

Communauté de Communes des

PORTES DE SOLOGNE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables (PADD)

Version de travail

Vu pour être annulé
arrêtant les dispositions

Fait à La Ferté-Saint-Amand
Le Président,

ARRÊTÉ LE :

APPROUVÉ LE :

Dossier 19054549
16/09/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Communauté de Communes des

Portes de Sologne

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version	Date	Description
Projet d'Aménagement et de Développement Durables	16/09/2021	Projet d'Aménagement et de Développement Durables



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

AXE 1	CONCILIER DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET PRÉSERVATION DE L'IDENTITÉ SOLOGNOTE.....	7
1.1	Œuvrer pour une croissance soutenable.....	8
1.2	Pérenniser et renforcer la trame verte et bleue du territoire	12
1.3	Redonner la place à l'eau.....	13
1.4	Préserver l'identité et le patrimoine paysager de la CCPS	14
1.5	Valoriser les ressources naturelles et tendre vers un éco-territoire	16
AXE 2	PROJETER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ PAR PÔLES ET ADAPTÉ AU CONTEXTE LOCAL	18
2.1	Structurer l'aménagement et le développement du territoire autour du pôle urbain.....	19
2.2	Diversifier l'offre de logements	20
2.3	Maîtriser le développement des équipements et assurer des services pour tous	21
2.4	Prendre en compte les risques dans les aménagements urbains	22
AXE 3	VALORISER LES ATOUTS DE LA SOLOGNE COMME LEVIER DU TOURISME VERT .	25
3.1	Valoriser l'étape touristique « Sologne ».....	26
3.2	Conforter l'offre d'activités touristiques et de loisirs	27
3.3	Sensibiliser par un tourisme de nature et de découverte	28
AXE 4	ENVISAGER UNE GESTION DURABLE ET SÉCURISÉE DES FLUX DE CIRCULATIONS	30
4.1	Tirer profit du positionnement de la Communauté de Communes des Portes de Sologne et des projets d'infrastructures	31
4.2	Promouvoir et développer l'offre en transports en communs	31
4.3	Développer la multimodalité au sein du territoire	32
4.4	Adapter l'offre de stationnement et en faire un outil d'amélioration du système de transport	33
AXE 5	DIVERSIFIER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DES PORTES DE SOLOGNE.....	35
5.1	Favoriser la création d'emplois	36
5.2	Optimiser le foncier économique et développer de nouvelles formes d'accueil	36
5.3	Dynamiser l'offre de commerces et de services de proximité.....	37
5.4	Pérenniser l'activité économique agricole et la redynamiser.....	38
5.5	Tirer profit de la richesse forestière du territoire	39
AXE 6	ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE PROJETS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE	41
6.1	Le Pôle gare de La Ferté-Saint-Aubin	42
6.2	La reconversion du site industriel de Limère.....	43
AXE 7	LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE .	45

PREAMBULE

Par délibération en date du **15 octobre 2019**, la Communauté de Communes des **Portes de Sologne** (CCPS) a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique, social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2034. C'est la clé de voute du PLU.

Les articles du code de l'urbanisme évoqués ci-dessous sont directement opposables au PLUi, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés :

- Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

- Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

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

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et

services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

- Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

« 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 agricoles, 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 et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du 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. »

Les objectifs présentés dans le document sont justifiés dans le rapport de présentation.

AXE 1 CONCILIER DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET PRÉSERVATION DE L'IDENTITÉ SOLOGNOTE

1.1 Œuvrer pour une croissance soutenable

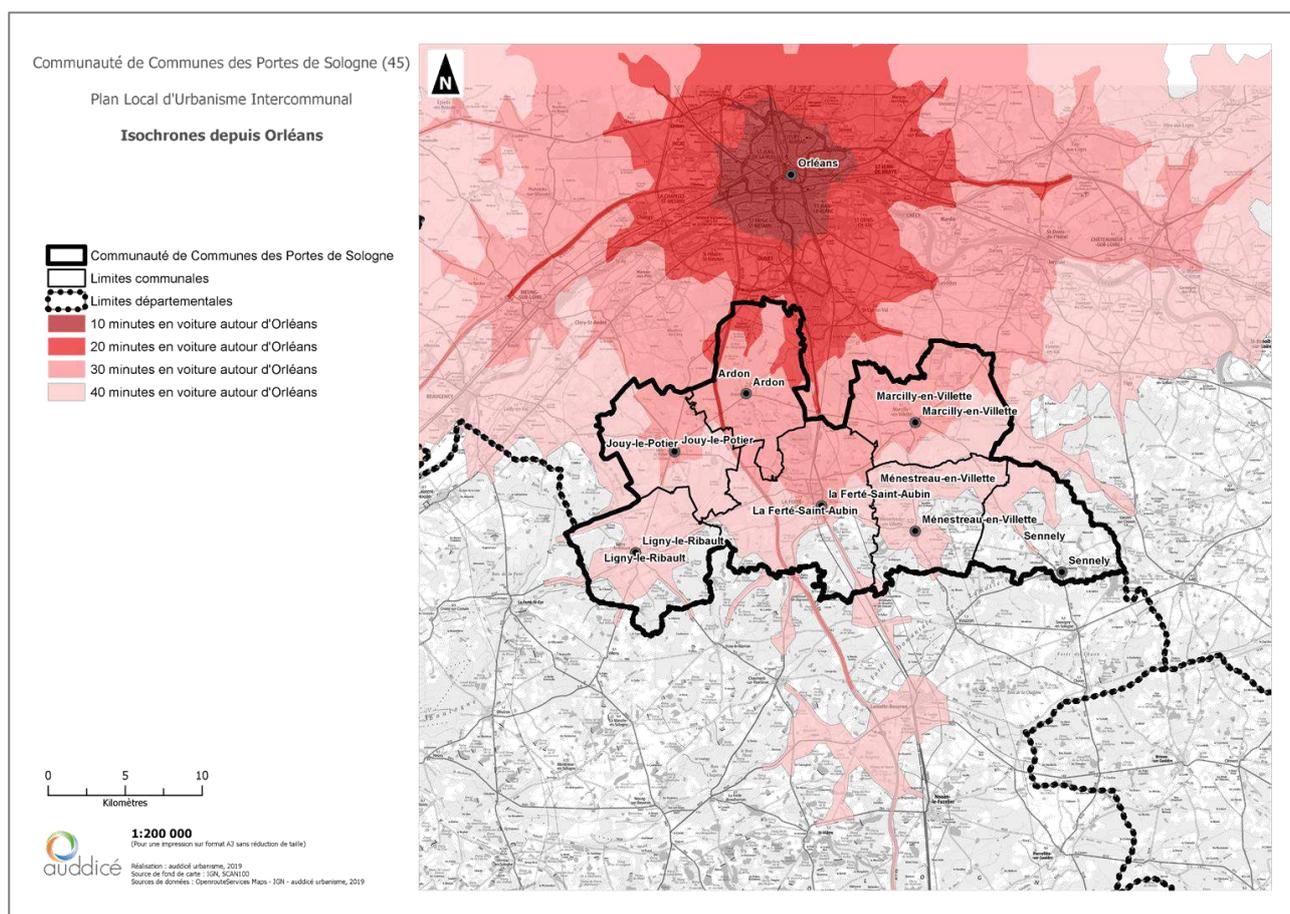
■ Prendre en compte la dynamique des territoires voisins

Comme indiqué dans son nom, la Communauté de Communes des Portes de Sologne (CCPS) occupe une place d'entrée sur l'espace sognot entre la métropole Orléanaise et Lamotte-Beuvron.

Sa localisation lui permet d'être sous l'influence de deux dynamiques complémentaires :

- La dynamique métropolitaine concentrant commerces, services et équipements d'échelles départementale et régionale. Proche de ce bassin d'emplois et universitaire, la CCPS offre un cadre de vie différent à un coût concurrentiel.
- La dynamique touristique Solognote renforçant l'attrait du territoire pour l'exercice d'activités de loisirs en plein air (randonnées, golf, chasse, équitation, pêche, etc.).

Le développement de l'intercommunalité s'exprime par l'ambition de renforcer et lier ces deux dynamiques territoriales et de proposer une complémentarité avec les territoires voisins.



■ Répondre à l'attractivité du territoire

Le territoire des Portes de Sologne offre un cadre de vie de qualité qui attire de nombreux ménages résidant en milieu urbain et qui désirent évoluer dans leur parcours résidentiel vers un cadre de vie plus rural, dans une démarche d'accession à la propriété pour la plupart d'entre eux.

L'attractivité résidentielle du territoire est notamment portée par :

- Le contexte sanitaire qui favorise la migration des citadins vers les territoires ruraux (en lien avec la hausse de la pratique du télétravail) ;
- Des extensions et requalifications de zones d'activités amenant potentiellement de nouveaux actifs sur le territoire ;
- Une augmentation engagée de l'offre en logements à travers :
 - une volonté politique de favoriser la réhabilitation du parc vacant ;
 - des opérations de logements déjà en étude pour une réalisation à court terme ;
 - des aménagements et investissements communaux engagés à moyen terme pour la création de lotissements dont le remplissage est projeté sur la décennie suivante en raison des délais de viabilisation et de construction.

■ Maintenir une croissance démographique raisonnée

Le territoire compte une population relativement jeune. Les élus souhaitent maintenir les jeunes ménages sur place, voire en accueillir de nouveaux.

Le phénomène de desserrement des ménages, en partie lié à une évolution des structures familiales mais également au vieillissement de la population, est pris en compte dans le besoin en logements avec une estimation de 2,25 personnes par ménages en 2034 (contre 2,37 en 2017).

En cohérence avec les objectifs du SCoT qui estime une croissance moyenne annuelle de 0,80 % entre 2020 et 2040, le PLUi projette, sur les 14 prochaines années, une croissance démographique annuelle identique amenant à environ 17 500 habitants en 2034.

Pour l'accueil d'environ 1 850 nouveaux habitants d'ici 2034, avec une croissance démographique annuelle de 0,8% et une estimation de 2,25 personnes par ménages, il est nécessaire de produire entre 1 100 et 1 200 nouvelles résidences principales à horizon 2034.

■ Privilégier l'optimisation des enveloppes urbaines existantes et pallier l'étalement urbain

○ Encourager la densification et le renouvellement urbain

Le projet de développement de l'intercommunalité vise à densifier les enveloppes urbaines existantes afin de favoriser la proximité des services, commerces et équipements des centres-bourgs. Ainsi, les élus projettent la réalisation d'au moins 35% des nouveaux logements par densification des enveloppes urbaines et renouvellement du parc existant.

Le diagnostic foncier réalisé en 2020 sur l'ensemble des enveloppes urbaines de bourgs a permis d'estimer un potentiel compris entre 380 et 420 logements en densification.

- **Concevoir un développement répondant aux besoins non pourvus au sein des enveloppes urbaines**

En complémentarité avec la densification et le renouvellement urbain, il est nécessaire de projeter un développement urbain des bourgs en dehors des parties actuellement urbanisées.

A l'horizon 2034, le projet du PLUi vise une production de l'ordre de 710 à 760 logements en extension, pour une consommation foncière de l'ordre de 45 à 49 ha dédiée à l'habitat. Cette projection inclue la production de logements sur le site de Limère.

Cette consommation foncière est de l'ordre de 60 à 66 % de la surface autorisée par le SCoT à horizon 2040.

- **Les leviers d'ajustement**

- **Encourager les formes urbaines moins consommatrices d'espace**

Par intégration de la réflexion et des objectifs fixés par le SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi projette un développement des formes urbaines diversifiées en recherchant des minimas de densités dans les nouvelles opérations d'ensemble selon la typologie des communes.

Typologie de communes	Communes concernées	Densités minimales pour les nouvelles opérations d'ensemble (en log/ha)
Pôle majeur	<ul style="list-style-type: none">• La Ferté-Saint-Aubin	20
Limère	<ul style="list-style-type: none">• Ardon	20
Pôles de proximité sous l'influence de la métropole	<ul style="list-style-type: none">• Ardon• Marcilly-en-Villette	15
Pôles de proximité de l'espace rural	<ul style="list-style-type: none">• Jouy-le-Potier• Ligny-le-Ribault• Ménestreau-en-Villette	12
Village avec services de proximité	<ul style="list-style-type: none">• Sennely	10

- Réinvestir le parc vacant et travailler sur sa réhabilitation

Sur la dernière décennie, la vacance immobilière a légèrement augmenté sur l'intercommunalité présentant en 2017, 7,26% du parc immobilier.

Le projet de territoire aspire à diminuer cette vacance immobilière pour atteindre un taux d'environ 6,5% en 2034.

En projetant ce taux de vacance, la production de résidences principales par réhabilitation de logements vacants est nulle (la production de nouveaux logements permet de diminuer le taux de vacance). Ce pourcentage correspond également aux objectifs du SCoT.

La Communauté de Communes des Portes de Sologne et la Ville de La Ferté Saint-Aubin ont d'ailleurs été retenues pour le déploiement d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) et pour la mise en œuvre du Programme Petites Villes de Demain (PVD). Ces dispositifs devraient favoriser l'atteinte de l'objectif.

- Permettre le changement de destination en dehors des bourgs

Au vu des données historiques, on estime un potentiel de **X à X** logements en changement de destination en dehors des bourgs à l'horizon 2034.

1.2 Pérenniser et renforcer la trame verte et bleue du territoire

■ Prédire une ceinture verte autour de la Métropole d'Orléans

Afin de conserver des entrées de territoire lisibles mais également pour marquer sa distinction avec la métropole orléanaise, la Communauté de Communes des Portes de Sologne aspire au maintien d'une ceinture verte entre les deux territoires.

Cette volonté a notamment pour objectif de limiter le morcellement urbain et de concentrer le développement du territoire autour de ses centralités.

Le cas spécifique du secteur de Limère devra intégrer des ambitions de qualification d'entrée de territoire et de transition entre les Portes de Sologne et Orléans métropole.

■ Etablir des liaisons vertes et bleues complémentaires entre la forêt et les espaces ouverts

Le territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne se caractérise par une forte présence de la forêt. Cette occupation du sol tend à se généraliser par un enrichissement des terres agricoles. La richesse du patrimoine naturel notamment reconnue par le classement Natura 2000 et ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) repose sur une complémentarité entre espaces « ouverts » (les clairières) et espaces « fermés » (les massifs forestiers).

Les élus aspirent donc à conserver cette complémentarité et à lutter contre l'enrichissement des terres arables.

En outre, la gestion de l'interface entre les espaces boisés et les espaces urbains est importante afin de répondre aux enjeux de déplacements des espèces mais également de gestion des risques (feux de forêts).

■ Préserver ou restaurer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité à l'échelle locale

Cet objectif consiste à concevoir un aménagement du territoire respectueux du patrimoine naturel notamment par :

- Une protection des réservoirs de biodiversité reconnus au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF, Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles (ENS), secteurs identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SCoT et sites classés ou inscrits) ;
- La valorisation des boisements en tenant compte de la diversité des enjeux qu'ils concentrent (économiques, touristiques, sociaux et écologiques) ;
- La préservation des zones humides à forts enjeux écologiques et/ou hydrauliques et une protection adaptée aux zones humides à enjeux modéré ;
- La limitation de la fragmentation des espaces ;
- La restauration, si nécessaire, des continuités écologiques lors de projets d'aménagement.

■ Préserver les cours d'eau et leurs abords

La trame bleue du territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne est lisible dans le paysage par un réseau hydrographique dense. Les cours d'eau, ruisseaux et fossés accompagnent la création de corridors écologiques sensibles.

Les élus aspirent ainsi à équilibrer pressions touristiques et préservation environnementale en :

- maintenant les ripisylves le long des cours d'eau et ruisseaux ;
- veillant à la préservation des étangs (bassin de biodiversité) ;
- limitant la création d'obstacles à l'écoulement naturel des eaux.

■ Intégrer le principe de Nature en ville dans les espaces urbanisés

Les bourgs communaux de l'intercommunalité se caractérisent essentiellement par un positionnement de « villages de forêt » (ceinturés par les massifs boisés) ou en lisière de forêt. Cette caractéristique propre à la Sologne permet d'envisager le prolongement de la trame verte et bleue à travers l'espace urbain en instaurant des principes de nature en ville. Ces éléments de nature animent le paysage des villages, atténuent les îlots de chaleur urbains et sont des points d'attractivité pour les néo-ruraux.

Pour l'aménagement du territoire communautaire, les élus encouragent :

- la préservation et la valorisation de parcs privés ou publics et des jardins potagers ;
- la pérennisation d'alignements végétaux soulignant les allées ;
- l'instauration de haies en limites de propriété ;
- la conservation ou la réalisation d'espaces verts dans les nouvelles opérations d'aménagement.

1.3 Redonner la place à l'eau

■ Assurer la protection de la ressource en eau

L'accès à une eau de bonne qualité est un besoin primaire pour tous. La préservation de cette ressource constitue un enjeu essentiel pour la pérennisation et le développement du territoire.

L'objectif des élus est de :

- veiller au maintien d'une bonne qualité de la nappe souterraine et des cours d'eau ;
- assurer une meilleure gestion des rejets des eaux pluviales par des aménagements adaptés ;
- sécuriser l'approvisionnement en eau potable avec la protection des captages ;
- envisager une amélioration et une sécurisation des réseaux de distribution de l'eau potable par la réalisation de forages complémentaires et un bouclage entre les réseaux distincts.

■ Réduire les consommations en eau

Au regard des divers enjeux que constitue la préservation de la ressource en eau, les élus souhaitent :

- encourager le développement des dispositifs de récupération/réutilisation des eaux pluviales domestiques ou pour un intérêt collectif ;
- favoriser l'utilisation des eaux de pluie dans la gestion et l'entretien des espaces publics.

■ Être vigilant sur l'état et la capacité des réseaux publics

L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités sur le territoire interroge sur la capacité des réseaux existants à contenir les nouveaux raccordements.

Plusieurs communes ont déjà entrepris la réhabilitation, l'agrandissement ou le remplacement de leur station d'épuration afin d'être en capacité d'accueillir et de traiter les raccordements supplémentaires. La Communauté de Communes, compétente en la matière, devra néanmoins maintenir une vigilance sur la fonctionnalité des équipements et la nécessité de remplacement des canalisations. Le développement des communes se concentrant sur les bourgs (secteurs desservis en assainissement collectif), ceci limitera les installations autonomes sur le territoire.

■ Veiller à la desserte contre le risque incendie

La particularité d'un habitat diffus dans le paysage boisé de la Communauté de Communes soulève la nécessité d'y assurer la défense contre le risque incendie.

Les élus du territoire souhaitent permettre le développement mesuré de tout secteur habité sur lesquels la desserte en réseaux est assurée de manière certaine sans engendrer d'importantes dépenses publiques.

La localisation des nouveaux projets ne pourra être accordée que dans les secteurs couverts par une défense incendie efficace.

1.4 Préserver l'identité et le patrimoine paysager de la CCPS

■ Préserver le patrimoine bâti de caractère

Afin de valoriser le patrimoine bâti existant, les élus souhaitent protéger les éléments patrimoniaux vernaculaires notamment en utilisant le mécanisme du changement de destination. Cet outil pourrait permettre de donner une seconde vie à ces derniers, tout en respectant l'intégrité de l'édifice, afin de ne pas créer de nouvelles « ruines » dans le paysage rural, notamment dans les ensembles bâtis diffus.

La préservation du patrimoine passe par les objectifs suivants :

- pérenniser la protection des monuments historiques ;
- protéger le patrimoine vernaculaire de dégradations irréversibles ;
- valoriser le patrimoine « économique » du XXI^{ème} siècle ;
- exploiter le potentiel de reconversion des corps de fermes et des ensemble bâtis des écarts délaissés ou en cours de cessation d'activité par le changement de destination.

■ Qualifier et limiter les développements périphériques afin d'améliorer la qualité paysagère des entrées de bourgs

La transition entre l'espace urbain et l'espace naturel (ou agricole) constitue un enjeu pour la préservation du cadre de vie et le maintien de l'attractivité. Les communes comprennent toutes des entrées de bourgs de qualité, marquées par un espace paysager, un ornement des voies (alignement végétal) ou des édifices patrimoniaux.

Pour qualifier les entrées de bourgs, les élus souhaitent :

- maintenir des espaces de transition de type lisière entre l'espace urbain et l'espace forestier (notamment pour des raisons de précaution face au risque de feu de forêt) ou des zones tampons paysagères (haies, cheminements, fossés, etc.) entre l'espace urbain et l'espace agricole ;
- assurer l'intégration des volumes dans leur environnement immédiat et lointain ;
- favoriser l'utilisation du végétal pour les clôtures visibles depuis l'espace public ;
- aménager et sécuriser les entrées de bourg de manière à réduire significativement les vitesses de circulation et permettre la cohabitation de différents modes de déplacement.

■ Être vigilant sur les pollutions visuelles

L'intérêt porté à la qualification des entrées de bourgs pour la préservation des paysages est élargi à l'ensemble de l'intercommunalité. A ce titre, et de manière plus générale, les élus aspirent à ce que :

- la qualité architecturale des nouveaux projets s'intègre dans leur environnement et conserve une identité solognote ;
- les cônes de vue et perspectives remarquables soient maintenus et valorisés ;
- une vigilance soit apportée aux supports publicitaires afin de ne pas banaliser le paysage ;
- chaque secteur et bâti puisse occuper une fonction permettant une gestion du site (afin d'éviter les enfrichements et les ruines) ;
- des aménagements paysagers permettent d'ornementer ou dissimuler des constructions techniques potentiellement dommageables dans l'appréciation du paysage.

■ Adapter la densité et les formes urbaines aux impératifs de préservation des identités paysagères et patrimoniales du territoire

Les élus désirent que les nouvelles constructions et installations (dans le tissu urbain et dans les extensions) soient en adéquation avec le tissu bâti environnant afin de préserver le paysage de l'intercommunalité, notamment dans les centres-bourgs de caractère.

1.5 Valoriser les ressources naturelles et tendre vers un éco-territoire

■ Valoriser le potentiel énergétique du territoire pour enclencher la transition énergétique

Les élus aspirent au développement des énergies renouvelables respectant les espaces naturels, agricoles et forestiers et limitant l'artificialisation des sols. Ils souhaitent favoriser les installations domestiques sur les toitures des habitations, entreprises ou bâtiments publics dans le respect des enjeux patrimoniaux et paysagers. En outre, il est souhaité de :

- privilégier l'implantation de parcs photovoltaïques sur les espaces les plus propices (délaissés, sols pollués, friches économiques) ;
- encourager le développement des énergies solaires sur les bâtiments d'activités ou annexes (ombrières, etc.) ;
- inciter au développement de la filière bois (biomasse) ;
- permettre le déploiement des installations géothermiques (domestiques ou collectives) ;
- encourager le développement de la méthanisation sur les sites agricoles.

■ Développer et favoriser les projets à forte valeur ajoutée en matière environnementale et économes en énergie

Les élus souhaitent affirmer le territoire comme tourné vers l'énergie positive et le développement durable. Ceci en permettant notamment l'utilisation de matériaux écologiques et les implantations bioclimatiques, dès lors que les nouvelles constructions sont respectueuses du tissu existant et des paysages ruraux.

Il convient ainsi de :

- permettre des implantations bioclimatiques respectueuses du bâti historique des villages ;
- soutenir le développement de la filière de l'écoconstruction en permettant l'utilisation de matériaux écologiques en respectant la qualité de l'environnement paysager et bâti ;
- favoriser la formation des TPE locales à l'emploi de matériaux biosourcés.

■ Anticiper la reconversion des sites d'exploitation du sous-sol

Le territoire communautaire dispose de carrières actuellement en activité. La cessation de ces sites dans les prochaines années interroge les élus sur la reconversion possible de ces secteurs.

Les élus souhaitent ainsi cibler ces sites comme des secteurs à privilégier pour l'installation de parcs photovoltaïques puisqu'ils n'impacteraient pas une activité agricole ou forestière en place.

■ Valoriser la gestion des déchets

Un des enjeux liés à la valorisation des déchets est celui de l'utilisation de la biomasse qui en découle. De nombreux projets sont en cours de développement à l'échelle régionale. Il convient donc de prendre en considération cette ressource.

■ **Maintenir un équilibre entre espaces forestiers et agricoles**

Dans le but de pouvoir conserver ce riche équilibre, il convient de :

- redynamiser les espaces agricoles en lisières menacés par la déprise agricole et l'enfrichement ;
- favoriser la conservation des couverts forestiers ;
- développer l'élevage extensif ;

AXE 2 PROJETER UN DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ PAR PÔLES ET ADAPTÉ AU CONTEXTE LOCAL

2.1 Structurer l'aménagement et le développement du territoire autour du pôle urbain

■ Ancrer l'avenir du territoire autour d'une hiérarchie partagée entre pôle urbain, bourgs et villages

Le PLUi projette un développement équitable entre les communes, en prenant en compte les influences extérieures au territoire ainsi que les capacités en réseaux et services de chacune, cela afin de maintenir la hiérarchie urbaine existante. Le projet vise à permettre à chacun des bourgs ruraux de se renforcer afin de préserver une dynamique rurale et une offre de proximité.

Le développement des capacités d'accueil de nouvelles populations s'accompagne d'un effort réel sur la façon de produire des logements (typologie, densité et forme) sur l'ensemble des communes du territoire, avec pour objectif une consommation économe de l'espace. Ces efforts sont accentués sur le pôle majeur de La Ferté-Saint-Aubin.

Ainsi, l'enveloppe de production de logements neufs est répartie de la manière suivante entre les communes de la Communauté de Communes des Portes de Sologne :

- **Pôle majeur** (La Ferté-Saint-Aubin) : environ 35% de la production en logements neufs ;
- **Pôles de proximité sous l'influence de la métropole** (Ardon et Marcilly-en-Villette) : environ 34% de la production en logements neufs ;
- **Pôles de proximité de l'espace rural** (Jouy-le-Potier, Ligny-le-Ribault et Ménestreau-en-Villette) : environ 27% de la production en logements neufs ;
- **Village avec services de proximité** (Sennely) : environ 4% de la production en logements neufs.

■ Permettre un développement mesuré de l'habitat dans les lotissements boisés, hameaux et écarts

Le projet du PLUi, en compatibilité avec le SCoT, n'envisage pas le développement de nouvelles constructions à vocation d'habitat en dehors des bourgs et du secteur spécifique de Limère.

Néanmoins, pour toutes les constructions et ensembles bâtis situés en dehors des enveloppes de bourgs, les élus souhaitent conforter les habitations existantes en permettant des extensions mesurées de la surface de plancher et / ou la construction d'annexes à proximité de l'habitation principale.

■ **Permettre d'habiter en milieu rural par le changement de destination**

Le projet du PLUi s'orientant vers un renforcement des centralités de bourgs, la construction de nouvelles habitations dans les secteurs diffus n'est pas envisagée. Toutefois, afin de valoriser l'existant et de pérenniser les bâtiments de caractère, les élus souhaitent permettre le changement de destination pour laquelle la desserte en réseaux est assurée de manière certaine sans engendrer d'importantes dépenses publiques.

2.2 Diversifier l'offre de logements

■ **Pérenniser les fonctions d'accueil et créer les conditions résidentielles nécessaires au maintien et à l'accueil des jeunes, des personnes âgées et des jeunes familles**

Afin de pérenniser les services, commerces et équipements sur le territoire, les élus aspirent à renforcer l'offre en logement par une diversification des typologies. L'objectif étant de permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire pour y maintenir la population.

Cette volonté s'exprime par la définition d'une typologie de logements à produire (en pourcentage) au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cet objectif envisage le développement sur le territoire de :

- petits logements (T1 et T2) adaptés aux étudiants, saisonniers, jeunes travailleurs célibataires ou autres personnes seules ;
- logements adaptés à la perte d'autonomie des personnes âgées ;
- logements de taille intermédiaire (T3 à T4) permettant le développement des familles ;

Cette offre devra être développée en location comme en accession à la propriété, libre ou social, en collectif ou individuel, afin d'être en capacité de proposer des solutions d'hébergements en adéquation avec le budget, le parcours et les attentes de chacun.

■ **Favoriser l'installation des nouveaux ménages à proximité des centralités pour renforcer la clientèle des commerces et des services de proximité**

Les secteurs de développement seront à privilégier sur les sites les plus proches (ou bénéficiant de bonne connexion) avec les centres-bourgs concentrant services, commerces et équipements.

Le regroupement des activités permet également de limiter l'usage de la voiture (ainsi que les diverses pollutions que cela induit) et permet aux personnes non motorisées de conserver une autonomie de déplacement.

En outre, les interconnexions entre les secteurs résidentiels et les services de proximité ont un rôle essentiel dans l'animation du cœur des villes et de lutte contre l'isolement.

■ **Projeter la création de nouveaux logements locatifs sociaux**

Les élus aspirent à renforcer l'offre en logements locatifs sociaux en imposant une part de production dans les opérations d'ensemble dont la localisation et la configuration sont judicieuses (proche des services, commerces et équipements).

L'objectif étant la réalisation d'au moins 10% de logements locatifs sociaux par rapport à la production en logements neufs. Cela revient à produire environ 110 logements à horizon 2034.

2.3 Maîtriser le développement des équipements et assurer des services pour tous

■ **Implanter de façon cohérente les équipements structurants**

L'installation des équipements du territoire doit prendre en considération l'échelle d'attractivité de l'équipement.

Si l'équipement est d'échelle communale, une implantation dans le tissu urbain existant est à privilégier, sauf en cas d'incompatibilité avec l'habitat à proximité.

Si l'équipement est d'échelle intercommunale, l'accessibilité et le stationnement devront être adaptés, pour à la fois, limiter une croissance des flux traversant les bourgs, créer du lien avec les services et commerces existants et permettre un accès aisé depuis les autres communes.

■ **Mettre en œuvre une stratégie d'implantation et de mutualisation des équipements**

La mutualisation des équipements permet de limiter les dépenses publiques et la consommation foncière.

Dans l'ambition du développement d'une synergie entre les activités dans les centres bourgs, les élus aspirent à favoriser la mutualisation des stationnements et des structures d'accueil.

Cet objectif comprend notamment la requalification de la place de la gare ferroviaire située à La Ferté-Saint-Aubin en lien avec le développement de l'espace culturel Madeleine Sologne.

■ **Renforcer le maillage des équipements sportifs/loisirs, scolaires et de la petite enfance**

Le territoire intercommunal est relativement bien desservi en équipements sportifs, scolaires et de la petite enfance. Néanmoins, il se caractérise par l'absence de structures publiques professionnalisantes.

Le projet de territoire s'oriente vers un renforcement des équipements notamment par le développement de Relais d'Assistantes Maternelles, en lien avec l'accueil de nouveaux habitants. Il songe également à permettre le développement des structures scolaires, voire leur déplacement, sans écarter l'installation potentiel d'un lycée afin de compléter l'offre entre Orléans et Romorantin.

■ Développer l'offre de santé de proximité

Depuis quelques années, le territoire s'est doté de plusieurs maisons de santé. L'accès aux soins est essentiel pour maintenir une population vieillissante, attirer de jeunes ménages avec enfant(s) mais également éviter l'utilisation de la voiture individuelle.

Les élus aspirent donc à renforcer cette offre de proximité en lien avec les objectifs de maintien de la population existante, et d'accueil de nouveaux habitants. L'offre devra être privilégiée dans les centres-bourgs afin d'en faciliter l'accès pour tous.

■ Encourager le développement des infrastructures numériques sur l'ensemble du territoire

Le déploiement du réseau numérique est un enjeu essentiel pour le développement du territoire. Une desserte numérique de bonne qualité sur l'ensemble du territoire permet d'accompagner le développement du télétravail, des espaces de travail partagés (co-working), des pépinières d'entreprises et plus globalement des entreprises du territoire.

Les élus, par cet objectif, soulignent l'importance du déploiement du très haut débit sur l'ensemble de l'intercommunalité.

La Communauté de Communes des Portes de Sologne aspire à :

- améliorer la couverture en téléphonie mobile ;
- offrir un niveau de services suffisant aux entreprises et habitants ;
- encourager le télétravail : les actions en faveur d'une mobilité plus durable, répondant aux problématiques d'accessibilité (trafic important aux heures de pointe, peu ou pas de desserte en transports en commun...) doivent être favorisées.

Toutefois, les élus souhaitent encadrer l'implantation des antennes relais en l'absence d'études démontrant les impacts sur la santé. Ainsi, les installations d'antennes seront, dans la mesure du possible, à privilégier sur des sites éloignés des espaces habités, notamment des crèches et écoles, et des secteurs protégés au titre de l'architecture et du patrimoine.

2.4 Prendre en compte les risques dans les aménagements urbains

■ Projeter un développement adapté au risque d'inondation

Le territoire communautaire comprend un risque d'inondation identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Cosson. Ce document à portée informative permet de connaître les secteurs soumis au risque d'inondation.

Sur ces secteurs, les élus souhaitent encadrer les constructions pour limiter le risque. Toutefois, l'AZI n'expose pas les risques présents sur les affluents du Cosson alors que les élus du territoire en ont connaissance. Ainsi le projet de PLUi à pour ambitions :

- d'interdire l'exposition de nouveaux habitants dans les secteurs à très fort aléa (selon l'AZI et la connaissance des élus sur les autres affluents) ;
- d'adapter les aménagements et constructions dans les zones d'expansion des crues et inondables (selon l'AZI et la connaissance des élus sur les autres affluents) ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouveaux aménagements.

■ **Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques, industriels ou nucléaire**

La réalisation de l'état initial de l'environnement a soulevé la présence de plusieurs industries générant des risques technologiques importants. Un plan de prévention a été instauré sur ces sites. Il permet de connaître la portée du risque et d'organiser, par des mesures préventives, la cohabitation entre les zones à risques et les espaces riverains.

Ainsi, l'aménagement du territoire a pour objectifs de :

- limiter l'exposition de nouveaux habitants dans le périmètre de prévention du site SEVESO TDA armement et de protéger les habitants et les constructions existantes ;
- d'adapter les aménagements en fonction des risques nucléaires (les sites n'étant pas présents sur le territoire).

■ **Prendre en compte le transport de matières dangereuses dans les réflexions sur le développement urbain**

Le territoire est traversé par plusieurs flux de matières dangereuses, par voies routières ou par canalisations enterrées (canalisations de gaz essentiellement).

Cette circulation de matières dangereuses, engendrée par l'activité humaine, est à considérer dans la réflexion d'aménagement du territoire notamment pour s'assurer que les nouvelles installations ou constructions ne portent pas atteinte à la sécurisation de ces axes de transports, ni aux résidents du territoire.

■ **Réhabiliter les sites pollués lors des actions d'aménagement ou de renouvellement urbain**

Les élus souhaitent encourager le recours au renouvellement urbain pour la densification du tissu urbain existant ou pour le développement de nouvelles activités sans imperméabilisation supplémentaire du sol.

L'ambition est d'optimiser le foncier des zones déjà urbanisées dans un contexte de limitation de l'urbanisation sur des terres agricoles, naturelles ou forestières.

Dans cet objectif, les sites d'anciennes activités potentiellement pollués représentent des emprises foncières intéressantes (à l'image de la friche des Charpentiers de Paris à La Ferté-Saint-Aubin).

■ **Préserver l'habitat des nuisances produites par les activités et principaux axes de circulation (nuisances sonores, olfactives, de trafic...)**

Les opérations d'aménagement et le zonage devront prendre en compte l'importance de réduire les nuisances à proximité d'habitations existantes ou projetées.

Cet objectif vise à :

- travailler sur des formes urbaines intégrant la problématique de nuisances sonores;
- assurer des espaces verts tampons entre l'espace habité et les espaces d'activités ;
- encadrer les possibilités de logements de fonction dans les secteurs d'activités ;
- aménager la voirie des secteurs résidentiels n'ayant pas pour vocation à devenir des espaces de transit (report des flux de circulation).

AXE 3 VALORISER LES ATOUTS DE LA SOLOGNE COMME LEVIER DU TOURISME VERT

3.1 Valoriser l'étape touristique « Sologne »

■ Promouvoir le territoire en valorisant son identité, ses liens avec l'Orléanais et la Grande Sologne

L'environnement naturel des Portes de Sologne accueille des équipements attractifs (golfs, restaurants étoilés, hôtels de charme, hélicopters, châteaux, églises...) et est propice au développement de nombreuses activités de plein-air (chemins de randonnées, équitation, tennis, golfs...) soulignant ainsi le potentiel de développement du tourisme vert et de loisirs sur le territoire.

La promotion touristique du territoire est essentielle à sa reconnaissance. La création de la marque « Sologne » participe à cet effort et inscrit les Portes de Sologne dans un réseau de promotion touristique auxquels divers offices de tourisme voisins participent.

A l'échelle plus locale, les événements, animations et festivités, qu'ils soient annuels, mensuels ou hebdomadaires (tels que les marchés), sont autant d'atouts d'attractivité pour le territoire. Les réflexions d'aménagement doivent ainsi prendre en considération les besoins ponctuels de ces événements afin de les pérenniser.

■ Valoriser les portes d'entrées du territoire

Les entrées sur le territoire se composent majoritairement d'une continuité de boisements ne permettant pas de marquer l'arrivée aux Portes de Sologne. Ces entrées restent néanmoins qualitatives et caractérisent le territoire.

Deux entrées sur le territoire se distinguent fortement : l'entrée nord depuis la RD 2020 dont l'axe est à qualifier et l'entrée depuis la déviation de Jargeau (en cours de réalisation) sur Marcilly-en-Villette. Une attention particulière doit être portée sur ces deux entrées de territoire offrant un paysage plus ouvert.

■ Répartir de manière plus homogène les équipements de promotion du tourisme

Du fait de la configuration de l'intercommunalité, chaque commune représente une entrée sur le territoire. Ainsi, il convient de répartir de manière homogène les équipements renforçant l'offre touristique (centre de renseignement, office du tourisme, relais d'information, réparation de cycle, ...) et d'améliorer la signalétique touristique.

Un déploiement de ces équipements est envisagé à horizon 2034 de préférence dans les centres-bourgs où à proximité immédiate de grands sites touristiques et de la gare SNCF.

■ Valoriser les productions locales respectueuses de l'environnement

La mise en valeur du savoir-faire local passe par la promotion des productions propres au territoire. Dans cette optique, les produits issus de l'agriculture sont à promouvoir lorsqu'ils répondent à des critères de respect environnemental.

Dans un tout autre registre, la production des briqueteries, caractéristiques du patrimoine local, pourrait être valorisée en les intégrant, par exemple, dans des parcours touristiques.

3.2 Conforter l'offre d'activités touristiques et de loisirs

■ Pérenniser et diversifier les services et équipements touristiques

Diverses activités et pratiques touristiques sont présentes sur le territoire (tourisme de luxe, équestre, golf, chasse, randonnée, cyclotourisme, d'affaire, etc.). Il convient d'adapter l'offre présente sur le territoire aux profils diversifiés de la clientèle (courts séjours, habitants, venant de territoires voisins, professionnels...).

La valorisation du patrimoine vernaculaire, des divers chemins de randonnées et la création de circuits et produits touristiques clés en main doivent permettre de promouvoir les richesses du territoire.

■ Moderniser et développer l'accueil touristique notamment par le changement de destination

Compte-tenu de la diversité des profils des touristes venant sur le territoire, l'offre en hébergement doit également être diversifiée (qualitativement et quantitativement) afin de s'adapter aux différentes demandes.

L'offre hôtelière est peu développée sur le territoire à la différence des gîtes et chambres d'hôtes, caractéristiques des territoires ruraux.

La Communauté de Communes des Portes de Sologne souhaite ainsi encourager le développement d'hôtels, gîtes, chambres d'hôtes mais également de campings sur le territoire. Elle encourage également le développement d'hébergements touristiques au sein de bâtiments existants, via le changement de destination. Elle souhaite en effet offrir des possibilités d'évolution des bâtis existants pour permettre, dans les écarts, le développement ou la création d'activités existantes (restaurants, golfs...) ou de nouvelles formes d'hébergements.

■ Proposer des offres « clés en main » (itinéraires, hébergements, transports, restauration, visites, circuits à thèmes, golf ...)

Cet objectif fait la liaison entre les deux objectifs précédents. Il souligne la nécessité de structurer les offres touristiques sur le territoire pour conserver une identité solognote mais également faciliter la lisibilité des activités proposées.

■ Développer une offre touristique en lien avec les activités agricoles (ferme pédagogique, hébergement touristique...)

Le territoire des Portes de Sologne est un territoire rural. Toutefois, le poids de l'activité agricole y décroît.

De ce fait, les élus souhaitent permettre la diversification des sites d'exploitations agricoles afin de les pérenniser. Valorisation des produits, vente directe, et sensibilisation aux pratiques agricoles font parties intégrante du tourisme vert.

■ **Prendre en compte les saisonnalités touristiques**

La fréquentation des sites touristiques variant selon les saisons, cela suppose des besoins temporaires. Une mutualisation des équipements et des besoins pourrait permettre de limiter les dépenses et d'optimiser l'utilisation de ceux qui existent.

3.3 Sensibiliser par un tourisme de nature et de découverte

■ **Mettre en place une gestion des fréquentations dans les espaces de nature à forts enjeux environnementaux**

Le cadre environnemental du territoire est son premier attrait touristique. Toutefois, il concentre également de forts enjeux écologiques.

Un équilibre dans la gestion des espaces doit donc être trouvé entre occupation et valorisation des activités de loisirs et préservation écologique.

■ **Conforter le rôle social de la forêt**

En dehors de l'aspect économique et écologique que peut avoir la forêt, cette dernière occupe également un rôle social. En effet, la forêt peut être support d'activités de loisirs, de détente, de découverte de la faune et de la flore, etc. La présence de la forêt se veut être rassurante pour les habitants.

■ **Entretenir et mettre en place un réseau connecté de cheminements doux de découverte du territoire**

La mise en réseau des activités de loisirs entre elles mais également vers les services et commerces du territoire est essentielle pour son développement.

La Communauté de Communes des Portes de Sologne aspire à développer son réseau d'itinéraires de randonnées (piétons, cycles, équidés) et ses activités de pleine nature.

Pour ce faire, diverses actions sont en cours ou projetées :

- relier les boucles entre elles afin d'étendre le rayonnement touristique sur le territoire ;
- créer des liaisons vertes entre les communes ;
- valoriser les grands itinéraires tels que le GR Tour de la Sologne ;

- proposer des axes thématiques (la Sologne, le patrimoine culturel, le patrimoine paysager, l'itinéraire des châteaux, les équipements sportifs, etc.) ;
- assurer la continuité des cheminements avec les territoires voisins ;
- créer des itinéraires en capillarité avec la Loire à Vélo.

■ **Travailler en partenariat avec les propriétaires des forêts privés afin de valoriser le patrimoine naturel au-delà des limites liées à l'engrillagement**

L'engrillagement est une réelle problématique sur le territoire dont la totalité des forêts est privée. Les élus, en cohérence, avec les ambitions du SRADDET et du SCoT, souhaitent encadrer l'engrillagement sur le territoire. Cet objectif est couplé d'un accompagnement auprès des propriétaires afin de les sensibiliser aux enjeux de l'engrillagement.

AXE 4 ENVISAGER UNE GESTION DURABLE ET SÉCURISÉE DES FLUX DE CIRCULATIONS

4.1 Tirer profit du positionnement de la Communauté de Communes des Portes de Sologne et des projets d'infrastructures

■ Travailler sur les incidences du franchissement de la Loire à Jargeau

La création d'une nouvelle route à 2x2 voies entre la RD 960 (Orléans – Châteauneuf-sur-Loire) à l'Est de la commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel et la RD 13 (Sandillon-Vienne-en-Val) au Sud, sur la commune de Marcilly-en-Villette, facilitera les liaisons - avec le nord de la Loire / l'est de la France - et aura un impact sur le trafic. Afin de ne pas subir le report du trafic routier, il est nécessaire d'anticiper ces incidences pour les transformer en atouts.

■ Étudier un projet d'échangeur autoroutier à La Ferté-Saint-Aubin pouvant répondre à un désengorgement de la RD 2020

La création d'un échangeur autoroutier entre Jouy-le-Potier et La Ferté Saint-Aubin est une réflexion de longue date. Ce projet permettrait d'apporter une amélioration de la desserte du territoire, de limiter la circulation des poids lourds dans les bourgs et ainsi de renforcer l'attractivité du territoire. Ce projet d'infrastructure se fera sur un temps long et en concertation avec les différents acteurs compétents.

Les élus soulignent par cet objectif, la nécessité de ne pas écarter cette possibilité d'infrastructure sur le territoire notamment si le réseau existant n'est pas en capacité de recevoir les nouveaux flux routiers engendrés par la réalisation du pont de Jargeau et le développement du parc d'activités de La Saussaye à Saint-Cyr en Val.

■ Travailler sur des itinéraires dédiés au trafic poids-lourds

La préservation des fonctions et des capacités d'évolution de l'autoroute et de la RD 2020 ainsi que les connexions avec les territoires voisins devront être travaillées pour :

- améliorer la gestion du trafic poids lourds notamment en cas de hausse significative du trafic ;
- sécuriser les conditions de circulation des poids lourds y compris dans les traversées des communes par des aménagements urbains appropriés ;
- viser à réduire les conflits d'usage.

4.2 Promouvoir et développer l'offre en transports en communs

■ Soutenir la mise en place d'une liaison ferroviaire nord-sud attractive

La présence d'une desserte ferroviaire sur le territoire représente un réel atout dans le développement de l'intercommunalité. La promotion de l'axe ferroviaire est également une réponse potentielle au désengorgement de la RD 2020 en période de pointe.

Les élus aspirent à travailler sur la valorisation de cet axe et au maintien des cadences actuelles des trains. Cette valorisation devra s'accompagner d'une communication sur les gains de temps et de coûts que le transport ferroviaire apporte par rapport à l'utilisation de la voiture individuelle.

■ Appuyer la structuration du territoire sur un maillage de ligne d'autocars

Afin de permettre une amélioration de la mobilité sur le territoire, les élus aspirent à :

- pérenniser les lignes d'autocars existantes ;
- définir des lignes d'autocars structurantes ;
- Créer des systèmes de navettes de proximité (minibus, Transport à la Demande).

■ Développer une offre de transports en commun attractive

Afin de renforcer l'utilisation des transports en commun, l'offre devra être concurrentielle à l'utilisation de la voiture individuelle. Ainsi, les élus souhaitent :

- l'adapter au public et au secteur (fréquences et horaires) ;
- mettre en place des liaisons directes et semi-directes (internes et/ou externes au territoire) ;
- adapter la tarification et les arrêts aux besoins.

4.3 Développer la multimodalité au sein du territoire

■ Développer les parkings-relais dans les centres bourgs pour permettre le covoiturage et valoriser la mobilité électrique

Le territoire compte officiellement trois aires de covoiturage situées sur des axes stratégiques : le long de la RD 2020 dans le centre-bourg de La Ferté-Saint-Aubin, à l'angle du croisement entre la RD7, RD15 et RD18 à Jouy-le-Potier ainsi qu'au parking de la gare de La Ferté-Saint-Aubin, Route des Trays. Dans une politique de développement de la mobilité durable, les élus soutiennent les initiatives de création de nouvelles aires à proximité immédiate d'axes structurants.

De plus, pour s'inscrire dans la démarche de transition énergétique, les élus songent au déploiement de systèmes alternatifs tels que l'autopartage pouvant subvenir aux besoins d'une population non véhiculée et au déploiement de bornes électriques.

■ Renforcer les itinéraires cyclables pour les trajets quotidiens, le tourisme et les loisirs en connectant les bourgs

La CCPS souhaite mettre en réseaux des itinéraires de randonnée à vocation de loisirs et de tourisme.

En parallèle de ces aménagements et pour encourager l'usage de modes alternatifs à l'automobile, le territoire s'inscrit dans une démarche de développement de liaisons douces afin de créer ou renforcer la connexion entre les différents secteurs d'habitat, de services et de loisirs. Il apparaît ainsi nécessaire de

développer un maillage complet de voies mixtes (piétonnes, cyclables), permettant de desservir notamment les zones d'activités, les équipements publics ou le secteur de la gare de la Ferté-Saint-Aubin.

■ **Développer une liaison est - ouest multimodale intégratrice pour le territoire et support de développement touristique**

Les axes de transport sur le territoire sont essentiellement orientés Nord-Sud. Le projet des élus encourage le développement et la valorisation des axes Est-Ouest permettant des connexions entre les communes de la vallée de la Loire. Ainsi, les élus encouragent le développement de solutions de mobilité alternatives à la voiture le long des voies orientées Est-Ouest.

4.4 Adapter l'offre de stationnement et en faire un outil d'amélioration du système de transport

■ **Adapter l'offre pour les besoins du commerce et des services**

Même si le projet du territoire est en faveur du développement des modes de transports alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle, l'automobile reste prépondérante sur les territoires ruraux tels que celui de la CC des Portes de Sologne. Les élus souhaitent donc encadrer l'offre en stationnement afin de l'adapter aux besoins.

Le stationnement en centre bourg est une problématique majeure en raison des pressions foncières qui s'exercent dans ces secteurs. Néanmoins, la pérennisation des commerces et services de centres-bourgs s'accompagne de la possibilité pour les consommateurs de s'y rendre aisément.

Tout projet de requalification des espaces publics, ou d'îlots en centre-bourg devra interroger la place accordée au stationnement en fonction du nombre et du type de services et commerces à proximité.

■ **Etablir un niveau d'offre de stationnement adapté aux nouvelles constructions (habitat/commerce)**

Dans l'ambition de projeter un équilibre entre optimisation du foncier (par une densification urbaine plus forte) et besoins en stationnement pour les nouveaux habitants, les élus souhaitent assurer une offre de stationnement calibrée. Ceci afin de :

- mutualiser aux possibles les stationnements existants ;
- limiter le stationnement sur les voies de circulation tout en aménageant des places sur l'espace public ;
- assurer un stationnement privé à la parcelle.

Pour toute activité ou équipement public, l'offre en stationnement devra être calibrée selon :

- la fréquentation projetée ;
- la temporalité de la fréquentation (temporaire ou sur un temps long) ;

- le besoin des salariés ;
- la desserte existante en transport en commun.

■ **Renforcer l'offre en stationnement pour les vélos autour des principaux équipements publics, de la gare et des principaux sites touristiques**

La volonté de développer les itinéraires cyclables s'accompagne d'un renforcement de l'offre de stationnements vélos sur le territoire.

Cette offre est à privilégier dans les lieux concentrant services, commerces et équipements publics mais également sur les sites d'accueil touristiques. Le stationnement devra être sécurisé pour encourager l'utilisation des modes doux.

■ **Favoriser la création d'aires de stationnement dédiées aux poids-lourds**

De par sa localisation entre la métropole orléanaise et Romorantin-Lanthenay, le territoire intercommunal est traversé par un flux de transport de matière conséquent. La gestion du trafic poids-lourds est un véritable enjeu pour le maintien d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Les élus projettent la possibilité de créer de nouvelles aires de stationnement répondant spécifiquement aux besoins des véhicules longs. Ces aires devront être privilégiées à proximité des axes stratégiques notamment la RD 2020.

AXE 5 DIVERSIFIER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DES PORTES DE SOLOGNE

5.1 Favoriser la création d'emplois

■ Améliorer l'attractivité économique du territoire

Le territoire propose 4 200 emplois pour 6 800 actifs occupés de 15 à 64 ans, soit un taux d'emploi de 0,62. L'objectif du territoire pour les prochaines années est de maintenir ce ratio. L'image du territoire, présentant un cadre de vie rural, les nombreux équipements et services et la proximité avec la Métropole sont des atouts pour attirer de nouveaux acteurs. La promotion économique du territoire passe également par la mise en valeur de l'offre foncière ou de locaux disponibles.

5.2 Optimiser le foncier économique et développer de nouvelles formes d'accueil

■ Favoriser et accompagner le développement et la création des zones d'activités

Pour parvenir à cet objectif, les élus souhaitent :

- optimiser les disponibilités foncières existantes en orientant l'installation des nouvelles entreprises vers les sites les plus opportuns ;
- phaser le développement des zones d'activités ;
- permettre l'extension des zones d'activités arrivant à saturation ;
- créer une nouvelle zone d'activité sur un secteur dépourvu en offre de foncier économique et connecté au bourg afin de répartir l'offre sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- encourager le déplacement des entreprises en développement vers les zones d'activités dont les réseaux et équipements sont adaptés et dont les nuisances sont mieux maîtrisées ;
- assurer une cohérence entre le type d'entreprise accueillie et le contexte environnant (gestion des flux, limitations des nuisances, etc.) ;

Le projet de PLUi vise une consommation foncière en extension urbaine de l'ordre de 18 à 26 hectares pour l'économie à l'horizon 2034 (hors zone de Limère considérée en renouvellement).

■ Assurer une offre foncière et de locaux suffisante et diversifiée pour les activités artisanales

Le territoire de caractère rural, attire en majorité des entreprises artisanales. Sans écarter la possibilité d'accueillir de nouvelles activités industrielles ou de petites industries logistiques sur les zones d'activités les plus adaptées, les élus souhaitent renforcer l'offre à destination des artisans en proposant notamment des locaux dimensionnés par le biais de villages artisans. La construction de locaux à destination des artisans sera à privilégier sur les zones d'activités existantes, aux plus près des services et commerces des centres-bourgs.

■ Proposer de nouvelles formes d'accueil aux entreprises

Dans le but d'améliorer l'attractivité du territoire vis-à-vis des entreprises, il convient de pouvoir proposer des formes d'accueil adaptées à tous les types et à tous les stades de maturation des entreprises.

La création d'une offre spécifique est projetée par le développement des structures telles que : les pépinières d'entreprises, les espaces de travail partagés (co-working) ou de télétravail, les petites surfaces de bureaux à destination de professions libérales ou des auto-entrepreneurs. Cette offre est projetée dans les centralités urbaines, afin de disposer des services, voir pour La Ferté Saint-Aubin des transports en communs.

■ Conforter les entreprises installées en dehors des bourgs et de Limère

Ponctuellement, certaines activités se sont installées et développées en dehors des bourgs. Le PLUi conforte ces entreprises sur leur site actuel afin de s'assurer de leur pérennité.

5.3 Dynamiser l'offre de commerces et de services de proximité

■ Renforcer l'armature commerciale de proximité

Le projet d'aménagement du territoire a pour ambition de protéger et de développer les pôles commerciaux de centre-bourg. Les bourgs des communes concentrent actuellement l'offre en services et commerces de proximité. Les élus souhaitent conforter cette offre aux plus près des habitations afin de limiter l'usage de la voiture, assurer l'accès à tous, conserver l'animation des bourgs et l'attractivité de leurs communes.

Pour pérenniser les locaux commerciaux en centre-bourg, les élus souhaitent :

- privilégier l'installation de nouveaux services (sauf les professions médicales) ou équipements au cœur du bourg de La Ferté-Saint-Aubin plutôt que dans le tissu pavillonnaire de la commune ;
- permettre le développement de services et équipements sur l'ensemble des enveloppes de bourgs des autres communes ;
- encourager la reprise et l'installation de commerçants (aides, prix locatif/achat préférentiel...);
- travailler sur l'insertion architecturale des enseignes pour maintenir un paysage urbain de qualité ;
- favoriser la mise en place de « relais » dans les centres-bourgs pour des artisans de bouche installés en périphérie.

■ Limiter et encadrer le développement du commerce de périphérie

Dans l'ambition de protéger les commerces et services des centres-bourgs, les élus souhaitent éviter leur mise en concurrence avec ceux autorisés dans les secteurs périphériques.

Il est nécessaire de :

- travailler sur la complémentarité des offres sur le territoire entre les centralités de bourgs et les secteurs périphériques ;

- envisager l'installation de commerces, entreprises et services en périphérie lorsqu'une implantation en centre-bourg n'est pas envisageable tout en veillant à son accessibilité pour le plus grand nombre ;
- encadrer les projets de surfaces commerciales sur le territoire afin de lutter contre le développement d'une offre potentiellement concurrentielle ;
- assurer une offre commerciale diversifiée sur le territoire (grande surface commerciale, commerce intermédiaire, commerce de proximité).

■ Pérenniser l'armature commerciale en place et penser la stratégie avec les communes avoisinantes

Sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, la commune de La Ferté-Saint-Aubin se présente comme le pôle commercial structurant proposant une offre en achat lourd absente sur les autres communes de l'intercommunalité. Le projet d'aménagement du territoire vise à maintenir cette armature commerciale.

Toutefois, l'ambition de préservation des commerces de bourg et la lutte contre la mise en concurrence avec les commerces de périphérie doivent être portées à une échelle plus large que celle de l'intercommunalité.

Il est nécessaire de :

- réfléchir avec la Métropole d'Orléans sur le développement des zones commerciales afin de limiter la concurrence improductive entre les sites ;
- travailler avec les territoires voisins sur une politique commune permettant de préserver le commerce des centralités, en limitant les implantations périphériques aux activités qui ne peuvent trouver leur place en centralités (achats lourds).

■ Favoriser l'émergence de nouvelles formes de commerces et services

Les évolutions sociétales et technologiques apportent de nouvelles façons de consommer et de nouveaux besoins.

Dans une perspective d'adaptation du territoire, le projet envisage de :

- développer et valoriser les productions agricoles locales ;
- accompagner les commerces sur les ventes en ligne ;
- conforter et développer les services à la personne ;
- renforcer l'articulation entre les circuits touristiques et les circuits marchands, notamment via l'offre de restauration.

5.4 Pérenniser l'activité économique agricole et la redynamiser

■ Conserver et pérenniser les terres agricoles existantes et les productions spécifiques

Le territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne est rural. Son attractivité réside notamment dans ses paysages naturels et agricoles, irrigués d'un réseau de rivières. L'activité agricole a joué

un rôle essentiel dans le développement du territoire offrant ainsi la caractéristique d'un habitat diffus. Cette activité représente une économie menacée sur le territoire en raison du développement d'activités concurrentielles.

Le maintien de paysages ouverts et occupés par une activité est un enjeu fort du territoire. Les élus aspirent donc à pérenniser les terres agricoles exploitées et valoriser ses productions. Cette pérennisation des terres agricoles passe notamment par une limitation de l'expansion des friches agricoles, voire une remise en exploitation des friches existantes.

■ Protéger l'outil économique des sites d'exploitations agricoles en activité

Le maintien des activités agricoles passe par la prise en compte des sièges d'exploitations et de leur possibilité de diversification et de développement. Afin de permettre le développement des sites agricoles, les élus souhaitent prendre en considération les périmètres de réciprocité de 100 mètres de rayon autour de chacun des sites. Ce périmètre peut être ajusté, en respectant les régimes sanitaires qui s'imposent au site d'exploitation.

En outre, l'anticipation dans les futures opérations d'aménagement des différentes mobilités, y compris agricoles favorisent le maintien des activités.

■ Travailler sur les filières et développer les circuits courts afin de créer des passerelles entre productions locales et commerces

La diversification des activités agricoles permet d'assurer le maintien des exploitations du territoire. Entre autres, la vente directe des produits ou les projets de fermes pédagogiques sont des exemples de leviers pour la valorisation des ressources locales

■ Envisager et encourager la mutation des bâtiments agricoles sans repreneur

Les élus aspirent à permettre aux bâtiments agricoles ou forestiers délaissés d'occuper une nouvelle fonction (hors habitat) par un changement de destination en cohérence avec l'activité persistante sur place.

Pour cela le bâtiment doit :

- avoir une desserte en réseaux et voirie suffisante ;
- ne pas perturber une exploitation agricole en activité ou en cours de transmission.

5.5 Tirer profit de la richesse forestière du territoire

■ Conforter la filière bois, source d'emplois existante et potentielle, vraie valeur du territoire

La forêt est omniprésente sur la Communauté de Communes des Portes de Sologne et participe à la richesse du territoire. Elle est porteuse d'images et de valeurs de l'identité locale. La gestion de la forêt suit un cycle qui lui est propre.

Les élus souhaitent valoriser cette ressource dans un principe de développement équilibré et durable en permettant le renforcement de la filière bois.

Dans le sens de cet objectif, les élus souhaitent notamment permettre le développement des aires de dépôts et des scieries à proximité des zones boisées afin de limiter les distances d'acheminement du bois façonné et limiter les impacts sur les secteurs urbains.

■ Favoriser le développement de la sylviculture dans le cadre des documents de gestion durable existants (Plans Simples de Gestion), et notamment la reconstitution des peuplements feuillus et résineux

L'essentiel de la forêt est de nature privée et gérée par le biais de Plans Simples de Gestion (PSG). L'existence de ces plans assure la pérennisation des massifs boisés liant enjeux écologiques et économiques.

La Communauté de Communes des Portes de Sologne ne souhaite pas ajouter un cadre réglementaire supplémentaire sur ces espaces déjà suivis. Elle encourage toutefois, le développement des PSG permettant de s'assurer d'une production de bois dans un processus de protection de la ressource.

En outre, la préservation des ressources passe aussi par une protection contre le risque de feu de forêt qui tend à s'accroître du fait du changement climatique. Les élus souhaitent donc permettre l'installation et le recensement de points d'eau pour la protection des bois.

■ Soutenir le développement des activités connexes qui aident à rendre la forêt économiquement viable

Sur le territoire communautaire, la forêt représente une ressource pour la production économique mais également un support aux activités de loisirs. Les élus souhaitent donc conforter le rôle multifonctionnel que l'on peut accorder à la forêt.

■ Envisager une diminution modérée des surfaces forestières

Le paysage de la Communauté de Communes des Portes de Sologne tend à se fermer par augmentation des surfaces boisées. Les élus aspirent à veiller au maintien de paysages ouverts notamment pour des raisons d'ordre écologique.

Ainsi, pour les secteurs non couverts par un plan simple de gestion et ne présentant pas un intérêt écologique remarquable, il est envisagé de permettre un défrichement au profit de clairières, prairies, ou exploitations agricoles. La qualité des boisements sera également étudiée dans la justification du choix des zones de projets.

AXE 6 – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE PROJETS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE

6.1 Le Pôle gare de La Ferté-Saint-Aubin



■ Renforcer le rayonnement et l'animation du pôle gare de La Ferté-Saint-Aubin

La requalification des abords de la gare est un enjeu majeur dans la promotion de l'axe ferroviaire. Les élus souhaitent ainsi permettre une restructuration multifonctionnelle du pôle gare pour accroître sa visibilité et son attractivité. Ainsi, il est projeté de :

- mutualiser les équipements avec les besoins de l'espace Madeleine Sologne et retravailler les flux d'accès et de desserte ;
- requalifier le foncier délaissé de la SNCF ;
- réhabiliter les bâtiments existants par une occupation d'activités tertiaires, culturelles ou commerciales ;
- développer des structures économiques répondant aux besoins actuels.
- Créer du lien avec le centre-ville de La Ferté Saint-Aubin,
- développer la végétalisation du secteur.

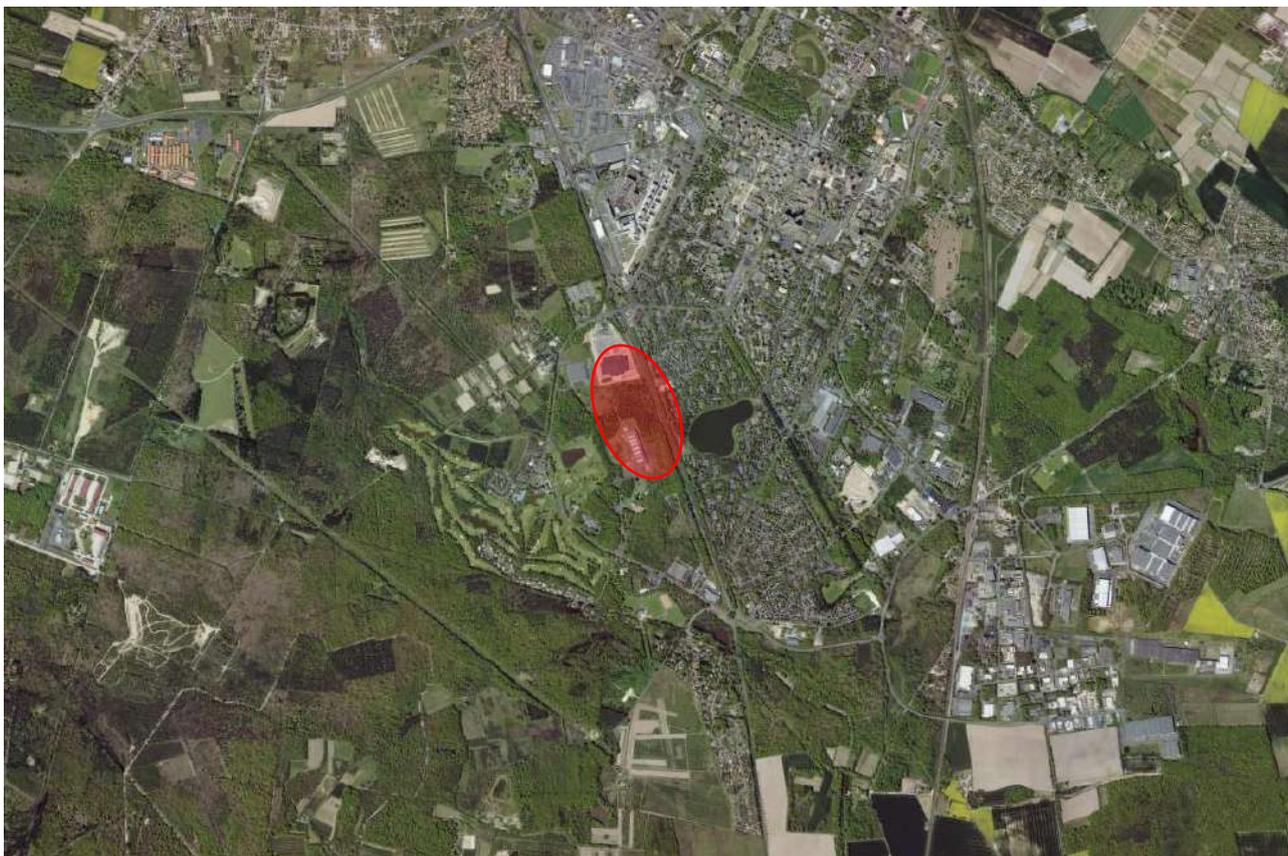
■ Améliorer l'accessibilité et la multimodalité autour des gares de La Ferté-Saint-Aubin et de Saint-Cyr-en-Val (hors Communauté de Communes des Portes de Sologne)

Les gares se présentent comme des sites multimodaux, des points stratégiques des politiques de transports.

La restructuration du pôle gare s'accompagnera d'une amélioration de la multimodalité afin d'en faire un véritable lieu d'interconnexions. A cet effet, le territoire a pour ambition de :

- faire de la gare de La Ferté-Saint-Aubin une zone de départ pour des navettes, lignes de bus, aire de covoiturage, le transport à la demande, etc. ;
- recalibrer et sécuriser l'offre en stationnement voitures et vélos ;
- améliorer l'accessibilité pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ;
- renforcer les connexions avec le bourg et la zone d'activités notamment par un raccordement aux itinéraires piétons et /ou cycles du territoire.

6.2 La reconversion du site industriel de Limère



■ Concevoir un quartier multifonctionnel sur le secteur de Limère

L'aménagement du secteur de Limère conduira à la création d'un secteur multifonctionnel, permettant le développement d'une offre diversifiée en logements et l'installation de nouvelles activités économiques. Ce nouveau quartier sera créé en concertation avec Orléans Métropole et en cohérence avec les documents d'urbanisme des territoires voisins.

La bonne cohabitation des différentes fonctions est un enjeu essentiel. L'aménagement du secteur de Limère s'attache ainsi à créer des zones tampons entre les différentes fonctions et à orienter les flux selon leur destination. Ainsi, l'offre en logements sera installée sur les bords de l'allée de la Pomme de Pin. A l'inverse, les activités économiques à dominante tertiaire seront tournées vers la RD2020 avec une desserte spécifique permettant de limiter le passage sur l'allée de la Pomme de Pin et ainsi préserver sa tranquillité.

■ **Qualifier la transition entre la métropole orléanaise et le territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne**

L'aménagement du secteur de Limère comporte un fort enjeu de qualification de l'entrée sur le territoire de la Communauté de Communes des Portes de Sologne et sur la métropole orléanaise. De ce fait, les élus souhaitent encadrer l'aménagement de cette interface entre les deux territoires.

Le traitement par le végétal est essentiel pour assurer une transition douce entre les deux territoires.

■ **Préserver les édifices de caractère et y permettre un changement d'usage**

L'ancien site d'Hitachi a fait l'objet d'une labellisation " Architecture contemporaine remarquable". Ce classement soulève l'intérêt que peuvent comporter les bâtiments existants pour leur architecture et le parc boisé pour sa symbolique.

De ce fait, le projet de développement se devra à minima de valoriser le bâti de caractère (notamment l'ancien bâtiment d'accueil/administratif) et de lui redonner, dans la mesure du possible, une fonction dans l'aménagement global de ce site. Il conviendra aussi de préserver l'esprit de cette composition d'ensemble et de conserver une large place pour l'arbre.

■ **Améliorer la desserte du site**

Un travail doit être réalisé pour améliorer la desserte de ce site à enjeux, en lien avec la Métropole d'Orléans et le Conseil Départemental du Loiret. La création d'un demi-échangeur sur la RD 2020 permettrait d'aboutir à une desserte du site de qualité et à préserver une qualité de vie pour les habitations et activités tournées vers l'Allée de la Pomme de Pin.

AXE 7 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le PLUi vise à optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible sur le territoire intercommunal, dans le tissu urbain existant, avant de n'envisager des extensions urbaines.

Le PLUi encadre la consommation foncière à hauteur :

- entre 45 et 49 hectares en extension de l'urbanisation pour de l'habitat,
- entre 18 et 26 hectares en extension de l'urbanisation pour de l'activité économique.

Concernant le volet équipement, le PLUi prévoit leur implantation uniquement en renouvellement urbain.

Le projet de PLU prévoit ainsi l'urbanisation d'environ 63 à 75 ha en extension urbaine entre 2020 et 2034.

Consommation foncière observée entre 2010 et 2020 en extension urbaine <i>(analyse par photos aériennes des surfaces urbanisées à l'extérieur du tissu urbain)</i>		Consommation maximale envisagée en extension urbaine par le PLU entre 2020 et 2034	
Total ha	Moyenne annuelle ha/an	Total en ha	Moyenne annuelle ha/an
60,0 ha	6,00 ha/an	63 à 75 ha	4.5ha/an à 5.4 ha/an

Ainsi le PLUi permet de réduire la consommation foncière en extension urbaine en passant d'un rythme moyen annuel de 6,00 ha/an entre 2010 et 2020 à une fourchette comprise entre 4.5ha/an et 5.4 ha/an entre 2020 et 2034.