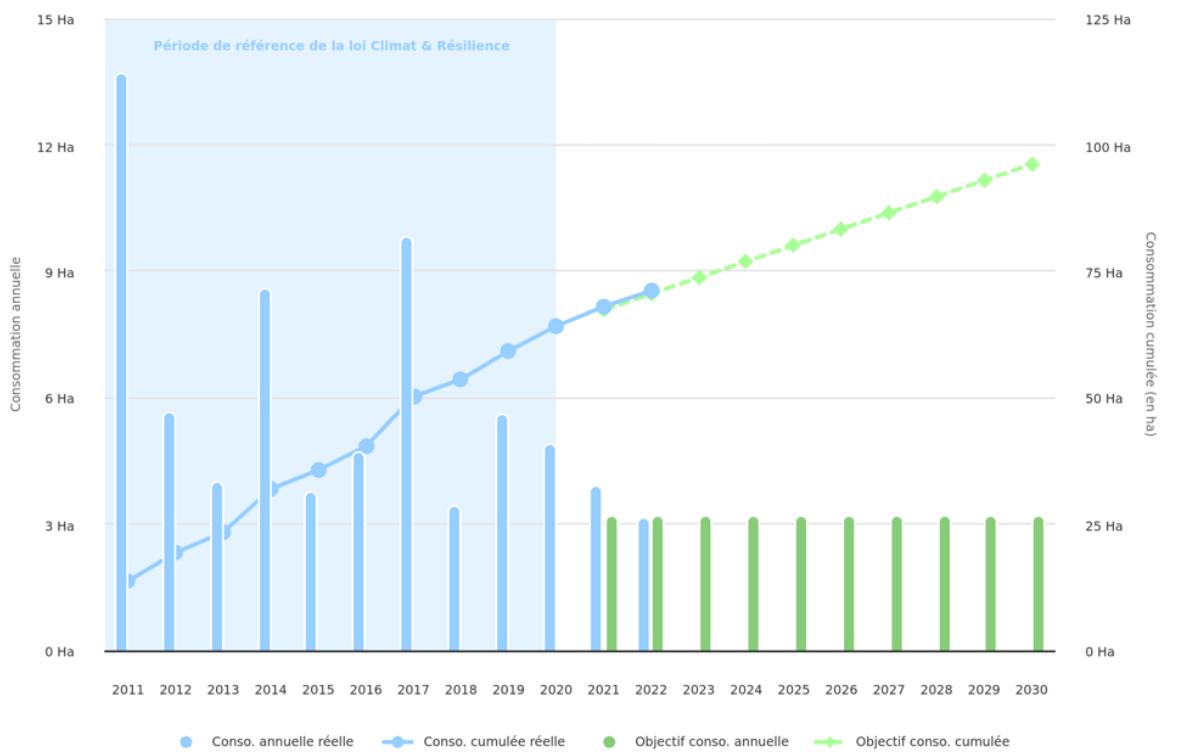


Cette loi précise également l'exercice de territorialisation de la trajectoire. Afin de tenir compte des besoins de l'ensemble des territoires, une surface minimale d'un hectare de consommation est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031. Cette « garantie communale » peut être mutualisée au niveau intercommunal à la demande des communes.



Les résultats de la consommation foncière, présentés dans le diagnostic à partir des données du CEREMA entre 2011 et 2020, indiquent une consommation foncière équivalente à +64,1 hectares ; soit **+6,4 ha par an**.

Sur la période 2021-2030, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces NAF est de 32,1 hectares (3,2 ha /an en moyenne).



Source : MonDiagnostic Artificialisation



Résultats de l’analyse chiffrée de la consommation foncière et de la trajectoire de modération

Consommation foncière (habitat, activités et équipt), par période	Total par période (en ha)	Moyenne annuelle (en ha)
Période de référence		
Période 2011-2020 (données CEREMA)	64,1	6,40

Cadre de la loi Climat & Résilience		
Période 2021-2030 (à minima -50% par rapport à la période 2011-2020)	32,1	3,21
Période 2031-2040 (à minima -50% par rapport à la période 2021-2030)	16,0	1,60
Période 2041-2050 (à minima -50% par rapport à la période 2031-2040)	8,0	0,80
Total consommation maximale 2021-2050	56,1 ha	5,61

Habitat, équipement et économie		
Période 2021-2024	7,2	0,72

Habitat et équipements	(hectares inscrits au SCoT)	
Période 2025-2034	14,0	1,40
Période 2035-2044	13,0	1,30
Activités économiques		
Période 2021-2044	5,9	0,59
STECAL		
Période 2021-2044	3,8	0,38
Estim. consommation CCSE 2021-2050	43,9 ha	4,39

Aussi, à l’horizon 2045 (soit sur 20 ans), l’objectif de modération de la consommation d’espaces naturels devrait être atteint, puisque seulement 43,9 hectares devraient être consommés, soit 2,2 ha / an en moyenne (rappel : 6,4 ha / an en moyenne au cours de la dernière décennie 2011-2021).

La modération de la consommation d’espaces NAF passe par une incitation à la résorption des logements vacants, afin d’accroître le parc de logements, sans pour autant faire de l’étalement urbain.

La CCSE souhaite inciter les propriétaires de logements et de **bâtiments anciens, à les restaurer et/ou les réhabiliter**, afin de remettre sur le marché des logements vacants et permettre le maintien des personnes âgées à domicile.



Chapitre 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3.1. Le cadre général d'élaboration des O.A.P.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi). Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématisques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Les OAP comprennent en particulier :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP cadrant la zone AU étant une des conditions d'ouverture de cette zone) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Mais les OAP peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics... (liste non exhaustive).

Les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité conformément aux dispositions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation ...), viennent notamment expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés.

Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document opposable.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

L'ensemble des dispositions proposées sont régie par le principe de compatibilité et non de conformité. Contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitative.



Les OAP sectorielles visent à proposer une approche de l’urbanisme de projet plus que d’urbanisme réglementaire. Les schémas sont indicatifs et servent de base à la réflexion que doivent ensuite mener les différents porteurs de projets. Les éléments structurants le schéma sont positionnés sur les schémas pour permettre de vérifier la cohérence des propositions (notamment au regard de l’exposition des constructions, de la densité proposée, de l’organisation des voies et espaces publics) toutefois, il s’agit d’une simulation donnée à titre indicatif qui devra être précisée et recomposée dans une logique de cohérence et compatibilité.

3.2. Les O.A.P. sectorielles du PLUi de la CCSE

On dénombre 14 O.A.P. sectorielles à vocation résidentielle dans le PLUi.

Commune	Secteur de l’OAP	Superficie	Echéances
Dhuizon	Rue de Montrieux Rue de Romorantin	0,94 ha 1,06 ha	CT MT
La Ferté-Beauharnais	Imp. du Roi David	0,76 ha	MT
La Marolle en Sologne	Rue des Chenelles	0,61 ha	MT
Marcilly-en-Gault	Rue du Château d'eau	0,77 ha	CT
Millançay	Cœur de bourg	1,21 ha	MT
Montrieux en Sologne	Rue de la Pointelière	0,37 ha	CT
Neung sur Beuvron	Secteur de Beaumont	2,51 ha	CT / MT
Saint Viâtre	Rue de Vernou	0,85 ha + 1,80 ha	CT / MT
Veilleins	Rue de Millançay	0,25 ha	MT
Vernou en Sologne	Rue du Pont rouge	1,23 ha	CT / MT
Villeny	Chemin de la Noue	0,83 ha	CT
Yvoy le Marron	Route de la Marolle	1,16 ha	MT
		14,35 ha	

A l’horizon 2040, les communes de la CCSE souhaitent mettre en place les moyens d’un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l’accueil de nouveaux ménages, avec un seuil démographique de 1 200 habitants à ne pas dépasser. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

Afin d’assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique du territoire communautaire, la CCSE entend permettre, via les O.A.P. sectorielles, la réalisation d’environ 170 logements diversifiés à l’horizon 2040, pour répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire.

Le développement des 13 secteurs est cadre par des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP). Il s’agit pour les communes de faciliter la réalisation d’opérations d’aménagement d’ensemble, maîtrisées dans le contenu par les collectivités.

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



Les OAP doivent permettre d'atteindre ces objectifs. Elles doivent également permettre aux communes de maîtriser le devenir des 13 sites identifiés, en terme de :

- **gestion des accès et dessertes, notamment en ce qui concerne les problématiques de sécurité routière.**
- **mixité des typologies de logements.**
- **gestion du stationnement.**
- **connexion des opérations avec le maillage existant des liaisons douces ;**
- **préservation du petit patrimoine bâti local.**
- **maîtrise de l'échéancier de réalisation.**

Depuis des années l'urbanisation des villages s'est développée sur les axes routiers les traversant.

On constate donc pour la plupart d'entre eux une organisation des constructions en étoile autour des centres bourg.

Cette urbanisation a été poursuivie dans ce sens par tous les conseils municipaux précédents, avec la création des réseaux d'assainissement d'eau d'électricité inhérents à ce type d'urbanisation, éloignant progressivement les nouvelles constructions des centres bourg.

De ce fait, les espaces NAF disponibles aujourd'hui se trouvent d'autant plus éloigné du centre c'est le cas des communes de Dhuizon et de Saint Viâtre.

Il faut noter également que, pour éviter, ou limiter les investissements coûteux portant sur la voirie et les réseaux, l'implantation des zones à urbaniser sont proposés là où les réseaux existent déjà.

3.3. Structures et orientations des O.A.P. sectorielles

Les OAP se décomposent en deux grands volets :

3.3.1. Recommandations générales portant sur l'ensemble des O.A.P.

Réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

Afin d'obtenir un projet cohérent dans sa globalité, la Municipalité souhaite, pour éviter plusieurs permis déposés successivement, qu'une opération d'aménagement d'ensemble soit présentée dans le cadre de l'OAP.

Cela doit permettre d'aboutir à un projet intégrant des solutions aux problématiques **d'intégration paysagère et architecturale.**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Répondre aux enjeux de sobriété foncière
- Adapter les projets aux contextes
- Garantir le confort des habitants et usagers

Il s'agit de réussir l'intégration du projet tant au niveau architectural que paysager.

Au niveau architectural, les futures constructions auront les mêmes gabarits que les habitations environnantes, à savoir R+1 ou R+C.



Au niveau paysager, une frange paysagère et plantée sera aménagée au contact des constructions déjà existantes.
En terme de prescriptions architecturales et urbaines, les futurs projets, quel qu'ils soient, devront intégrer lors de la conception des futures constructions des éléments de l'architecture et de la structure urbaine solognotes.
Afin d'être aiguillé, dans le cadre de l'élaboration de projets, sur les différents aspects qui matérialisent l'esprit solognot, une annexe dans le présent document permet de proposer des solutions ou d'orienter sur les possibilités offertes pour préserver le caractère solognot.

Gestion des eaux pluviales

Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue des eaux pluviales sur la parcelle.

En cas d'impossibilité, le volume d'eaux pluviales non infiltré restant, devra être acheminé après dépollution, vers le réseau public, quand il existe et est suffisant.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, ainsi que directement sur les voies ou le domaine public (en dehors des constructions existantes) est strictement interdite.

Qualité environnementale et prévention des risques

Les projets, quelle que soit leur nature (constructions, installations, défrichements, aménagements de sols) doivent préserver et développer les réservoirs de biodiversité ainsi que la fonctionnalité et le principe de liaisons continues des « Continuités écologiques », avec la revalorisation ou la renaturation de Trames Vertes et Bleues sous forme de continuités écologiques.

- Prendre en compte les enjeux environnementaux du site et favoriser la biodiversité dans le projet
- Prévenir les risques et les nuisances
- Favoriser l'usage des énergies renouvelables

Intégration des notions de Développement Durable dans le projet

Tout en assurant leur insertion dans le tissu urbain environnant, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.) ;
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions) ;
- de construction avec des matériaux économiques ou renouvelables.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et détonnant dans l'aspect de la construction.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores (inférieures ou égales à 45 DbA à 1 m).

Les citernes de récupération des eaux de pluie seront installées de manière la plus discrète possible et dans la mesure du possible masquées par un écran naturel de végétation.



Des adaptations pourront être apportées dans le cas de réalisations présentant une harmonie générale intégrée au site et utilisant des matériaux ou formes urbaines particuliers pour garantir les conditions d'une économie des ressources et des énergies significatives dans le cadre des principes du Développement Durable appliquée à la construction (normes HQE, labels éco-constructions, respect de performances énergétiques au-delà de la réglementation thermique en vigueur, application d'un principe particulier d'économie d'énergie ou de préservation de l'environnement...). Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Besoins en matière de stationnements

Chaque projet doit se référer aux normes de stationnement automobile et 2 roues dans chaque OAP.

- Optimiser les espaces de stationnement
- Limiter l'impact visuel et physique des espaces de stationnement
- Favoriser la pratique du vélo

Desserte par les transports en commun, accessibilité, mobilités alternatives et sécurité pour tous

- Faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, lorsqu'ils existent
- Accompagner et sécuriser les cheminements piétons et cyclables
- Prendre en compte les dessertes existantes ou futures en transports en commun et modes doux

Desserte optimisée des terrains par les voies et réseaux

- Limiter l'impact de la desserte viaire
- Privilégier l'infiltration naturelle des eaux pluviales

Programmation et phasage

Afin de se conformer aux besoins de logements identifiés par le SCoT, et en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel est énoncé pour chaque OAP : court (0-5 ans), moyen (6-10 ans) et long (11 ans et plus) termes. La définition d'un échéancier prévisionnel plus précis est conditionnée à l'acquisition du foncier privé par les communes.

3.3.2. Recommandations spécifiques à chaque O.A.P.

Afin de bien préciser les contextes et les attendus pour chaque OAP sectorielle, celles-ci comportent :

- Un plan de situation
- Une photo illustrant le site
- Une description du contexte paysager et urbain, du site et de sa situation
- Les objectifs généraux de l'aménagement de la commune
- Les objectifs principaux de l'OAP
- Un schéma d'aménagement illustrant les principes d'aménagement de l'OAP



DHUIZON

① OAP Rue de Montrieux

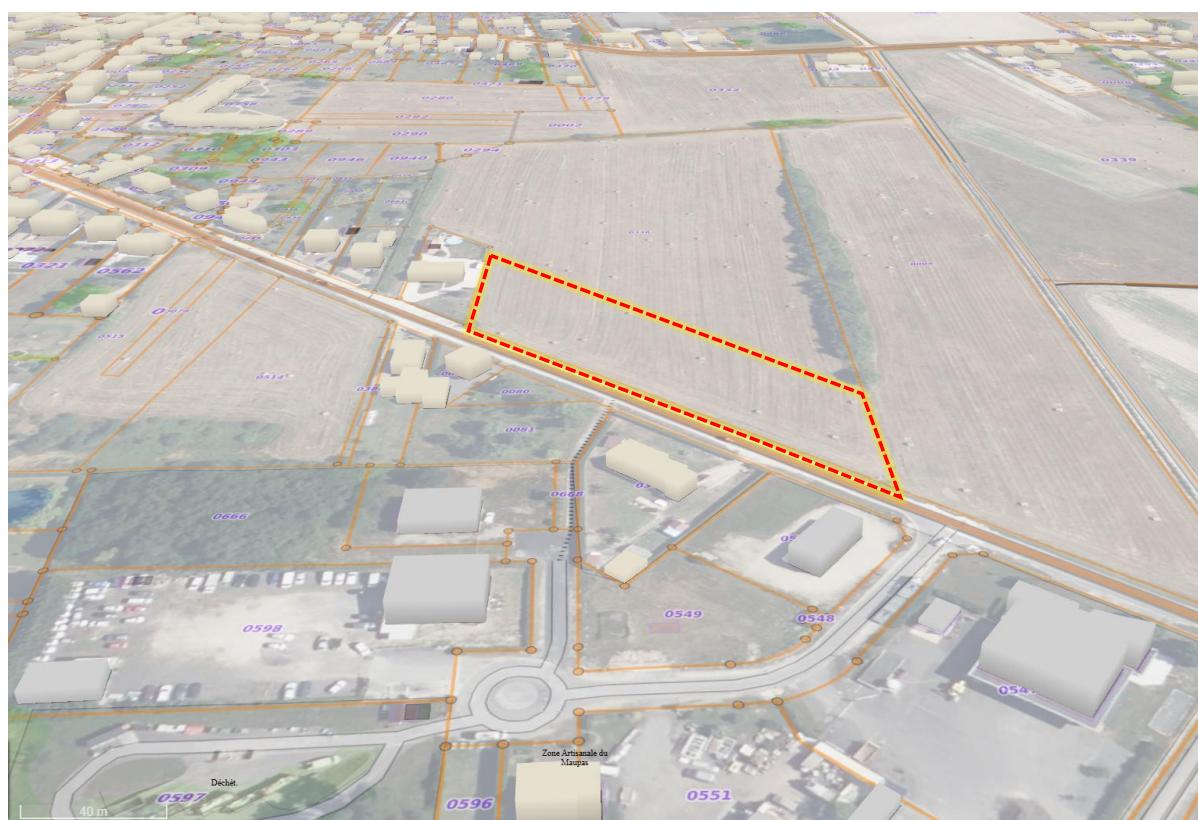
Le secteur de l'OAP se situe au sud-est du cœur de village.

Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 336 et couvre une superficie d'environ 9 400 m².

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP. Il s'agit d'une prairie.



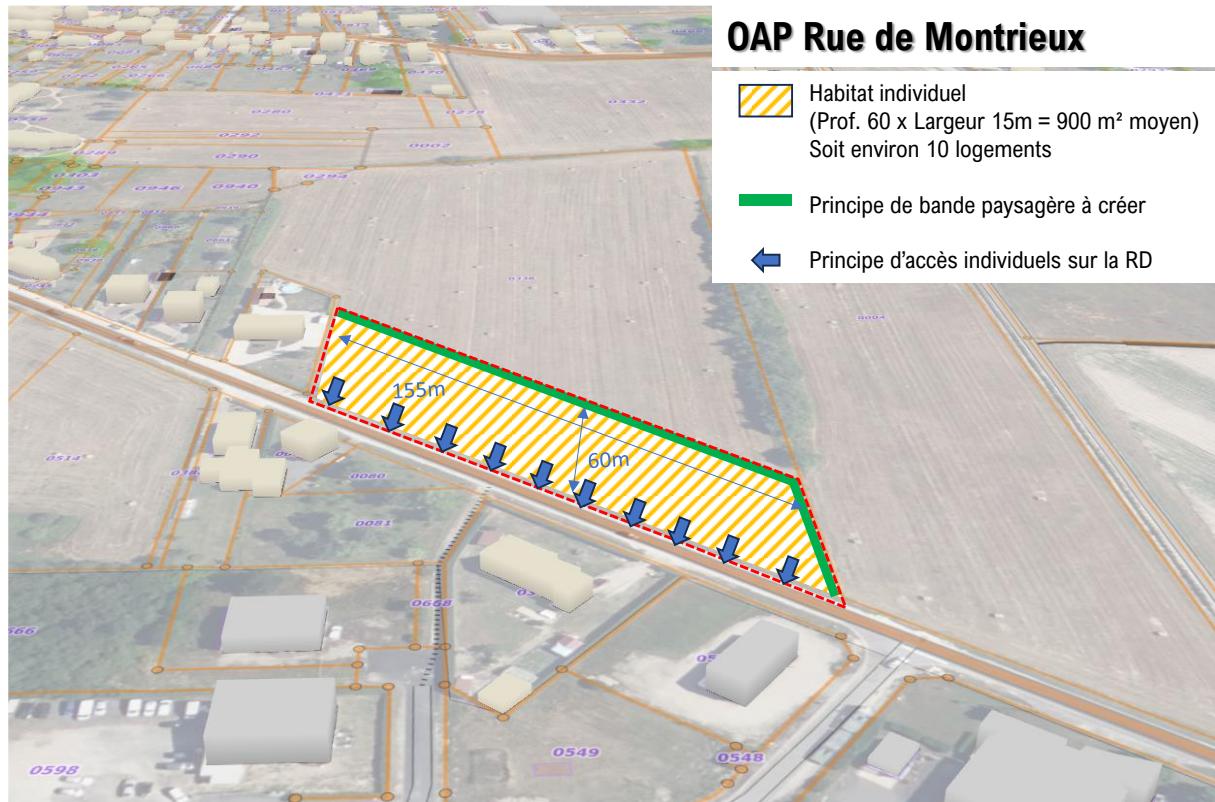
L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible depuis la rue de Montrieux (RD22), car bordé par cette dernière.



Intentions de l'OAP : Traitement homogène et sécurisé de l'entrée de village



② OAP Rue de Romorantin

Le secteur de l'OAP se situe au sud du cœur de village.

Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 195 et couvre une superficie d'environ 1,06 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais le site est partiellement boisé et une prairie se trouve au centre, entre deux boisements (boisements de conifères au nord et jeunes boisements spontanés au sud).





L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible depuis la rue de Romorantin (RD13), car bordé par cette dernière.

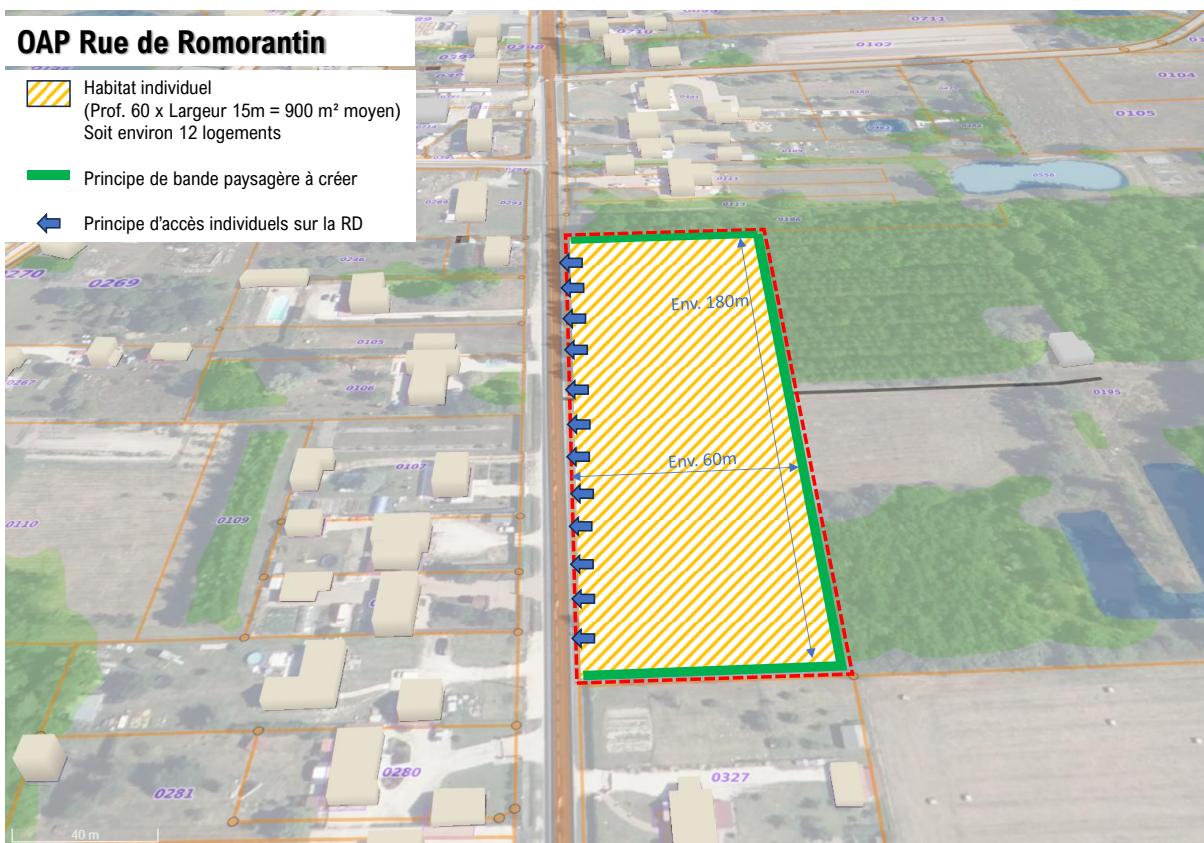
Intentions de l'OAP : Traitement homogène et sécurisé de l'entrée de village

OAP Rue de Romorantin

Habitat individuel
(Prof. 60 x Largeur 15m = 900 m² moyen)
Soit environ 12 logements

Principe de bande paysagère à créer

Principe d'accès individuels sur la RD





LA FERTE BEAUMARNAIS

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe au sud-est du cœur de village.

Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 95 et couvre une superficie d'environ 0,76 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais le site est partiellement boisé.



L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via l'impasse du Roi David.



Intentions de l’OAP : Poursuivre le développement du quartier au droit des réseaux



LA MAROLLE EN SOLOGNE

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l’OAP se situe au cœur de bourg.

Le périmètre d’études se trouve sur 3 parcelles (67, 312 et 313) et couvre une superficie d’environ 0,61 hectare.

Il n’y a pas de constructions sur le site de l’OAP. Il s’agit d’un espace agricole.



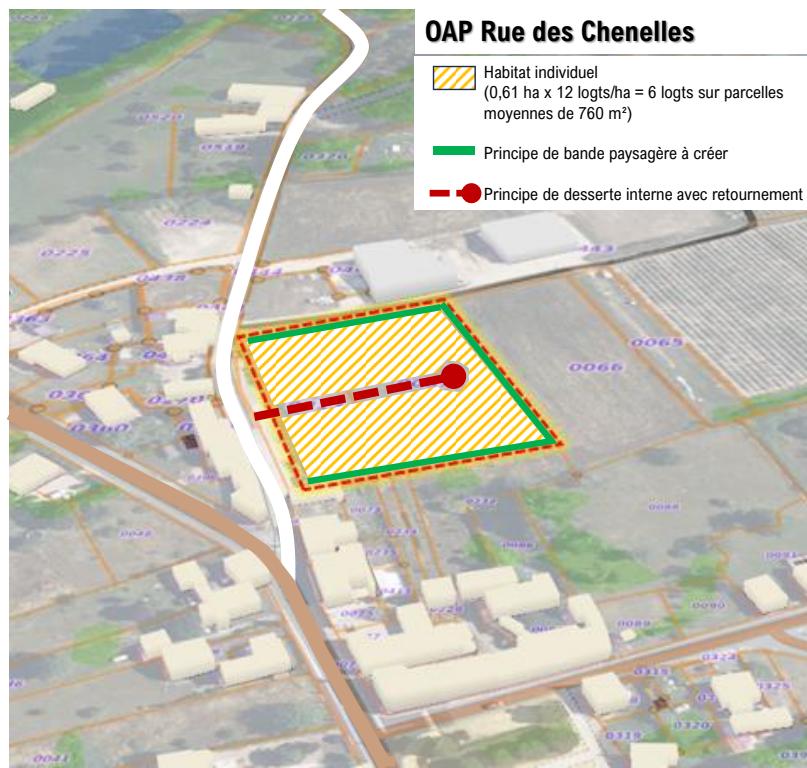


L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la rue des Chenelles.

Intentions de l'OAP





MARCILLY EN GAULT

Présentation du secteur à urbaniser

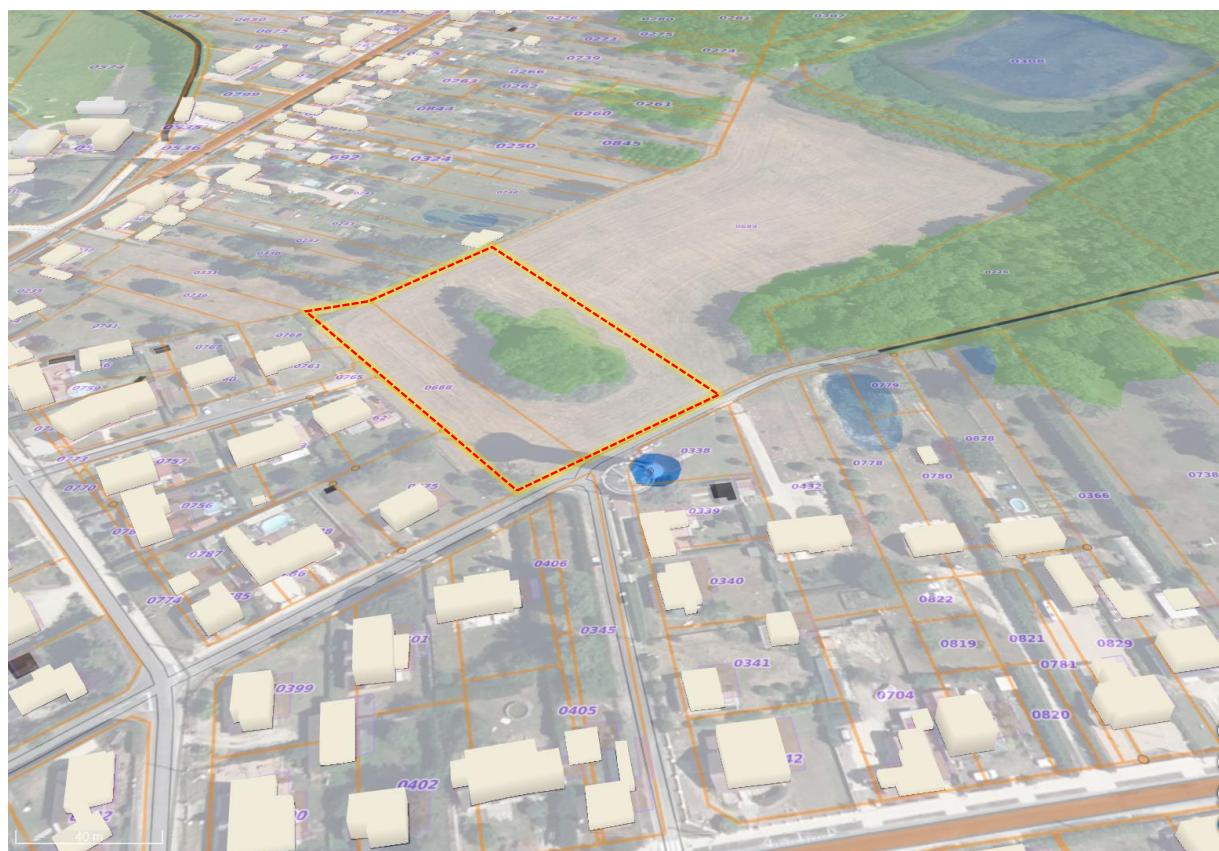
Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au l'est de ce dernier.

Le périmètre d'études se trouve sur la parcelle 688 et une partie de la parcelle 689 et couvre une superficie d'environ 0,77 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais un bosquet d'arbres se trouve au centre du site.



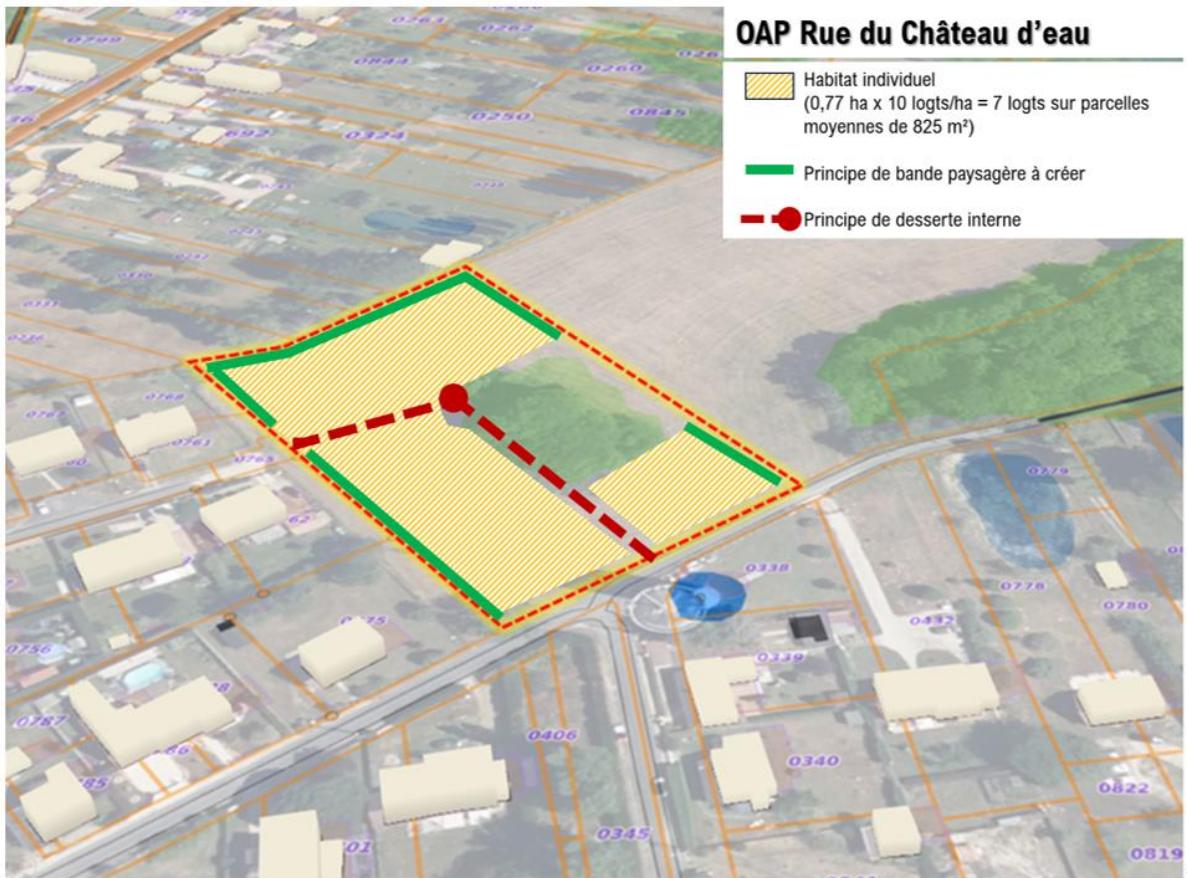
L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la rue du Château d'eau.



Intentions de l’OAP



MILLANCAY

Présentation du secteur à urbaniser

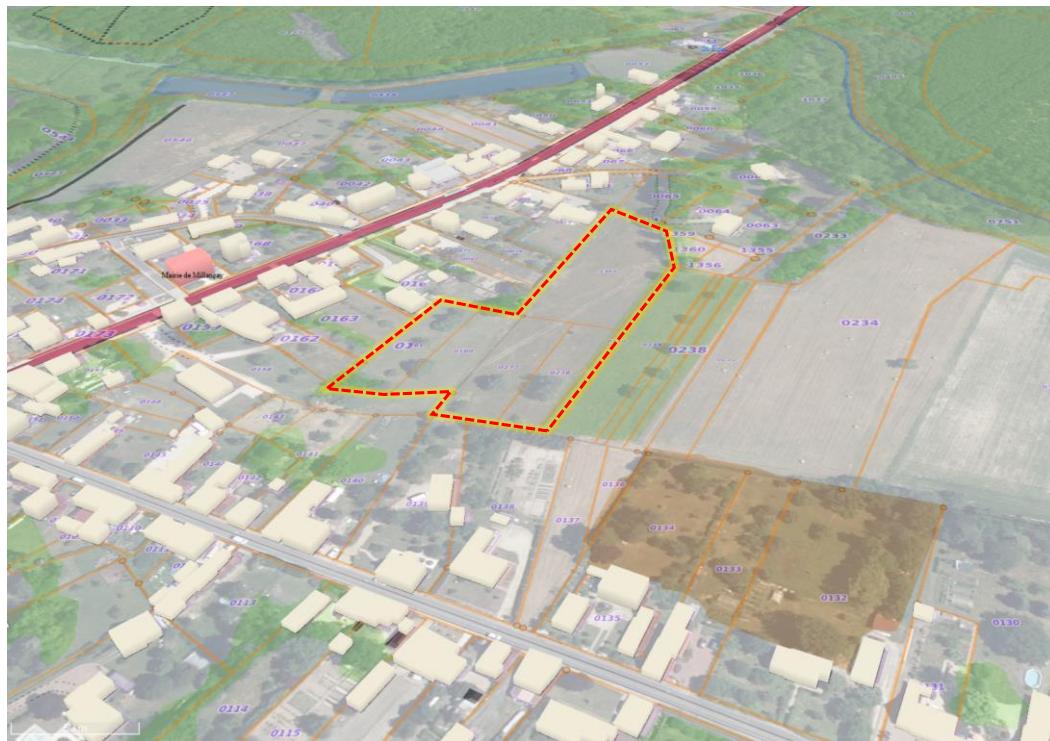
Le secteur de l’OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, à l'est de ce dernier.

Le périmètre d'études se trouve sur 7 parcelles (160, 161, 277, 278, 1364, 1365 et 240) et couvre une superficie d'environ 1,21 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP. Le site est composé de prairies mésophiles avec quelques arbres isolés.

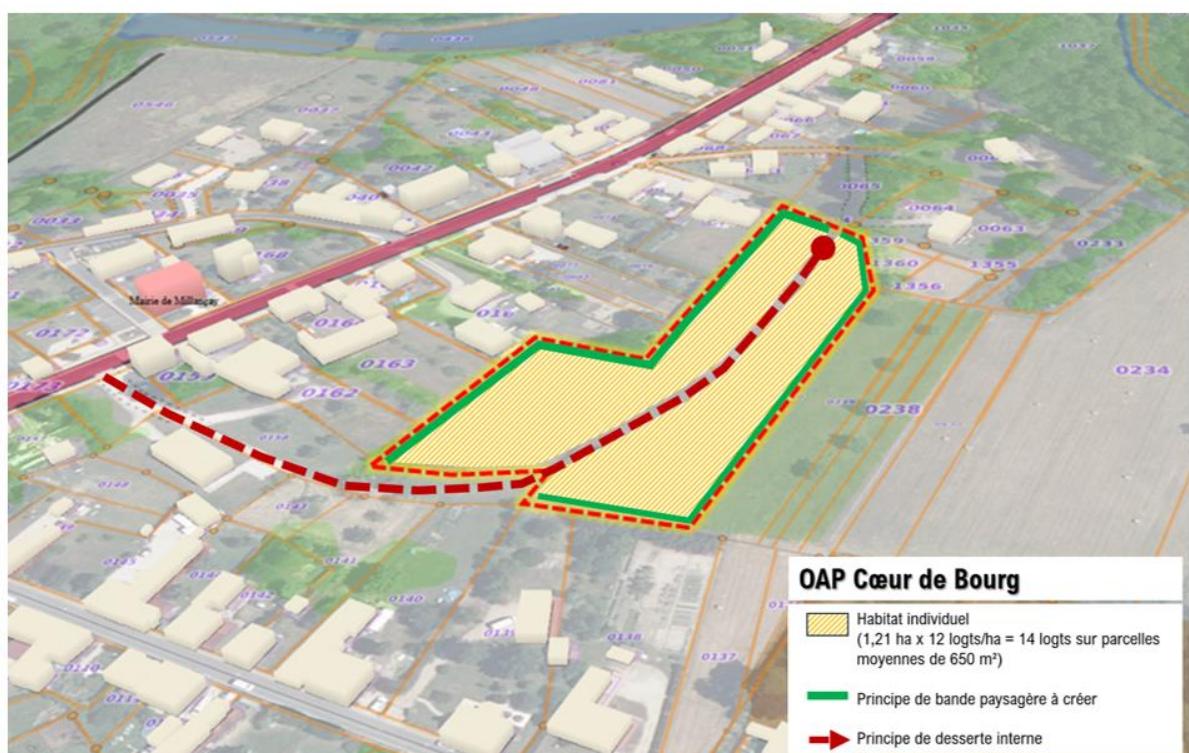


L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via des chemins qui devront être réaménagés.

Intentions de l'OAP





MONTRIEUX EN SOLOGNE

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe à l'ouest du cœur de village.

Le périmètre d'études se trouve sur la parcelle 398 et couvre une superficie d'environ 0,37 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, mais ce dernier est boisé.



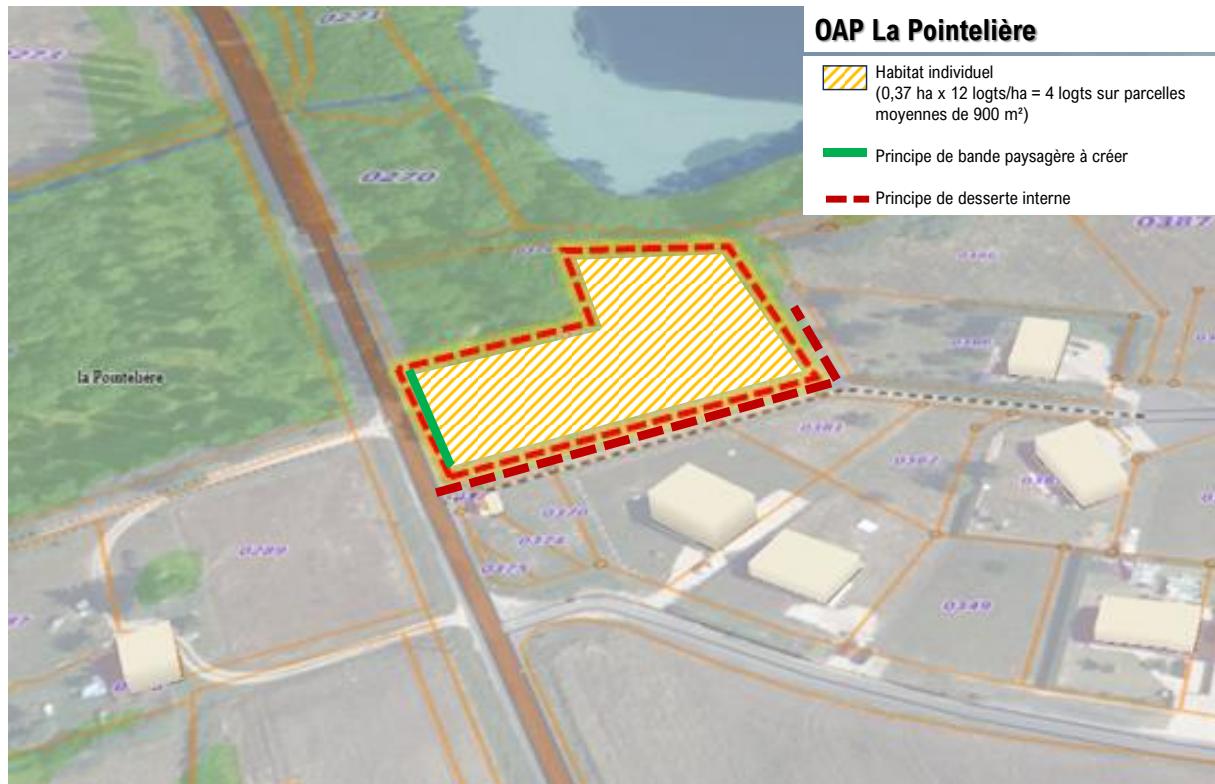
L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la RD22.



Intentions de l'OAP



NEUNG SUR BEUVRON

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe au nord-ouest du cœur de village.

Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 86 et couvre une superficie d'environ 2,51 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, et ce dernier est constitué de prairies avec des arbres isolés.





L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via le chemin de Beaumont qui devra être aménagé à terme.

Intentions de l'OAP





SAINT VIATRE

Présentation des secteurs à urbaniser

Les deux secteurs se situent dans la continuité du cœur de bourg, à l’ouest de ce dernier.

Les périmètres d’études se trouvent sur une partie de la parcelle 649 (site au sud de la RD63) et sur la parcelle 392 (site au nord de la RD63). Ils couvrent respectivement des superficies d’environ 0,85 et 1,80 hectare.

Il n’y a pas de constructions sur les sites.

Celui situé au nord de la RD63 est composé de prairies humides.



Celui situé au sud de la RD63 est composé de chênaies.





L'environnement immédiat des sites



Les secteurs sont accessibles via la RD63.

Intentions de l’OAP





VEILLEINS

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l'OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au nord de ce dernier.

Le périmètre d'études se trouve sur les parcelles 356, 386 et 387. Il couvre une superficie d'environ 0,25 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l'OAP, et ce dernier est une friche naturelle.



L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la RD 122.



Intentions de l’OAP



VERNOU EN SOLOGNE

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l’OAP se situe à proximité du cœur de bourg, au nord-est de ce dernier, et dans la continuité du pôle d’équipements publics de la commune.

Le périmètre d’études se trouve sur les parcelles 120, 121 et 122. Il couvre une superficie d’environ 1,33 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site de l’OAP, et ce dernier est une friche naturelle.



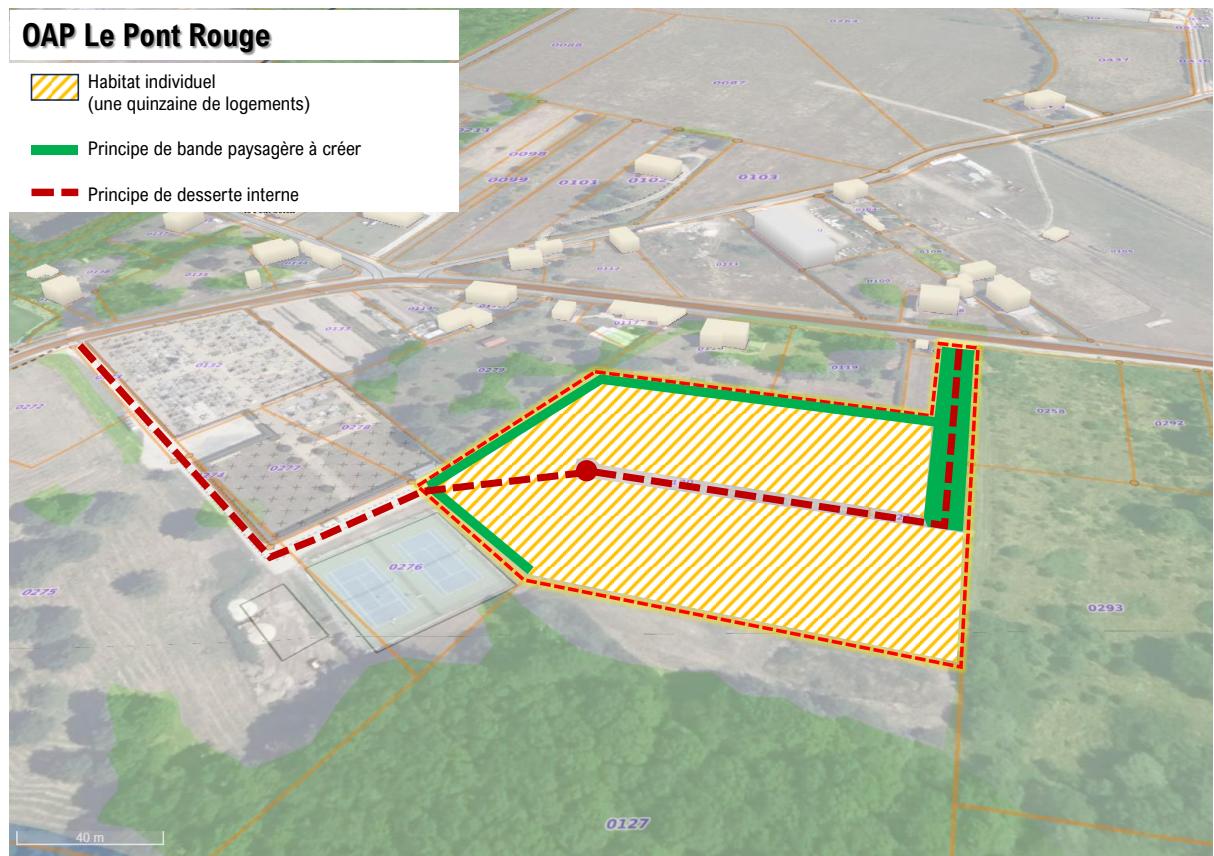


L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via le Pont Rouge (RD 63).

Intentions de l’OAP





VILLENY

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur se situe dans la continuité du cœur de bourg, au sud-est de ce dernier.

Le périmètre d'études se trouve sur une partie de la parcelle 178 (site à l'est). Il couvre une superficie d'environ 0,83 hectare.

Il n'y a pas de constructions sur le site.

Celui situé au sud de la RD63 est composé de fourrés et friches herbacées.



L'environnement immédiat du site



Le secteur est accessible depuis la RD88.



Intentions de l’OAP



YVOY LE MARRON

Présentation du secteur à urbaniser

Le secteur de l’OAP se situe dans la continuité du cœur de bourg, au nord de ce dernier.

Le périmètre d’études se trouve sur la parcelle 962, qui appartient à la commune d’Yvoy-le-Marron. Il couvre une superficie d’environ 1,16 hectare.

Il y a des bâtiments agricoles, des serres et des jardins maraîchers sur le site de l’OAP.





L'environnement immédiat du site de l'OAP



Le secteur est accessible via la RD 104.

Intentions de l'OAP





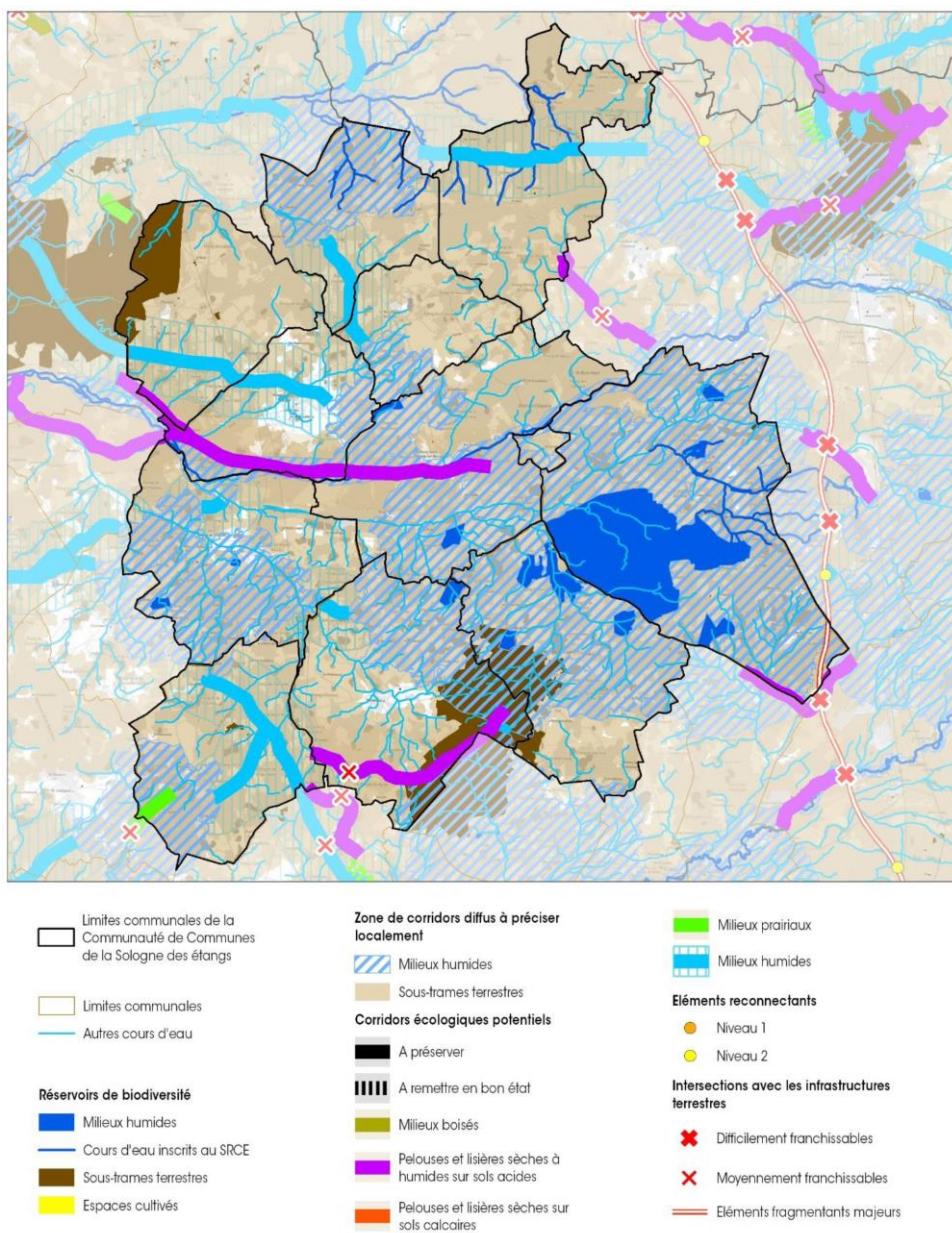
3.4. Une O.A.P. thématique : la Trame Verte et Bleue

Le contexte

L’OAP thématique « Trame Verte et Bleue » est une déclinaison spécifique des dispositions portant sur l’aménagement du territoire en faveur des continuités écologiques. Cette OAP vient répondre aux attentes de l’article L151-6-2 du Code de l’Urbanisme qui énumère des champs généraux très larges que cette OAP vient adapter au contexte communal et aux objectifs inscrits au PADD.

Elle s’inscrit sur l’ensemble du territoire et est opposable dans un rapport de compatibilité.

Orientation d’Aménagement et de Programmation TVB





Les objectifs de l’OAP

Cette OAP présente un caractère transversal qui vient appliquer à l’ensemble du territoire, des prescriptions et préconisations en faveur de la valorisation des continuités écologiques. L’OAP est axée sur la préservation et du renforcement de la biodiversité locale.

Sur l’ensemble du territoire, que ce soit dans les zones naturelles et agricoles ou dans les zones bâties, les projets doivent contribuer au développement de la biodiversité, au respect du cycle naturel de l’eau, à la régulation du microclimat et à la fabrication d’un paysage de qualité.



Chapitre 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE VOLET REGLEMENTAIRE



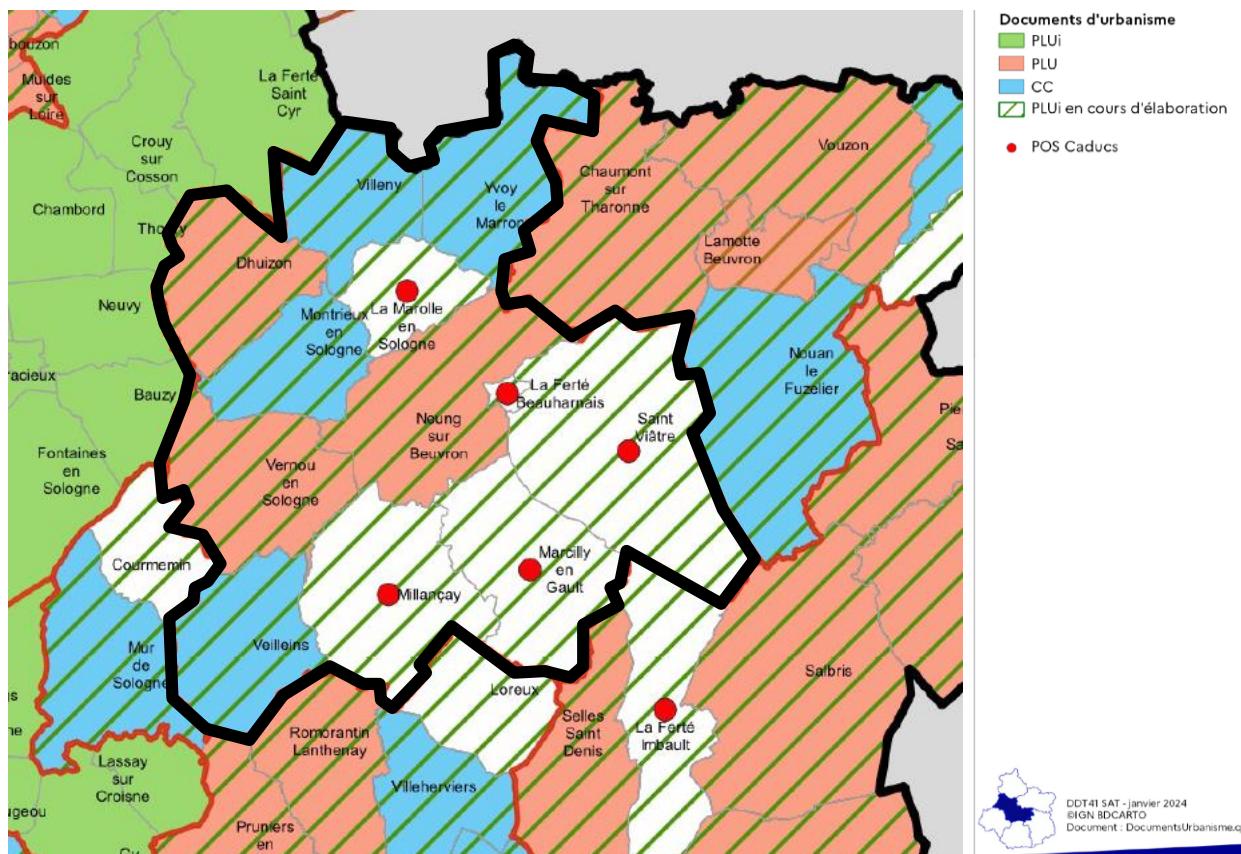
4.1. Etat des lieux sur les documents d’urbanisme en vigueur au 1er janvier 2025

Les communes de la CCSE ne disposent pas toutes d'un document d'urbanisme.

Seules les communes de Neung-sur-Beuvron, Dhuizon et Vernou en Sologne ont un Plan Local d’Urbanisme opposable.

Quatre communes sont dotées d'une Carte Communale (Montrieux en Sologne, Veilleins, Villeny et Yvoy le Marron).

Les autres communes sont soumises au Règlement National d’Urbanisme, leur POS étant devenus caducs.



4.2. Découpage du territoire communautaire en zonages et prescriptions

Le Plan Local d’Urbanisme intercommunal, conformément au Code de l’Urbanisme, est composé de zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturels (N).

Les choix de zonages ont été guidés par plusieurs grands principes :

- **Respecter le cadre réglementaire,**
- **Traduire les orientations du PADD du PLUi de la CCSE,**
- **Éviter les conflits d’usages** liés à des occupations incompatibles entre elles,
- **Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers :**



- En interdisant les projets incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- En limitant la dispersion et l'extension de l'urbanisation à distance des centralités villageoises.

Le territoire communautaire est ainsi couvert par les zones et secteurs ci-dessous.

Les zones urbaines désignées par l'indice U sont réparties en :

- zone UA, zone d'habitat ancien, qui correspond globalement aux parties historiques et traditionnelles des bourgs ;

Objectifs des dispositions réglementaires :

Reconnaitre et préserver l'organisation traditionnelle du bâti : une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l'organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.

- zone UB, zone d'extensions sous formes pavillonnaires, plus ou moins récentes. Elle accueille de l'habitat et certaines activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel dominant (services, bureaux...).

Objectifs des dispositions réglementaires :

Respecter les caractéristiques paysagères et urbaines des différents ensembles bâties.

Respecter les conditions de sécurité et de desserte des constructions le long des voies structurantes.

Permettre une densification modérée du tissu urbanisé au sein des dents creuses.

- zone UE, zone à dominante d'équipements, qui correspond aux secteurs destinés aux équipements collectifs ;

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à préserver le caractère public ou collectif de ces espaces et à y limiter les constructions diverses pour y privilégier la vocation d'intérêt collectif, d'équipements communs et d'activités qui y sont liées.

- zone UX qui correspond aux zones d'activités existantes.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Les dispositions réglementaires visent à pérenniser la vocation économique des sites identifiés sur les communes.

Les zones à urbaniser (AU) à court terme composée de :

- la zone 1AU qui correspond aux zones d'urbanisation future à dominante d'habitat, leur ouverture à l'urbanisation étant phasée dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- la zone 2AU, correspondant aux zones d'urbanisation future à long terme, pour lesquelles notamment des prospections environnementales complémentaires devront être menées ;

Les zones agricoles (A) ont été déterminées en retenant notamment les espaces :

- À protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,



- Identifiées dans le registre parcellaire graphique des aides de la Politique Agricole Commune,
- Accueillant des sièges d’exploitations agricoles ou bâtiments d’élevage,
- La photo interprétation à partir de la BD ortho.

Les zones naturelles (N) ont été déterminées en retenant notamment les espaces :

- À protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Présentant un caractère d’espaces à dominante naturelle,
- Disposant de ressources naturelles à préserver ou restaurer,
- Présentant des enjeux environnementaux majeurs,
- En fonds de parcelles bâties dont il convient de limiter la consommation foncière, l’artificialisation des sols ou pour assurer la préservation des paysages et de l’environnement,
- Les espaces bâties isolés de faibles dimensions.

La zone NL permet des activités de loisirs et de tourisme en zone naturelle.

UA	Centres bourgs - Bâti ancien et traditionnel
UB	Extensions plus ou moins récentes des bourgs
UX	Secteurs d’activités économiques existantes ou à (ré)aménager
UE	Zone d’équipements publics
AU	Zone à urbaniser, sur lesquelles des Orientations d’Aménagement et de Programmation ont été produites
A	Zone agricole
N	Zone naturelle Elle comprend une sous-zone NI, qui regroupe des Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) pour des projets de loisirs et de tourisme.

Ensembles patrimoniaux repérés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme

Rappel de l’article L151-19 du code de l’urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâties ou non bâties, 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. »

Emplacements réservés

Outil de planification urbaine mis en œuvre dans le cadre du PLUi, les emplacements réservés (ER) permettent de réserver des secteurs à la réalisation de projets publics.

Bâtiments pouvant changer de destination

Rappel de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Pour déterminer les bâtiments pouvant changer de destination, les critères suivants ont été intégrés.

		Exploitation agricole	Exploitation forestière	Logement	Hébergement	Artisanat	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autres hébergements touristiques	Entrepôt	Bureau
Conditions pour autoriser le changement de destination	unité foncière desservie par le réseau AEP			●	●		●	●		●
	unités foncières desservies par le réseau d'électricité			●	●		●	●		●
	unités foncières desservies par une voie carrossable	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Emprise au sol supérieure à 100 m ²	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Situés en dehors de la zone rouge du PPRI			●	●		●	●		●

Ces critères permettent de distinguer :

- Les bâtiments pouvant changer de destination vers les destinations suivantes : logement, hébergement, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques.
- les bâtiments pouvant changer de destination en direction de exploitations agricoles, exploitations forestières, artisanat, autres hébergements touristiques.

Compte tenu du très faible nombre de logements autorisés en changement de destination dans les zones agricoles et naturelles ce potentiel de logements n'a pas été pris en compte dans les projections du PLUI en matière de logements.



4.3. Evolution du règlement pour les communes dotées d'un PLU

Depuis le 1er janvier 2016, les dispositions réglementaires des PLU qui s'appliquent aux autorisations de construire ou d'aménager un terrain ont évolué. Au lieu d'être formalisées en 16 articles, elles sont organisées en 3 grandes parties indiquées ci-contre. Ainsi sans remettre en cause les possibilités ou limitations existantes dans les zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles, le règlement a été repris dans cette nouvelle « formule ».

Articles du règlement 2016		Nouveaux articles
1	Occupations des sols interdites	→ 1
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	→ 1
3	Conditions de desserte et d'accès des terrains	→ 8
4	Conditions de desserte par les réseaux	→ 9
5	Superficie minimale des terrains – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques	→ 4
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	→ 4
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	→ 4
9	Emprise au sol	→ 4
10	Hauteur des constructions	→ 4
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	→ 5
12	Obligations en matière de stationnement	→ 7
13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.	→ 6
14	Coefficient d'Occupation des Sols – Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014	/
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	→ 5
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques	→ 9

Articles de la nouvelle version du règlement	
Partie 1 : Affectations des sols et destination des constructions	
1	Les destinations et vocations autorisées et interdites
2	Les autorisations sous conditions particulières
3	Mixité fonctionnelle et sociale
Partie 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	
4	Volumes et implantations des constructions
5	Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions
6	Insertion paysagère et aménagement des abords
7	Stationnements
Partie 3 : Desserte, équipements et réseaux	
8	Accès et desserte par les voies publiques et privées
9	Desserte par les réseaux

4.4. Synthèse des destinations et vocations autorisées et interdites par zone

- ✓ Autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances
- Autorisés sous conditions particulières
- ✗ Interdit

		UA	UB	UE	UX	AU	A	N	NL
Habitat	Logement	✓	●	●	✓	✓	●	✗	✗
	Hébergement	✓	●	✗	✗	●	✗	✗	✗
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	●	●	✓	●	✗	✓	✗	✗
	Restauration	●	✓	✓	●	✗	✗	✗	●



	<i>Commerce de gros</i>	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗
	<i>Services avec accueil d'une clientèle</i>	●	✓	✓	●	✗	✓	✗	●
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	●	✓	✓	✗	✗	✗	✗	●
	<i>Cinéma</i>	✗	✗	●	✗	✗	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux accueillant du public des admin. publiques et assimilés</i>	✓	●	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	<i>Locaux techn. et indust. des admin. publiques et assimilés</i>	✗	●	●	●	✗	●	●	✗
	<i>Établissements d'enseignement</i>	✓	●	✓	●	✗	✗	✗	✗
	<i>Établits de santé et d'action sociale</i>	✓	✓	✓	✓	✗	✗	✗	✗
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	●	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	<i>Équipements sportifs</i>	●	✓	✓	●	✗	✗	✗	✗
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	●	✓	✓	●	✗	✗	✗	✗
	<i>Exploitation agricole</i>	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Exploitation forestière</i>	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
	<i>Industrie</i>	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗
	<i>Entrepôt</i>	✗	✗	✓	✗	✗	✓	✗	✗
	<i>Bureau</i>	✓	●	✓	✗	✗	✓	✗	✗
	<i>Centre de congrès et d'expo.</i>	✗	✓	✓	✗	✗	✗	✗	✗



4.5. Justification des STECAL

Selon l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les STECAL sont des secteurs potentiellement constructibles. Tous les sous-secteurs des zones A et N ne sont donc pas obligatoirement des STECAL.

Le PLUi visant à appuyer son développement sur celui des centralités et souhaitant limiter la dispersion de l'habitat afin de limiter les conflits d'usages potentiels, l'augmentation des déplacements motorisés sur des voiries inadaptées, ou encore l'impact sur l'environnement, les STECAL ont été volontairement limitées.

Ainsi, les zones d'habitat dispersées ont été classées en Zone Naturelles et Agricoles sans autorisation de constructions nouvelles. Seules les extensions et les annexes de logements existants y sont autorisés. Aucun STECAL à vocation résidentielle n'a été identifié pour éviter de conforter ce type d'habitat isolé.

En revanche, un secteur habité isolé sur la commune de Neung-sur-Beuvron, de type zone de quartier, de plus de 20 bâtis principaux a été classé en zone U. Il s'agit d'un secteur ne pouvant justifier d'un classement en zone naturelle ou agricole de par le nombre de bâtis situés en continuité relativement agglomérée, et desservis par les réseaux d'assainissement collectif. Les limites constructibles ont été resserrées afin d'y accorder de faibles droits à construire pour limiter leur développement.



Six STECAL, tous à vocation touristique et/ou de loisirs sont identifiés :

Ces STECAL s'inscrivent totalement dans la stratégie communautaire de développer le tourisme et les activités de loisirs sur le territoire de la CCSE.

L'objectif 1.1 du PADD du PLUi affiche clairement les ambitions :

« *Objectif 1.1. : POURSUIVRE ET RENFORCER LE PROJET TOURISTIQUE INITIE 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. »



1. DHUIZON – Aménagement d’hébergements touristiques et d’une ferme pédagogique Les Hauts de Rotte

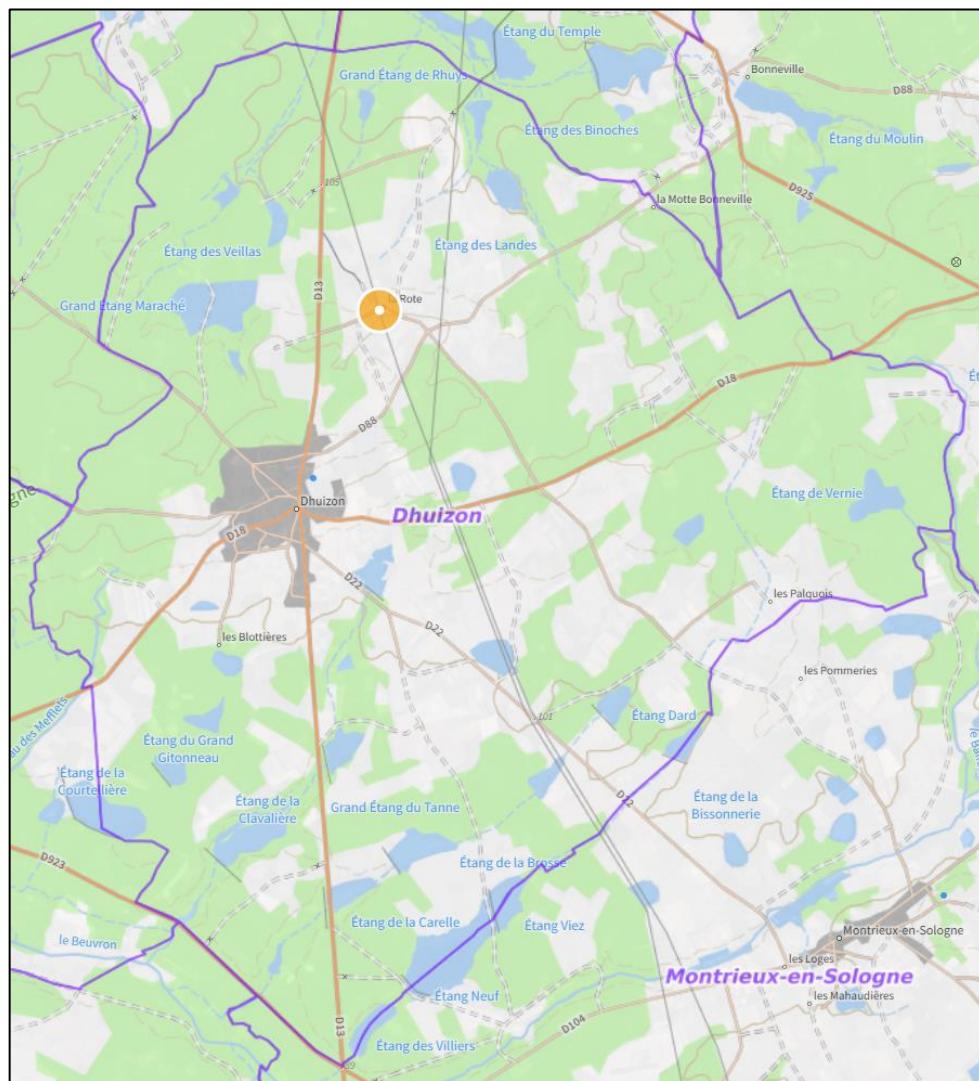
Ambitions du STECAL

Dans un cadre de vie préservé, il s’agit de développer l’activité économique locale en créant de nouvelles offres d’hébergement pour pérenniser le tourisme vert et durable sur le territoire communautaire.

En parallèle, une ferme pédagogique et des ateliers créatifs et ludiques permettront de partager avec les hôtes la richesse de la biodiversité locale.

Présentation du site

Le STECAL se situe à environ 1,5 kilomètre, au Nord-Est de la zone agglomérée de Dhuizon, au lieu-dit de La Rotte.

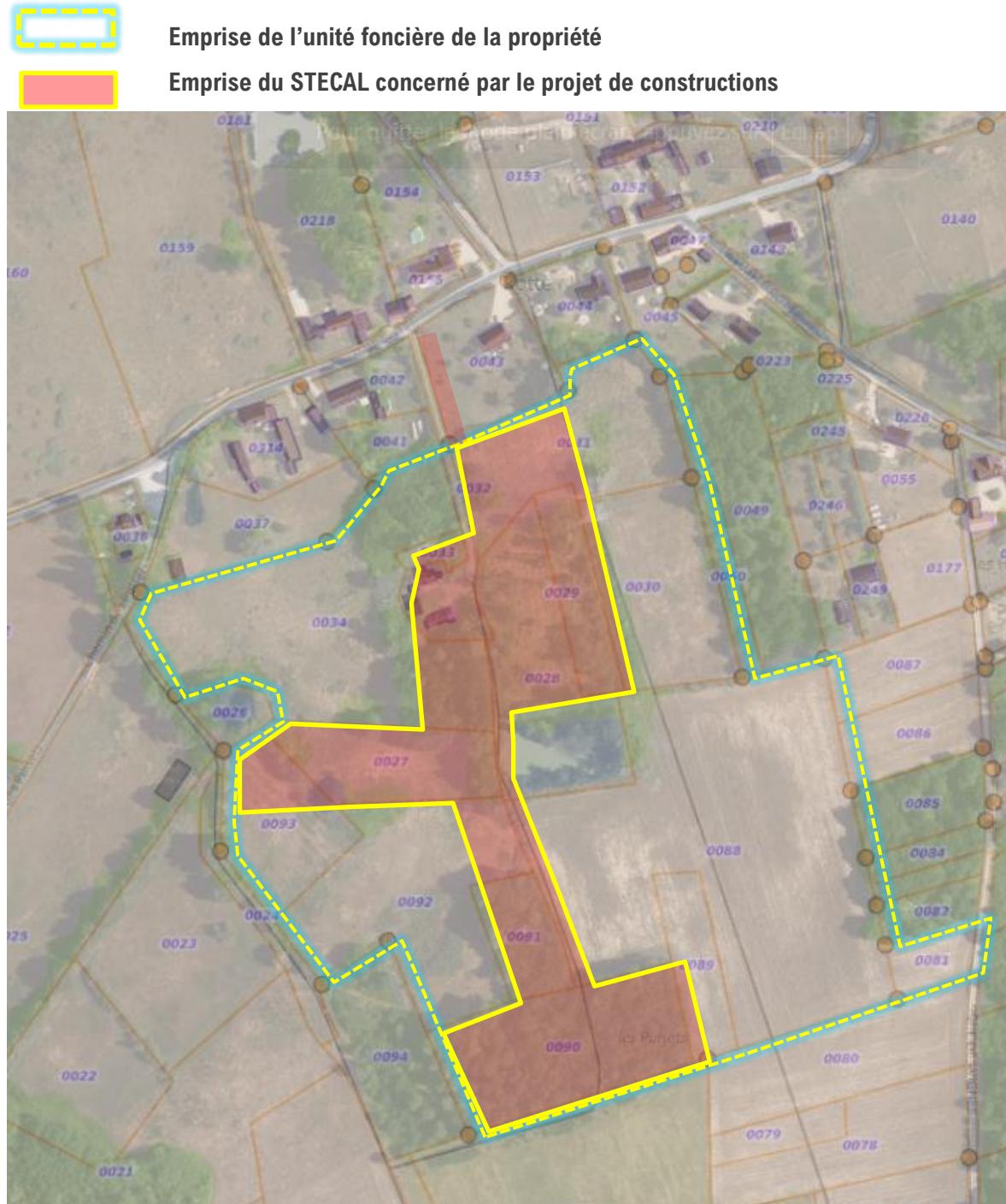


Source : Géoportail



La propriété concernée par le STECAL regroupe plusieurs parcelles. L'unité foncière couvre une superficie d'environ 9,2 hectares.

Cependant, l'unité foncière directement impactée par le projet ne couvre qu'environ 3,2 hectares.



Source : Géoportail



Au PLU de la commune de Dhuzon, actuellement opposable, le secteur est classé en **zonage agricole (A)**, sauf pour les constructions existantes que sont déjà en STECAL (Ah).



Source : Géoportail de l’urbanisme

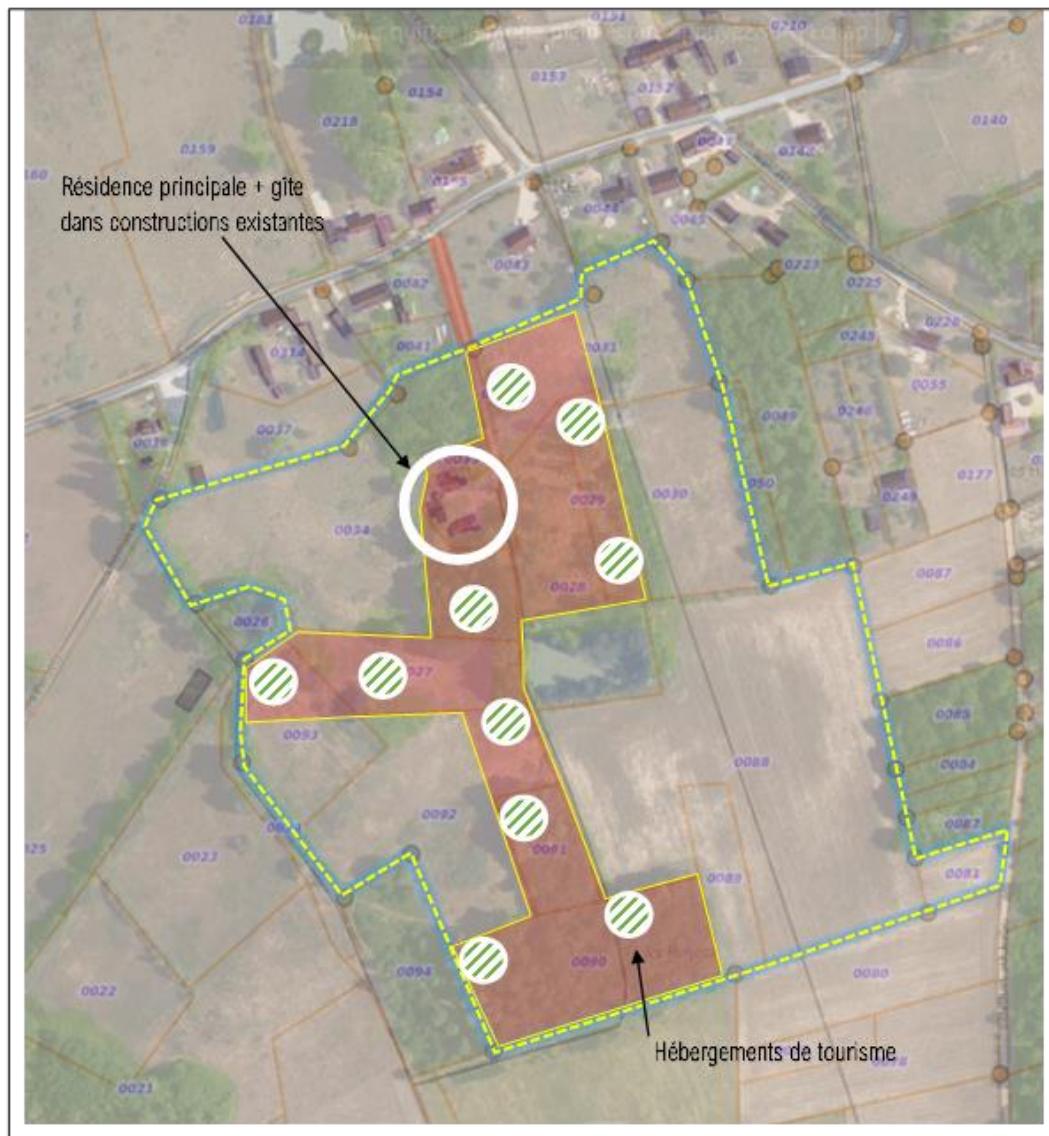
Eléments de présentation du projet

A terme, il s’agit de créer :

- **Une habitation (résidence principale)** pour le porteur de projet et sa famille ;
- **Un gîte modulable** pouvant accueillir de 2 à 14 personnes ;
- **Dix hébergements** (de 20 à 40 m²) à l’architecture authentique, intégrés harmonieusement dans le paysage : chalets, lodges et cabanes en bois (2 à court terme et 10 à moyen – long termes) ;
- **Une ferme pédagogique et des ateliers créatifs et ludiques** auxquels pourront participer les futurs hôtes.



Implantation indicative des futurs hébergements

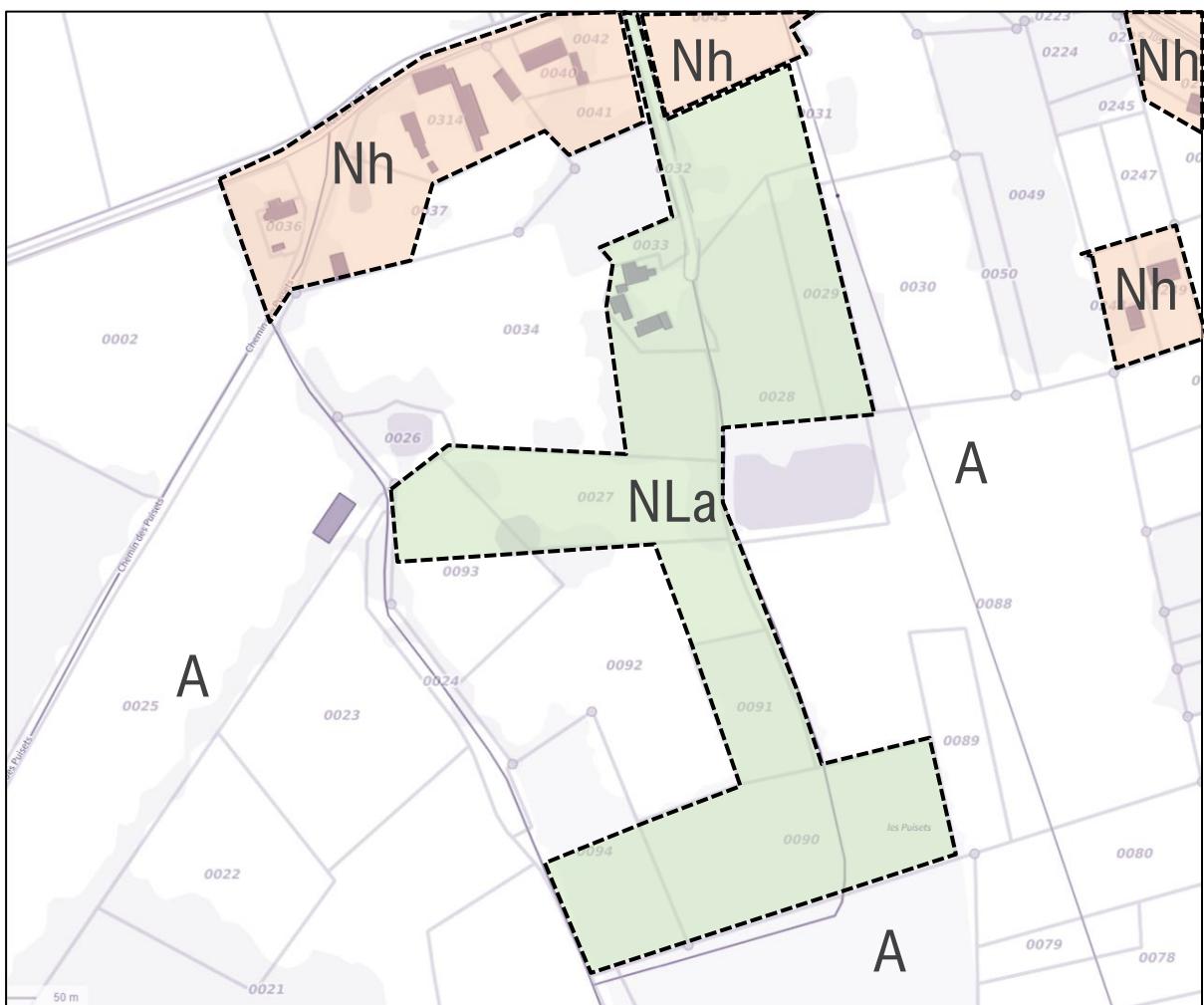


L'implantation terrain des hébergements

N° Parcelle	Zonage	Surface en m ²	Occupation du sol	Nb hébergement	Surface hébergement minimum (20m ² /heb)	Surface hébergement maximum (40m ² /heb)	Surface utilisée minimum (en % de chaque parcelle)	Surface utilisée maximum (en % de chaque parcelle)
27	A	3990,69	Herbage	1	20	40	0,50	1,00
28	A	6867,00	Verger/Pêche	0	0	0	0,00	0,00
29	A	2309,24	Verger	2	40	80	1,73	3,46
30	A	6167,87	Herbage	0	0	0	0,00	0,00
31	A	6846,10	Herbage	1	20	40	0,29	0,58
32	AH	1989,08	Habitation/Gîtes	0	0	0	0,00	0,00
33	A	457,60	Jardin	0	0	0	0,00	0,00
34	A	14163,58	Herbage	1	20	40	0,14	0,28
81	A	1165,48	Herbage/Jachère mellifère	0	0	0	0,00	0,00
88	A	23375,47	Herbage	0	0	0	0,00	0,00
89	A	2514,14	Herbage/Jachère mellifère	0	0	0	0,00	0,00
90	A	7024,29	Petit bois	2	40	80	0,57	1,14
91	A	2135,26	Petit bois	1	20	40	0,94	1,87
92	A	9170,80	Herbage	1	20	40	0,22	0,44
93	A	4117,98	Herbage	1	20	40	0,49	0,97
15		92094,58		10	200	400	0,22	0,43



Incidences sur le PLUi



La zone NLa, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme.



4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLa : 640m² sur une emprise de 32 000 m², soit 2% de l'emprise foncière.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLa : 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

□ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

□ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



2. LA FERTE B. - Création de quelques hébergements touristiques à La Ferme des îles

Ambitions du STECAL

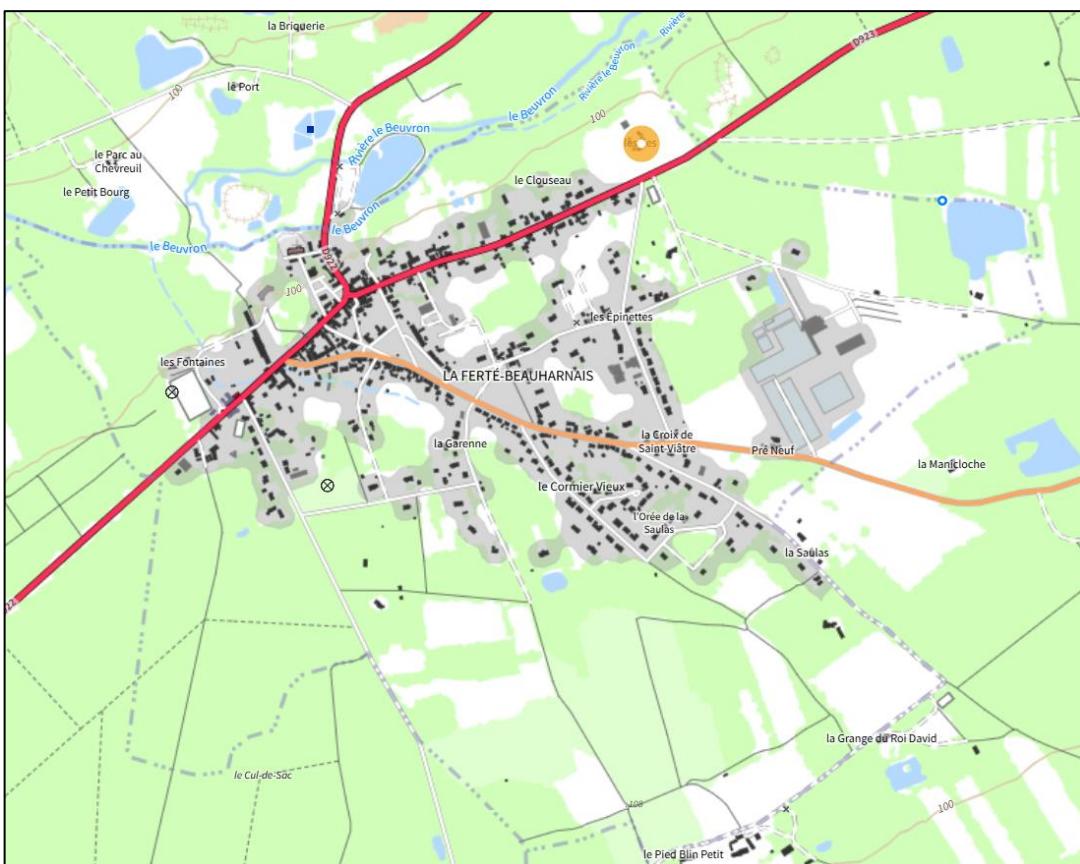
La Ferme des îles est historiquement la métairie du château de La Ferté-Beauharnais. La maison principale est datée par les historiens du XIII^e siècle. La ferme appartenait au chatelain jusqu’en 1987, date de sa vente à des éleveurs producteurs de fromages de chèvre.

Les porteurs de projet font l’acquisition du domaine en 1994.

Depuis 2014, ils reçoivent des groupes en gîte de 12 personnes et font l’expérience de l’accueil tous les week-ends de jeunes, de familles ou de séminaires. Dans un cadre de vie préservé, il s’agit de développer une offre touristique insolite, dans un espace de nature, correspondant à une demande forte du public, mais également de dynamiser l’activité économique locale en créant de nouvelles offres d’hébergement pour pérenniser le tourisme vert et durable sur le territoire communautaire.

Présentation du site

Le projet se situe à la sortie Nord-Est du village de La Ferté-Beauharnais, au bord de la RD 923, au lieu-dit de Les îles.



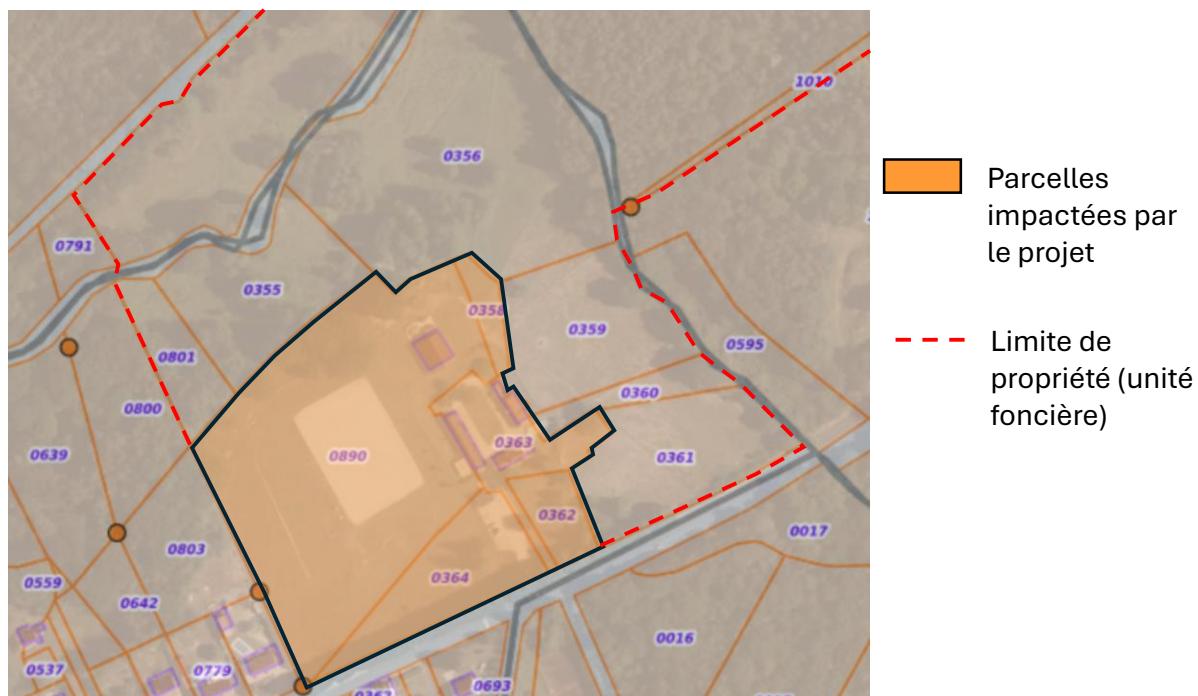
Source : Géoportail



Actuellement, la propriété est une exploitation agricole d'élevage d'équidés, majoritairement des poneys shetland pour les enfants.

Elle est bordée par le Beuvron au Nord et elle est traversé par l'ancien lit du Beuvron à sec.

La propriété concernée par le STECAL regroupe plusieurs parcelles. L'unité foncière couvre une superficie d'environ 10 hectares. La propriété se situe en bordure du Beuvron, sur trois communes : La Ferté-Beauharnais, Saint-Viâtre et Neung-sur-Beuvron. **Cependant, l'unité foncière directement impactée par le projet ne couvre qu'environ 2,8 hectares.**



Eléments de présentation du projet

A terme, il s'agit de créer (hors logement du porteur de projet également sur site) :

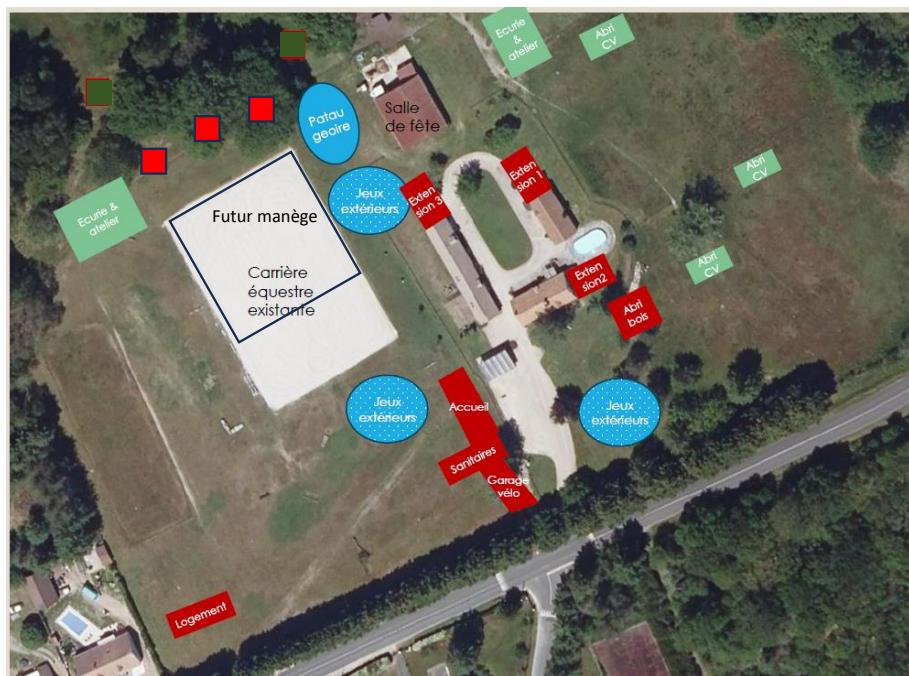
- **Une maison du XIIIème siècle réhabilitée** (pour 6 personnes) ;
- **Une maison en brique** (pour 6 personnes) ;
- **Deux gîtes solognots** (rénovation et extension des bâtiments existants) : 1 pouvant accueillir 8 personnes et un second 12 personnes ;
- **Trois hébergements pour 2 personnes** (d'environ 30 m²) type TinyHouse ou Hobbit. Il s'agira de constructions réversibles, sans adduction d'eau, sans assainissement (sanitaires dans le bâtiment de bloc sanitaire), avec électricité et chauffage au bois. Chaque maison comprend une mini éolienne et des panneaux photovoltaïque pour produire l'éclairage nécessaire ;
- **Changement de destination de l'écurie existante** en salle de fête ou polyvalente, **construction d'une nouvelle écurie de logement des chevaux et poneys** et construction d'abris de prés.



Par ailleurs, sont envisagés :

- Toilettes sèches réparties à proximité des maisons.
- Bloc sanitaire avec douches, lavabos et WC, à proximité de l'accueil. Le bloc comprend une réserve de récupération d'eau de pluie pour alimenter les toilettes et des panneaux photovoltaïque pour la production d'eau chaude et l'éclairage.
- Accueil à proximité du parking, comprenant un espace d'accueil avec présontoirs de documentations, bureau administratif, salle de réunion multimédias.
- Espaces de jeux pour enfants et espace de jeux d'extérieurs pour adultes.
- Un manège (dont la hauteur maximale est limitée à 12 mètres) servant de surface couverte pour des animations équestres ou autres, prenant place sur une partie de la carrière équestre existante.
- La toiture de l'actuelle écurie et du futur manège seront équipés de panneaux photovoltaïques pour rechercher l'autonomie énergétique.

Eléments de présentation du projet



En rouge, les constructions à réaliser.

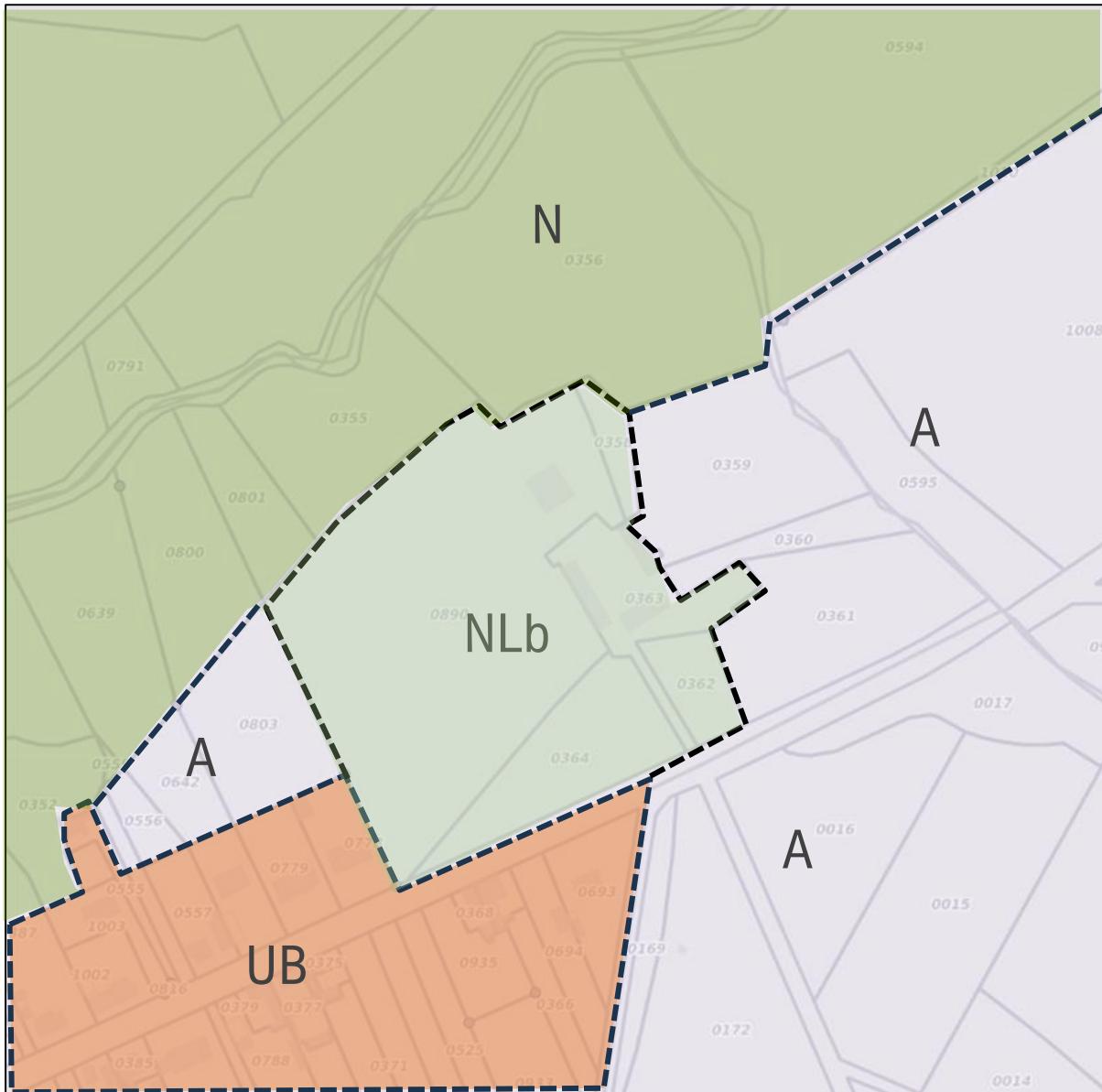
Les maisons existantes feront l'objet d'extension/agrandissement pour développer le nombre de gîtes :

En bleu, les aménagements envisagés.

En vert, les constructions agricoles.



Incidences sur le PLUi



La zone NLb, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLb : 2 800 m² sur une emprise de 28 000 m², soit 10% de l'emprise foncière.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLb : 7 mètres, hormis pour le manège dont la hauteur maximale est limitée à 12 mètres.



4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l’alignement des voies.

□ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

□ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



3. MILLANCAY – Aménagement d'un centre d'équithérapie – Les petites Tuileries

Ambitions du STECAL

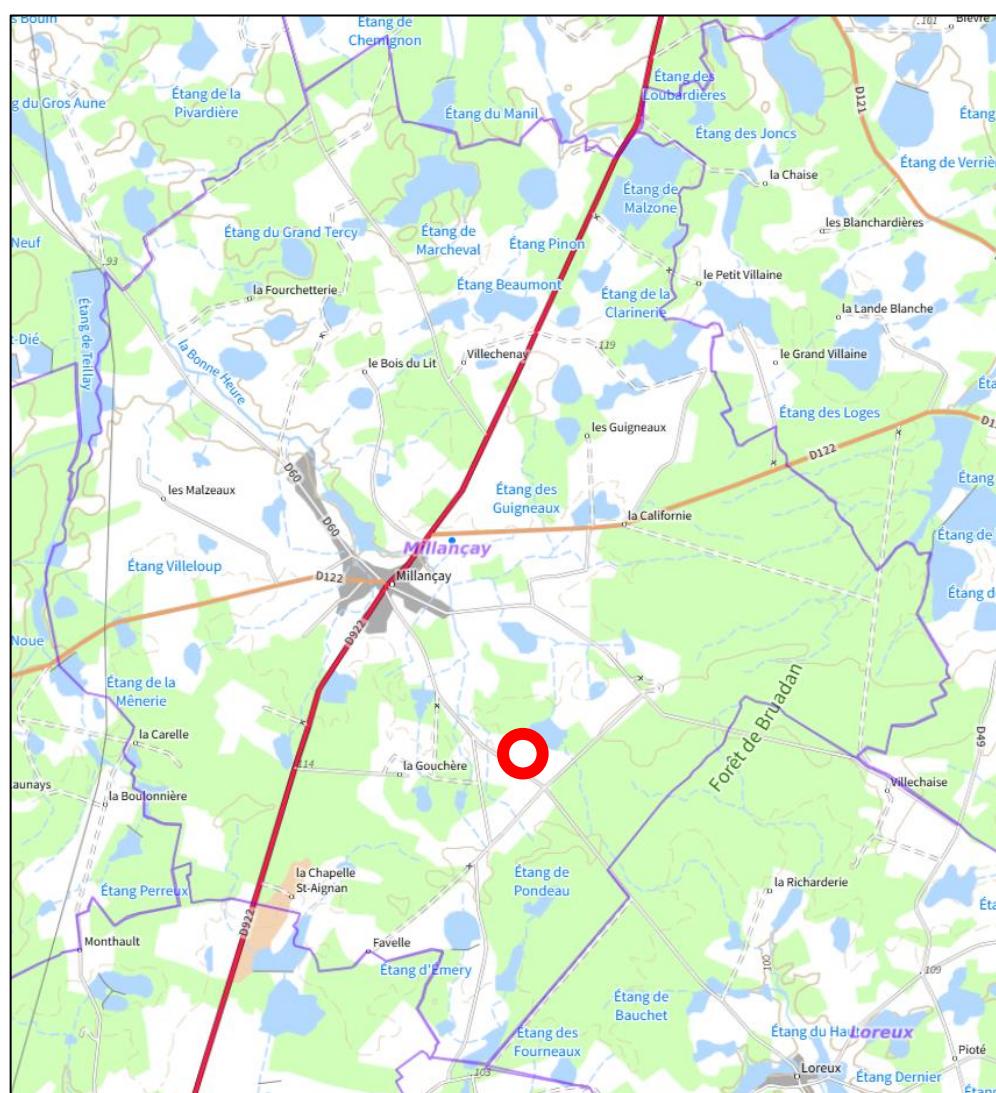
Il s'agit d'aménager un centre d'équithérapie, qui a pour objectifs, notamment, de prendre de confiance en soi, d'apprendre à gérer son énergie et à se contrôler, s'intégrer plus facilement avec les autres, améliorer le développement psychomoteur et les repères dans l'espace...

Cette activité requiert de l'espace, de la tranquillité et n'est pas compatible avec des zones trop urbanisées.

La situation et la superficie du site correspondent aux besoins de l'équithérapie.

Présentation du site

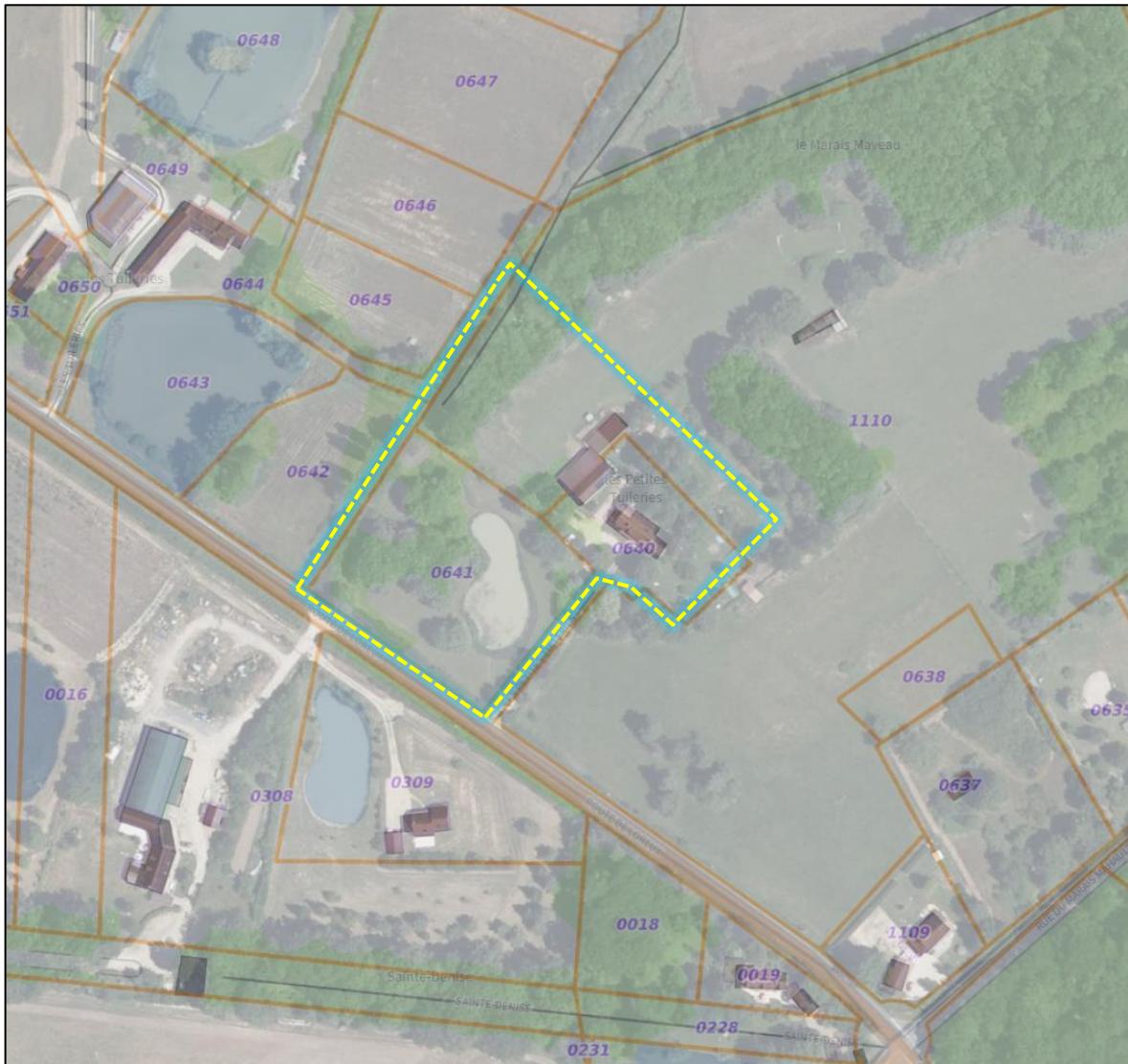
Le STECAL se situe à environ 2,5 kilomètres, au Sud-Est de la zone agglomérée de Millançay, au lieu-dit de Les Petites Tuileries.



Source : Géoportail



Le projet envisagé couvre une superficie d'environ 1,4 hectares.



Source : Géoportail

Eléments de présentation du projet

Les bâtiments existants permettront le stockage de foin, paille et le logement principal du gérant du centre.

Cependant, de nouveaux aménagements et nouvelles constructions sont envisagés :

Une carrière de détente et d'entraînement d'une superficie de 800m² entourée d'une main courante ;

Un rond de longe couvert, d'un diamètre de 20 mètres (soit environ 300m²) ;

Des boxes pour les équidés (une dizaine de 9m²) ;

Un bureau d'accueil (bungalow de 15m²) ;

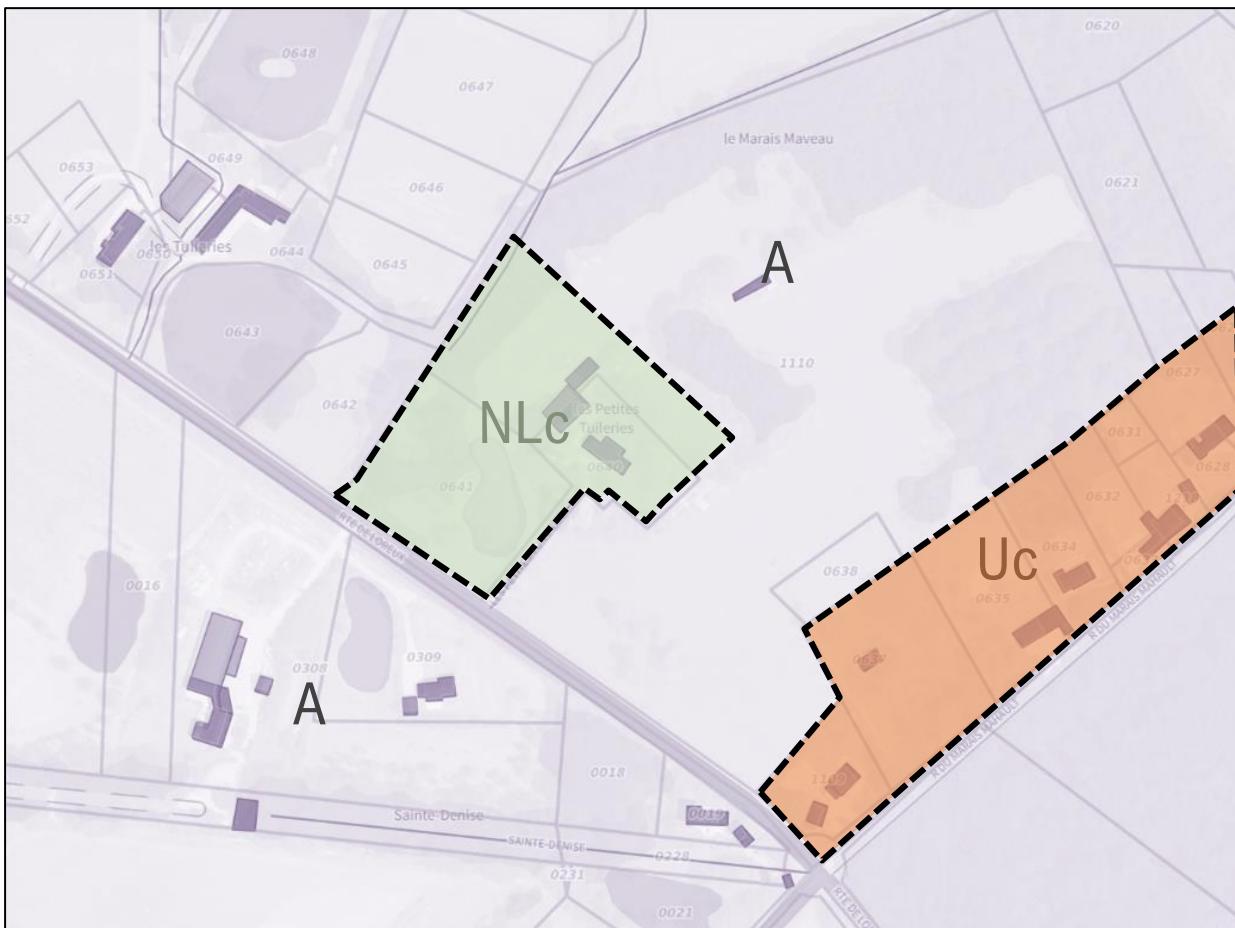
Un club house (structure en bois fermée pour les regroupements d'environ 30 m²)

Six hébergements légers, type roulettes, bungalows, tinyhouse de 20m², destinés aux personnes en suivi thérapeutique.

Soit une surface créée d'environ 555 m²



Incidences sur le PLUi



La zone NLc, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLc : 560m² sur une emprise de 14 000 m², soit 4% de l'emprise foncière.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLc : 7 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

□ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

□ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



4. VERNOU EN SOLOGNE – Domaine del Prado - Projet d'hébergements touristiques

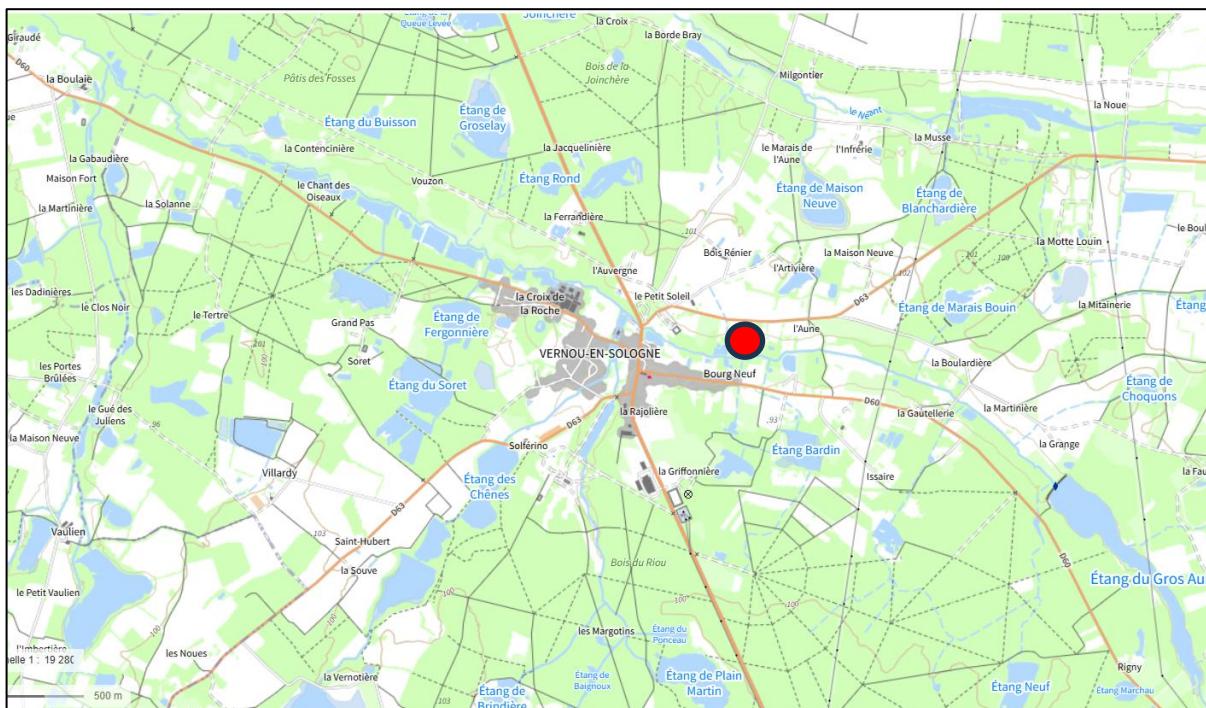
Ambitions du STECAL

L'offre du domaine Del Prado repose sur trois axes principaux visant à répondre aux besoins variés du marché événementiel et touristique :

1. Logements Touristiques Permanents de Type Tiny House avec Activités Annexes
2. Logements d'appoint de type glamping
3. Structures de réception éphémères

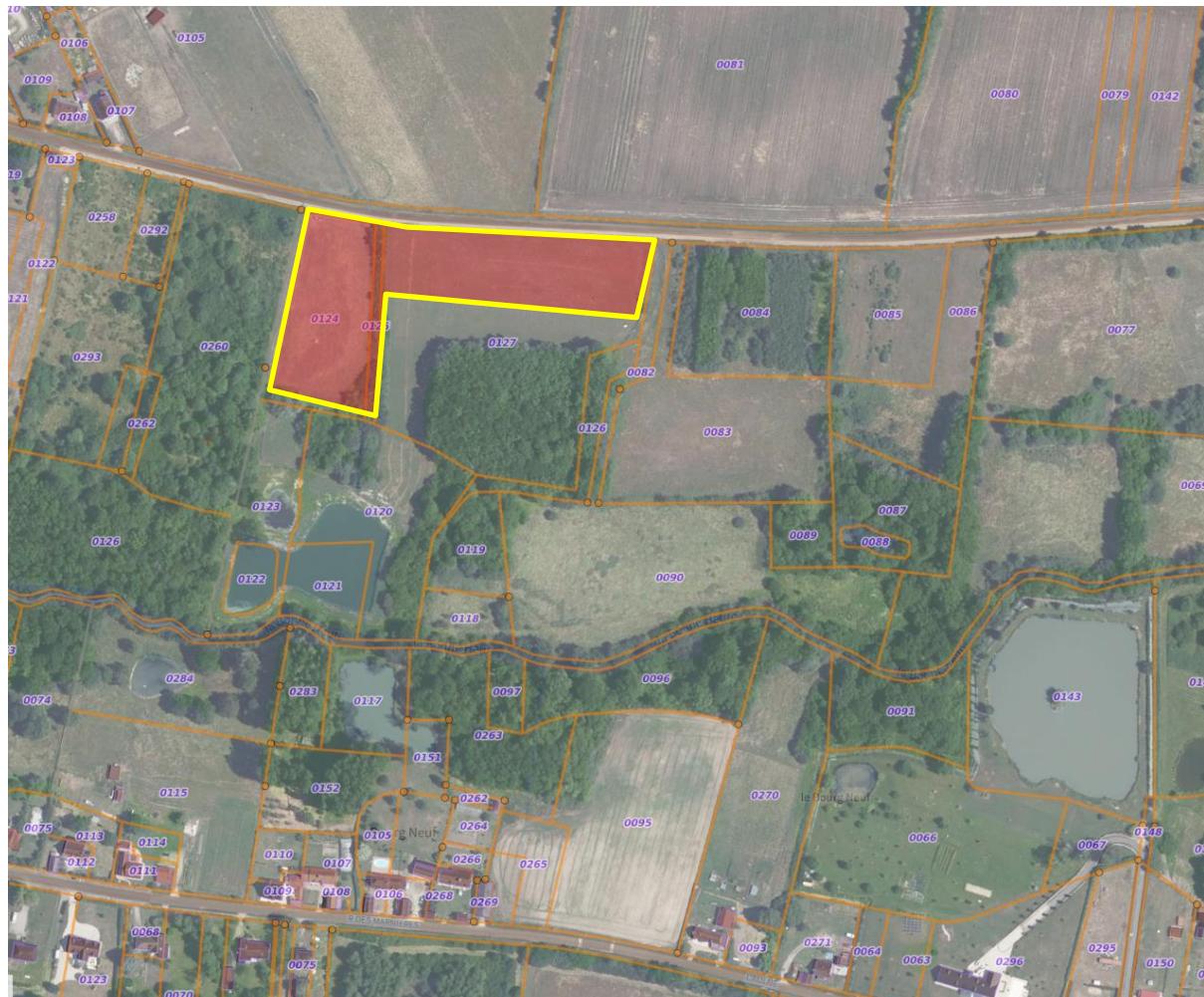
Présentation du site

Le STECAL se situe à environ 1 kilomètre, à l'ouest de la zone agglomérée de Vernou en Sologne.



Source : Géoportail

Le projet envisagé couvre une superficie d'environ 1,2 hectare.



Source : Géoportail

Eléments de présentation du projet

Logements Touristiques Permanents de Type Tiny House avec Activités Annexes

Objectif Principal : Offrir des hébergements atypiques et augmenter l'offre de couchage dans la région.

Détail : Les tiny houses sont conçues pour apporter une touche d'originalité recherchée par les clients tout en offrant un confort optimal. Elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, créant une expérience unique pour les visiteurs.

Logements d'appoint de type glamping

Objectif Principal : Offrir des solutions d'hébergement flexibles et modulaires, adaptées à la demande.

Détail : Le glamping offre une expérience de camping de luxe, avec des tentes et des structures confortables, pouvant être installées temporairement. Ces logements sont déployés en fonction des besoins spécifiques des événements, offrant une solution pratique pour les périodes de forte demande.



Structures de réception éphémères

Objectif Principal : Compléter l'offre des lieux de réception en proposant des espaces modulaires et adaptés à la taille des événements.

Détail : Les structures éphémères, telles que les tentes nomades, offrent une flexibilité maximale. Elles permettent de créer des espaces de réception temporaires qui peuvent être adaptés à une variété d'événements, des petites réunions aux grandes célébrations.

Zone d'accueil :

Cette zone est conçue avec un concept innovant et durable : la réutilisation de containers maritimes. Ces containers seront transformés et revêtus de façades ventilées en métal ou en bois, avec certains éléments agrémentés de murs végétalisés pour renforcer l'intégration paysagère.

Équipements prévus dans la zone d'accueil :

- > Distributeur de produits locaux : Un point de vente automatisé pour promouvoir et vendre les produits régionaux.
- > Parking avec bornes de recharge : Un espace de stationnement équipé de bornes pour véhicules électriques.
- > Bureau : Un espace de gestion et d'accueil pour les visiteurs.
- > Dépôt : Un espace de stockage pour le matériel et les équipements nécessaires au fonctionnement du site.
- > Cuisine
- > Toilettes
- > Logement de fonction : Un espace de vie pour le personnel en charge de l'exploitation du site.

Zone Hébergement permanent :

Cette zone est équipée de dômes et de structures fixes en bois ou en verre miroir, conçues pour se fondre dans le paysage naturel. Les hébergements sont répartis autour de l'étang et dans la forêt, offrant une expérience immersive en pleine nature.

Équipements de la zone :

- > Toilettes écologiques
- > Zones de détente : Espaces chill et relaxation
- > Bien-être : Sauna, bains nordiques
- > Activités : Terrain de pétanque et autres activités



Les logements peuvent être installés directement sur le sol avec une préparation minimale, comme des graviers, ou sur une terrasse en bois légère. L'installation se fait dans des zones déjà libres, sans abattage d'arbres ni travaux de terrassement, minimisant ainsi l'impact sur l'environnement.

Zone Hébergement d'appoint

Les hébergements éphémères sont conçus pour être extrêmement polyvalents. Ils disposent de zones de bien-être et de relaxation, avec un point de rencontre central où se trouvent un coin feu de camp et des sanitaires publics.

Trois zones principales pour l'installation de ces hébergements ont été identifiées. Cependant, grâce à leur nature flexible, ils peuvent être installés quasiment partout sur le site en fonction des besoins et des événements.

Ces structures peuvent être rapidement montées et démontées, s'adaptant ainsi à l'environnement sans nécessiter de travaux invasifs, tout en offrant un espace confortable et convivial aux visiteurs.

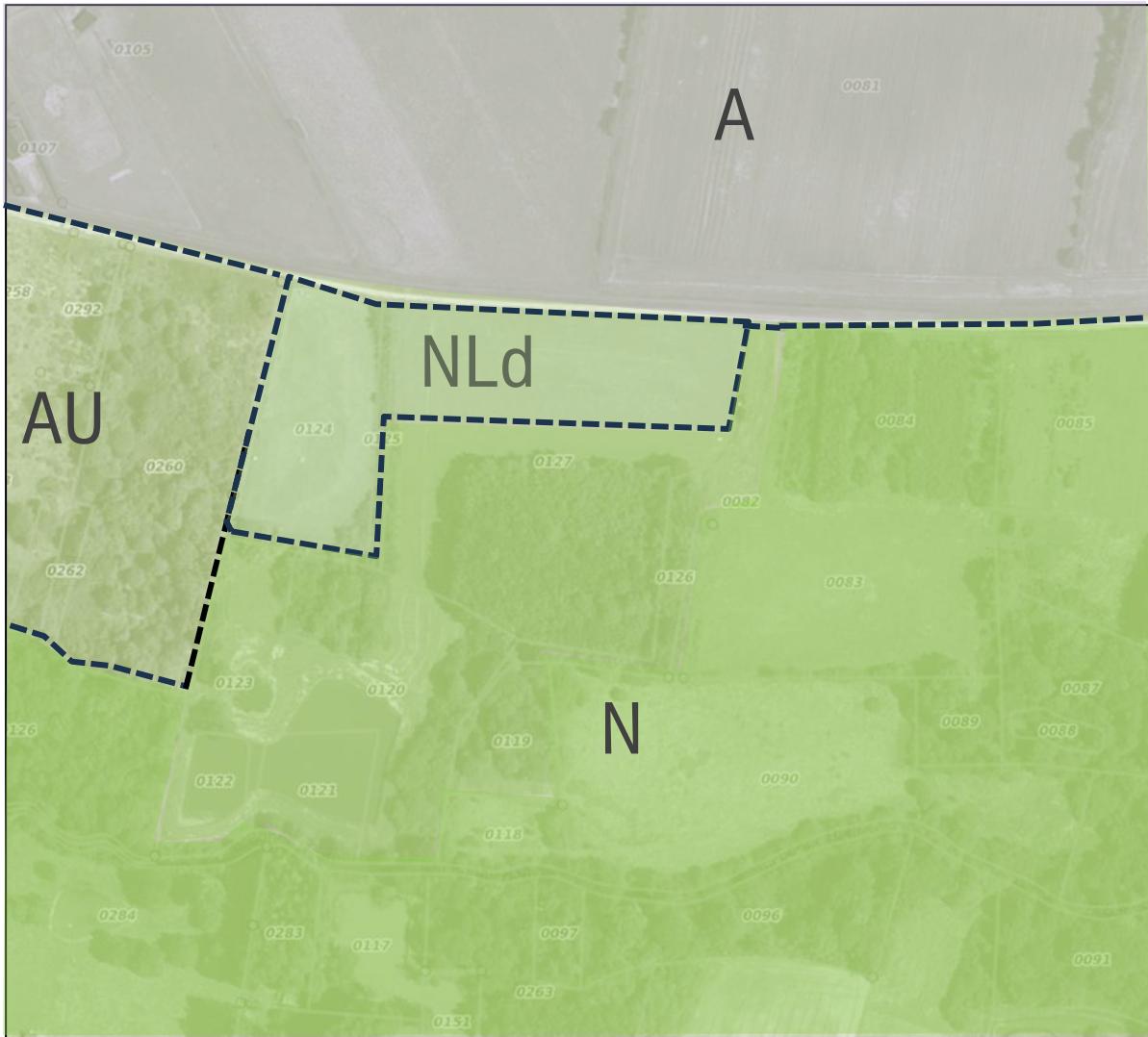
Structures de réception éphémères

La zone de cérémonie, de réception, de brunch ou de cocktail est conçue pour être entièrement adaptable à chaque type d'événement. Grâce à l'utilisation de structures éphémères comme les tentes nomades, la couverture peut être facilement montée et configurée selon les besoins, offrant une grande polyvalence à travers tout l'espace.

Cette zone se situera principalement sur les prairies, mais, en raison de la flexibilité des tentes nomades, elles peuvent être installées presque partout sur le site. Des allées aménagées seront prévues pour permettre un accès facile aux différents espaces. Toutefois, l'implantation finale des structures reste à la discrétion du client, afin de répondre à leurs envies et besoins spécifiques.



Incidences sur le PLUi



La zone NLd, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLd : 600m² sur une emprise de 12 000 m², soit 5% de l'emprise foncière.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLd : 7 mètres.



4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l’alignement des voies.

□ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

□ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



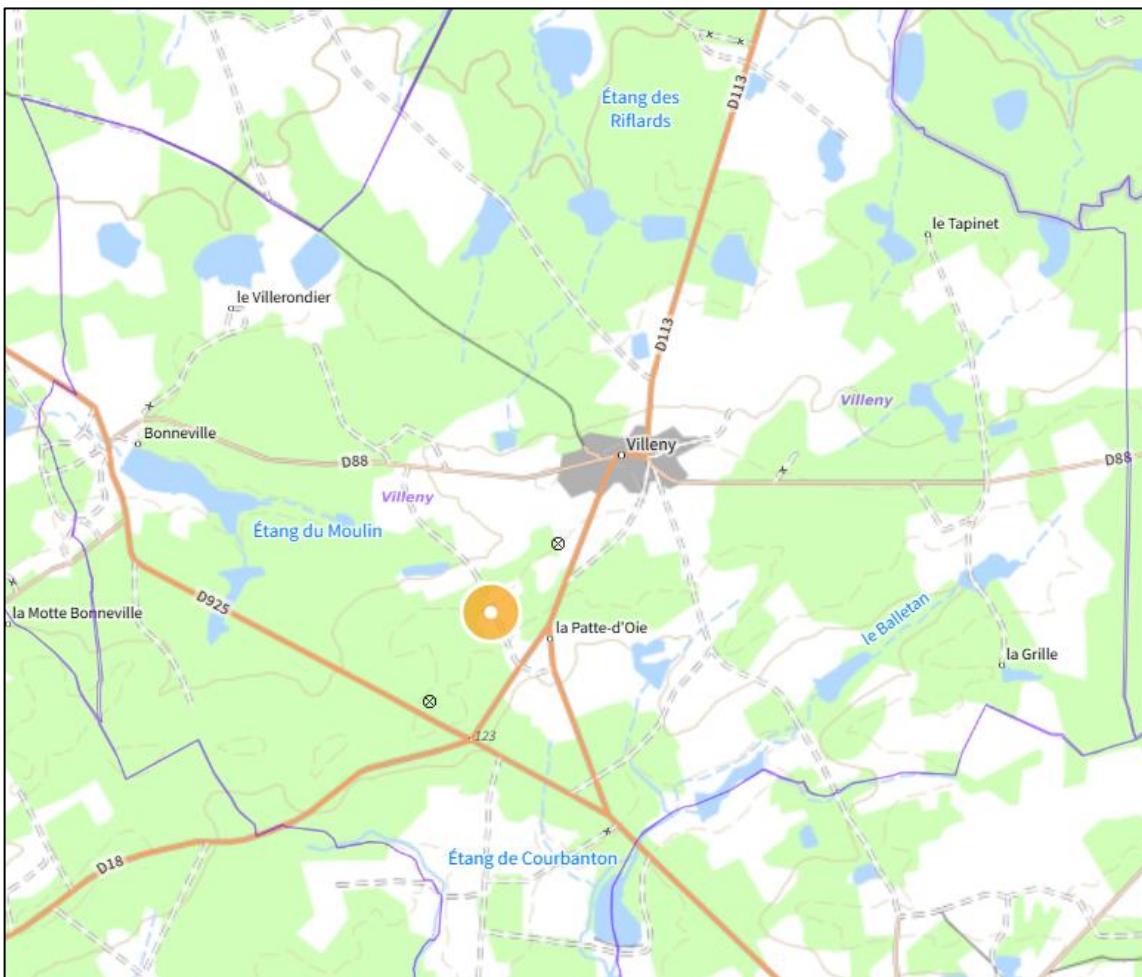
5. VILLENY - Projets de rénovation (chambres d'hôtes) et de construction d'une salle à vocation artistique

Ambitions du STECAL

Création d'activités pédagogiques, comprenant un changement de destination des écuries existantes en gites et/ou chambres d'hôtes + construction d'un bâtiment à destination d'un studio d'enregistrement son/vidéo et d'une salle de travail artistique.

Présentation du site

Le STECAL se situe à environ 2 kilomètres, au Sud de la zone agglomérée de Villeny, au lieu-dit Le Pigeonnier.



Source : Géoportail



Le projet envisagé couvre une superficie d'environ 0,5 hectares.



Source : Géoportail

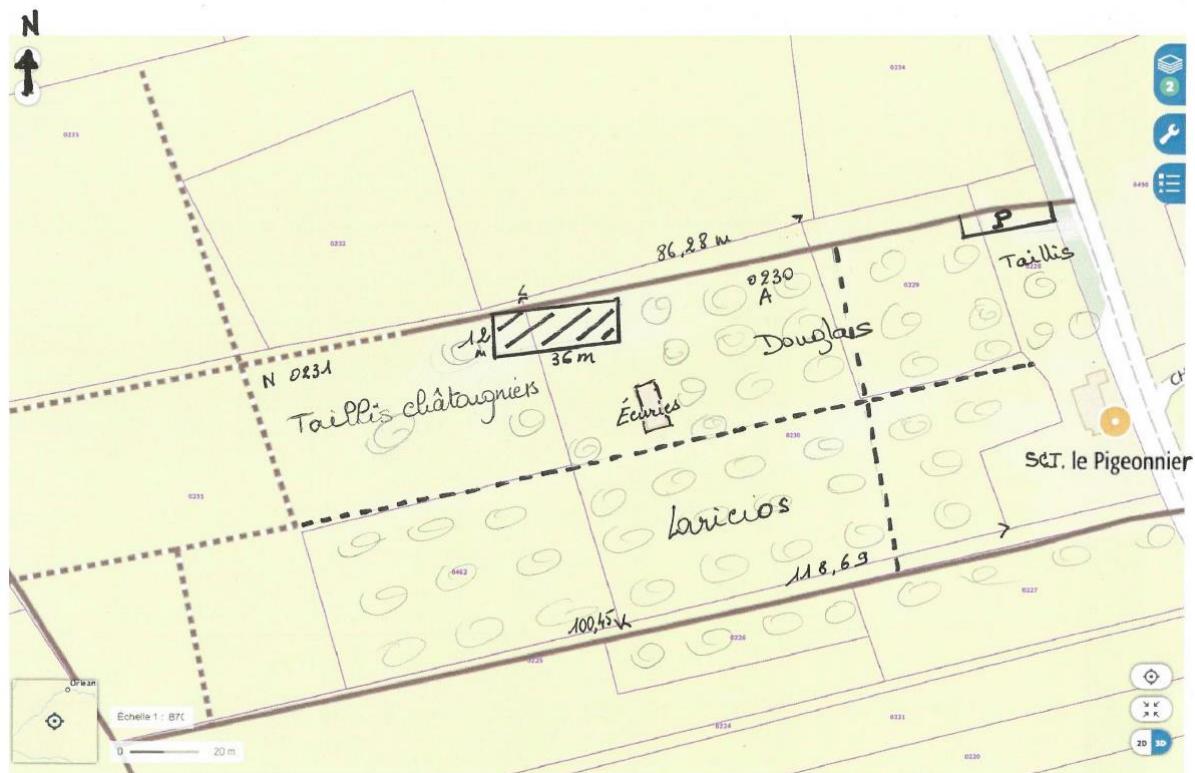
Eléments de présentation du projet

Deux projets d'aménagement sont envisagés sur la propriété :

La SCI Le Pigeonnier a son siège social au Pigeonnier et souhaite accueillir des artistes en résidence, notamment l'association « **Groupe d'Intervention Lyrique** » (GIL).

1- Transformation avec changement de destination des 4 écuries traditionnelles existantes en chambres d'hôtes : rénovation avec respect du bâti solognot (chaux, briques, tuiles) ;

2- Création d'un bâtiment à destination d'un studio d'enregistrement son/vidéo et d'une salle de travail artistique (surface d'environ 450 m²) : construction répondant aux normes durables et utilisant essentiellement des matériaux locaux...



Incidences sur le PLUi



La zone NLe, secteur permettant des équipements de loisirs et de tourisme.



4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLe : 640m² sur une emprise de 32 000 m², soit 2% de l'emprise foncière.

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLe : 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

□ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

□ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



6. VILLENY - Projets de structure pour événements – Château de la Giraudière

Ambitions du STECAL

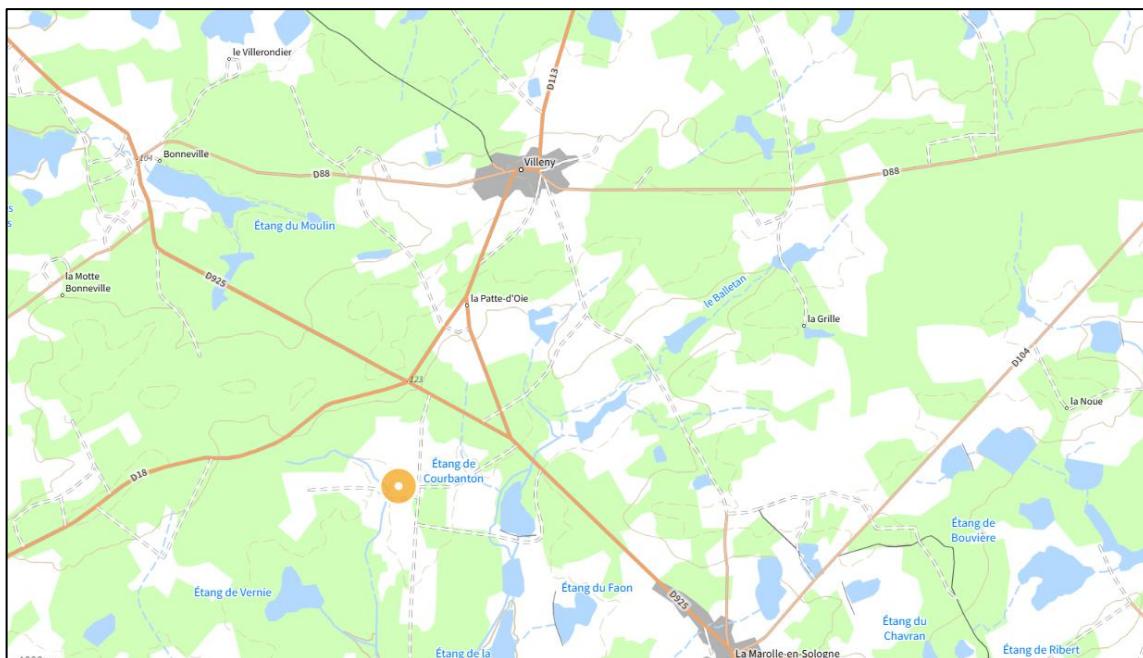
Le château de la Giraudière propose actuellement 4 chambres d'hôtes.

Afin de développer l'activité, le projet consiste à construire une structure de style "orangerie".

L'objectif est d'offrir une prestation de haute qualité afin d'accueillir des événements et réceptions (mariages, séminaires, anniversaires, colloques...).

Présentation du site

Le STECAL se situe à environ 3 kilomètres, au Sud de la zone agglomérée de Villeny.



Source : Géoportail



Le projet envisagé couvre une superficie d'environ 0,1 hectare.



Source : Géoportail



Eléments de présentation du projet



La capacité d'accueil serait de 250 personnes assises (1,5 m²/personne) soit une surface couverte de 375 m² posée sur une dalle béton.

4.1 EMPRISE AU SOL MAXIMALE

L'emprise maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLf : 400m² sur une emprise de 1 000 m².

4.2 HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder :

En zone NLf : 5 mètres.

4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

□ PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 10 m des limites séparatives.

□ PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



4.6. Justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

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

Objectif 1.1.

POURSUIVRE ET RENFORCER LE PROJET TOURISTIQUE INITIE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Une sous-zone NL permet de développer les activités de loisirs et de tourisme en zone naturelle, dans le cadre de STECAL

Le règlement indique que sont autorisés « *En zone NL* :

- *Les installations et constructions légères de sports de plein air et les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.*
- *Les centres équestres et hébergements associés.*
- *Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle dans le temps et que leur localisation soit compatible avec l'écosystème et les paysages ;*
- *Les installations et constructions légères orientées vers la découverte des espaces naturels sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle dans le temps et que leur localisation soit compatible et respectueuse de l'écosystème, des paysages et de la zone humide.*

Objectifs 1.2., 1.3

PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES NATURELS ET MILIEUX ECOLOGIQUES

PRESERVER LES EMPREINTES NATURELLE ET PAYSAGERE LOCALES

- Les espaces boisés sont classés en zone N, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.
- Les dispositions générales du règlement rappellent que les espaces boisés classés sont indiqués sur les plans du règlement graphique du dossier de PLUi, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L113.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions générales du règlement rappellent :
 - Que la préservation des zones humides avérées doit être assurée selon le principe « EVITER, REDUIRE, COMPENSER »
 - Qu'en cas de zone humide potentielle identifiée, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide.



Objectif 1.4.

MAINTENIR DES ESPACES OUVERTS, AFIN DE VALORISER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES.

Une OAP « Trame Verte et Bleue » est intégrée dans le PLU.

Sont classés en zone A les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles y sont autorisées. L’objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l’exercice et le développement de l’activité agricole.

Objectif 1.5.

CONSERVER ET PROMOUVOIR LE PATRIMOINE SOLOGNOT

- **Les éléments de patrimoines protégés** au titre de l’article L 151-19 du Code de l’urbanisme sont détaillés dans l’annexe au règlement.
- Le règlement rappelle qu’en ce qui concerne les éléments repérés au titre du L151.19 du Code de l’Urbanisme : Tous travaux d’extension, de surélévation, de reconversion ou d’aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.
- **La zone UA correspond au bâti ancien.** Le règlement reconnaît et préserve l’organisation traditionnelle du bâti : Une attention particulière est portée à la préservation des formes urbaines et à l’organisation du bâti en rapport avec ses spécificités : architecture, paysages, patrimoine, gabarits et volumes du bâti (hauteurs, implantation dense en front de rue, densité) et rôle des espaces publics.
- **L’article 5 Insertion urbaines, architecturales et environnementales des constructions** rappel : L’autorisation de construire pourra être refusée ou n’être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte: au caractère des lieux avoisinants ; aux sites et paysages naturels.

Les dispositions générales rappellent que les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres de protection de **Monuments historiques**.

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

Objectif 2.1.

DEVELOPPER L’EMPLOI A TRAVERS L’EXPLOITATION DES POTENTIELS DU TERRITOIRE

La zone UX correspond aux secteurs d’activités économiques existante ou à (ré)aménager, destinée à l’accueil d’activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux.

Objectif 2.3.

DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REPONDRE A L’ENSEMBLE DES BESOINS DES POPULATIONS



A travers les OAP et leurs dispositions réglementaires, il s’agit pour les communes de maîtriser la production de logements diversifiés répondant aux besoins de jeunes ménages avec enfants, indispensable pour rajeunir la population communautaire.

Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et environnementales...

Objectif 3.1.

LAISSEZ LA PLACE A L'INNOVATION DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET FAIRE UN SUPPORT DE DEVELOPPEMENT LOCAL

L’article 5 énonce les dispositions en faveur de l’environnement.

« 5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Performances énergétiques

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères énergétiques de la réglementation thermique en vigueur, au moment de la délivrance de l’autorisation.

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du présent PLUi, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre d’assurer une isolation par l’extérieur dans la limite de 5% du gabarit (hauteur et emprise) de bâti existant avant travaux, sous réserve des dispositions de l’article U4.

Le respect de ces critères de performances énergétiques devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande. Lors de la déclaration de conformité et d’achèvement des travaux, l’organisme habilité devra attester de l’atteinte des performances requises.

Les dispositifs de production d’énergie renouvelable

Les éléments des dispositifs de production d’énergie renouvelable sont autorisés sous réserve d’une parfaite intégration au site et au bâti. Ils ne doivent produire aucune nuisance sonore ou olfactive.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s’intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Ainsi, ils devront respecter les principes recommandés en annexe. On citera par exemple, que les dispositifs de production d’énergie solaire sont autorisés sous réserve :

- qu’ils soient de ton uni*
- qu’ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade, qu’ils soient d’un seul tenant ou si possible qu’ils portent sur des pans entiers de toitures.*

Objectif 3.2.

PRESERVER / VALORISER LES RESSOURCES ET LIMITER LES REJETS ET DECHETS

Les articles 5 et 9 énoncent les dispositions en faveur de l’environnement.



« 5.5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les recommandations en faveur du développement durable

Les constructions nouvelles viseront, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant en favorisant :

- *l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, et bio sources*
- *l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *l'orientation « bioclimatique » des bâtiments pour bénéficier des apports solaires optimaux et valoriser la lumière naturelle, pour limiter les dépenses énergétiques. A combiner si possible avec la présence d'arbres sur la parcelle. »*

« 9.2 ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

Dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière, les réseaux seront séparatifs, afin d'éviter le passage en servitude des canalisations après division foncière.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau d'assainissement d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement dans les conditions définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation des eaux usées, même pré-traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement autonome sera réalisé à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer prioritairement les eaux pluviales sur l'unité foncière par des techniques alternatives (infiltration, récupération, etc.).

Si la capacité d'infiltration du sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrées peut être rejeté le cas échéant dans le réseau public d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau.

En cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés de traitement peuvent être imposés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux d'assainissement créés doivent être en mode séparatif. Les opérations doivent faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.



Les eaux pluviales issues des voiries, parkings, etc., suivant l’analyse au cas par cas, par le service public compétent, pourront faire l’objet d’un traitement spécifique, avant leur rejet dans le réseau public.

Les places de stationnement devront être aménagées de façon à être plus perméables. Il est recommandé d’utiliser des matériaux et techniques limitant l’imperméabilisation des sols.

Le raccordement au réseau public d’assainissement des eaux pluviales des activités non domestiques est subordonné à une autorisation de déversement éventuellement assortie d’un arrêté et/ou d’une convention, conformément au code de la Santé Publique.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d’assainissement collectif « eaux usées et eaux pluviales ».

Objectif 3.3.

LIMITER LES NUISANCES SUR LA SANTE ET INFORMER SUR LA PORTEE DES RISQUES

Les dispositions générales du règlement renvoient aux règles applicables au territoire :

- Secteurs sensibles aux risques de présence d’argiles
- Obligation de débroussaillage



Chapitre 5 : COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT INTEGRATEUR : LE SCoT DU PAYS GRANDE SOLOGNE



La CCSE est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Grande Sologne qui a été approuvé le 14 mars 2024 par le syndicat mixte du Pays de Grande Sologne.

Le SCoT du Pays Grande Sologne est chargé d’intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, PGRI, SRADDET...) et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur.

Le SCoT du Pays Grande Sologne a été approuvé en intégrant les dernières versions de chaque document supérieur dont le SRADDET Centre-Val de Loire (approuvé le 4 février 2020), le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (approuvé le 23 mars 2022) et le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 (approuvé le 3 mars 2022).

Toutefois, le SCoT du Pays de Grande Sologne devra ultérieurement se mettre à jour avec le SRADDET Centre-Val de Loire qui est en cours de modification pour intégrer les objectifs localisés de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Il convient donc de s’assurer de la compatibilité du PLUi avec l’unique SCoT du Pays de Grande Sologne qui intègre les autres documents, plans et programmes de rang supérieur.

La CCSE, fait partie du périmètre du Pays de la Grande Sologne, qui regroupe 3 intercommunalités, 25 communes, et représente un peu plus de 29 000 habitants.

Orientation 1.1. Veiller à une architecture spatiale cohérente, à même de porter le territoire dans une dynamique vertueuse d’ensemble

Objectif 1.1.1. Organiser le territoire pour une diffusion du développement dans chaque espace du territoire et pour une plus grande lisibilité

S’agissant du territoire de la CCSE, il convient d’irriguer le territoire via les pôles de Neung-sur-Beuvron et de Dhuizon. Ce renforcement de l’armature territoriale s’est traduit par un potentiel de développement résidentiel plus important, ainsi qu’à une réflexion d’ensemble sur l’activité économique et commerciale de ces secteurs.

Objectif 1.1.2. Lier redressement démographique et architecture territoriale : une augmentation du poids des polarités

Le SCoT développe une stratégie de développement basée sur 3 grandes périodes (paliers) avec des objectifs démographiques distincts.

Au cours des deux prochaines décennies, l’EPCI souhaite mettre en place les moyens d’un développement rationnel, modéré et équilibré, afin « d’insuffler un nouveau souffle démographique » en permettant l’accueil de nouveaux ménages, avec des perspectives démographiques de 9 000 habitants à l’horizon 2040. Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.



	Besoin en logements à 2043 (à remobiliser ou à construire)	dont Nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe (minimum)	
	Nombre - objectif	%	détail pôles
EPCI Sologne des Etangs	553	40	222
Pôles	Neung-sur-Beuvron	43	71
	Dhuizon		
Communes vivantes (10 communes)	387	39	151

Source : SCoT du Pays Grande Sologne

Conformément aux dispositions du SCoT, et afin d'assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique communautaire, la CCSE entend permettre la réalisation d'**environ 550 logements diversifiés à l'horizon 2043** (soit sur la période de 20 ans (2023-2043), la production **de l'ordre de 27 logements / an en moyenne**), pour répondre aux besoins endogènes et exogènes du territoire.

Des obligations de densification inscrite dans le SCoT Pays Grande Sologne

Dans le cadre du SCoT, il est indiqué qu'**au moins 40% des futurs logements seront réalisés en densification, soit au moins 222 logements (dont 132 logts sur la période 2023-2035 et 90 logts sur la période 2036-2042) sur les 550 envisagés.**

Cependant, la CCSE, tout en **permettant la densification au sein de l'enveloppe urbaine, dans un souci de compatibilité avec les lois en vigueur, entend contrôler le processus** en respectant notamment les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des villages.

En effet, conformément aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, ceci afin de contenir l'étalement urbain.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser les espaces résiduels et les « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés, mutation ou densification de parcelle, déconstruction - reconstruction, recyclages de friches, reconquête de logements vacants...) au sein de l'enveloppe urbaine, solutions alternatives à l'étalement urbain, consommateur d'espaces NAF.

Objectif 1.1.3. Coupler accueil de nouvelles populations et optimisation foncière

Les résultats de la consommation foncière, présentés dans le diagnostic à partir des données du CEREMA entre 2011 et 2020, indiquent une consommation foncière équivalente à +64,1 hectares ; soit **+6,4 ha par an**.

Sur la période 2021-2030, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces NAF est de 32,1 hectares (3,2 ha /an en moyenne).

Résultats de l'analyse chiffrée de la consommation foncière et de la trajectoire de modération



Aussi, à l'horizon 2045 (soit sur 20 ans), l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels devrait être atteint, puisque seulement 43,9 hectares devraient être consommés, soit 2,2 ha / an en moyenne (rappel : 6,4 ha / an en moyenne au cours de la dernière décennie 2011-2021).

Orientation 1.2. Renforcer les espaces de vie du territoire pour une culture de la proximité affirmée

Objectif 1.2.1. Maintenir voire renforcer l'offre de services et équipements pour des espaces ruraux vivants

Le PLUi intègre tout un volet relatif au développement touristique. Quant aux équipements collectifs et aux services à la population, il prévoit un renforcement des centralités urbaines sur la base de l'armature territoriale.

Objectif 1.2.2. Favoriser le commerce de centre-ville en organisant sa fréquentation

Une nouvelle fois le PLUi s'appuie sur la structuration du territoire en polarité pour offrir les conditions économiquement favorables au maintien voire au développement des activités commerciales.

Objectif 1.2.3. Développer une offre commerciale équilibrée et complémentaire entre centre-bourg et périphérie

Le PLUi traduit ici le choix politique de ne pas renforcer les zones commerciales périphériques, partant du principe qu'un tel équilibre est difficile à atteindre.

Orientation 1.3. Améliorer les connexions externes et internes à travers des mobilités diversifiées

Objectif 1.3.1. Améliorer les mobilités routières et ferrées pour des accroches affirmées avec les pôles extérieurs

Le sujet n'est pas développé dans le cadre du PLUi.

Objectif 1.3.2. Proposer un panel de mobilités pour un territoire praticable à tous les usagers

Le développement des alternatives à la voiture individuelle est également intégré dans le PLUi. Même s'il n'a pas fait l'objet d'une traduction particulière, le covoiturage pourra être pratiqué et se développer sur le territoire.

L'offre de stationnement sur les bourgs apparaît suffisante.



Objectif 1.3.3. Accompagner le déploiement du numérique pour un territoire intégré

Cet objectif du SCoT est décliné dans l'objectif 2.6. du PADD du PLUi.

Il est indiqué les orientations suivantes :

« ➔ 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. »

Orientation 2.1. Affirmer un écosystème économique lisible et attractif ouvert sur les espaces extérieurs

Objectif 2.1.1. Affirmer une armature économique lisible et complémentaire à l'échelle de la Grande Sologne

Cet objectif du SCoT est décliné dans l'objectif 2.1. du PADD du PLUi.

Il est indiqué les orientations suivantes :

« ➔ 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 présente, 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). »

Objectif 2.1.2. Connecter son offre économique avec celle des espaces voisins

La recherche d'une plus grande interconnexion entre les entreprises du territoire n'est pas aisée à favoriser au sein d'un document d'urbanisme.

Pour autant, de véritables réflexions ont été menées sur les possibles développement de nouvelles filières de valorisation des ressources naturelles du territoire (filière bois, valorisation des produits de la chasse par exemple, maintien de la pisciculture...). Le PADD a été le réceptacle de ces réflexions, et permet au territoire d'afficher sa volonté politique d'avancer sur cette stratégie de développement.

Orientation 2.2. Organiser le foncier économique dans une vision de long terme et pour répondre à des besoins diversifiés

Objectif 2.2.1. Proposer une offre économique diversifiée pour encourager des parcours résidentiels des entreprises complets

Le choix a été fait de ne pas entraver les possibilités de développement des zones d'activités existantes, et des quelques extensions économiques, dans le but de laisser toute latitude à la collectivité pour répondre aux besoins différenciés des entreprises actuelles et futures.

Objectif 2.2.2. S'engager dans une utilisation économe de l'espace

Le PLUi reprend les objectifs de modération de consommation d'espaces naturels et les décline à l'échelle du territoire de la CCSE.



Orientation 2.3. Proposer des espaces économiques de qualité et adaptés au contexte dans lequel ils s’inscrivent

Objectif 2.3.1. Concilier qualité et aménagement pour une plus grande attractivité aux yeux des entrepreneurs et salariés

La prise en compte de l’environnement au sens large des zones d’activités économiques a bien évidemment été pris en compte. Le règlement écrit prescrit des obligations en matière de limitation de l’imperméabilisation des sols, de gestion intégrée des eaux pluviales, de perméabilité des aires de stationnement, de développement des énergies renouvelables...

Objectif 2.3.3. 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

Tout comme pour les secteurs d’habitat, le règlement écrit inscrit des prescriptions en faveur de la prise en compte de la réduction de la consommation d'espace.

Orientation 2.4. Structurer les filières spécifiques du territoire

Objectif 2.4.1. Valoriser les productions locales par le développement des circuits courts

Pour son rôle essentiel de maintien des paysages ouverts, 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.

Objectif 2.4.2. Encourager le déploiement d’activités liées à l’agriculture

Le règlement du PLUi veille à intégrer les dispositions de la loi qui autorise notamment en zone agricole l’ensemble des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Ainsi, on souhaite faciliter le développement d’activités en lien avec l’activité agricole.

Objectif 2.4.3. Protéger l’espace agricole

Pour répondre à cet objectif, il a été décidé de classer l’ensemble des secteurs agricoles en zone A.



Orientation 3.1. Accueillir de nouvelles populations en répondant à leurs besoins diversifiés

Objectif 3.1.1. Accroître et adapter le parc de logements pour être en mesure de poursuivre les ambitions démographiques du SCoT

Le PLUi organise la production de logements en renforçant l’armature territoriale du SCoT. Cette production de logements répond également à l’impératif de mobilisation des logements déjà existants, notamment par la résorption de la vacance (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). Aussi, l’étude de densification prévue dans le cadre de la loi a permis de mettre en évidence finement les disponibilités foncières mobilisables au sein des enveloppes urbaines.

Le règlement écrit a été le support de réflexion en matière d’amélioration des performances énergétiques du bâti, en favorisant le développement de solutions innovantes en matière d’éco-construction (conception des bâtiments, économie d’énergie ...).

Objectif 3.1.2. Diversifier le parc de logements pour des parcours résidentiels complets

Cet objectif du SCoT est décliné dans l’objectif 2.4. du PADD du PLUi.

Il est indiqué les orientations suivantes :

« ➔ 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. »



Orientation 3.2. Assurer une bonne gestion des ressources écologiques du territoire, socle de sa pérennité

Objectif 3.2.1. Veiller au bon fonctionnement écologique du territoire pour assurer sa durabilité : la trame verte

Cet objectif du SCoT est décliné dans l'objectif 1.2. du PADD du PLUi.

Il est indiqué les orientations suivantes :

« → 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 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 ;

Objectif 3.2.2. Garantir une trame bleue fonctionnelle au sein du Pays de la Grande Sologne

Cet objectif du SCoT est décliné dans l'objectif 1.2. du PADD du PLUi.

Il est indiqué les orientations suivantes :



« ➔ Protéger certains secteurs riches en biodiversité, à travers :

- 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.

➔ 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 3.2.4. Gérer les ressources durablement

La protection de la ressource en eau a été intégrée de manière indirecte au sein du PLUi. La préservation et le renforcement des éléments constitutifs de la trame bleue répond déjà à l'objectif de qualité des eaux superficielles et souterraines.

Le développement du territoire permis par ce plan ne remet pas en cause le bon approvisionnement du territoire en eau potable. Les infrastructures actuelles suffisent.

Quant à l'assainissement (collectif ou individuel), il a été intégré aux réflexions pour ne pas générer de coûts non maîtrisés par la collectivité.

Enfin, s'agissant des eaux pluviales, le règlement écrit prône leur gestion à l'échelle de la parcelle pour limiter l'impact sur le domaine public.

Objectif 3.2.5. Anticiper les risques pour un territoire résilient

Le territoire est soumis à plusieurs types de risques, naturels ou technologiques.

La stratégie développée au sein du PLUi s'appuie principalement sur une limitation de la vulnérabilité du territoire.

Le risque inondation par le Beuvron touche cinq communes (La Ferté-Beauharnais, Neung-sur-Beuvron, Montrieux-en-Sologne, Saint-Viâtre et Vernou-en-Sologne). Le PLUi intègre bien évidemment cette servitude d'utilité publique.

Quant aux autres risques (feux de forêts, mouvement de terrain, risques technologiques), le règlement écrit intègre dans ses dispositions générales un volet spécifique qui rappelle aux pétitionnaires de prendre en compte ces éléments.

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...).

Objectif 3.2.6. Faire de la lutte contre le changement climatique une opportunité pour le développement local

Le règlement écrit, quant à lui, prône le développement des énergies renouvelables dans le tissu bâti et dans le respect de l'identité des bourgs et du bâti solognot. Enfin, le même règlement écrit favorise autant que possible les dispositifs d'économie d'énergie adaptés au territoire.

Orientation 3.3. Valoriser le « typiquement solognot » en préservant mais aussi en le partageant

Objectif 3.3.1. Affirmer une destination touristique solognote

Le PLUi permet le développement de sites touristiques existants.

Par ailleurs, la promotion touristique du territoire passera nécessairement par la mise en valeur de l'environnement et de l'identité solognote : deux éléments qui fondent le PADD du PLUi, et qui sont également traités dans des parties spécifiques.

Objectif 3.3.2. Faire des paysages naturels un levier majeur d'attractivité

La préservation et la mise en valeur du paysage est un objectif majeur du PLUi. Cela s'est traduit par une prise en compte spécifique dans les différents secteurs de projets au travers notamment des OAP.

Par ailleurs la majeure partie du territoire est en zone A et N pour notamment préserver l'ensemble des espaces naturels et agricoles participant aux paysages solognots.



Objectif 3.3.3. Valoriser le patrimoine bâti du territoire, vecteur identitaire fort et source d’attractivité

Tout comme pour le paysage, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti a fait l’objet d’un traitement particulier au sein du PLUi. Le règlement écrit est garant d’un traitement qualitatif du bâti solognot que ce soit pour le bâti existant ou pour les futures constructions. Il y est notamment fait référence à une publication du CAUE 41 sur les composantes et caractéristiques du bâti solognot.

Par ailleurs, un important repérage a été réalisé au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme pour préserver le bâti d’intérêt patrimonial.



Chapitre 6 : INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLUi



6.1. Contexte réglementaire

Conformément à l'article L153-27 du code de l'urbanisme, six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, la CCSE procèdera à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101- 2 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Un indicateur (qualitatif ou quantitatif) est un outil d'évaluation et d'aide à la décision (pilotage, ajustements et rétro-correction) grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon relativement objective, à un instant donné, ou dans le temps et/ou l'espace. Un indicateur se veut être une sorte de résumé d'informations complexes, qui permettra aux acteurs concernés de dialoguer entre eux, et d'adapter éventuellement les mesures de compensation en cours de l'application du projet.

6.2. Choix des critères

Le bilan de l'analyse permet d'évaluer l'efficacité des orientations proposées et de vérifier si les objectifs du PLUi sont atteints. Les indicateurs retenus et les critères d'évaluation ont été sélectionnés pour mener à bien la gestion des indicateurs de suivi. De la sorte, il sera nécessaire de s'assurer des points suivants :

- Accessibilité et gratuité des données ou mise en place de partenariats pour mutualiser la donnée ;
- Facilité de collecte, de mise à jour et de traitement ;
- Donnée simple à apprêhender ;
- Indicateurs limités en nombre.

L'analyse sera réalisée sur la base d'indicateurs, organisée selon les objectifs du PADD afin de faciliter le suivi des prescriptions du document, en lien avec les thématiques réglementaires du Code de l'urbanisme.

6.3. Mise en œuvre

Le suivi et la mise en œuvre du PLUi seront conduits par la CCSE, maîtrise d'ouvrage du PLUi, comme prévu dans ses statuts.

Afin d'accomplir le suivi, il sera nécessaire d'associer les partenaires pour récupérer de la donnée thématique et les cartographes et géomaticiens pour permettre la représentation graphique et spatiale des indicateurs, de s'assurer des moyens humains et techniques suffisants au quotidien.

Dans le dessein d'assurer une continuité, il est recommandé de conserver, voire de compléter l'ingénierie mise en place pour l'élaboration du PLUi. La création de commissions spécifiques est possible.



6.4. Indicateurs de suivi

Les 3 axes du PADD de la CCSE sont les suivants :

Axe 1 : Promouvoir un projet identitaire et touristique, basé sur l'image du territoire...			
Objectif du PADD	Indicateur	Source	Suivi
... EN POURSUITANT ET EN RENFORCANT LE PROJET TOURISTIQUE INITIE PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	<ul style="list-style-type: none"> - Poids des équipements, commerces et services / dans les zones touristiques / population - Recensement de l'offre d'hébergement touristique par commune 	BPE, INSEE CDT / Communes	6 ans Annuel
... EN PROTEGEANT ET EN VALORISANT LES PATRIMOINES NATURELS ET MILIEUX ECOLOGIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces couvertes par une protection environnementale - Surfaces forestières 	CCSE	
... EN CONSERVANT ET EN PROMOUVANT LE PATRIMOINE SOLOGNOT	Nombre d'éléments bâties protégés au titre du Patrimoine bâti (SPR, Monuments inscrits, classés, Bâtiments protégés au titre du L151-19 du CU)	CCSE et communes	
Axe 2 : Accroître la vitalité et renforcer l'attractivité du territoire			
Objectif du PADD	Indicateur	Source	Suivi
... EN DEVELOPPANT L'EMPLOI A TRAVERS L'EXPLOITATION DES POTENTIELS DU TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution des filières d'activités existantes (nombre d'établissements) - Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - Poids des équipements, commerces et services / population - Indice de concentration de l'emploi (ICE) - Nombre d'emplois et taux de croissance annuel moyen - Recensement Agricole 	SIRENE, CCI INSEE BPE, INSEE INSEE INSEE CPIE / Agreste	3 ans Annuel 6 ans 6 ans 6 ans 3 ans



	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces plantées bio, inscrites en zones agricoles - Surfaces inscrites en zones agricoles - Nombre de bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination - Pyramide des âges des chefs d'exploitation 	CPIE / Agreste CCSE CCSE INSEE	3 ans 5 ans Annuel 5 ans
... EN MAINTENANT UNE ORGANISATION URBAINE EN « ARCHIPEL » HOMOGENE ET EQUILIBREE	<ul style="list-style-type: none"> - Population totale du territoire - Répartition des équipements et des services par gamme 	INSEE BPE, INSEE	5 ans 6 ans
... EN RECHERCHANT UNE URBANISATION PROGRESSIVE ET DE MODERATION DE L'ETALEMENT URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces NAF consommées par commune - Nombre de logements ayant bénéficié de travaux financés par l'ANAH - Evolution des logements vacants et/ou insalubres 	Communes / CCSE ANAH CCSE / communes	6 ans Annuel
... EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REPONDRE A L'ENSEMBLE DES BESOINS DES POPULATIONS	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et part des propriétaires occupants / locataires privé / locatif social sur le parc total de logements - Répartition du parc de résidences principales par taille - Nombre et part de logements sociaux en accession et en locative - taux de croissance annuel moyen du nombre de résidences principales produites 	INSEE, RPLS INSEE, RPLS RPLS INSEE, RPLS	6 ans 6 ans Annuel
... EN ORGANISANT LES SERVICES ET EQUIPEMENTS COLLECTIFS POUR MAINTENIR UNE OFFRE DE PROXIMITE SATISFAISANTE	Poids des équipements, commerces et services / population	BPE, INSEE	6 ans
... EN FACILITANT LES DEPLACEMENTS ET L'ACCESSIBILITE AUX LIEUX DE VIE DES HABITANTS	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution du trafic moyen journalier annuel (TMJA) par sections routière -- Taux d'accidentologie 	Conseil Départemental Observatoire national interminist. de la sécurité routière	Annuel Annuel 6 ans



	<ul style="list-style-type: none"> - Part de la population et des emplois à moins d'1 km des points d'arrêts du réseau de transports collectifs - Nombre de voyages / an par habitant en transports collectifs - Taux de réalisation du linéaire pistes cyclables 	Filosofi, Insee, SIRENE Gestionnaire des transports CCSE	6 ans Annuel 6 ans
--	--	--	----------------------------------

Axe 3 : Promouvoir les démarches durables et environnementales...

Objectif du PADD	Indicateur	Source	Suivi
... EN LAISSANT LA PLACE A L'INNOVATION DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET EN FAISANT UN SUPPORT DE DEVELOPPEMENT LOCAL	<ul style="list-style-type: none"> - Taux des logements par classement énergétique - Part des EnR dans la consommation d'énergie finale 	ADEME ADEME / gestionnaires réseaux	Annuel
... EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS	<ul style="list-style-type: none"> -Évolution des diagnostics « produits, matériaux, équipements et déchets » (PEMD) de la construction - Évolution du taux de valorisation déchets ménagers - Qualité des cours d'eau -- Capacité nominale épuratoire en EH -- % d'évolution de la perte en eau potable sur réseau 	CCSE Syndicat de gestion Agence de l'eau Gestionnaires Gestionnaires	Annuel Annuel Annuel Annuel Annuel
... EN LIMITANT LES NUISANCES ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Pourcentage d'évolution par types d'aléas : sinistralité, vulnérabilité, ainsi retours d'expérience - Qualité de l'air 	Observatoire national des risques Naturels ATMO	

