

PLUI

DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER, COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA

SOLOGNE-DES-RIVIÈRES



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet de PLUI prescrit le 16 décembre 2015

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêtée le 4 novembre 2024

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée le 30 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2025 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunale de la communauté de communes de la Sologne des Rivières

Reçu à la Préfecture de Loir-et-Cher, le :

08 JUIL. 2025



Date : 29 mai 2025
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **2**



Rappels

Le projet d'aménagement et de développement durables (Padd) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la communauté de communes.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la communauté de communes concernant :

- l'habitat
 - les transports et les déplacements
 - le développement des communications numériques
 - l'équipement commercial
 - le développement économique
 - les loisirs
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

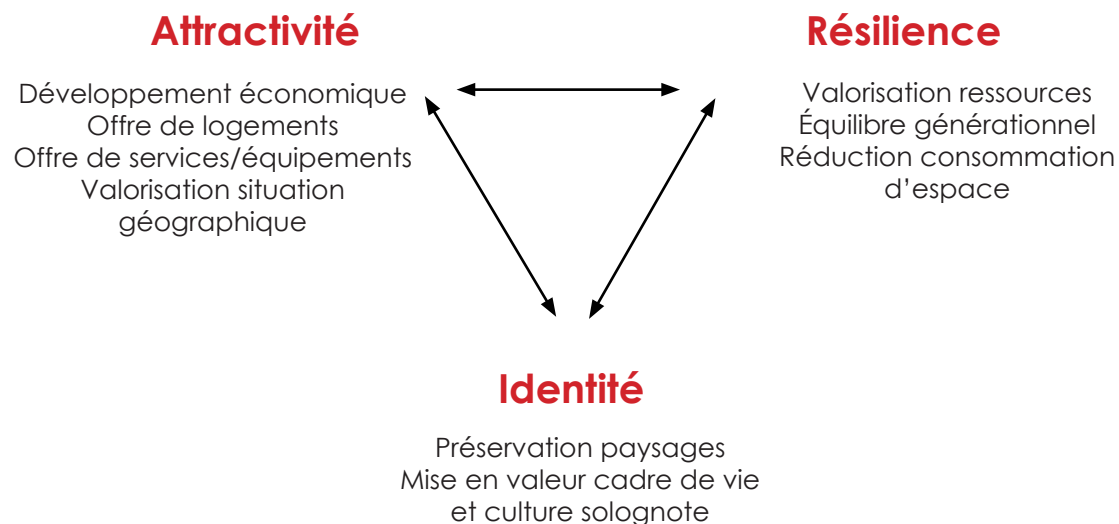
Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du Plui (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

Les justifications des orientations et objectifs du présent Padd figurent au rapport de présentation.

La structure du projet

Le projet de territoire de la Sologne des rivières vise à offrir les grands principes d'aménagement et de développement, dans une optique de développement durable, et pour une période de 10 à 15 ans. Ce projet s'appuie sur une coordination des actions visant à donner un nouveau souffle au territoire. Pour ce faire, il est proposé d'articuler le projet autour de 3 axes majeurs :

- Renforcer l'attractivité du territoire
- Veiller à la soutenabilité du projet de développement
- Valoriser l'identité solognote



Ces trois axes de projet renvoient aux grands enjeux du territoire. Ainsi, il convient de maintenir un certain équilibre entre ces grands axes. Ils doivent être considérés avec une égale importance pour garantir un projet d'aménagement et de développement durables cohérent dans le temps et dans l'espace.

Axe 1

Renforcer l'attractivité du territoire

- 1.1. Valoriser une situation géographique avantageuse
- 1.2. Construire une situation résidentielle renouvelée et adaptée aux enjeux d'avenir
- 1.3. Construire une stratégie de développement économique équilibrée

1.1. Valoriser une situation géographique avantageuse

- **Accompagner la mutabilité des mobilités en s'appuyant sur les infrastructures existantes**
 - Construire un véritable projet autour de la gare de Salbris, et de l'ensemble du réseau ferroviaire.
 - Valoriser le passage des grands axes routiers (autoroute, nationale).
 - Développer une offre de mobilité alternative et complémentaires à la voiture (transport à la demande, liaisons douces).
- **Mettre en valeur la situation de carrefour entre les axes nord-sud et est-ouest**
 - Développer une stratégie de développement économique en lien avec cette situation géographique.

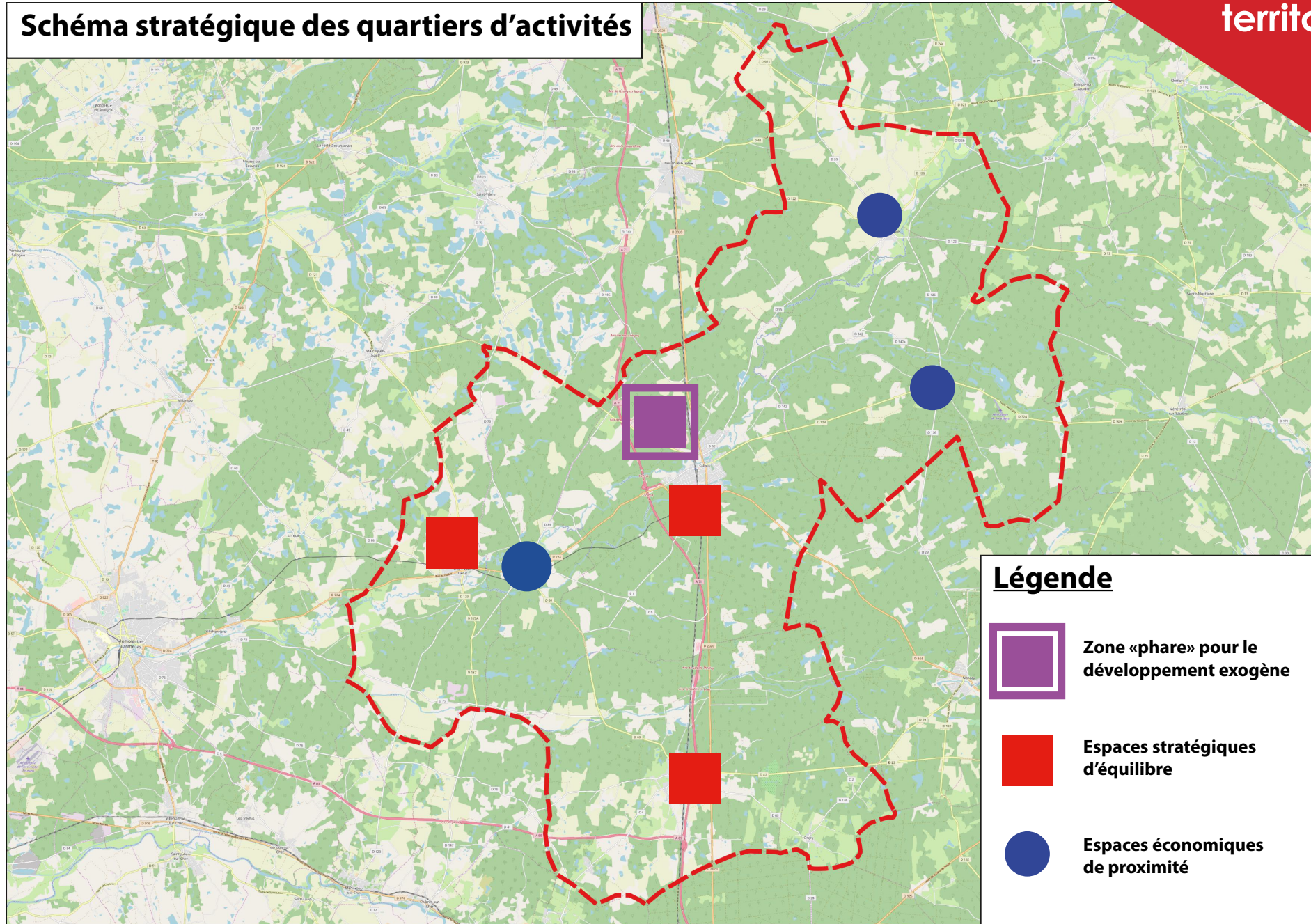
1.2. Construire une situation résidentielle renouvelée et adaptée aux enjeux d'avenir

- **Développer un parc de logements favorisant le parcours résidentiel**
 - Maintenir une offre locative à proximité des services.
 - Proposer de nouveaux programmes de logements attractifs.
 - Innover en matière de logements «spécialisés» (jeunes et aînés).
 - Poursuivre les efforts de modernisation de l'offre locative sociale.
- **Garantir une offre de services et d'équipements adaptée aux évolutions démographiques**
 - Organiser une offre de santé sur l'ensemble du territoire.
 - Accompagner les opérations de revitalisation des centres-bourgs.
 - Engager une réflexion sur l'organisation d'une offre d'équipements à l'échelle intercommunale.
- **Mettre en valeur la qualité du cadre de vie comme support de l'attractivité résidentielle**
 - Développer l'offre de services à la population en lien avec France Services.
 - Poursuivre les efforts en matière de développement des équipements numériques (téléphonie et internet).
 - Lien avec l'axe 3 relatif à la valorisation de l'identité solognote.
 - S'appuyer sur cette identité et éviter les effets de la standardisation de l'offre de logements.
 - Développer de nouveaux modes de logements en lien avec l'identité locale.

1.3. Construire une stratégie de développement économique et touristique équilibrée

- **Accompagner le renouveau industriel du territoire**
 - Valoriser le foncier stratégique (friches GIAT, ZAE stratégiques, ZA de proximité).
 - Formaliser une politique de développement économique cohérente à l'échelle intercommunale.
 - Poursuivre les efforts en matière de valorisation de la main d'oeuvre locale (site de formation actuel et/ou à développer).
- **Veiller à intégrer les enjeux liés à l'économie présentielle (résidentielle et touristique)**
 - Acter une stratégie de développement commercial de proximité (développement de commerces en périphérie comme exception).
 - Accompagner la mise en tourisme du territoire.
 - Renforcer les aménités environnementales.
- **Développer une économie plus ancrée sur les spécificités locales**
 - Encourager le développement d'une filière bois.
 - Protéger certains secteurs agricoles en péril.
 - Développer les circuits courts.

Schéma stratégique des quartiers d'activités



Axe 2

Construire un territoire résilient pour l'avenir

**2.1. Préserver l'équilibre intergénérationnel
en accueillant des jeunes ménages**

**2.2. Optimiser la gestion des ressources
naturelles du territoire**

**2.3. Réduire la consommation d'espaces
naturels, agricoles et forestiers**

2.1. Préserver l'équilibre intergénérationnel en accueillant des jeunes ménages

- **Construire une offre de territoire attractive notamment pour les jeunes ménages**
 - Renforcer les facteurs d'attractivité pour les jeunes ménages du territoire.
 - Poursuivre les initiatives en faveur de la création de pôles de compétences.
 - Développer une offre de services répondant aux attentes des jeunes actifs (offre scolaire et périscolaire).
- **Organiser une croissance démographique cohérente avec le projet du Scot**
 - Intégrer le scénario de développement du Scot.
 - Organiser cette croissance démographique à l'échelle du territoire intercommunal.
 - Viser davantage les jeunes ménages pour répondre à l'enjeu d'équilibre intergénérationnel.

2.2. Optimiser la gestion des ressources naturelles du territoire

- **Adapter le scénario de développement à la gestion durable de la ressource en eau**
 - Préserver la ressource en eau (qualité et quantité).
 - Tenir compte des évolutions de population dans la gestion de l'assainissement (collectif et individuel).
- **Valoriser les ressources offertes par la forêt, maintenir voire développer l'activité agricole et prôner le développement des circuits courts**
 - Préserver voire développer l'agriculture sur les secteurs stratégiques du territoire, le maraîchage et l'élevage notamment.
- **Imposer des densités minimales de logements en fonction des secteurs et des projets**
 - Développer la filière bois.
 - Préserver la pratique de la chasse et accompagner ses transformations dans une optique de préservation des milieux.
 - Accompagner le développement de la pisciculture.
- **Imposer des densités minimales de logements en fonction des secteurs et des projets**
 - Organiser des objectifs de densités minimums selon les communes, et selon le milieu urbain.
 - Viser des densités renforcées à proximité des secteurs stratégiques (par exemple autour de la gare de Salbris).

2.3. Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Réduire d'au moins 50% la consommation d'espaces observée sur les 10 dernières années**
 - Actualiser le bilan de la consommation d'espace sur les 10 dernières années, et s'engager à diviser par deux cette dernière.
- **Privilégier la mobilisation le potentiel de logements dans les tissus bâtis (logements vacants, résidences secondaires, dents creuses, changements de destination, renouvellement urbain ...)**
 - Inscrire un objectif de mobilisation du potentiel en dents creuses, en logements vacants, en renouvellement urbain, et en changement de destination.

Axe 3

Valoriser l'identité solognote

- 3.1. Préserver les paysages et les milieux identitaires
- 3.2. Mettre en valeur la qualité des espaces urbains
- 3.3. Maintenir les spécificités de la ruralité et de la culture solognote

3.1. Préserver les paysages et les milieux identitaires

- **Préserver et mettre en valeur les paysages identitaires de la Sologne**

- Protéger les clairières et les étangs typiques de la Sologne.
- Mettre en valeur la richesse des paysages urbains (centres-bourgs notamment).

- **Mettre en valeur la richesse écologique du territoire (continuités écologiques et nature « ordinaire »)**

- Protéger de manière stricte les réservoirs de biodiversité.
- Veiller à rendre fonctionnelle la trame verte et bleue du territoire en renforçant les continuités écologiques.

- Préserver également la nature « ordinaire » (par exemple en plébiscitant la nature en ville).

- **Garantir un équilibre entre préservation des milieux et valorisation des ressources naturelles**

- Rechercher l'équilibre entre pratique de la chasse, le maintien de l'agriculture, et le développement de la filière bois.
- Intégrer la problématique de l'efficacité de la consommation d'espace dans les politiques d'aménagement du territoire (lien loi ZAN).

3.2. Mettre en valeur la qualité des espaces urbains

- **Préserver et mettre en valeur les formes urbaines et le patrimoine bâti typiques de l'identité solognote**

- Mettre en valeur les espaces publics de la Sologne, s'en inspirer dans les nouveaux projets, et limiter l'urbanisation linéaire.
- Protéger les éléments bâtis, remarquables et ordinaires, en les repérant au sein du règlement graphique.

- **Traduire les spécificités du bâti solognot dans les nouvelles constructions**

- Veiller à repérer les spécificités du bâti solognot, et les traduire dans les nouvelles constructions.
- Construire et/ou mettre à jour des périmètres de protection, en lien avec les Architectes des bâtiments de France, pour préserver les centres-bourgs (SPR et PDA).

3.3. Maintenir les spécificités de la ruralité et de la culture solognote

- **Préserver les « écosystèmes » villageois pour garantir une offre de services de proximité**
 - Ajuster le potentiel de développement démographique à l'échelle de chaque commune pour garantir le maintien de l'offre de services et d'équipements, facteur d'attractivité pour les jeunes ménages).
 - Valoriser ces « écosystèmes » comme participant à l'identité territoriale de la Sologne des rivières.
- **Permettre le renforcement des interrelations, marqueur d'une identité rurale**
 - Accompagner le développement de nouvelles structures porteuses d'échanges entre les habitants (tiers-lieux, Fab-Lab ...).
 - Soutenir le tissu associatif du territoire, fondement de la vitalité des territoires ruraux.
 - Mettre en valeur la culture solognote dans l'ensemble de ses composantes.