



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES  
**PORTES DE SOLOGNE**

# PLUi

Plan Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

## Des Portes de Sologne

OBJECTIF 2034

ARDON - JOUY-LE- POTIER - LA FERTÉ SAINT-AUBIN - LIGNY-LE-RIBAULT - MARCILLY-EN-VILLETTE - MENESTREAU-EN-VILLETTE - SENNELY

## ÉDITO

La Communauté de Communes des Portes de Sologne arrive au terme de l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a permis d'établir un véritable projet stratégique d'aménagement du territoire pour les 20 prochaines années.

Aux côtés des 6 autres maires qui m'entourent au sein de notre intercommunalité, nous avons souhaité engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui viendra affiner et transposer les orientations du SCOT en règles d'utilisation du sol. Ainsi, un unique document d'urbanisme régira le droit à construire sur notre territoire intercommunal et des règles communes seront établies tout en prenant en considération la spécificité de chacune des communes.

Pour mener à bien cette procédure, nous sommes accompagnés par deux bureaux d'études (AUDDICE et Institut d'Ecologie Appliquée) et d'un cabinet en conseil juridique.

Si les élus, les institutions et les techniciens des collectivités ont une place nécessaire dans l'élaboration de ce document, **les habitants ont également un rôle central** puisqu'ils sont au cœur de ce projet d'avenir pour chacune de nos communes. J'encourage donc chacun à venir apporter sa contribution, en déposant vos observations dans les registres mis à votre disposition dans chacune des mairies du territoire.

**Jean-Paul ROCHE, Président  
de la Communauté de Communes  
des Portes de Sologne**

### Aujourd'hui,

chacune des 7 communes de la Communauté de Communes des Portes de Sologne dispose d'un

#### document d'urbanisme communal :

- une carte communale à Sennely
- un Plan Local d'Urbanisme à Ardon, Jouy-le-Potier, La Ferté Saint-Aubin, Ligny-le-Ribault, Marcilly-en-Villette et Ménestreau-en-Villette.

Depuis le 1er janvier 2018, l'ensemble des communes a décidé de transférer la compétence "Plan Local d'Urbanisme" à la Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS). C'est notamment pour cette raison que la CCPS élabore aujourd'hui le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Parallèlement, la CCPS avait anticipé cette collaboration dès 2017, en lançant l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui constitue un document cadre en matière d'aménagement du territoire que le PLUi devra respecter. Alors que le SCOT devrait être approuvé début 2021, le PLUi, lui, entame aujourd'hui sa deuxième phase avec l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (voir page suivante).



## UN DOCUMENT D'URBANISME, REFLET DU PROJET DE TERRITOIRE

Le PLUi est le document de référence en urbanisme. Il traduit le projet d'aménagement souhaité par les élus et fixe des règles précises d'utilisation des sols, des droits à construire à la parcelle...

Il traite de sujets diversifiés qui concernent chacun de nous puisqu'il aborde notamment les thématiques du logement, des transports, de l'environnement, des équipements publics, de l'économie... Il servira en outre, de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme telles que les permis de construire ou encore les déclarations préalables.

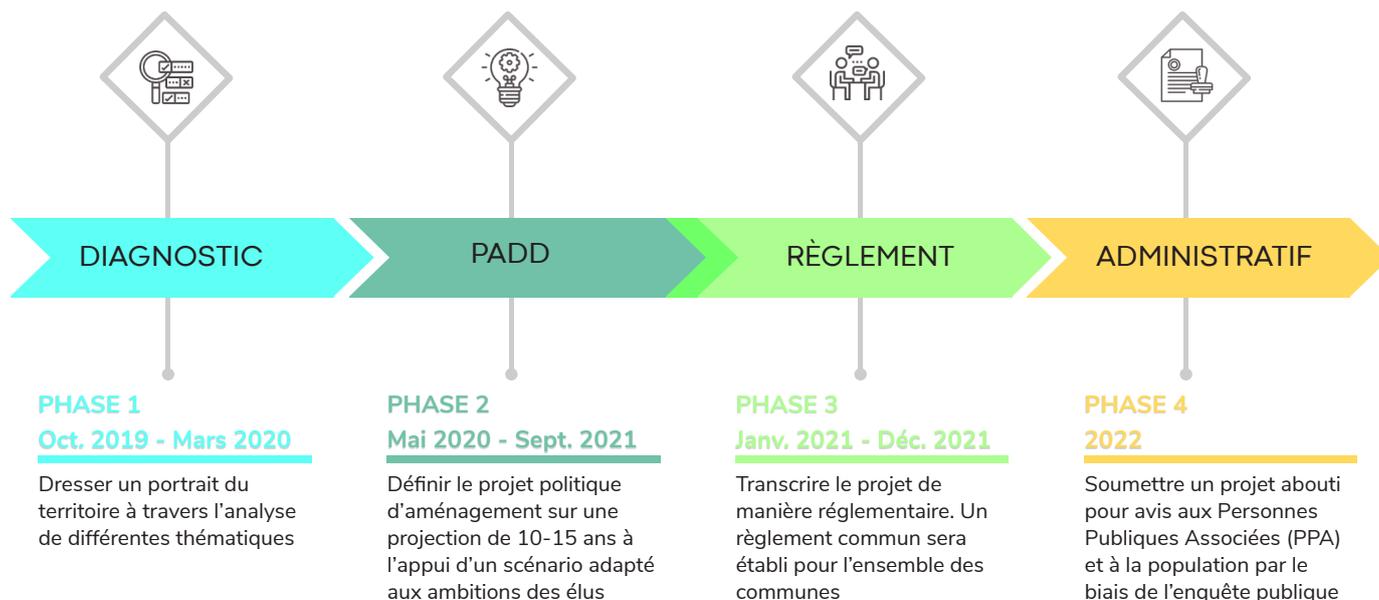
# QUELS DÉLAIS DE RÉALISATION ?



L'élaboration du PLUi s'échelonne sur 3 ans depuis son **lancement en octobre 2019**.

Elle est rythmée par différentes phases de réflexion, de dialogue et de concertation entre les communes, la communauté de communes, les habitants, les Personnes Publiques Associées (État, chambres consulaires, territoires voisins) et les professionnels.

À terme, il remplacera les documents communaux et s'imposera à tous : particuliers, entreprises, collectivités...



## LES ÉLÉMENTS DU PLUI

Le contenu du PLUi est réglementé par le Code de l'Urbanisme. Ainsi, à l'instar de tous les autres plans locaux d'urbanisme français, celui de la collectivité s'articule autour de plusieurs documents :

- Un **rapport de présentation** expliquant les choix retenus et élaborer à partir d'un diagnostic du territoire. Il comprend également une évaluation environnementale.
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui est un document politique. Il est la pièce maîtresse du PLUi et fixe les objectifs et les grandes orientations du projet en matière de développement économique, d'environnement, d'urbanisme, de mobilité et d'habitat.
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, détaillant la méthode adoptée par la collectivité pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager certains secteurs de son territoire.
- Un **règlement écrit et des documents graphiques** fixant les règles d'utilisation du sol à l'échelle des zonages établis dans le PLUi : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).
- Des **annexes**, intégrant d'autres documents dont les règles s'imposent aux PLUi.

### UN PADD, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le **projet d'aménagement souhaité par les élus à l'horizon 2034**.

Cinq ateliers de travail rassemblant élus, Personnes Publiques Associées et associations se sont déroulés depuis l'été et ont permis d'esquisser les contours de ce projet. Une fois rédigé dans son intégralité, le PADD sera débattu lors d'un Conseil Communautaire mi-2021.

# UN PROJET CO-ÉLABORÉ

Plusieurs instances ont été créées pour élaborer ce document, en lien avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et les élus :

- **Le comité de pilotage (COFIL)**, rassemblant le Président de la Communauté de Communes, les maires de chaque commune, leurs adjoints à l'urbanisme, le bureau d'études, les services de la collectivité et ponctuellement, des experts ou les PPA. Cette instance valide les grandes orientations et les étapes principales de la procédure.

- **Le comité technique (COTECH)**, assure l'appui technique et la coordination avec le bureau d'études.

- **La conférence des maires** se réunit aux étapes de validation. Elle s'est d'ores et déjà réunie en 2019 préalablement au lancement de la procédure puis lors de l'examen des objectifs et des modalités de concertation. De nouvelles conférences seront à réunir pour l'examen du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, avant l'arrêt du projet et après l'enquête publique.

## LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Comme le stipule le Code de l'urbanisme, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être réalisée en concertation avec les Personnes Publiques Associées que sont les services de l'Etat, les chambres consulaires, les territoires voisins, le Conseil Régional, le Conseil Départemental.... Outre une obligation réglementaire, c'est bien pour nourrir et enrichir le projet de territoire que les élus ont souhaité associer tout au long de la procédure ces entités.

## LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic constitue la première étape de l'élaboration du PLUi et consiste à dresser un portrait du territoire en analysant diverses thématiques telles que : la démographie, l'habitat, le tourisme, les services et équipements, l'économie, la mobilité, l'agriculture, l'environnement, les questions foncières... A l'issue de ce vaste travail d'analyse et de recherche, divers enjeux ont émergé et ont permis d'esquisser les bases du PADD :

- **Enjeux environnementaux** : préservation des zones humides, maintien des corridors écologiques, gestion de l'enrillagement, encadrement du développement des énergies renouvelables...
- **Enjeux « Gestion des risques, pollutions et nuisances »** : prise en considération des risques naturels et technologiques et des infrastructures porteuses de nuisances dans les aménagements, limitation des constructions dans des secteurs inondables...
- **Enjeux patrimoniaux et paysagers** : préservation des identités locales et du patrimoine vernaculaire, qualification des entrées de bourgs, équilibre entre préservation du cadre de vie rural et accueil touristique...
- **Enjeux démographiques et habitat** : poursuite une croissance démographique soutenable, diversification de l'offre en logements, projection des besoins d'une population vieillissante, accompagnement des opérations de renouvellement urbain...
- **Enjeux économiques** : optimisation des zones d'activités, création d'espaces tampons entre les habitations et les sites d'activités, diversification de l'offre en

hébergements touristiques, mise en réseaux des sites touristiques, préservation de la vitalité des centres-villes, encadrement du développement des commerces, maintien des services de proximité, déploiement du numérique, pérennisation de l'offre scolaire...

- **Enjeux de mobilité** : gestion des flux sur la RD2020, renforcement du pôle gare de La Ferté-Saint-Aubin, développement des cheminements doux, amélioration du réseau de transport en commun interne ...

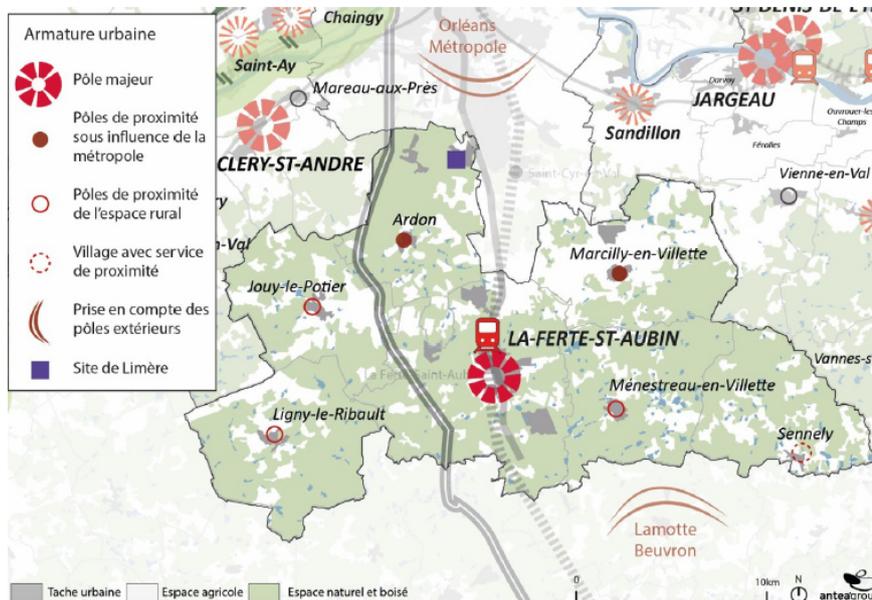
## LA DENSITÉ

Afin de lutter contre l'étalement urbain et le grignotage des terres agricoles et naturelles, la densification des centres-bourgs ainsi que l'optimisation des densités dans les nouvelles opérations d'aménagement et d'urbanisme sont de plus en plus recherchées.

Le SCOT et le PLUi se sont ainsi saisis de ces principes d'aménagement durable :

- Le SCoT a par exemple fixé des densités minimales pour les constructions nouvelles en fonction de la taille des communes et de leur niveau de développement (en services et équipements). Ainsi une commune de taille importante (La Ferté Saint Aubin) aura une densité plus importante que celle d'un village (Sennely). Par ailleurs, il préconise des principes d'aménagement durables et localise des extensions urbaines nécessaires à la vie du territoire.

- Le PLUi devra à son tour préciser ces objectifs. Il pourra par exemple délimiter des secteurs en centre-bourg où la densité en logements sera plus élevée afin de conserver une proximité avec les commerces et services. Il pourra aussi favoriser les espaces verts en centre-bourg et reporter la densification sur des terrains en périphérie des villages, on parlera alors d'extension.



## LES ZONES HUMIDES

Comme tout document d'urbanisme, le PLUi s'attache à prendre en considération et analyser les enjeux environnementaux d'un territoire. Celui de la Communauté de Communes est notamment caractérisé par une présence accrue de zones dites « humides », caractéristiques de Sologne. Ces espaces qui abritent de nombreuses espèces végétales et animales possèdent une forte valeur écologique et patrimoniale, qu'il est important de protéger.

Afin de pouvoir les localiser précisément et de les préserver, des relevés de terrain ont été réalisés au printemps 2020 auprès de divers propriétaires, une seconde phase est prévue au printemps 2021. Les résultats de ces prospections permettront de définir des zones où les constructions seront interdites, d'autres où elles seront autorisées, et enfin des secteurs qui seront soumis à une protection particulière, mis en valeur grâce à des aménagements adaptés respectueux de l'environnement.

Dès le début d'année 2021, une **exposition itinérante** sera déployée dans chacune des mairies de la Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS) afin de présenter les grandes lignes du diagnostic territorial et environnemental.

Pour la découvrir, rendez vous en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture :

- du Lundi 11 janvier 2021 au Vendredi 22 janvier 2021, en mairies d'**Ardon** et de **Marcilly-en-Villette**
- du Mardi 26 janvier 2021 au Mardi 9 février 2021, en mairie de **La Ferté Saint-Aubin**, ainsi qu'au **Centre Technique Municipal de La Ferté Saint-Aubin**.
- du Jeudi 11 février 2021 au Jeudi 25 février 2021, en mairies de **Jouy-le-Potier** et de **Ligny-le-Ribault**
- du Lundi 1er mars 2021 au Samedi 13 mars 2021, en mairies de **Ménéstreau-en-Villette** et **Sennely**

L'ensemble des éléments présentés ainsi que le diagnostic territorial et environnemental complet seront également consultables sur le site internet de la CCPS.

AGENDA 2021

## PARTICIPEZ tout au long de la procédure

La concertation étant primordiale pour construire un projet de territoire partagé, la participation de chacun d'entre nous est centrale. Ainsi, habitants, entrepreneurs, commerçants, ou encore agriculteurs peuvent apporter leurs contributions.

- Un dossier de concertation accompagné d'un registre est à la disposition du public dans les locaux de la Communauté de Communes, ainsi que dans chacune des 7 mairies, pour recueillir vos remarques.
- Une rubrique "PLUi" sur le site internet de la Communauté de Communes : <http://www.cc-lafertesaintaubin.fr> vous permettra d'être informé de l'avancée des travaux.
- Des expositions itinérantes dans les communes du territoire présenteront les grandes étapes
- Des réunions publiques auront lieu périodiquement pour recueillir l'avis de chacun.

Vous pouvez également apporter votre contribution en écrivant à :

M. le Président de la Communauté de Communes des Portes de Sologne - Place de Gaulle, 45 240 La Ferté Saint-Aubin

Ou par mail à l'adresse suivante : [plui-ccps@laferte.org](mailto:plui-ccps@laferte.org)

Ou en remplissant le « formulaire de contact » accessible sur le site internet de la Communauté de Communes.

A l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire tirera le **bilan de la concertation**.

INFORMEZ-VOUS