



FINALISATION DU PLUI

La traduction réglementaire

Réunion publique

6.10.2025

Cittànova

DÉROULÉ



CONTEXTE, CADRE ET ÉTAT D'AVANCEMENT

LES SUJETS PHARES DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

LA SUITE DE L'ÉLABORATION DU PLUI

1.

2.

3.



1 ● Contexte, cadre et état d'avancement

Pourquoi un PLUi ?

917 km²

14 000 habitants

5487 emplois



14
communes

- ▶ Une intercommunalité créée le 29 Décembre 2005 en regroupant 13 communes.
- ▶ Une extension en 2021 avec l'arrivée de la commune de Nançay
- ▶ L'intercommunalité est dotée de la compétence obligatoire "Aménagement de l'espace"
- ▶ Actuellement une grande diversité de document d'urbanisme avec
 - > 4 communes qui disposent déjà d'un PLU communal,
 - > 4 communes en carte communale,
 - > 6 communes au Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- ▶ Sauldre et Sologne a engagé l'élaboration de son premier PLUi lors du Conseil communautaire du 31 Janvier 2022

Qu'est-ce que le PLUi ?

Un projet de territoire



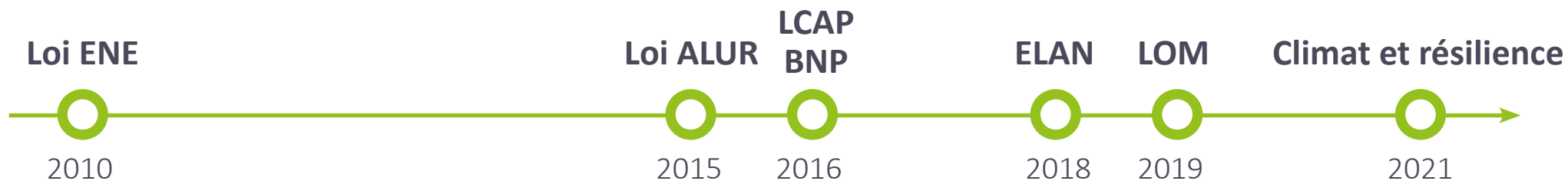
- ▶ qui doit traduire une **démarche stratégique** et exprimer les choix politiques des élus en matière d'aménagement pour les **10 prochaines années**
- ▶ qui doit garantir une **cohérence et une complémentarité** de développement de chacune des communes de Sauldre et Sologne
- ▶ qui doit s'inscrire dans **l'intérêt général et la recherche d'un développement durable** du territoire

Un outil réglementaire



- ▶ qui **définit et réglemente le droit des sols** et s'appliquera sur les demandes de travaux, d'aménagement et de construction
- ▶ qui devra apporter une **équité** de droit sur le territoire et une **cohérence** des réglementations
- ▶ qui devra **moderniser les règles et les outils de gestion** du territoire
- ▶ qui **se substituera aux différents documents d'urbanisme communaux en vigueur**

Un contexte législatif et réglementaire à prendre en compte



ENE : Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II)

ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové

LCAP : Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

BNP : Reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

LOM : Loi d'orientation des mobilités

Climat et Résilience

+ **le SRADDET** (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) à l'échelle de la Région

+ **le SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) à l'échelle du Pays Sancerre-Sologne

Les pièces du PLUi



Rapport de présentation : Diagnostic Territorial et Etat initial de l'Environnement

Justifie



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par le territoire.
En cohérence avec le PADD, sont élaborés les pièces règlementaires suivantes :

Cohérence

Règlement écrit et document graphique

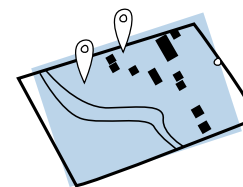


Il définit les règles d'utilisation des sols



Il traduit graphiquement les règles d'utilisation des sols

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Elles encadrent les futurs aménagements sur des sites précis ou au regard de certains sujets (exemple : la prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans tous les futurs projets de constructions).

Conformité

Compatibilité

Autorisations d'urbanisme

Doit respecter le règlement

Permis de construire,
Déclaration Préalable
de Travaux...

Doit respecter les principes inscrits dans les OAP

Les grandes étapes



Les grandes étapes

Le diagnostic du territoire

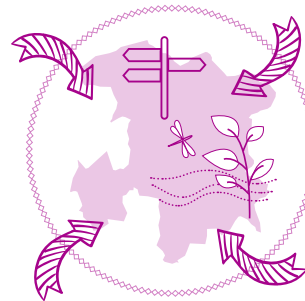
- > Au travers d'une **approche transversale**, il « met en lumière » le territoire et son aménagement actuel, en mobilisant les acteurs du territoire
- > Il s'agit d'effectuer **une photographie du territoire** au démarrage de la réflexion sur le PLUi, un état de référence indispensable pour l'évaluation à posteriori des changements réalisés grâce aux actions mises en oeuvre
- > Il identifie **les atouts, faiblesses et enjeux** du territoire auxquels le PLUi doit répondre.

> Plusieurs volets :

- **Un diagnostic socio-demo et urbain**, qui permet de comprendre spatialement les données statistiques (exemple : l'évolution du parc de logements liée aux tissus urbains),
- **Un état initial de l'environnement**, qui s'intéresse au socle physique pour comprendre la manière dont les hommes se sont implantés sur le territoire, l'ont investi et utilisent ses ressources,
- **Le diagnostic agricole**

PARTIE 1

LES PATRIMOINES
« GRANDE ÉCHELLE »



PARTIE 2

LES PATRIMOINES
« DU QUOTIDIEN »



PARTIE 3

DES PATRIMOINES
« EN TRANSITION »



Comment les patrimoines de Sauldre et Sologne constituent les **liants de l'identité locale**, des facteurs d'**ancrage** et des **opportunités d'attractivité** pour demain ?

Les grandes étapes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

| AMBITION 1 |

REVITALISER LE TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR
LES LIANTS DE SON IDENTITÉ : ENTRE SPÉCIFICITÉ
INDUSTRIELLE, ÉCONOMIE RURALE ET RICHESSES
ENVIRONNEMENTALES



| AMBITION 3 |

PROMOUVOIR UN URBANISME RURAL DURABLE
PLAÇANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AU CŒUR
DES AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT



| AMBITION 2 |

CONFORTER UNE ARMATURE LOCALE AU SERVICE
DE LA PROXIMITÉ, DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA
COMPLÉMENTARITÉ TERRITORIALE



> **Cœur du projet**, il exprime le projet politique global en Sauldre et Sologne à horizon 2035,

> Il définit les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement...,

> Il constitue **la référence et le guide** pour la suite de l'élaboration du PLUi et pour ses modifications ultérieures,

> Il expose les orientations d'aménagement choisies par les élus qui sont **non hiérarchisées, indissociables** et organisées dans **trois grands axes**

Les grandes étapes

Les pièces réglementaires

Le document graphique



Le règlement écrit

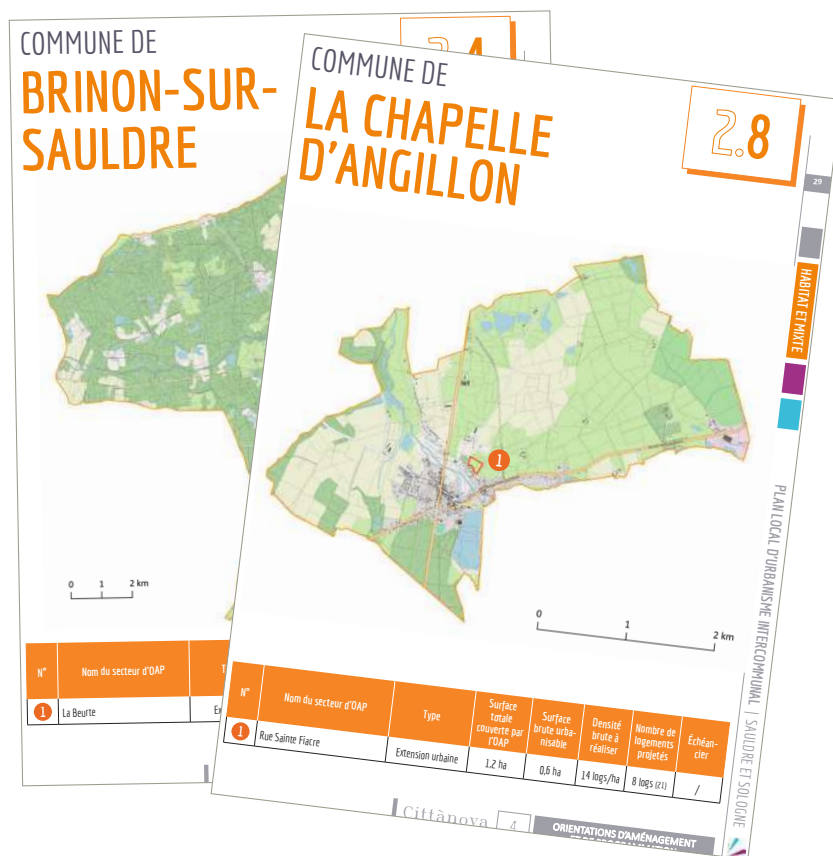


Les grandes étapes

Les pièces réglementaires

OAP sectorielles

OAP thématiques





Les sujets phares des pièces réglementaires

La gestion économe de l'espace

MEU Ouest France
Accueil > Bretagne > Vitré
ENTRETIEN. Zéro artificialisation nette : « Le sol est une ressource, pas seulement un support »

3 pays de la Loire changer de localité
Accueil > Pays de la Loire > Loire-Atlantique > Nantes
Urbanisation. Objectif Zéro Artificialisation Nette, quelles villes, quelles campagnes ?

la Nouvelle République.fr
Menu
ÉPISODE 7. Comment construire demain sur moins de surfaces disponibles ?
IMMOBILIER - INDRE

VIDÉO - "Un déni de ruralité" : la loi ZAN signe-t-elle la mort du pavillon avec jardin ?

france culture
Grille des programmes Podcasts Fiction
Série • Comment faire concrètement la transition écologique ?
Épisode 2/5 : Pourquoi devons-nous respecter l'objectif du ZAN : "Zéro Artificialisation Nette" ?

LE PROGRES
Bourg-en-Bresse
Zéro artificialisation nette: la ville risque-t-elle de manquer de foncier?
Une étude du cabinet Arthur Lloyd, rendue publique en début d'année, classe Bourg-en-Bresse parmi les 20 villes qui vont le plus souffrir pour tenir leur rythme de socio-économique à l'horizon 2030.
Emmanuel Marquez • 16 mars 2024 à 18:40 • Temps de lecture : 5 min

Le Zéro Artificialisation Nette : un objectif en trois lettres

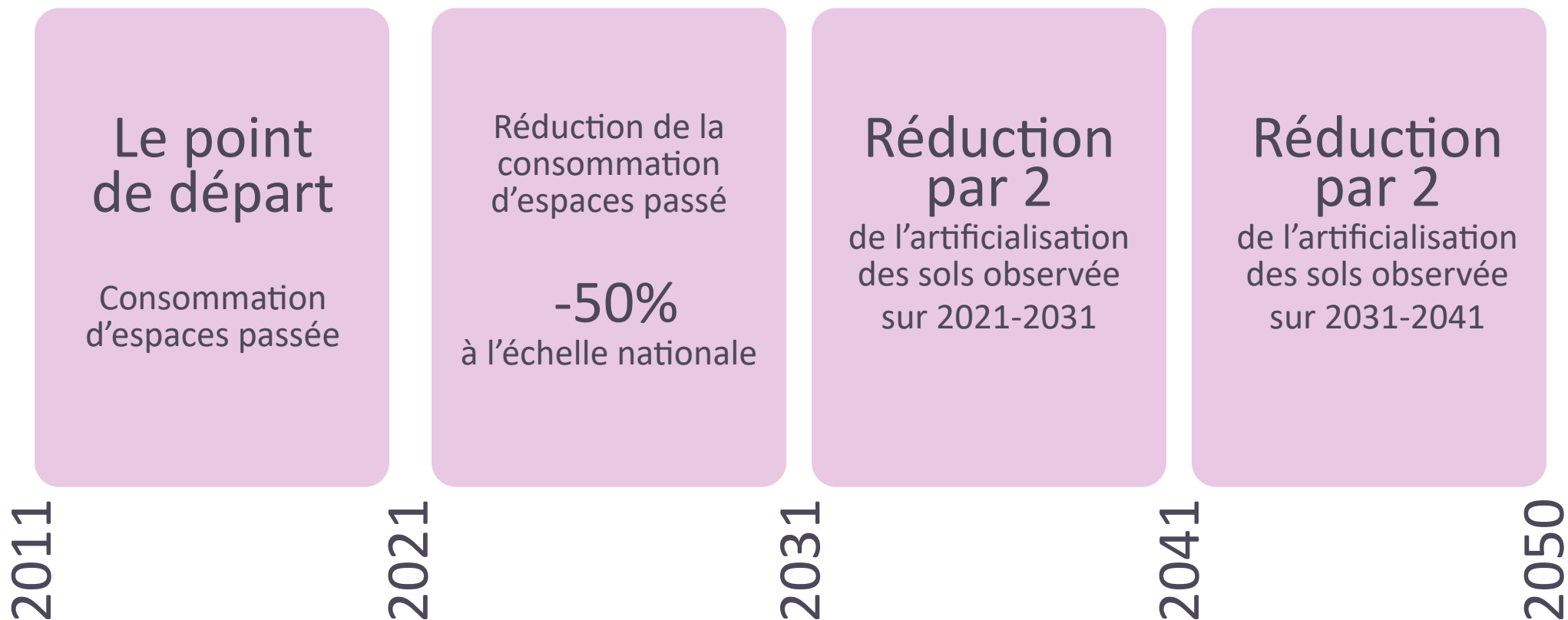
Z : Zéro

A : Artificialisation = l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique, par son occupation ou son usage

N : Nette = toute artificialisation nouvelle doit être « compensée » ; la soustraction des espaces artificialisés et des espaces renaturés doit être égale à 0

La gestion économe de l'espace

Une atteinte progressive



> Le « compteur ZAN » a démarré en 2021 (date de promulgation de la loi Climat et Résilience) ; les espaces agricoles et naturels consommés depuis sont donc déjà comptabilisés dans la trajectoire ZAN

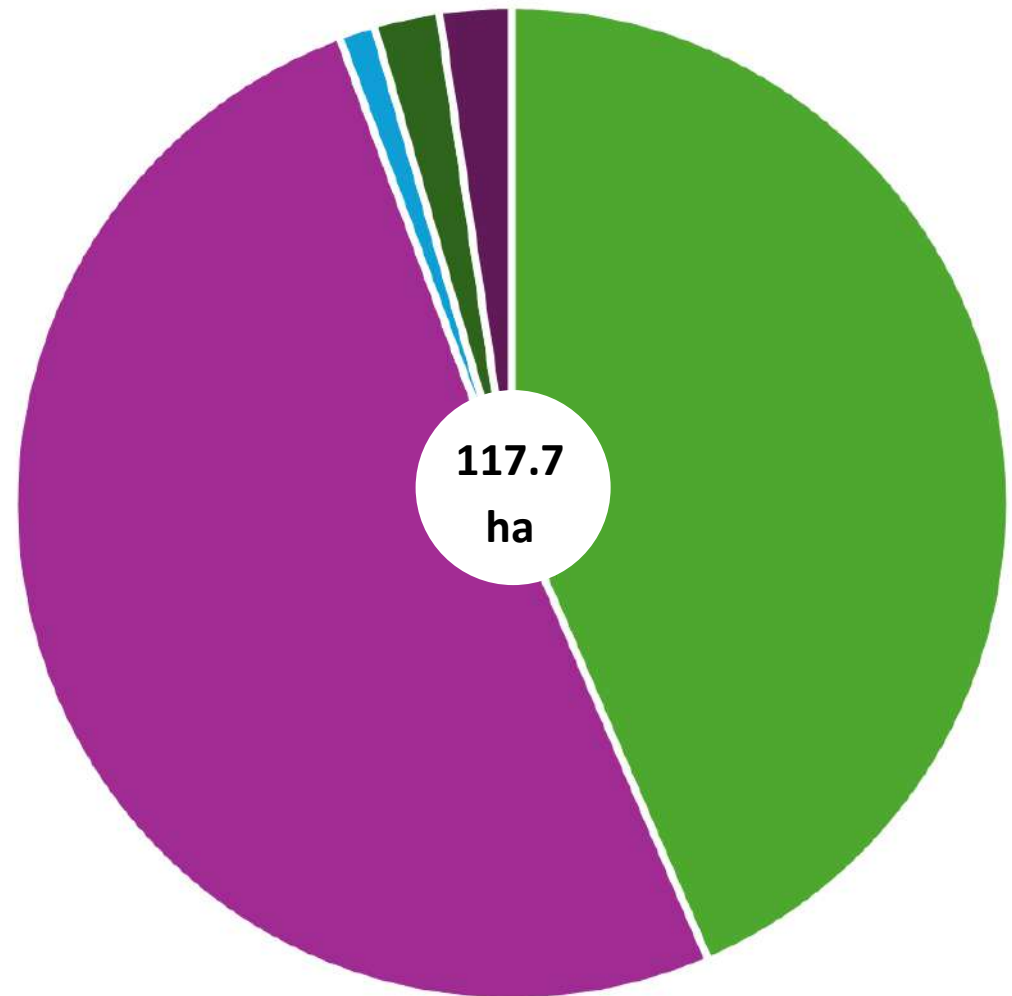
>> Le ZAN ne démarre pas à l'approbation du PLUi.

La gestion économe de l'espace

Ce qu'il s'est passé :
2011-2021



MonDiagArtif

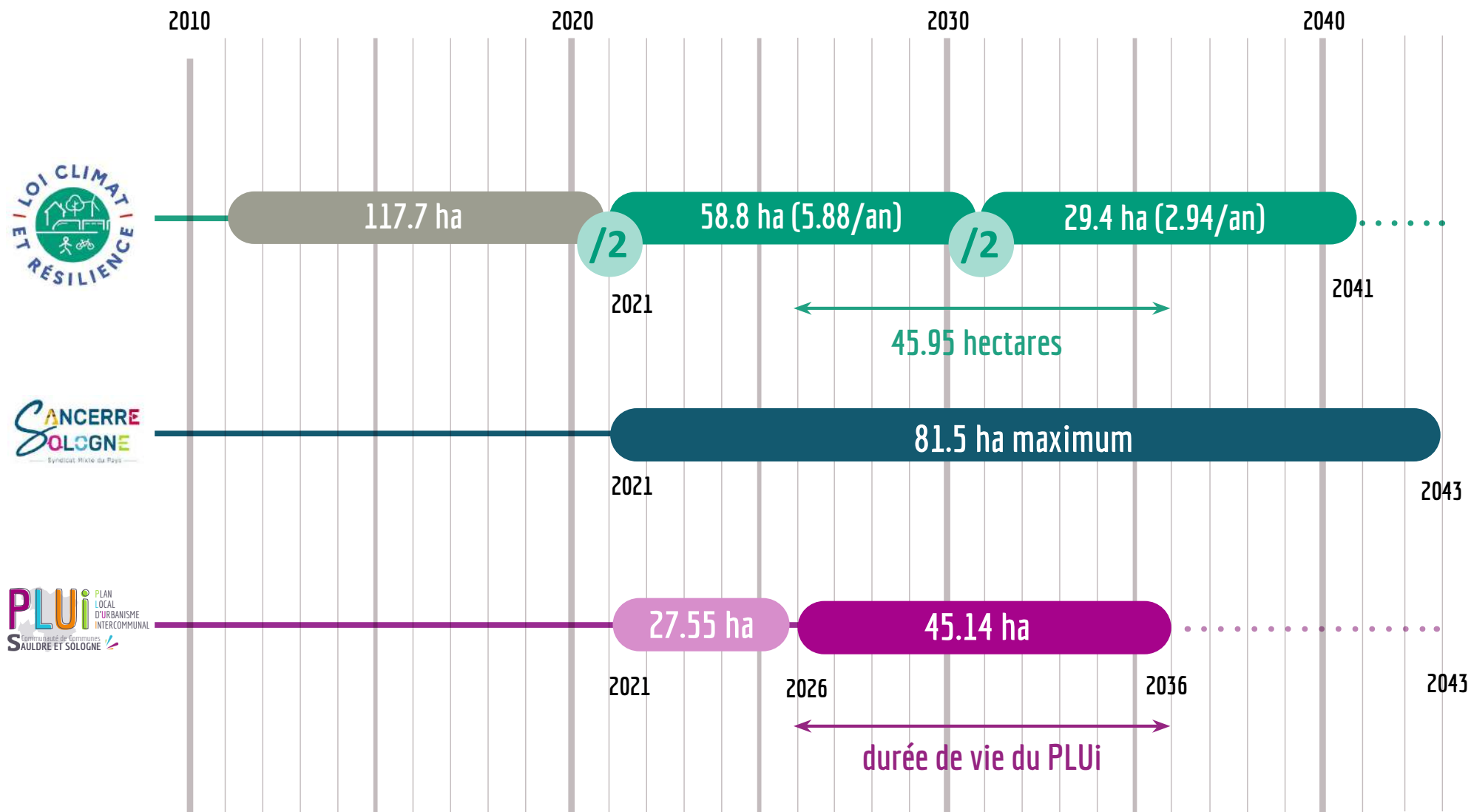


- Activité : 59.82 hectares
- Habitat : 51.24 hectares
- Route : 2.51 hectares

- Mixte : 1.38 hectares
- Ferré : 0 hectares
- Inconnu : 2.75 hectares

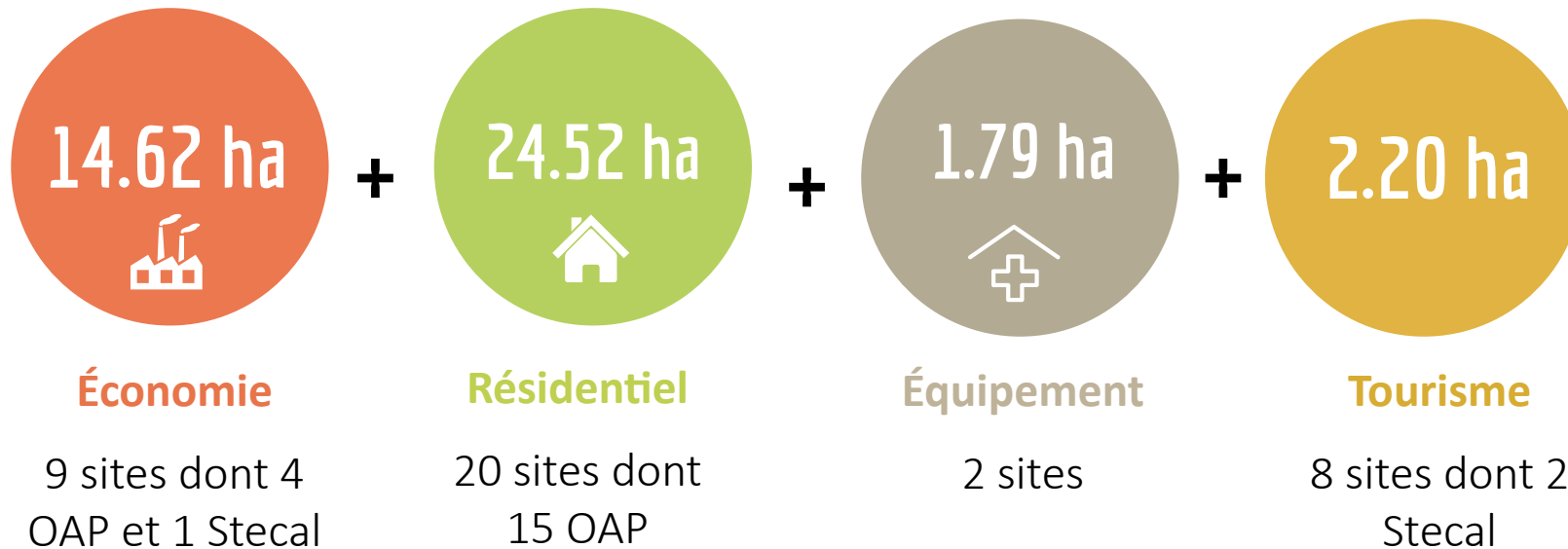
La gestion économe de l'espace

L'objectif national / l'objectif local



La gestion économe de l'espace

Ce qu'il va se passer



+ 2ha d'emplacements réservés

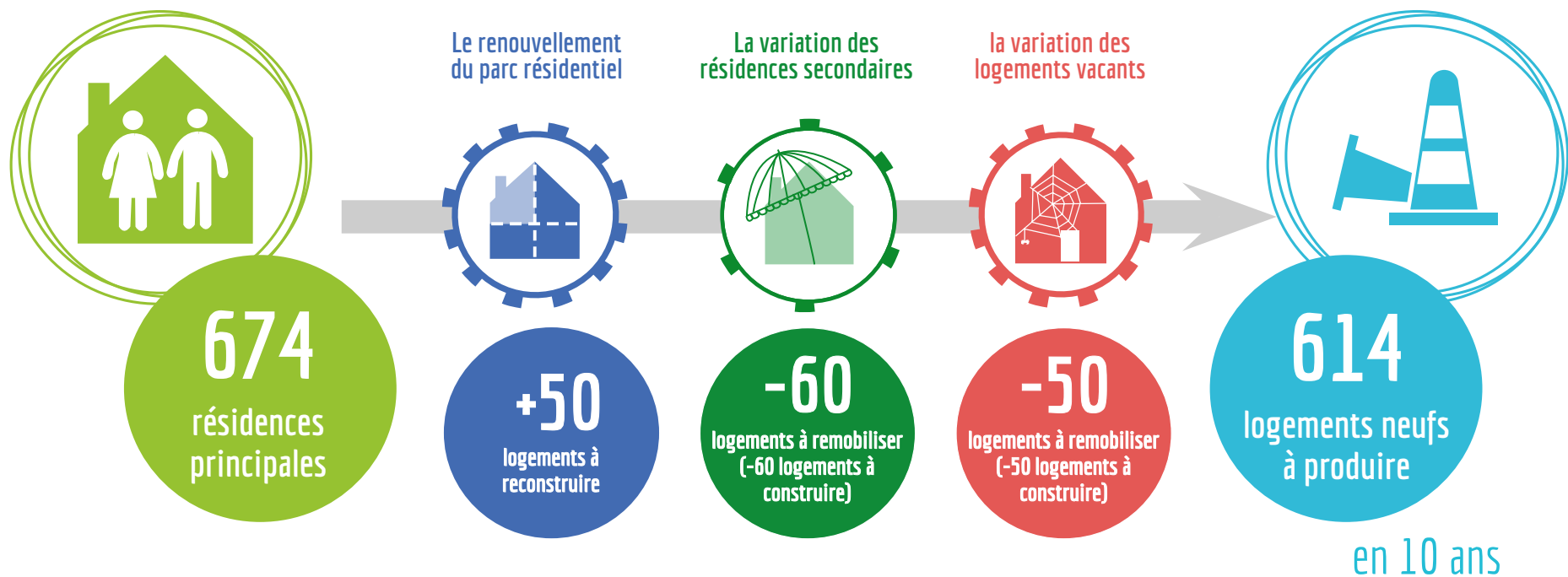


=



Un PLUi calibré au regard des besoins

Un objectif en logements atteint



Un PLUi calibré au regard des besoins

Un objectif en logements atteint

Ventilation des objectifs de production de logements	Pôles principaux Aubigny-sur-Nère Argent-sur-Sauldre 	Pôles relais La Chapelle d'Angillon / Ivoy-le-Pré / Mery-ès-Bois Brinon-sur-Sauldre / Clémont 	Centralité de maillage Nançay Blancafort 	Communes rurales actives Sainte-Montaine, Ménétréol-sur-Sauldre, Ennordres, Oizon et Presly 
Répartition des logements à produire	59%	21 %	11%	8%
Estmation du nombre de logements neufs à produire en 10 ans	365 logs	133 logs	69 logs	50 logs

Une ventilation initiale (voir PADD) vouée à renforcer l'armature actuelle et concentrer l'accueil de population au plus près des pôles de services et d'équipements

297

logements réalisables en densification

La limitation du mitage de l'espace rural

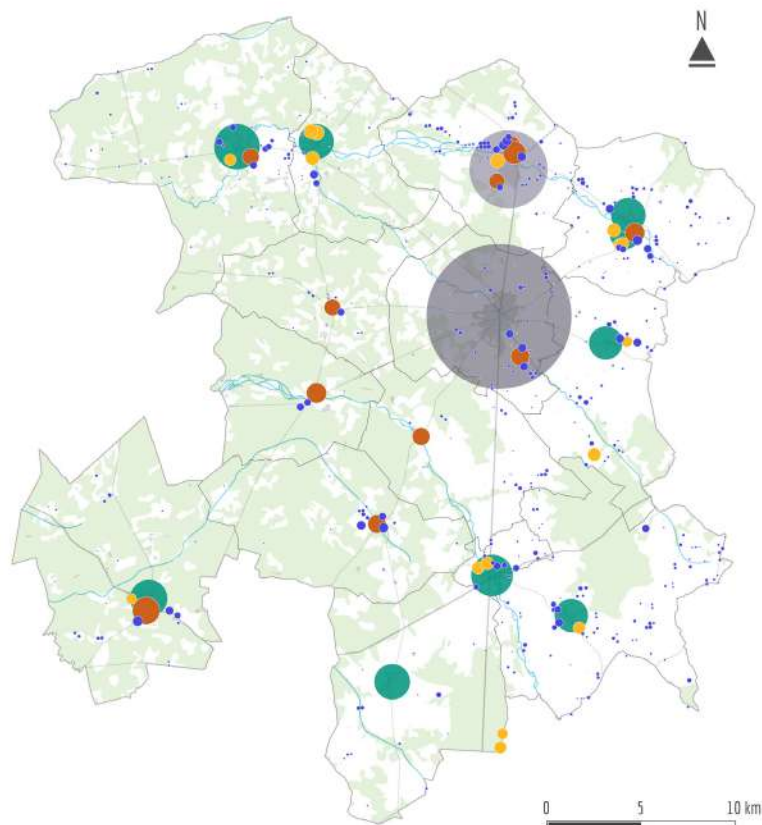
Un habitat linéaire limité



Le territoire a été sujet à une urbanisation linéaire (La Chapelle d'Angillon, Ivoy-le-Pré...)

La limitation du mitage de l'espace rural

Un habitat dispersé limité



1 932

groupements bâtis
sur Sauldre et
Sologne



Plus de 5 000 habitants
Centralité résidentielle



Moins de 1 000 habitants
Centralité résidentielle secondaire



De 300 à 1 000 habitants :
Pôles de vie structurants



De 300 à 1 000 habitants :
Pôles de vie relais



De 100 à 300 :
Entités urbaines rurales



Moins de 50 habitants
Hameaux ruraux et écarts bâtis

Dont

Classement en U



Les villes et
les bourgs

14

Villes et bourgs



Les hameaux

34

Hameaux pouvant
répondre à
des critères
d'urbanité*



Les écarts bâtis
et hameaux
«agricoles»

1 884

écarts

La limitation du mitage de l'espace rural

Un habitat dispersé limité

Possibilités d'évolution pour une habitation isolée :

Zones A et N :

- Il s'agit d'une **extension d'un logement existant**. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à **au moins une des conditions suivantes** :

- > avoir une emprise au sol maximale de **50 m²**,
- > représenter **moins de 30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- Il s'agit d'une **annexe à un logement existant** sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

- > être situées à **moins de 30 mètres** de la construction principale,
- > avoir une emprise au sol maximale de **40 m²** ou **20 m²** (dans le secteur Np) (toutes annexes cumulées hors piscine).



La limitation du mitage de l'espace rural

Un habitat dispersé limité

Des possibilités de création de nouveaux logements au sein des zones A et N, uniquement :

> à destination des exploitants agricoles sous conditions (notamment être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation),

> dans le cadre d'un changement de destination. Les changements de destination seront autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et **sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente.**

A ce jour, 113 bâtiments ont été repérés comme pouvant potentiellement changer de destination.

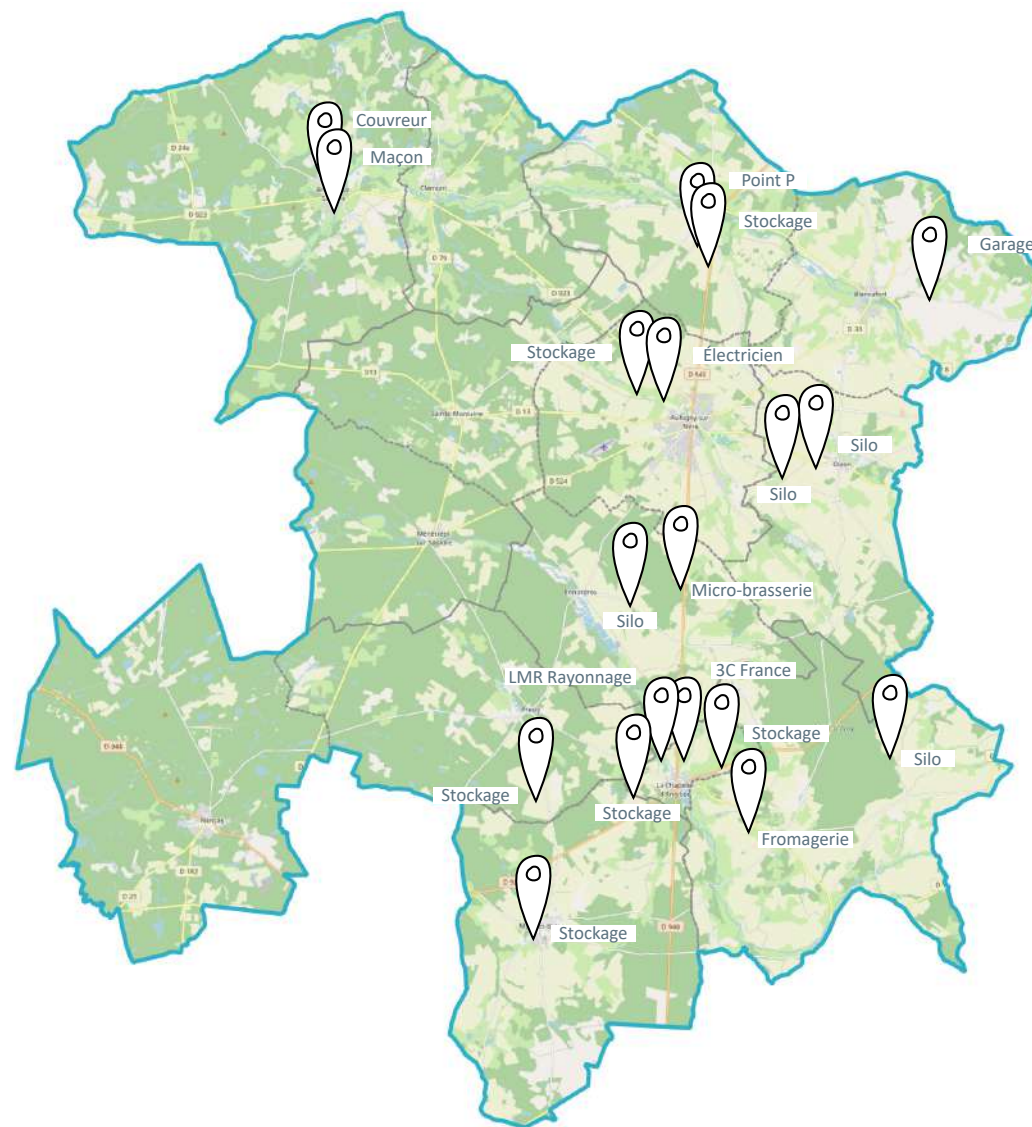


> Granges repérées à Aubigny-sur-Nère

La limitation du mitage de l'espace rural

Les activités touristiques, ludiques et économiques isolées

- Pour les autres occupations du sol (autres que du logement) situées dans des zones à dominante agricole ou naturelle et donc en dehors des zones urbaines, et où des projets de constructibilité sont pressentis d'ici 2036, devront faire l'objet d'un STECAL.
- **STECAL** : **S**ecteur de **T**aille et de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitée.
- L'objectif de ces secteurs est de leur attribuer des règles spécifiques pour cadrer le développement.



> Sites d'activités économiques isolés repérés

Un cadre de référence dans les périmètres délimités des abords

En parallèle de son PLUi la collectivité définit des PDA (Périmètres Délimités des Abords) en lieu et place de ses périmètres actuels de 500m des Monuments Historiques.

Un document, sous forme d'OAP Thématique, a été rédigé afin d'exposer les attentes conjointes de la collectivité et de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs.

Un outil complémentaire aux autres dispositions de protection patrimoniale du PLUi : recensement sur le plan de zonage (L1519), règlements écrit et graphique...

*Corniches en
briques moulurées

*Encadrements en
briques et pierres

*Enduit aux couleurs
naturelles (chaux)

*Bandeaux en
briques jointes à la
chaux

*Soubassement



> Façade typique de Sauldre et Sologne à Clémont

Le patrimoine

Une zone urbaine divisée en secteurs

La zone urbaine a été divisée en différents secteurs au regard des formes urbaines ou des occupations du sol. Cette distinction permet de prendre en compte les différents enjeux patrimoniaux.

Les hameaux

Les sites touristiques

Les extensions pavillonnaires

Les grands sites d'équipements



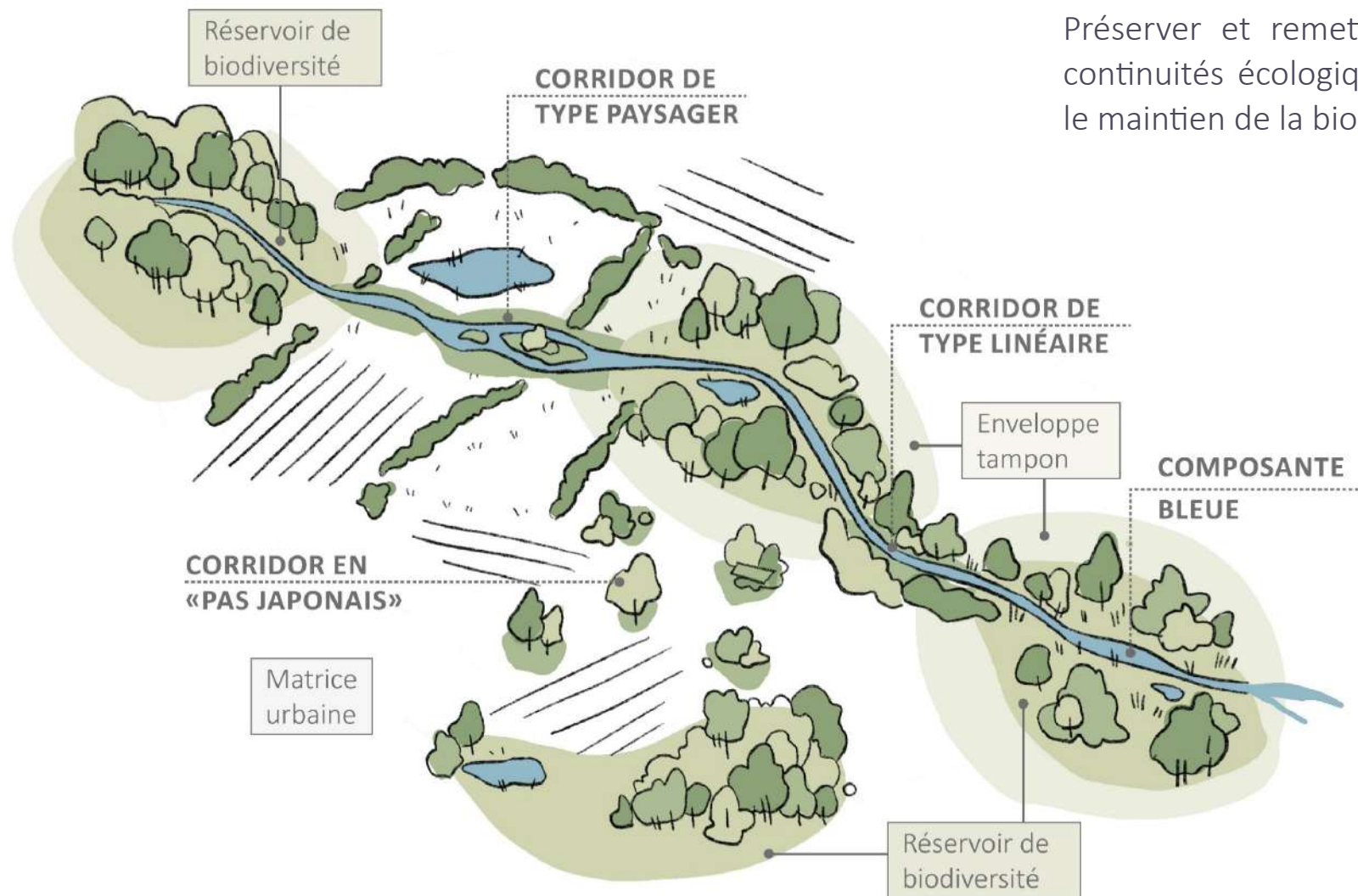
Les zones d'activités économiques

Les centres-villes/centres-bourgs

La Trame Verte et Bleue (TVB)

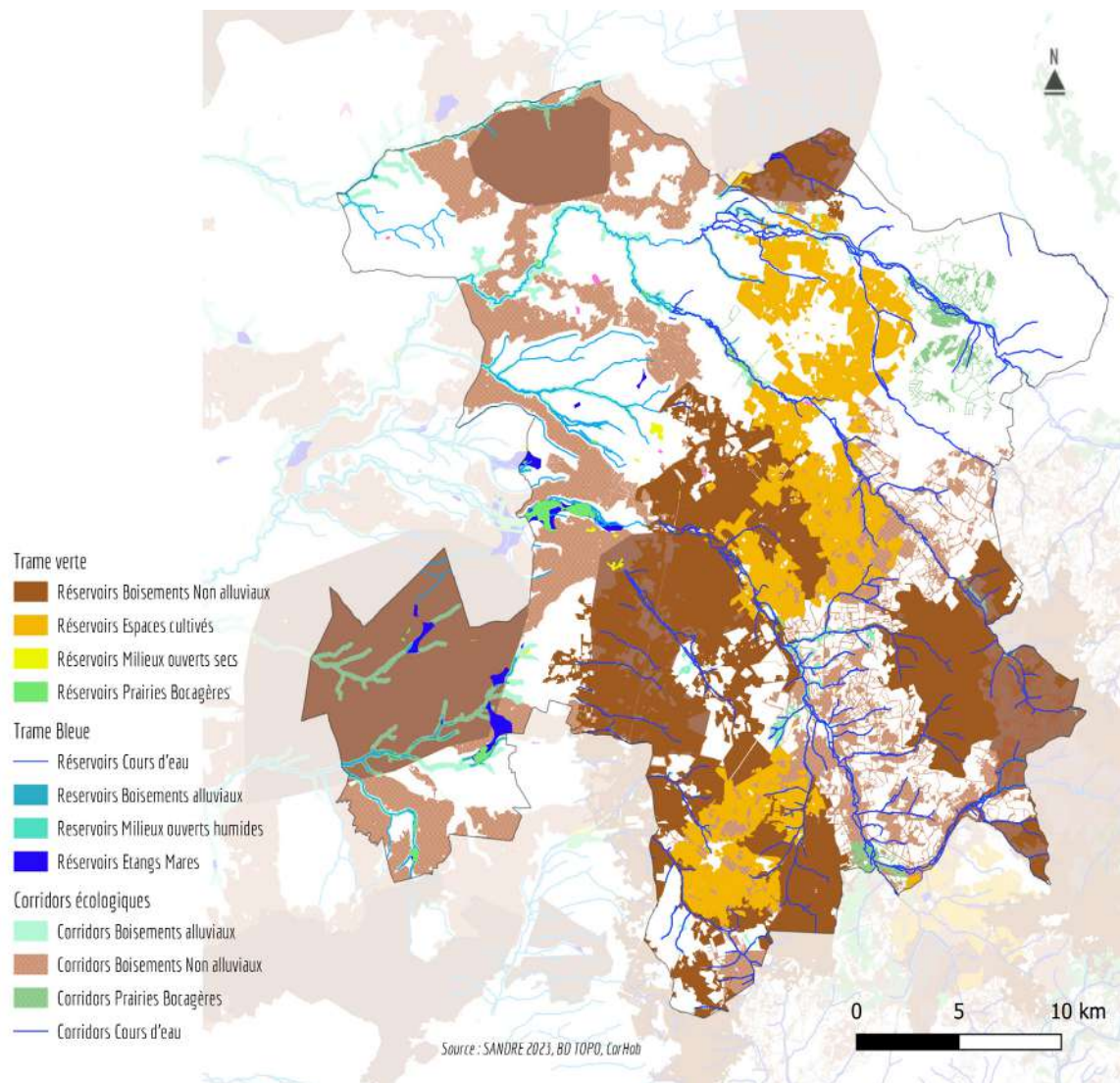
Définition et objectifs

Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.



La Trame Verte et Bleue (TVB)

Une trame verte et bleue lisible sur le territoire



> Synthèse de la Trame verte et Bleue du territoire

La Trame Verte et Bleue (TVB)

Des aménagements encadrés au regard de la TVB

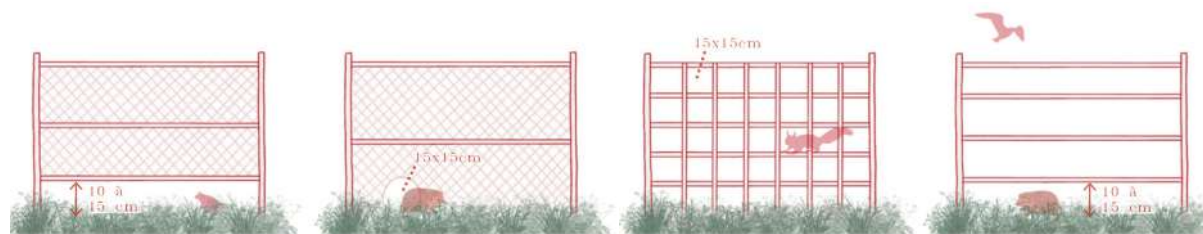
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est une OAP dite Thématique qui s'applique sur l'ensemble du territoire et se caractérise par un sujet transversal : la Trame Verte et Bleue, qui constitue le «squelette» naturel de Sauldre et Sologne.

L'OAP TVB s'applique en complémentarité des autres pièces réglementaires (document graphique et règlement écrit). Elle vise trois objectifs :

- Préserver la biodiversité,
- Assurer la fonctionnalité des milieux naturels,
- Renforcer la prise en compte de la TVB dans les espaces urbanisés.

En limite avec une zone Naturelle et forestière (N) :

> les clôtures seront **perméables** à la petite faune et hydrologiquement.



> en bordure d'un milieu humide (cours d'eau, zone humide...), **une bande tampon** sera préservée pouvant être support d'un cheminement doux aménagé avec des matériaux perméables.

Exemples d'orientations opposables à tout projet

La Trame Verte et Bleue (TVB)

Des composantes de la TVB protégées

Sont protégés dans le cadre du projet de PLUi :

- > l'ensemble des haies du territoire en milieux naturels et agricoles,
- > les zones humides,
- > les cours d'eau,
- > certains espaces verts au sein des espaces urbanisés.



Protection de haies et des platanes des bords de Sauldre

La priorité : l'évitement

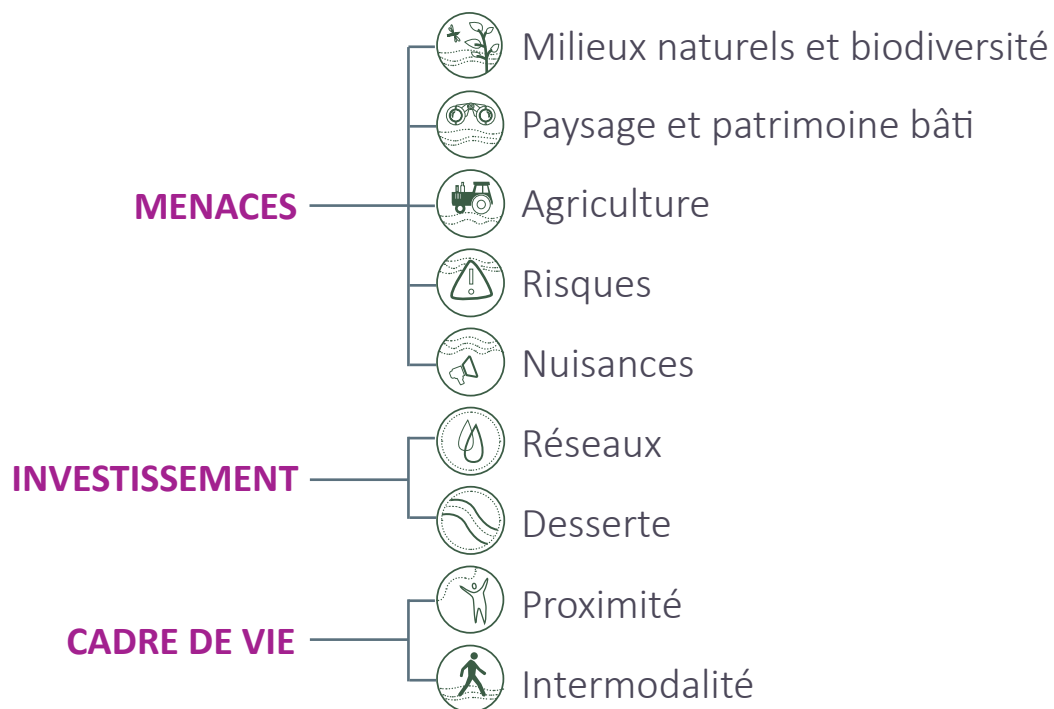
- ▶ Une démarche introduite par la loi pour la Reconquête de la Biodiversité (2016)...
- ▶ ... qui vise à concilier aménagement du territoire et préservation de l'environnement
- ▶ Le principe : éviter toute atteinte à l'environnement réduire les impacts qui n'ont pas pu être évités et, en dernier recours, compenser toute atteinte qui n'aurait pas pu être évitée ou réduite
- ▶ L'analyse des atteintes à l'environnement dépasse la seule prise en compte de la biodiversité, pour englober l'ensemble des thématiques de l'environnement (air, bruit, eau, sol, santé des populations...)

Eviter c'est :

- >> Ne pas faire
- >> Faire moins
- >> Faire ailleurs
- >> Faire autrement

L'évaluation des secteurs de projet

- Une évaluation des secteurs de projet ciblés par les élus qui permet :
 - de mesurer les impacts prévisibles de l'urbanisation des sites ciblées par les communes, tant urbains, agricoles qu'environnementaux (évaluation environnementale),
 - d'aider à la décision,
 - de justifier les choix d'urbanisation au regard des enjeux et du socle réglementaire et législatif.
- Les critères d'évaluation :



L'évaluation des secteurs de projet

H...H1
LA CHAPELLE D'ANGILLON



SURFACE ET PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

DESTINATION : HABITAT RÉPARTITION THÉORIQUE DES LOGEMENTS PAR COMMUNES : 25 logements dont 16 dans les secteurs de projets

TYPE DE CONSOMMATION : Extension CAPACITÉ THÉORIQUE DE LOGEMENTS DU SECTEUR : 46 logements

TAILLE : 31228m²

SECTEUR DE PROJET



FORME D'URBANISATION : Projet d'extension en continuité d'une centralité

DESSERTE, PROXIMITÉ, ET INTERMODALITÉ : La voirie offre des conditions de desserte suffisantes, l'aménagement d'une voie interne sera nécessaire. Equipements situés entre 500m et 1km

PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI : Urbanisation impactant le paysage d'entrée de ville. Secteur partiellement soumis au périmètre des monuments historiques (Château)

AGRICULTURE : Parcelle inscrite à la PAC

ENVIRONNEMENT : Le secteur est associé à plusieurs corridors de la TVB et comprend un cours d'eau. Il est concerné par un risque argile fort. La réduction du périmètre est un premier levier pour éviter de nombreuses incidences. Le risque est élevé, le projet devra l'intégrer pour éviter l'agostion des biens et personnes.

RÉSEAUX

ÉLECTRICITÉ ☐ ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL ☐

EAU ☐ ASSAINISSEMENT COLLECTIF ☐

NOTATION ET CHOIX : Analyse zone humide : Fort

Le secteur est peu favorable à l'urbanisation en raison des incidences environnementales que l'opération pourrait engendrer. Le paysage d'entrée de ville pourrait de la même façon être impacté.

VOLONTÉ DE LA COMMUNE

CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE ☐ SECTEUR NON RETENU ☐

AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT



MAITRISE FONCIÈRE



> Évaluation d'un site de projet non retenu

Une évaluation comprenant l'identification de zones humides.



> Visite et réflexion autour des futurs secteurs de projet

Les énergies renouvelables

Un encadrement au service des paysages

Installations d'énergie renouvelable individuelles :

Capteurs solaires, éoliennes domestiques :

- Forte protection des secteurs «patrimoniaux»

Centrales solaires (photovoltaïque au sol) :

- Uniquement au sein de secteurs spécifiques considérés comme dégradés, artificialisés ou non-productifs du point de vue agricole ou forestier (NEr)

Agrivoltaïsme :

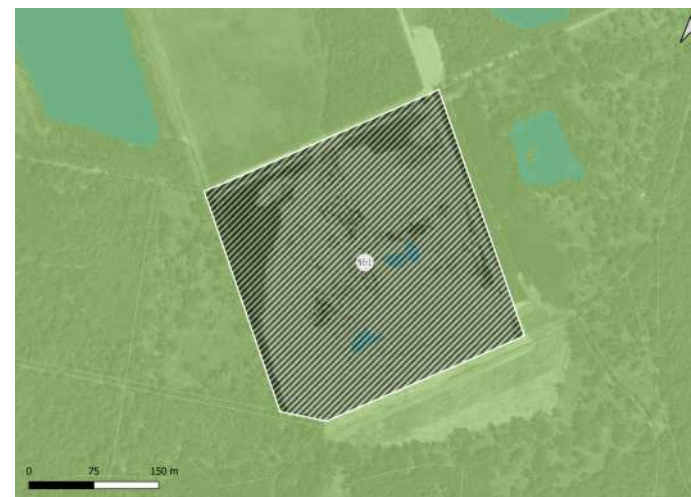
- Uniquement dans les zones A (exclusion des zones N, NP et AP) et objectif de minimisation de l'impact paysager

Éoliennes :

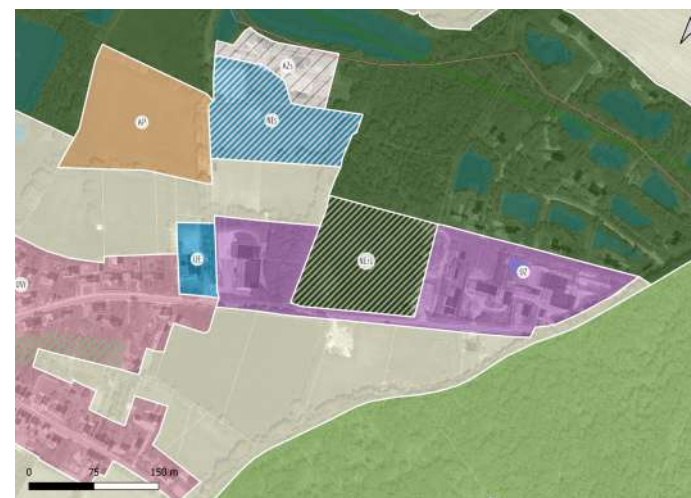
- Définition de critères d'exclusion dont : TVB, zones à enjeux environnementaux, proximité des habitations, des zones U et AU et application de la directive eurobats autour des forêts

Méthanisation :

- Uniquement en A



Nançay

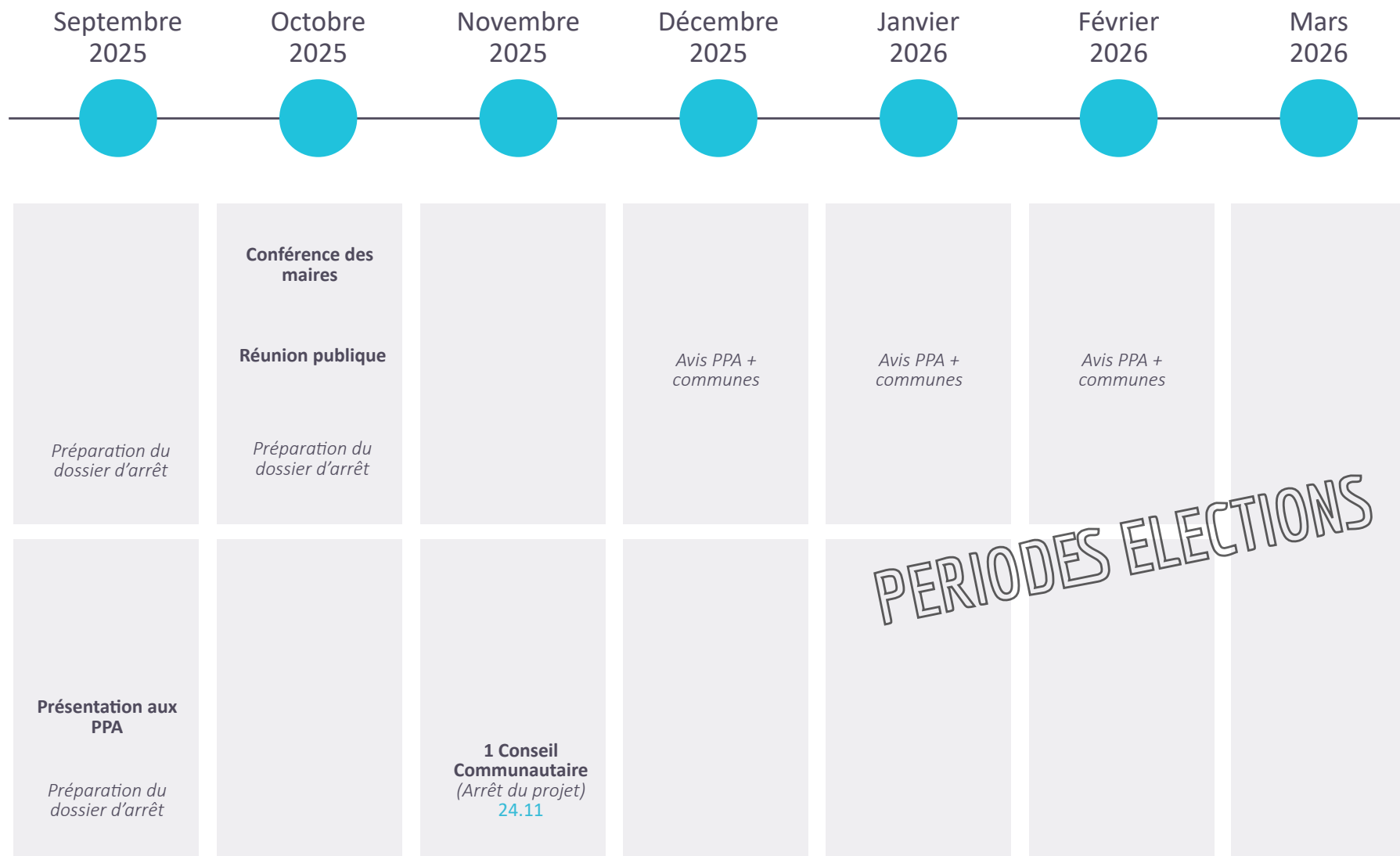




La suite

de l'élaboration du PLUi

CALENDRIER





Merci pour votre écoute