



LETTRE #2

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

ÉDITO

Après plus d'un an et demi de travail consacré à l'élaboration du diagnostic territorial et environnemental du PLUi, la collectivité poursuit ses réflexions en élaborant maintenant le projet de territoire (aussi appelé PADD). Ce document qui constitue une véritable feuille de route pour les 15 prochaines années, fixe les grands principes en matière d'aménagement.

En concertation avec l'ensemble des maires et élus du territoire, je souhaite aujourd'hui bâtir un projet répondant aux principales problématiques et enjeux que nous rencontrons au quotidien. Ainsi, la mobilité, l'économie, l'emploi, l'habitat, le tourisme ou encore l'environnement seront abordés dans ce document en tenant compte de la nécessité d'améliorer le cadre de vie et d'aménager durablement notre territoire, de manière plus raisonnée.

Enfin, j'encourage chacun à venir participer à l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Comme vous l'avez compris, il concernera notre quotidien. Il est donc important que nous puissions tous nous en saisir. Pour cela, vous retrouverez en dernière page, diverses modalités de concertation que nous mettons en place au plus près de vous.

Le PLUi est l'affaire de Tous.

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

UN OUTIL COMMUN POUR UNE MEILLEURE GESTION DES DROITS DU SOL

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Portes de Sologne s'inscrit comme l'outil le plus adapté pour penser, structurer et harmoniser la politique d'aménagement à l'échelle des diverses communes de la collectivité.

Lancé en octobre 2019 par le conseil communautaire, le PLUi exprimera le projet de la collectivité en termes d'aménagement du territoire et proposera les dispositions qui régiront demain l'occupation des sols.

Il permettra de doter l'ensemble des communes de la Communauté de Communes des Portes de Sologne d'un outil de maîtrise du sol unique et adapté.

POURQUOI LE PLUI ME CONCERNE?

Parce que le PLUi traite d'enjeux qui touchent le quotidien de tous les habitants et usagers de la Communauté de Communes:

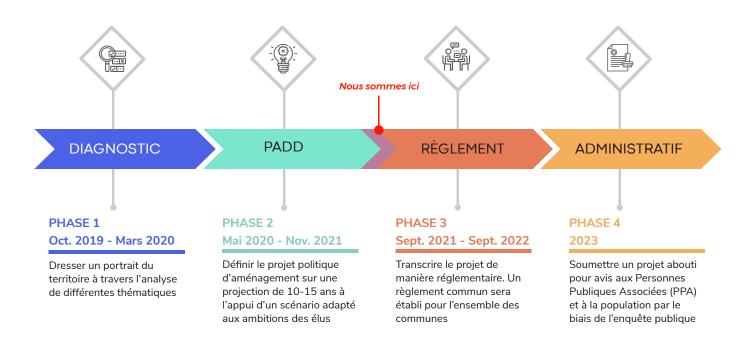
- ► HABITAT : Proposer des logements diversifiés prenant en compte les usages et les modes d'habiter de chacun,
- **ÉCONOMIE**: Permettre le maintien et le développement de notre économie dans toute sa diversité,
- MOBILITÉ: Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements et proposer de nouvelles offres,
- **ENVIRONNEMENT**: Préserver et valoriser l'économie agricole, les paysages et les milieux naturels,
- ► TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE : Maîtriser la consommation d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables.
- **TOURISME**: Encourager le développement et la structuration d'une offre touristique.

QUELS DÉLAIS DE RÉALISATION ?

L'élaboration du PLUI est un processus long et évolutif, qui s'échelonne sur plusieurs années.

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, le PLUi remplacera les documents communaux et s'imposera à tous : particuliers, entreprises, collectivités...



ZOOM SUR ... LES ZONES HUMIDES

En parallèle des divers travaux évoqués, les élus ont souhaité lancer une étude de localisation et qualification des zones humides du territoire. L'objectif est de cibler de manière cohérente les futurs terrains dédiés au développement sans compromettre l'environnement.

QU'EST-CE QU'UNE ZONE HUMIDE?

Ces zones constituent des secteurs où l'on recense une végétation ainsi qu'une composition du sol particulière,

qu'il convient de protéger de toute urbanisation en raison d'une biodiversité importante.

Néanmoins, la réglementation prévoit la possibilité de compenser les secteurs urbanisés en recréant sur des sites définis les mêmes caractéristiques rencontrées propres aux zones humides. Lancée il y a un an et demi, cette étude touche à sa fin et a permis de mettre en exergue plusieurs secteurs qu'il convient de préserver face à la richesse environnementale rencontrée.

Chaque commune devra ainsi tenir compte de ces résultats. Ils permettront, conjugués à la faisabilité, au contexte et au développement urbain souhaité, de délimiter précisément les secteurs d'extension de l'habitat et des activités économiques



Étang du Donjon, à La Ferté Saint-Aubin



DE DÉVELOPPEMENT PARTAGÉE

Suite à la finalisation du diagnostic territorial et environnemental qui sera présenté prochainement à la population lors d'une réunion publique, les élus ont entamé la seconde phase de travail du PLUi en début d'année 2021 avec l'élaboration du PADD : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Clé de voûte du PLUi, il exprime le projet politique de la collectivité à l'horizon des 15 prochaines années et présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement afin de répondre aux besoins et enjeux exprimés dans le diagnostic.

C'est à partir du PADD que seront élaborées les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation...) qui guideront au quotidien, les projets économiques, d'habitat, de mobilité ou encore environnementaux. Le règlement et le plan de zonage seront travaillés avec les élus de chacune des communes lors de rencontres communales.

Ces orientations souhaitées par les élus devront s'inscrire dans le cadre législatif et réglementaire en vigueur (encadré par les lois Grenelle, ALUR, Notre...) et respecter le SCoT approuvé récemment (Mars 2021).

fin de proposer un document concerté, qui réponde aux attentes du plus grand nombre, le PADD sera prochainement présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA : État, Région, Département du Loiret, Chambres consulaires et territoires limitrophes) ainsi qu'à la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se compose de 6 axes décomposés en orientations :

- Axe 1 Concilier développement territorial et préservation de l'identité solognote
- Axe 2 Projeter un développement structuré par pôles et adapté au contexte local
- Axe 3 Valoriser les atouts de la Sologne comme levier du tourisme vert
- Axe 4 Envisager une gestion durable et sécurisée des flux de circulation
- Axe 5 Diversifier le dynamisme économique des portes de Sologne
- Axe 6 Accompagner le développement de projets structurants pour le territoire

L'ensemble de ces axes seront développés et présentés lors d'une réunion publique qui aura lieu à l'automne 2021 (une communication de la date et de l'horaire précis sera prochainement réalisée - sous réserve des conditions sanitaires).

Structuration du PLUi Mise en évidence et hiérarchisation des enjeux **P**rojet d'**A**ménagement et e **D**éveloppeme **D**urables (**PADD**) Il se décline en cohérence au niveau : Réglementation graphique (Plan de zonage) et règlement écrit Pièces réglementaires opposables au tiers dans le cadre

LES PREMIÈRES RÉFLEXIONS

SUR LE RÈGLEMENT

En parallèle, la Communauté de Communes a débuté l'élaboration du règlement du PLUi en engageant des réflexions sur les possibilités d'évolution des zones Naturelles (N) et Agricoles (A), c'est-à-dire des secteurs extérieurs aux bourgs. Comme le stipule la loi, ces espaces non urbanisés sont aujourd'hui destinés à être protégés.

Aujourd'hui, dans les PLU en vigueur de chacune des communes, les bâtiments existants peuvent y faire l'objet d'extensions mesurées, des annexes aux habitations peuvent être bâties, et des installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières sont autorisées sous conditions.

Tout en restant dans l'esprit de la réglementation qui ne souhaite pas urbaniser davantage ces espaces naturels, il convient de s'interroger sur le devenir de certains bâtiments aujourd'hui non utilisés et qui risquent de devenir des ruines, dégradant ainsi davantage le paysage local.

A l'occasion du PLUi, une réflexion particulière est lancée pour faire évoluer ponctuellement les zones naturelles (N) et agricoles (A), à travers:

La possibilité de changement de destination

Il s'agit de valoriser le patrimoine bâti en donnant une autre vocation aux bâtiments existants. Un changement de destination permettra par exemple de transformer une exploitation agricole en habitation.

La création de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

Un STECAL définit un secteur où de nouvelles constructions sont possibles. Ces secteurs doivent être liés à un projet touristique ou de loisirs précis. Il pourra accueillir par exemple un projet d'hébergements sous forme d'habitats insolites autour d'un bâti existant.

Vous avez un projet lié au tourisme, aux loisirs, à l'artisanat... **en dehors du bourg** ? Vous souhaitez créer une nouvelle activité ou développer une activité existante ?

Prenez contact avec le référent PLUi (mail : plui-ccps@laferte.org) avant le 15 novembre 2021. Nous étudierons votre projet et ses possibilités d'intégration dans le PLUi.

AGENDA 2021

La fin de l'année 2021 sera consacrée à la validation du PADD et aux travaux sur le règlement.

Du fait du contexte de crise sanitaire liée à la COVID-19 et aux mesures de confinement qui en ont découlé, aucune réunion publique n'a pu être organisée depuis un an et demi.

Une présentation du diagnostic territorial et du PADD est envisagée, sous réserve des conditions sanitaires, à l'automne 2021 (une communication de la date et de l'horaire précis sera prochainement réalisée). Une exposition sera également installée pour l'occasion.

Cette dernière sera ensuite déployée sur l'ensemble des communes et sera itinérante. Pour la découvrir, rendez-vous en mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture :

- Du 14 au 21 octobre 2021, en mairies d'Ardon et de Marcilly-en-Villette
- du 22 au 29 octobre 2021, en mairie de La Ferté Saint-Aubin, ainsi qu'au Centre Technique Municipal de La Ferté Saint-Aubin.
- Du 2 au 9 novembre 2021, en mairies de Jouy-le-Potier et de Ligny-le-Ribault
- Du 10 au 17 novembre 2021, en mairies de Menestreau-en-Villette et Sennely

L'ensemble des éléments présentés ainsi que le diagnostic territorial et environnemental seront consultables sur le site internet de l'intercommunalité.

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 : **www.ccportesdesologne.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**

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.