



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par : D. Falliero
Tel : 02.54.55.75,60 – Fax : 02.54.55.75,72
dominique.falliero@loir-et-cher.gouv.fr

Le Préfet
à

Monsieur Olivier Pavy
Président de la Communauté de Communes
Sologne des Rivières
29 boulevard de la République
41300 Salbris

Blois, le 11 MAI 2016

Monsieur le Président,

Votre communauté de communes a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal par délibération du 16 décembre 2015. Avec l'élaboration de ce PLUi, 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'État disposera d'éléments nouveaux pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi.

En particulier, l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable soumet votre PLUi au principe d'urbanisation limitée posé par l'article L142-4 du code de l'urbanisme. Le PLUi ne pourra pas ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation, sauf dérogation du préfet sous certaines conditions.

Je rappelle que votre PLUi 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 PLUi. Elle doit donc être initiée en même temps que l'élaboration de votre PLUi.

Au-delà des informations d'ordre juridique, il me semble important de mettre en avant, sans chercher l'exhaustivité, deux enjeux pour structurer la réalisation de ce projet.

Dans un premier temps, j'identifie un enjeu de gouvernance. Il doit permettre un projet de territoire partagé et porté par les 8 communes du périmètre de la Sologne des Rivières. 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 de manière optimale 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.

Un second enjeu doit être mis en avant. Il s'agit de recréer une attractivité sur ce territoire en jouant sur les deux volets, développement économique et offre en matière d'habitat.

Du point de vue économique, si les fermetures successives d'usines (Thompson, Matra et GIAT) ont bouleversé le paysage industriel local, elles offrent l'occasion de repenser durablement le développement économique sur l'ensemble de la Sologne des Rivières, en fonction du potentiel du territoire et des orientations du SCoT. Les industries laissent, après leur départ, des ressources foncières extrêmement importantes sur un massif forestier entièrement protégé (Natura 2000), où d'aussi vastes parcelles sont rares.

Le territoire dispose en outre d'une ressource bois importante (la forêt occupe 66 % du territoire). Enfin, la présence d'axes de transport structurants (A 71, A 85, RD 2020, ligne SNCF Orléans-Vierzon et ligne du Blanc-Argent) et la proximité de pôles importants (Vierzon, Romorantin-Lanthenay, Bourges, Orléans et Blois) offrent une desserte de qualité, sur laquelle les activités économiques et touristiques peuvent se développer.

Du point de vue de l'habitat, une offre nouvelle s'est développée en périphérie des centres-bourgs tandis que le parc existant, vieillissant (30 % de logements construits avant 1946), s'est fortement dégradé. Ainsi le PLUi créera des conditions favorables à la réhabilitation et à la mobilisation du parc existant, privé comme public (celui-ci connaît une forte vacance), 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.

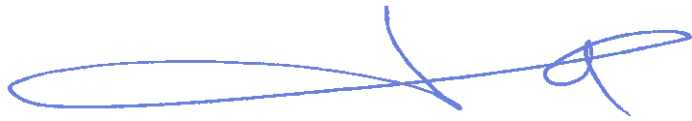
Enfin, je vous précise également que depuis le 1^{er} janvier 2016, lors de la révision ou de l'élaboration d'un document d'urbanisme, les collectivités territoriales doivent assurer sa numérisation en respectant le format CNIG (Conseil National de l'Information Géographique), en vue de sa mise en ligne 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.

Mon service et ceux de la direction départementale des territoires (Service Urbanisme et Aménagement) sont à votre disposition pour vous donner toute information ou explication complémentaire que vous souhaiteriez obtenir et également pour vous exposer dans le détail le présent porter à connaissance et les enjeux explicités 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

