

Monsieur Guillaume Peltier
Président de la Communauté de Communes
Sologne des Etang
Domaine de Villermorant
41210 Neung-sur-Beuvron

Blois, le 12 MAI 2015

Votre communauté de communes a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 17 décembre 2015. Avec l'élaboration de ce PLU, vous allez élaborer un projet de territoire pour les dix à quinze années à venir, concomitamment et en cohérence avec le SCOT prescrit le 2 juillet 2015 et dont l'élaboration du diagnostic devrait débuter prochainement.

Dans ce cadre, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance le cadre législatif dans lequel cette démarche de projet s'inscrit ainsi que les orientations supra-communales qui intéressent votre territoire. Ce porter-à-connaissance (PAC) s'organise en deux fascicules : le premier précise la démarche et les grands enjeux nationaux et le second fixe le cadre juridique du projet de territoire. Ils constituent une première information d'ensemble qui pourra être complétée au fur et à mesure que l'Etat disposera d'éléments nouveaux pendant toute la durée de l'élaboration du PLU. En particulier, l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable soumet votre PLU au principe d'urbanisation limitée posé par l'article L142-4 du code de l'urbanisme. Le PLU ne pourra pas ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation, sauf dérogation du préfet sous certaines conditions.

Je rappelle que votre PLU est soumis à évaluation environnementale conformément aux articles R.104-8 et suivants du code de l'urbanisme. L'évaluation environnementale constitue une véritable démarche d'intégration des enjeux environnementaux de votre territoire à chaque étape de construction du PLU. Elle doit donc être initiée en même temps que l'élaboration de votre PLU.

Au-delà des informations d'ordre juridique, il me semble important de mettre en avant trois enjeux pour votre projet de territoire.

D'abord, j'identifie un enjeu de gouvernance. Il doit permettre un projet de territoire partagé et porté par les onze communes du périmètre de la Sologne des Etang. Il y a un réel enjeu pour ce territoire regroupant des communes de tailles et de spécificités différentes de prolonger le travail de collaboration initié sur plusieurs projets à des échelles diverses.

Le PLUi s'élaborera dans le respect du dessein politique de rassemblement et de coopération des structures porteuses autour de projets communs, à l'instar du processus ayant abouti à la création de la marque *Sologne*. De même, la rédaction du PLUi devra s'articuler au mieux avec l'élaboration concomitante du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Grande Sologne, pour fédérer les acteurs autour de projets supra-communaux. L'association des structures porteuses du PLUi et du SCoT permettra d'allier efficacité, cohérence et économie.

Ensuite, le massif forestier solognol, symbole du territoire, doit rester le substrat sur lequel prospère une part importante de l'économie locale. Le projet de territoire doit permettre de concilier la préservation de la forêt – part importante du territoire (56 %) – et son exploitation économique et touristique. En effet, outre une production industrielle, la filière bois offre un potentiel de diversification du développement économique local autour :

- du tourisme, en complément d'une activité cynégétique qui assure déjà au territoire une notoriété nationale, fondée non seulement sur le patrimoine naturel, dont la valeur a été reconnue par un classement en zone Natura 2000, mais également sur la richesse de l'architecture vernaculaire. En outre, ce territoire bénéficie de la proximité de pôles urbains d'importance (Paris, Orléans et Tours) et de sites majeurs du patrimoine français,
- du développement des énergies renouvelables, une réponse économique qui rejoint des enjeux d'adaptation du territoire au changement climatique.

Enfin, en lien avec le SCoT qui traitera à son échelle de l'enjeu de vulnérabilité énergétique des ménages du territoire (déplacement domicile-travail, offre de mobilité alternative à la voiture, offre habitat, etc), le PLUi prendra en compte à son niveau cet enjeu au regard de ce qui caractérise le territoire de la communauté de communes, à savoir :

- sa situation géographique ;
- à l'interface des zones d'influence de pôles urbains principaux (Orléans, Blois) et secondaires (Lamoignon-Beuvron, Salbris, Romorantin-Lanthenay) - 72 % des actifs travaillent hors de leur commune de résidence ;
- à l'écart des axes de communication structurants départementaux ou régionaux, notamment des infrastructures de transport en commun - 80 % des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture -
- l'ancienneté de son parc de logements (76 % des logements construits avant 1990) générant des dépenses énergétiques qui s'ajoutent aux dépenses liées aux transports individuels.

En conséquence, le PLUi devra prévoir un développement démographique maîtrisé et polarisé, qu'il accompagnera d'une offre adéquate d'équipements et de services. Le PLUi doit en outre créer des conditions favorables à la réhabilitation et à la mobilisation du parc existant tant pour l'accueil de nouveaux habitants que pour réduire les dépenses énergétiques des habitants déjà en place. Ces réflexions répondront également à l'enjeu de valorisation du patrimoine architectural des centres-bourgs et à l'amélioration du cadre de vie.

L'association des services de l'État à l'étude de votre document d'urbanisme est complémentaire au porter-à-connaissance. C'est pourquoi, en application de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme, je vous demande de les associer à l'élaboration de votre document d'urbanisme.

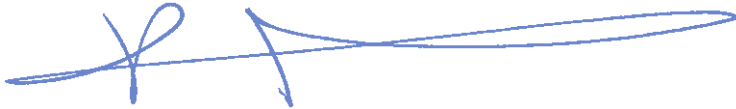
Enfin, je vous précise également que depuis le 1^{er} janvier 2016, lors de la révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent assurer sa numérisation en respectant le format CNIG (Conseil National de l'Information Géographique), en vue de sa mise en ligne sur le GEOPORTAIL de l'Urbanisme (GPU). Vous trouverez notamment sur le site du ministère, dans le lien <http://www.territoires.gouv.fr/la-numerisation-des-documents-d-urbanisme>, une fiche méthodologique pour intégrer cette obligation dans votre cahier des charges.

Les services de la Direction Départementale des Territoires (Service Urbanisme et Aménagement) sont à votre disposition pour vous donner toute information ou explication complémentaire que vous souhaitez obtenir et également pour vous exposer dans le détail le présent porteur à connaissance et les enjeux explicites ci-avant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Départemental des Territoires



Pierre Papadopoulos

Copie à : M. le Sous-Préfet de Romorantin-Lanthenay

