ENQUÊTE PUBLIQUE

***

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sologne des Rivières et création de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) autour des monuments historiques

---

Du lundi 17 mars 2025 - 9h00
au vendredi 18 avril 2025 – 12h00

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PLUi

Commission d'enquête

Président : Alain VAN KEYMEULEN
Membres : Yves CORBEL
Jean-Louis HAYN

Autorité organisatrice

Communauté de communes Sologne des Rivières
6, rue des Ecoles
41300 SALBRIS

Siège de l'enquête

SOMMAIRE

CONCLUSIONS

PAGES

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête **4**

1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête **5**

1-3 Fondement des conclusions motivées **6**

CHAPITRE 2 – BILAN DE L'ENQUÊTE

2-1 Décompte des observations recueillies pendant l'enquête **8**

2-2 Bilan des observations formulées par le public **10**

2-3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente **13**

CHAPITRE 3 – LA COMMISSION D'ENQUÊTE CONSTATE

3-1- SUR LA FORME **15**

3-11 Composition et mise à disposition du dossier d'enquête **15**

3-12 Déroulement de l'enquête **15**

3-13 Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête **16**

32- SUR LE FOND **16**

3-21 Sur la prise en compte des contraintes supra communales **16**

3-22 Avis sur le dossier d'enquête **17**

3-22-1 Sur le rapport de présentation **17**

3-22-2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 18

3-22-3 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 19

3-22-4 Sur le règlement écrit 20

3-23 Commentaires de la commission d'enquête sur les avis des collectivités limitrophes, des collectivités membres de la CCSR, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées et sur les réponses apportées par la CCSR 21

3-23-1 Commentaires sur les avis des collectivités limitrophes de la CCSR 21

3-23-2 Commentaires sur les avis des collectivités membres de la CCSR 22

3-23-3 Commentaires sur l'avis du Pays de Grande Sologne 22

3-23-4 Commentaires sur l'avis du département du Loir-et-Cher 23

3-23-5 Commentaires sur les avis des PPA et autres personnes consultées 23

3-24 Commentaires sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) 25

3-25 Sur les observations du public, les questions de la commission d'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente 26

CHAPITRE 4 – LA COMMISSION D'ENQUÊTE ESTIME 28

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le conseil communautaire de la Communauté de communes Sologne des Rivières a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire.

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment les lois Grenelle 1 et 2, la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Ainsi, il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles ou agricoles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc…

A travers la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'Etat encourage l'élaboration de PLUi car l'intercommunalité apparaît comme l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme.

Partant de ce constat, la Communauté de communes Sologne des Rivières a décidé de prescrire un PLUi sur l'ensemble de son territoire, afin d'harmoniser la gestion de l'urbanisme. En effet, la situation était très disparate d'une commune à l'autre :

- PLU pour Pierrefitte-sur-Sauldre, Salbris, Selles-Saint-Denis, Souesmes et Theillay,
- RNU et POS devenu caduc pour La Ferté-Imbault et Orçay.

L'élaboration du PLUi de la Communauté de communes est encadré, entre autres, par les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de la Grande Sologne. Il regroupe à ce jour 25 communes réparties sur 3 intercommunalités et représente un peu plus de 29 000 habitants. Le SCoT a été approuvé le 14 mars 2024. Il devra ultérieurement se mettre à jour avec le SRADDET Centre-Val de Loire qui est en cours de modification pour intégrer les objectifs localisés de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Les objectifs ont été les suivants :

- *intégrer* les orientations et prescriptions du SCoT,
- *maintenir et développer* l'accueil de la population,
- *favoriser* la production de logements pour tous sur tout le territoire, en limitant la consommation d'espaces, en facilitant le renouvellement urbain, en recherchant la qualité des paysages et des formes urbaines, en améliorant la mixité sociale ainsi que l'adéquation entre l'offre et la demande,

- *poursuivre* le développement économique en offrant des conditions d'accueil et de maintien des entreprises sur le territoire (solutions pour leur maintien et leur agrandissement dans de bonnes conditions),
- *renforcer* et développer les zones d'activité,
- *maintenir* les conditions d'exercice de l'activité agricole et limiter la consommation des espaces agricoles et naturels,
- *prendre en compte* l'environnement en intégrant la richesse et la protection des éléments environnementaux présents sur le territoire,
- *développer* les actions contribuant à l'attractivité pour en faire un territoire agréable à vivre,
- *maintenir et valoriser* les éléments patrimoniaux du territoire (paysage, patrimoine architectural et bâti…),
- permettre de *définir les besoins* en termes d'équipements communaux et intercommunaux,
- *développer* le tourisme, en lien avec le patrimoine architectural et bâti.

Mais il doit prendre en compte également la volonté réaffirmée de l'Etat de lutter contre l'artificialisation des sols (cf. instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace).

La zone d'étude compte 7 communes regroupées dans la Communauté de communes créée par arrêté préfectoral le 27 novembre 2003.

Située au sud-est du département de Loir-et-Cher, elle s'étend sur une superficie de 497,2 km² et compte 10 430 habitants, soit 21 habitants/km².

1-2 Mise en œuvre et déroulement de l'enquête

La commission d'enquête a été désignée par le Tribunal Administratif d'Orléans par la décision du 23 janvier 2025 (dossier n° E24000181/45).

Les permanences ont été tenues respectivement au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les sept mairies, conformément aux directives de l'arrêté d'ouverture de cette enquête.

Les huit dossiers ainsi que les huit registres d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public du lundi 17 mars 2025 jusqu'au vendredi 18 avril 2025 inclusivement, pendant les heures habituelles d'ouverture (précisées à l'article 6 de l'arrêté du 11 février 2025) de chacun des huit lieux de consultation. Le dossier était également totalement accessible sur le registre dématérialisé mis en place par la Communauté de communes.

Outre les registres d'enquête, le public disposait d'autres moyens pour faire part de ses remarques et formuler d'éventuelles propositions :

- ✓ sur le registre dématérialisé : https:/www.registre-demat.fr/plui-pda-ccsr,

- ✓ par courrier à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de la Communauté de communes Sologne des Rivières,
- ✓ par voie numérique à l'adresse mail dédiée : plui-pda-ccsr@mail.registre-numerique.fr.

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans aucun incident. L'intérêt du public a été limité puisque :

- ✓ 71 consultations du dossier ont été relevées au cours de l'enquête dans les sept mairies, en dehors des permanences des commissaires enquêteurs,
- ✓ 33 contributions ont été signifiées aux commissaires,
- ✓ 254 visites du dossier dématérialisé ont été dénombrés, ayant occasionné 2577 visionnages et débouchant sur 80 observations sur le seul registre dématérialisé.

Au total, ce sont donc 69 observations hors doublons qui ont été formulées sur le projet de PLUi et de création de PDA.

1-3 Fondement des conclusions motivées

Les conclusions motivées ci-après des commissaires-enquêteurs s'appuient notamment sur :

- ♦ les dispositions du code de l'urbanisme,
- ♦ l'instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, par laquelle le Gouvernement « *appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives en la matière et mobiliser les acteurs locaux* »,
- ♦ les dispositions des arrêtés n°URBA 2025-01 du 11 février 2025 et n° URBA-02 du 12 février 2025 du Président de la Communauté de communes Sologne des Rivières prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,
- ♦ l'analyse du dossier d'enquête relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et des 2 Périmètres Des Abords,
- ♦ les termes de l'entretien, le mercredi 5 février 2025, avec le maire ou le représentant de 5 des 7 communes, le directeur général des services, la chargée du service urbanisme-planification de la CCSR et le représentant du cabinet d'études Gilson,
- ♦ les termes de l'entretien préalable avec les maires des communes, entre le 21 février et le 11 mars 2025,
- ♦ les observations formulées par le public présent à l'enquête publique,
- ♦ les avis des Personnes Publiques Associées et les personnes consultées,
- ♦ l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- ♦ l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE),
- ♦ les réunions de concertation avec le maître d'ouvrage,

- le mémoire en réponse du Président de la Communauté de communes en réaction au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions de la commission d'enquête.

CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUÊTE

2-1 Décompte des observations recueillies pendant l'enquête (différents thèmes)

A la fin de l'enquête, les registres d'enquêtes ont été récupérés par le service urbanisme de la CCSR, à l'exception des registres de Selles-Saint-Denis, La Ferté-Imbault, Theillay et Orçay, qui ont été remis directement aux commissaires enquêteurs qui y tenaient une permanence le 18 avril 2025 matin, l'enquête se terminant à midi. Les registres ont ensuite été remis à la commission d'enquête et les commissaires enquêteurs ont alors procédé à leur clôture ; ils les ont conservés jusqu'au 25 avril 2025 en vue d'effectuer l'analyse des observations.

Au cours des 19 permanences tenues au siège de la CCSR ainsi que dans les 7 mairies des communes membres, 36 personnes ont rencontré et se sont entretenues avec le commissaire enquêteur présent.

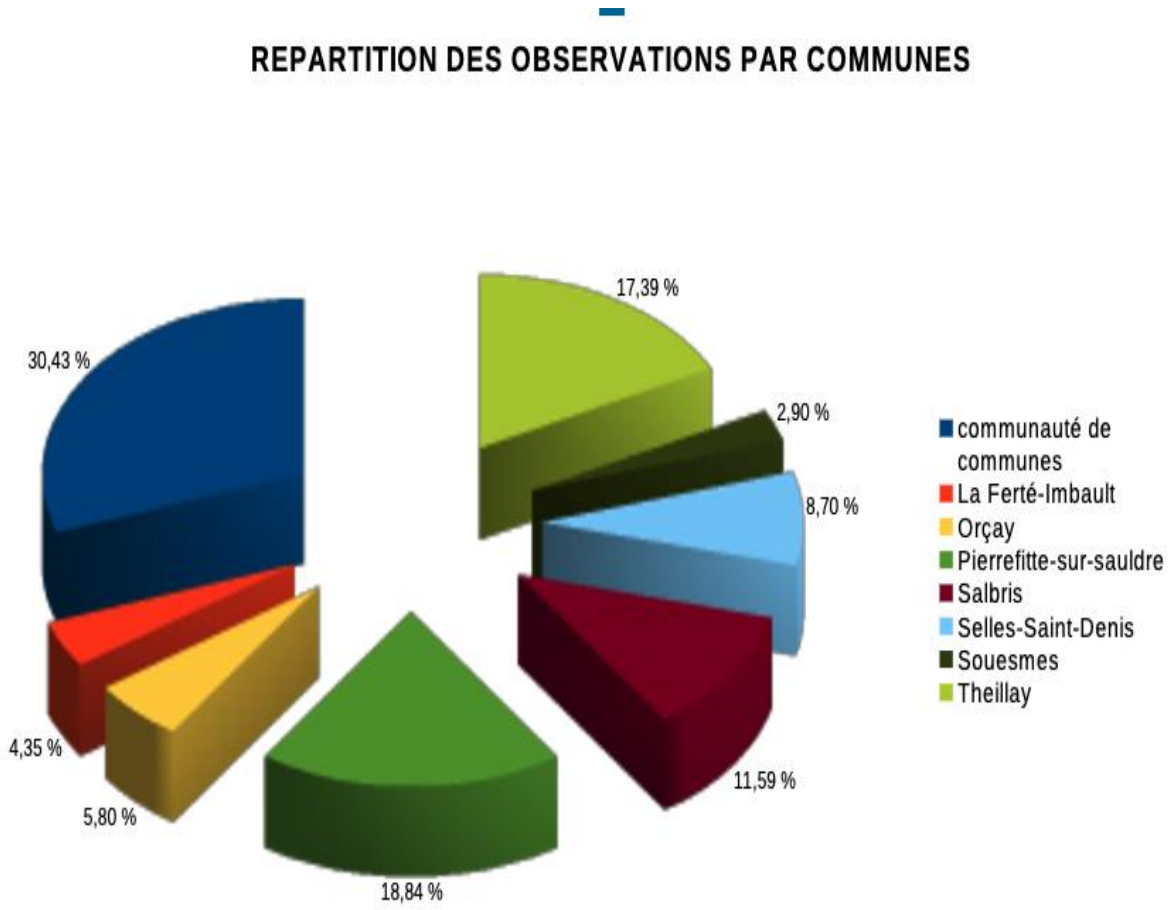
En dehors des permanences, 3 personnes se sont présentées pendant la période de l'enquête publique pour consulter le dossier. Quant au registre dématérialisé mis en place par la Communauté de communes, il a engendré 130 visites uniques et 254 visionnages, 1161 téléchargements et 2577 visualisations du dossier.

Au total, ce sont 80 observations qui ont été reportées sur les registres d'enquêtes déposés au siège de la CCSR ou dans ceux des communes membres, ou bien qui ont été adressées par courrier au siège de la CCSR, ou inscrites sur le registre dématérialisé, certaines contributions développant plusieurs observations ou requêtes, et étant très souvent accompagnées d'un ou plusieurs documents (courriers, extraits de plans, photographies) :

- 33 contributions et courriers ont été inscrites sur les 8 registres déposés en mairies et au siège de la CCSR.
- 47 contributions ou requêtes ont été adressées sur le registre dématérialisé.

Au total ces 80 observations ou requêtes dont 69 ont été retenues compte tenu des doublons, se sont réparties par communes comme suit :

Répartition par communes		
Communes	NB Observations	%
Communauté de communes	21	30,44%
La Ferté-Imbault	3	4,35%
Orçay	4	5,79%
Pierrefitte-sur-Sauldre	13	18,84%
Salbris	8	11,60%
Selles-Saint-Denis	6	9,70%
Souesmes	2	2,89%
Theillay	12	17,39%
	69	100,00%



L'ensemble de ces observations du public est consigné dans un tableau, rassemblant entre autres données la commune concernée par l'observation, l'objet, l'identité du demandeur et une synthèse de l'observation ou de la requête.

Ce tableau a été remis à la Communauté de communes, en version imprimée et sous forme d'un fichier Excel comprenant de plus, pour chaque observation, un lien donnant directement accès à un extrait du registre sur lequel l'observation a été déposée, ainsi qu'à tous les documents qui ont été joints par le demandeur, permettant ainsi un accès rapide et « in extenso » à la requête, en vue de respecter fidèlement les propos de l'auteur.

Dans sa version numérique, ce tableau est également complété par deux colonnes, l'une réservée aux réponses de la CCSR à chacune des requêtes, l'autre au commentaire et/ou avis qu'apportera la commission d'enquête.

Il a ainsi été demandé au président de la CCSR de bien vouloir saisir directement les réponses qu'il souhaitera apporter à chacune des observations dans ce tableau et que celui-ci nous soit remis avec le mémoire en réponse, au plus tard le 9 mai 2025.

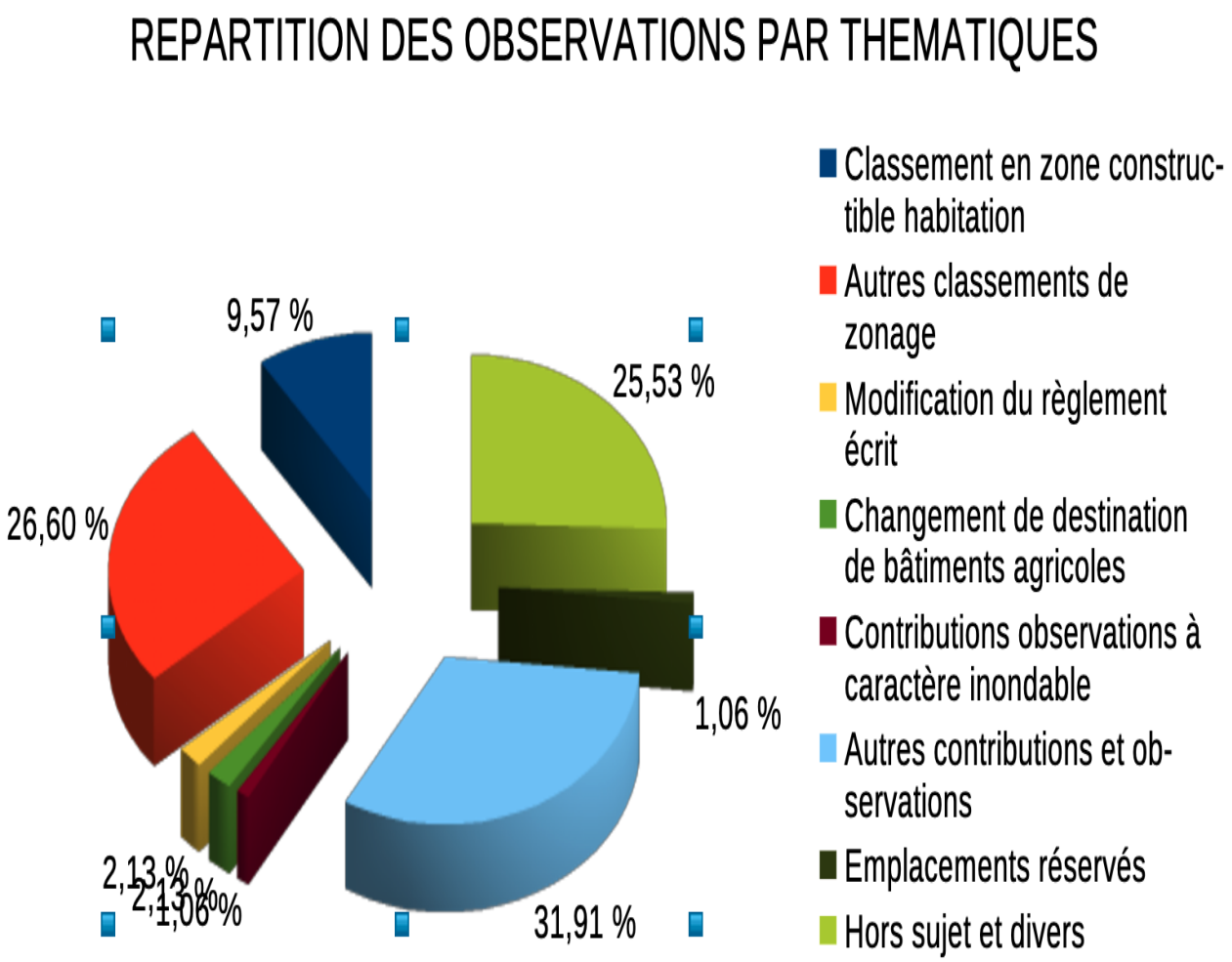
Ce tableau ainsi complété par les réponses de la CCSR et par les commentaires et avis de la commission d'enquête est joint en annexe à ce rapport.

2.2. Bilan des observations formulées par le public

Certaines observations comprenaient plusieurs thèmes ; 94 thèmes d'observations ont été recueillies dans le délai de l'enquête, elles ont fait l'objet de l'établissement d'un tableau de synthèse qui a été repris dans le cadre du procès-verbal de synthèse prévu par l'arrêté prescrivant l'enquête. Ces thématiques figurent toutes, complétées par la réponse de la CCSR et par le commentaire et/ou l'avis de la commission d'enquête, en annexe du rapport d'enquête.

Le tableau et le graphique ci-dessous montrent la répartition des observations par thématiques :

REPARTITION PAR THEMATIQUES		
Thèmes	*NB Observations*	*%*
Espaces verts boisés classés protégés	0	-
Classement en zone constructible habitation	9	9,58%
Autres classements de zonage	25	26,59%
Modification du règlement écrit	2	2,12%
Changement de destination de bâtiments agricoles	2	2,12%
Contributions observations sur les projets OAP	0	-
Contributions observations sur les zones inondables	0	-
Contributions observations à caractère inondable	1	1,06%
Autres contributions et observations	30	31,93%
Emplacements réservés	1	1,06%
Hors sujet et divers	24	25,54%
	94	100,00%



La commission d'enquête a ainsi constaté :

- ✓ que les observations du public ont majoritairement porté sur 2 thématiques (autres contributions et observations et hors sujet et divers) respectivement 31.93 % et 25.54 %. La commission d'enquête s'en en effet trouvée confrontée à de très nombreuses interventions, venant de toutes les régions de France et de tous les départements français, portant sur la défense des arbres et s'inscrivant contre l'abattage de ceux-ci. Ces interventions souvent répétitives (copié-collé) dont une était agressive, voire insultante, semblaient venir d'associations nationales et déborderaient largement le cadre du PLUi ; selon leurs formulations respectives, elles étaient hors sujet, ou représenteraient un intérêt privé et non un intérêt général.

- ✓ qu'un nombre important soit 26.59 % des requêtes de changement de zonage hors habitat (demandes de changement de zonage N vers A, en particulier) ont représenté une demande importante de la part des agriculteurs, lesquels ont souhaité à la fois que le zonage soit cohérent avec l'usage fait du sol, et également pouvoir, au travers du zonage A bénéficier de plus de possibilités d'évolution de leur exploitation si cela

devenait nécessaire dans l'avenir. Ces requêtes sont surtout concentrées sur les communes de Pierrefitte-sur-Sauldre et Theillay.

- ✓ que la troisième thématique en ordre d'importance du nombre d'observations recueillies s'est portée sur une demande de constructibilité des terrains.

Analyse générale des demandes de constructibilité :

La commission d'enquête souhaite souligner un principe assez souvent méconnu du public en matière d'urbanisme : Le fait qu'une parcelle foncière ait pu être, dans un document d'urbanisme antérieur, dans un zonage qui autorisait certains usages du sol, ne signifie nullement que cette situation est définitive et ne peut être remise en question :

✓ l'élaboration (ou la révision) d'un plan d'urbanisme pour le rendre conforme à la fois à l'évolution des besoins du territoire et aux lois et textes réglementaires actuels aboutit immanquablement à des modifications du classement de parcelles qui étaient, auparavant et éventuellement depuis des dizaines d'années, constructibles, pour les classer en zone inconstructible.

✓ depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) datant de 2014, les textes et règlement d'urbanisme successifs ont tous rappelé la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, qui fait écho à la consommation du foncier, comme préoccupation environnementale majeure. L'étalement des habitations éloigne les populations de l'accès à l'emploi et aux services entraîne l'artificialisation des sols et réduit les espaces agricoles et naturels : alors que la France consomme chaque année environ 28 000 hectares, soit l'équivalent de trois fois la surface de la ville de Paris, les deux tiers de l'artificialisation proviennent de l'étalement du logement.

✓ conscients de ces enjeux, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan) datant de 2018, comme la loi Alur, réaffirme et renforce le principe d'une « utilisation économe des espaces », principe que l'ensemble des Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme ont obligation d'appliquer et de mettre en œuvre.

✓ la jurisprudence écarte de manière constante tout droit au maintien de la réglementation d'urbanisme existante : ni le classement d'un terrain, ni la modification du zonage d'un terrain ne confèrent des droits acquis au propriétaire foncier, les décisions de zonages prises par la collectivité qui en a la compétence relevant de l'intérêt général, et, notamment, de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Il convient donc de rappeler qu'en matière d'urbanisme et d'usage des sols, les seuls droits acquis résultent d'une autorisation d'urbanisme régulière, durant un délai de validité fixé par les textes. Ce sont les certificats d'urbanisme, les permis d'aménager et de construire, etc… lesquels appliquent la partie réglementaire des PLU ou PLUi, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ainsi, la commission d'enquête a donné son avis sur les observations du public en tenant compte des réponses apportées par le président de la CCSR dans son mémoire en réponse, en ayant à la fois la volonté de réduire ou gommer les effets qui lui ont semblé importuns du projet, et celle de ne jamais perdre de vue l'intérêt général.

L'enquête publique fait également apparaitre de nombreuses demandes relatives à la constructibilité de parcelles qui, pour certaines, ont perdu cette caractéristique dans le projet de PLUi, pour d'autres l'avaient perdu depuis plusieurs années déjà. Les arguments utilisés sont les suivants :

- l'équipement du secteur (voie d'accès, réseaux divers), qui justifierait de facto la constructibilité d'un terrain.
- la réparation de ce qui est considéré comme une injustice vis-à-vis de parcelles voisines, bâties plus ou moins récemment.
- la réparation de ce que le demandeur considère comme une perte de valeur de son bien.
- un projet familial, consistant à vouloir réserver la parcelle pour qu'un enfant puisse y construire son habitation et parfois puisse apporter une présence ou une aide aux propriétaires âgés.
- un besoin de complément des revenus au travers de la vente envisagée de la parcelle.
- un souhait d'amélioration du cadre de vie, extension ou implantation d'annexes, de piscine, d'aménagements pouvant être interdits selon leur taille dans les zonages A et N.

Tous ces motifs ont une caractéristique commune, celle de ne considérer que l'intérêt individuel du ou des demandeurs, sans que l'intérêt collectif, en particulier la lutte contre l'étalement urbain, ne soit pris en compte. Cependant, il faut reconnaitre que les requêtes portées sur de nombreux espaces (des exploitations agricoles quasi entières) classés en zone N alors qu'elles sont utilisées pour l'agriculture (culture de maïs, élevage, culture de céréales, plantation de baies), relèvent logiquement du classement en zone A, pour permettre aux exploitants d'exercer leur profession.

Malgré tout, c'est la recherche de l'intérêt collectif et la vision du développement du territoire qui ont guidé la communauté de communes pendant l'élaboration du projet de PLUi. Pour cela, à partir de la réalisation du diagnostic du territoire et dans le respect des lois et règlement, les élus communautaires ont approuvé, après débat, le Programme Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui arrête les objectifs du développement du territoire.

C'est donc au travers de la compatibilité des demandes avec les lois et règlement autant qu'avec les objectifs du PADD qu'ont été examinées, par les élus de la Communauté de communes, puis par les commissaires-enquêteurs de la commission d'enquête, toutes les demandes formulées, et qu'ont pu être acceptées ou refusées les nombreuses requêtes en constructibilité.

2.3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente

La Communauté de communes a répondu à l'ensemble des observations formulées par le public. Les réponses nous semblent claires et suffisantes.

La commission a ensuite émis sur chaque réponse de la CCSR.

Les réponses de la CCSR et les avis de la commission figurent en annexe 3 (p 14 à 24).

.

CHAPITRE 3 : LA COMMISSION CONSTATE

3-1 -SUR LA FORME

3-11 Composition et mise à disposition du dossier d'enquête

La commission d'enquête estime que le dossier d'enquête publique soumis à l'enquête contenait bien les pièces exigées par la réglementation en vigueur, notamment celles prévues à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Ce dossier a été complété d'une note d'information à destination du public relative aux modifications susceptibles d'être apportées au projet de PLUi, suite aux observations des personnes publiques associées.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public conformément aux dispositions de l'arrêté du président de la communauté de communes Bléré Val-de-Cher.

La commission d'enquête n'a pas recueilli d'observations faisant état de difficultés d'accès au dossier d'enquête ou au registre dématérialisé.

3-12 Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte pendant 32 jours consécutifs du lundi 17 mars 2025 au vendredi 18 avril 2025 inclus dans les sept mairies membres de la CCSR, ainsi que dans les locaux de la Communauté de communes à Salbris pendant les heures habituelles d'ouverture.

C'est ainsi que la commission d'enquête a tenu 19 permanences d'une demi-journée dans les différentes mairies ainsi qu'au siège de la Communauté de communes. Ces permanences ont été très suivies. Au total, 80 observations ont été recueillies dont 47 sur le registre dématérialisé.

La publicité de l'enquête a été régulièrement assurée par affichage sur les panneaux d'affichage des mairies et par voie de presse, considérant ainsi qu'elle a été régulière et suffisante.

Un registre dématérialisé a été mis en place, sur lequel le public pouvait à la fois consulter le dossier en ligne et faire part de ses observations. 1161 visiteurs uniques ont accédé à ce site et ont effectué 2577 visionnages du dossier d'enquête.

La commission estime que le dossier d'enquête publique préalable à l'approbation du PLUi et des PDA de la CCSR a été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition et son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.

En conséquence, elle considère que cette enquête unique s'est déroulée de manière satisfaisante et dans le respect des conditions fixées par l'arrêté du président de la Communauté de communes.

3-13 Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées par la commission d'enquête, la participation limitée du public lors des diverses permanences et le nombre important de consultations du dossier sur le registre dématérialisé, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Le dossier d'enquête initial a été complété par une note de la Communauté de communes Sologne des Rivières relatant les évolutions envisagées pour le projet de PLUi, pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées.

Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public du dossier et des registres d'enquête, de présence d'un commissaire enquêteur en mairie aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectées.

Dans ces conditions, la commission d'enquête estime avoir respecté les textes législatifs et réglementaires en vigueur et ainsi pouvoir émettre un avis motivé sur les projets présentés.

3-2- SUR LE FOND

3-21 Sur la prise en compte des contraintes supra communales

Le PLUi doit être compatible avec les documents cadres de rang supérieur, notamment avec les plus importants, à savoir :

- Le SCoT du Pays Grande Sologne,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015,
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI),
- Le SAGE Cher Aval.

Il ressort de la lecture du dossier, que le projet de PLUi prend en compte les grandes orientations et les grands principes définis par ces différents plans.

Le SCoT du Pays de Grande Sologne devenu le document stratégique de référence a été approuvé le 14 mars 2024. Son Document d'Orientation et d'Objectifs s'impose aux PLUi. Le projet de PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières s'y réfère régulièrement et les services associés ne manquent pas de rappeler cette exigence réglementaire.

Le SRADDET Centre Val de Loire, adopté le 19 décembre 2019, est implicitement suivi dans les actions à mettre en œuvre par le futur PLUi à travers le cap partagé fixé à l'horizon 20230-2050. Il se traduit en matière d'aménagement territorial, de transports, de

mobilités, d'énergie, de biodiversité, d'économie circulaire et de gestion des déchets.

Le projet de PLUi prend en considération les grandes orientations et les mesures définies par le SDAGE Loire-Bretagne sur la période 2022-2027, en particulier celle visant à garantir des eaux de qualité, celle visant à préserver les milieux aquatiques et celle incitant à fournir de l'eau pour tous.

Concernant le SAGE Sauldre, le territoire de la Communauté de communes Sologne des Rivières prend en compte notamment l'entretien des cours d'eau et des étangs ainsi que le risque inondation.

Enfin, concernant le PPRI de la Sauldre, le dossier d'enquête met en parallèle les enjeux et objectifs du PAGD du SAGE et leur traduction dans le projet de PLUi, et montre que le projet de PLUi Sologne des Rivières est compatible avec les objectifs déclinés dans le PAGD du SAGE. Ne sont concernées que les communes de La Ferté-Imbault, Pierrefitte-sur-Sauldre, Salbris et Souesmes.

En outre, le PLUi doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire (SRCE) et le schéma Régional Eolien (SRE).

Concernant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre-Val de Loire, le projet de PLUi de la Communauté de communes Bléré-Val de Cher prend en compte la trame verte et bleue à plusieurs échelles, tout d'abord à l'échelle régionale du SRCE, ensuite à l'échelle du SCOT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais et enfin à l'échelle de la communauté de communes. Il cible les principaux éléments de la TVB sur son propre territoire (corridors et réservoirs locaux), et cette intégration se poursuit à l'échelle communale puis parcellaire (exemple des OAP). Cette déclinaison permet une prise en compte globale, à différentes échelles, dans le but de conserver et renforcer cette trame verte et bleue.

Pour ce qui est du Schéma Régional Eolien (SRE), annexe du SRCAE, le territoire n'est pas concerné en tout ou partie par une zone favorable au développement de l'énergie éolienne selon le SRE.

Au niveau local, la loi Grenelle 2 rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les collectivités locales de plus de 20 000 habitants. Le PCAET de la Sologne des Rivières n'est pas obligatoire puisque la population ne dépasse pas la barre fixée à 20 000 habitants.

3-22 Avis sur le dossier d'enquête

3-22-1 Sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation est constitué de huit parties :

- généralités,
- diagnostic socio-économique,
- état initial de l'environnement,
- diagnostic foncier et consommation d'espace,
- enjeux mis en lumière,
- présentation du projet, sa traduction et justifications,

- compatibilité avec les documents supra communaux,
- annexes.

La commission d'enquête constate que l'ensemble représente un travail de qualité, richement documenté et illustré. Elle émet le regret d'avoir rencontré lors des permanences peu de personnes ayant consulté ces documents sur lesquels s'est construit le projet de PLUi, et qui donnent des clés pour comprendre les choix retenus par les élus communautaires.

Mais la commission d'enquête regrette que la partie « documents supra communaux » n'ait pas été plus développée afin de permettre une meilleure compréhension des enjeux par toute personne consultant le dossier pour l'enquête ou plus tard pour le suivi de la mise en œuvre des mesures arrêtées par le PLUi.

3-22-2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) soumis à l'enquête publique, a été débattu par le Conseil communautaire le 8 juillet 2019 et le 11 juillet 2022.

Les élus de la Communauté de communes ont retenu, pour le PADD, trois axes de développement qui définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de territoire :

- ✓ renforcer l'attractivité du territoire,
- ✓ construire un territoire résilient pour l'avenir,
- ✓ valoriser l'identité solognote.

Construit à partir de ces trois axes, le PADD est apparu à la commission d'enquête équilibré et capable de proposer un projet de développement économique et un cadre de vie.

Il recommande au territoire de la CCSR de :

- ✓ développer son attractivité économique,
- ✓ offrir un panel de logements plus vaste,
- ✓ renforcer l'offre de services et d'équipements,
- ✓ valoriser la situation géographique du territoire,
- ✓ valoriser les ressources,
- ✓ définir un équilibre générationnel précis,
- ✓ réduire la consommation d'espace,
- ✓ préserver les paysages,
- ✓ mettre en valeur le cadre de vie et la culture solognote.

Le PADD soumis à l'enquête publique propose donc une approche globale de l'aménagement et du développement du territoire couvrant l'ensemble des composantes listées dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, développement économique, participation à la transition énergétique, préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, protection du patrimoine paysager et bâti, de la ressource en eau, de la biodiversité, habitat, déplacements et mobilité, cohésion sociale, équipements publics.

Il créé les conditions d'un développement équilibré du territoire Sologne des Rivières tenant compte à la fois de l'importante richesse que constitue le patrimoine naturel et historique local, de la demande de production de logements liés à l'attractivité et au renouveau économique, tout en limitant l'étalement urbain, et des besoins de développement économique et touristique, en favorisant l'attractivité du territoire et les équipements nécessaires à sa croissance économique.

Cet équilibre n'occulte pas les grands enjeux environnementaux, qui sont traduits dans plusieurs des orientations du PADD, lesquels engagent le territoire, ses acteurs, ses habitants, vers des objectifs d'avenir, tels que la maîtrise de la consommation foncière, et l'action en faveur de la transition énergétique.

Dans sa forme, le PADD est présenté de façon claire, bien organisée, facilement accessible à tous. Chacun des trois axes est décliné en un nombre limité d'objectifs ce qui en facilite la lecture, chacun étant développés de façon structurée. On y distingue clairement les points forts du territoire que le projet a pour ambition de mettre en valeur, certains d'entre eux étant illustrés d'extraits de cartes annotées pour une meilleure compréhension.

3-22-3 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de répondre aux orientations définies dans le PADD, les sites stratégiques de développement identifiés ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Celles-ci concernent à la fois :

- ✓ des opérations à vocation principale d'habitat ;
- ✓ des opérations à vocation principale d'activités économiques.

Les OAP visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD.

Concernant les orientations d'aménagement des trames verte, bleue et noire, il est précisé :

- ✓ qu'en plus des prescriptions figurant aux zonage et règlement, tels que les espaces boisés classés et le repérage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, cette orientation vise à cartographier les objectifs poursuivis et disposer d'une vision globale de ces trames,
- ✓ que, dans les secteurs d'aménagement, cela relève l'enjeu de certaines petites trames qui viennent relier les trames structurantes et permettent ainsi de diffuser la nature tout en favorisant la biodiversité sur l'ensemble du territoire.

Chaque OAP est décrite au moyen d'une photo aérienne, doublée parfois de photos, qui mentionne quelques principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement, et quelques principes d'orientations paysagères.

La commission d'enquête observe qu'il n'est pas prévu d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les opérations à vocation principale d'habitat, une omission reprochée par plusieurs Personnes Publiques Associées, et adhère à cette demande qui permettrait de mieux échelonner l'arrivée de nouveaux habitants dans les communes concernées, et par suite aux municipalités de pouvoir répondre aux besoins générés. Outre les possibilités de

différenciation des zonages 1AU et 2AU, contraignantes puisque l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU est soumise à l'organisation d'une nouvelle enquête publique, il semble envisageable de lier l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'OAP au taux de permis de construire accordés pour un ou plusieurs autres secteurs.

Elle estime cohérent le choix d'utiliser les OAP sectorielles afin de garantir une meilleure intégration paysagère, écologique et patrimoniale des projets d'aménagements, et une optimisation du foncier par le respect des taux de densités fixés par le SCoT, qu'il s'agisse de foncier résiduel dans la partie actuellement urbanisée, ou en extension d'urbanisation existante en vue de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

A ce point de vue, la commission d'enquête regrette un manque de cadrage plus précis des OAP sectorielles présentées, qui laisse aux aménageurs et à la maîtrise d'ouvrage une grande liberté au prix d'un manque de possibilité de contrôle de l'intégration architecturale et paysagère des projets.: il serait en effet très dommageable pour le territoire communautaire que le flou laissé dans la définition des OAP conduise à des urbanisations contraires à l'identité du territoire et aux caractéristiques spécifiques des lieux.

Dans sa forme, le document sur les OAP est bien structuré, présentant par commune les 19 OAP sectorielles à vocation d'habitat et à vocation économique,

Les vues aériennes annotées des lieux concernés et les projections graphiques légendées permettent une bonne compréhension de la localisation de chaque OAP, mais la commission d'enquête estime que les OAP à vocation d'habitat présentées doivent nécessairement être précisées pour servir complètement les objectifs retenus dans le projet de PLUi.

3-22-4 Sur le règlement écrit :

La commission d'enquête rappelle que le règlement est une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

Elle constate que, conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le PLUi de la Communauté de communes Sologne des Rivières couvre l'intégralité du territoire intercommunal, lequel a été découpé en 4 zones en conformité avec l'article R151-17 du code de l'Urbanisme :

- les zones urbaines (les zones « U ») ;
- les zones à urbaniser (les zones « 1 AU ») ;
- les zones agricoles (les zones « A ») ;
- les zones naturelles (les zones « N »).

La commission fait observer que l'enquête publique a fait apparaître un nombre important de demandes de changement de zonage, que ce soit en vue d'une constructibilité habitat, ou en vue d'une meilleure prise en compte de l'utilisation actuelle du sol.

La commission d'enquête estime que la présentation du règlement écrit par zone et secteur est claire, et n'a pas posé de difficulté majeure d'accès à la population, aucune remarque n'ayant été recueillie à ce sujet pendant l'enquête publique.

Concernant le règlement graphique présenté dans le dossier d'enquête, la commission fait cependant les remarques suivantes, issues des difficultés rencontrées lors de l'enquête :

- ✓ une importante difficulté pour le public, voire pour des élus et ou toute personne ayant besoin de les consulter, à se repérer dans les plans de zonage, due à l'absence de dénomination des rues ou routes principales, à l'absence de dénomination des lieux-dits, à l'absence de mention des références cadastrales ;
- ✓ une absence de spécification des communes limitrophes : si les limites existent, elles ne sont pas ou très peu visibles,
- ✓ un manque de différenciation visuelle de certains zonages, due à une palette de couleurs proches les unes des autres (cas des zonages A et Ap, des différents zonages U par exemple),
- ✓ la présence de quelques erreurs matérielles (bâtiments oubliés, éléments remarquables absents ou mal positionnés), ainsi que l'usage d'un fond de carte qui n'est pas à jour concernant les constructions récentes, et entraîne une vision des secteurs et des terrains potentiellement encore urbanisables faussée ;

3-23 Commentaires de la commission d'enquête sur les avis des collectivités limitrophes, des collectivités membres de la CCSR, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées et sur les réponses apportées par la CCSR.

La Communauté de communes Sologne des Rivières a consulté les personnes publiques associées (PPA) au projet de PLUi, conformément aux dispositions des articles L132-7 et suivants du code de l'urbanisme.

La Communauté de communes a lancé la consultation des personnes publiques associées lors du quatrième trimestre 2024 et a répondu aux observations formulées par les PPA, la MRAE et la CDPENAF dans une note de février 2025 jointe au dossier d'enquête publique.

3-23-1 Commentaires sur les avis des collectivités limitrophes de la CCSR

- ➢ **Avis de la commune de Nançay et de la Communauté de communes Vierzon Sologne Berry**

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable donné par ces collectivités locales au projet de PLUi de la CCSR.

- ➢ **Avis des communes de Vouzon et de Nouan le Fuzelier**

La commission d'enquête prend acte de l'avis **défavorable** émis par ces deux

communes compte tenu d'une contradiction avec les objectifs du SCoT sur le volet économie.

Dans sa réponse aux deux communes, la CCSR rappelle que les notions de compatibilité et de conformité n'ont pas la même signification et propose une réduction de 2,6 ha de la surface d'extension pour l'activité économique soit une surface totale de 10,1 ha au lieu des 12,7 ha initiaux. Cette réduction rendrait cette nouvelle surface « compatible » avec les prescriptions du SCoT (9,3 ha).

La commission d'enquête prend acte de cette réduction sensible de surface.

➢ **Avis des Communautés de communes Coeur de Sologne et Sologne des Etangs**

La commission d'enquête prend acte de l'avis **défavorable** émis par ces deux Communautés de communes.

Dans sa réponse aux deux Communauté de communes, la CCSR rappelle que les notions de compatibilité et de conformité n'ont pas la même signification et propose une réduction de 2,6 ha de la surface d'extension pour l'activité économique soit une surface totale de 10,1 ha au lieu des 12,7 ha initiaux. Cette réduction rendrait cette nouvelle surface « compatible » avec les prescriptions du SCoT (9,3 ha).

La commission d'enquête prend acte de cette réduction sensible de surface.

3-23-2 Commentaires sur les avis des collectivités membre de la CCSR

➢ **Avis des communes de Souesmes, Theillay, Orçay, Selles-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Sauldre et Salbris**

La commission d'enquête prend acte de l'avis **favorable** donné par ces collectivités locales au projet de PLUi de leur Communauté de communes.

La commune de La Ferté-Imbault n'ayant pas souhaité délibérer dans les trois mois, La commission d'enquête prend acte de l'avis réputé comme **favorable.**

3-23-3 Commentaires sur l'avis du Pays de Grande Sologne

La commission d'enquête prend acte de l'avis **défavorable** émis par le pays de Grande Sologne

Dans sa réponse aux deux communes, la CCSR rappelle que les notions de compatibilité et de conformité n'ont pas la même signification et propose une réduction de 2,6 ha de la surface d'extension pour l'activité économique soit une surface totale de 10,1 ha au lieu des 12,7 ha initiaux. Cette réduction rendrait cette nouvelle surface « compatible » avec les prescriptions du SCoT (9,3 ha).

La commission d'enquête prend acte de cette réduction sensible de surface.

3-23-4 Commentaires sur l'avis du département de Loir-et-Cher

La commission d'enquête prend acte des recommandations émises par le département de Loir-et-Cher sur les mobilités durables, les grands projets routiers, la sécurité routière et le patrimoine naturel.

Dans sa réponse au service du département de Loir-et-Cher, la CCSR prend en compte l'ensemble de ses recommandations et y répond favorablement dans le cadre d'évolutions proposées.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCSR.

3-23-5 Commentaires sur l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées

- **Avis des services de l'état**

La commission d'enquête prend acte des réserves à prendre en considération émises par les services de l'état sur :

- La sobriété foncière et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Les secteurs de taille et de capacité limitée,
- Les changements de destination,
- Les volets paysagers et patrimoniaux,
- Le volet logement et habitation,
- La requalification du site de l'EPMU à Salbris,
- Les enjeux environnementaux et la gestion de l'eau,
- Les risques naturels.

Dans sa réponse aux services de l'État (DDT 41), la CCSR prend en compte l'ensemble des réserves émises et y répond favorablement dans le cadre des évolutions proposées.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCSR ainsi que des recommandations pour améliorer le projet, émises par les services de l'état sur :

- La sobriété foncière et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Le volet logement et habitation,
- Les secteurs de taille et de capacité limitée,

- La mobilité durable,
- Les enjeux environnementaux et la gestion de l'eau,
- Les volets paysagers et patrimoniaux.

Dans sa réponse aux services de l'État (DDT 41), la CCSR prend en compte l'ensemble des recommandations émises et y répond favorablement dans le cadre d'évolutions proposées.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCSR.

➢ **Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Loir-et-Cher** :

La commission d'enquête prend acte de l'avis **favorable** donné par **la** chambre de commerce et d'industrie de Loir-et-Cher

➢ **Avis de la chambre d'agriculture de Loir-et-Cher :**

La commission d'enquête prend acte des observations, recommandations et propositions émises par la Chambre d'agriculture 41 sur :

- Le rapport de présentation : état de la situation agricole, les changements de destination du bâti et les consommations de nouveaux espaces,
- Le PADD,
- Le règlement écrit de la zone agricole (A) : les panneaux photovoltaïques,
- Le règlement écrit de la zone naturelle (N) : les clôtures, les abris pour animaux et les panneaux photovoltaïques,
- Le règlement graphique (zonage) : la zone agricole (A), la zone naturelle (N), la zone Npv, la zone Ni, les espaces boisés classés, les changements de destination du bâti, les OAP.

Dans sa réponse à la Chambre d'agriculture 41, la CCSR prend en compte l'ensemble des observations, recommandations et propositions émises et y répond favorablement dans le cadre d'évolutions proposées.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCSR

➢ **Avis du CNPF Ile de France-Centre-Val de Loire :**

La commission d'enquête prend acte des réserves, des corrections a apporter dans le règlement écrit émis par le CNPF Ile de France-Centre-Val de Loire sur :

- Les dispositions liées aux articles L.151-19 et L.151-23,
- Les clôtures dans les zones naturelles ou forestières du PLUi,
- L'article N1.1 du règlement écrit,
- Les dessertes des terrains par les voies publiques ou privées.

Dans sa réponse au CNPF Ile de France-Centre-Val de Loire1, la CCSR prend en compte l'ensemble des corrections à apporter dans le règlement écrit émises et y répond favorablement dans le cadre d'évolutions proposées.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCSR

3-24 Commentaires sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et sur l'avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

➢ **Avis de la MRAE :**

La MRAE a rendu un avis le 14 février 2025, dans lequel elle émet de 7 recommandations sur :

- ❖ Le choix du scénario démographique,
- ❖ Les indicateurs de suivi du PLUi,
- ❖ La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles- : Les besoins en habitat, les besoins dédiés aux activités économiques et la consommation foncière totale
- ❖ Le paysage,
- ❖ Les mobilités et les énergies,
- ❖ Les ressources en eau.

Dans sa réponse à la MRAe, la CCSR prend en compte les 7 recommandations émises et y répond favorablement dans le cadre d'évolutions proposées.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCSR

➢ **Avis simple de la CDPENAF 41 :**

Le 4 février 2025, la CDPENAF a émis trois avis distincts :

- ✓ un avis **défavorable** sur la délimitation de tous les stécal,
- ✓ un avis **favorable** sur le règlement des zones A et N avec des réserves,
- ✓ un avis **défavorable** sur les changements de destination autorisés en zone A et N.

Dans sa réponse à la CDPENAF, la CCSR prend en compte l'ensemble des propositions, recommandations et corrections émises et y répond favorablement dans le cadre d'évolutions proposées.

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CCSR.
La commission d'enquête prend acte des avis émis par la CDPENAF et rappelle que

l'avis émis au titre de l'article L 112-1-1 du code rural est un avis conforme et qu'il est par conséquent opposable à la collectivité.

3-25 Sur les observations du public, les questions de la commission d'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente

A la suite de la transmission du procès-verbal de synthèse daté du 9 mai 2025 et relatif à l'enquête publique unique portant sur le projet de PLUi et les 2 projets de PDA, la CCSR a fourni le 17 mai 2025 à la commission d'enquête les réponses que la collectivité a souhaité apporter aux questions formulées par la commission d'enquête d'une part, aux requêtes du public et des maires d'autre part.

La commission d'enquête souligne avec satisfaction les efforts des élus de la CCSR pour comprendre les soucis des intervenants et pour y apporter souvent des réponses positives. Cette appréciation est également valable pour les réponses apportées ci-dessous à nos 3 questions.

Relativement aux trois questions posées par la commission d'enquête, les réponses de la CCSR :

- quelles améliorations envisage la Communauté de communes pour rendre les plans de zonage plus lisibles et accessibles au public et par la suite aux différents utilisateurs, notamment les élus et les services instructeurs ?
  Réponse de la communauté de communes de la Sologne des Rivières :
  Pour faciliter la lecture du zonage l'ensemble du domaine public sera représenté en blanc (comprenant le réseau viaire national, départemental et communal, ainsi que le réseau SNCF).
  Les noms et limites des communes limitrophes seront ajoutés au plan de zonage.
  La représentation des bâtiments pouvant changer de destination sera améliorée pour mieux distinguer les deux types de bâtiments concernés. Des couleurs plus tranchées seront utilisées.
  Dans la légende des plans, la représentation des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme entre étangs, zones humides et ensemble paysager sera améliorée pour mieux les distinguer.

- l'évaluation de la superficie des zones était obligatoire il y a encore quelques années. Est-ce qu'un tableau de surfaces par commune ne permettrait pas de répondre aux préoccupations légitimes des citoyens ou d'apporter des réponses plus crédibles à ces mêmes citoyens confrontés à la règle de limitation de la consommation d'espace ?
  Réponse de la communauté de communes de la Sologne des Rivières :
  En effet ces éléments ne sont plus obligatoires mais pourraient améliorer l'information des administrés, ces informations seront donc précisées au rapport de présentation.

- concernant les PDA, la commission d'enquête constate, à La Ferté-Imbault, que la chapelle Saint Thaurin, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, ne fait pas l'objet du repérage patrimonial. Cette situation peut-

elle encore évoluer ?

Réponse de la communauté de communes de la Sologne des Rivières :

Sur le document « repérage patrimonial », sauf avis contraire de l'Udap, la chapelle Saint-Thaurin à La Ferté-Imbault sera ajoutée, bien qu'elle soit déjà classée au titre de la protection des monuments historiques.

Relativement aux requêtes du public et des maires recueillies pendant l'enquête, lesquelles ont été remises le 17 mai 2025 à la Communauté de communes sous la forme d'un tableau imprimé d'une part, et sous la forme d'un fichier Excel d'autre part, celle-ci a complété la colonne du tableau qui était réservée à cet effet, et l'a remis à la commission d'enquête sous forme numérique et le 9 mai 2025.

CHAPITRE 4 : LA COMMISSION D'ENQUETE ESTIME

La commission d'enquête, en l'état du dossier d'enquête publique soumis au public, et eu égard :

* aux éléments d'appréciations qu'elle a pu relever dans le dossier,
* aux avis des PPA, de la MRAe et de la CDPENAF,
* aux avis des Communautés de communes avoisinantes,
* aux différents entretiens avec les maires des communes membres,
* à la participation effective du public, qui ne remet pas en cause, dans sa globalité, le projet, ni le bien-fondé des éléments ayant conduit à son élaboration, sauf cas particuliers,

Estime :

* que les observations formulées par oral ou par écrit ou par messagerie, par des particuliers, des acteurs économiques, des associations et des maires, ont été examinées attentivement, point par point, et commentées dans un avis donné pour chaque observation, au regard des termes des réponses apportées par la CCSRà chaque observation ;
* que les réponses apportées par la CCSR dans le mémoire en réponse, figurant en pièce annexée au rapport, valent engagement de sa part, car elles déterminent l'avis ci-après ;

La commission d'enquête, après :

* avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique,
* avoir constaté l'affichage sur les lieux des permanences,
* avoir rencontré, préalablement à l'enquête, le président de la CCSR et les maires des communes membres,
* avoir été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter, l'informer et enregistrer ses observations ou propositions dans les conditions prévues dans l'arrêté du président de la CCSR prescrivant l'enquête.

Considère, au regard du bilan de l'enquête, qu'elle est en capacité de donner son avis sur le projet de PLUi soumis à l'enquête.

En conclusion de l'enquête, la commission estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de la Communauté de communes de Sologne des Rivières :

* est en adéquation avec les lois et règlements applicables en l'espèce,
* présente, sans conteste, un intérêt général avéré pour la collectivité,
* est porteur de valeurs environnementales, économiques et sociales dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Recommande aux responsables élus de la Communauté de communes Sologne des Rivières :

- en suivant les engagements qu'ils ont pris, modifier les documents écrits et dessinés pour les rendre plus accessibles au public ;
- suivre, autant que faire se peut, les réserves émises et recommandations par la MRAe, la CDPENAF et les PPA,
- dans le cadre du volet lié à l'économie, si un projet de grande envergure bénéficiant à l'ensemble du Pays de Grande Sologne venait à s'installer, une marge de manœuvre dans la prise en compte de la consommation foncière pourrait s'apprécier
- prendre en compte les intérêts paysagers et patrimoniaux sur la commune de Selles-Saint-Denis, pour la protection du bocage situé au sud de la commune (voir document en annexe 6 p 34 à 37).

Ces recommandations ne sont pas susceptibles de porter atteinte à « l'économie générale du projet ».

En définitive, la commission d'enquête,

Vu ses appréciations et ses avis qui précèdent ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'avis du préfet de Loir-et-Cher ;

Vu les avis des diverses collectivités et Personnes Publiques Associées ;

Vu les différents entretiens avec les élus ;

En conséquence :

La commission d'enquête émet, à l'unanimité, un

AVIS FAVORABLE

au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Sologne des Rivières, *assorti de la réserve suivante* :

***Réserve unique* : Respecter les engagements pris par la CCSR vis-à-vis du public dans le mémoire en réponse.**

La commission d'enquête attire l'attention sur le fait que, si la réserve formulée n'était pas levée, son avis devait être considéré comme **défavorable.**

Fait à Salbris, le 19 mai 2025

Alain VAN KEYMEULEN
Président

Yves CORBEL
Membre

Jean-Louis HAYN
Membre