



01 Volet ECONOMIE

Axe 2 : Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

2.1 Soutenir et diversifier le développement économique

- Prévoir les conditions nécessaires au développement du tissu économique local
- Faciliter le développement et l'implantation d'entreprises sur le territoire
- S'appuyer sur les espaces existants

Les propositions d'orientations



a) Maintenir l'emploi et diversifier l'économie



b) Gérer l'offre foncière économique

a) Orientations proposées pour maintenir l'emploi et diversifier l'économie



Développer l'emploi local et les possibilités de travailler sur le territoire

- **Accompagner l'émergence de tiers-lieux et espaces de coworking** y compris en valorisant le patrimoine local bâti pour l'accueil d'espaces de travail partagés
- **Anticiper les besoins des entreprises du territoire en matière d'immobilier économique**



Validez-vous ces propositions?

Valoriser et accompagner le développement des filières existantes

- **Soutenir l'activité agricole, viticole et agroalimentaire** en favorisant l'appui aux filières locales et la promotion des **circuits courts de proximité**
- **Maintenir et permettre l'évolution du tissu artisanal**
- **Conforter et développer les industries historiques** (défense, aéronautique, bâtiment, ...)



D'autres orientations à intégrer ?

a) Orientations proposées pour maintenir l'emploi et diversifier l'économie



Soutenir et conforter une économie variée et diversifiée

- Favoriser l'implantation d'activités économiques nouvelles notamment tertiaires dans les centres-villes, bourgs et villages lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat
- Comment mieux accueillir et accompagner les entreprises ? Formation, réseaux, services, aides/conseils, ...
- Accompagner le développement de nouvelles filières autour de sujets innovants (écologie, nouvelles technologies, environnement) : autres filières à inscrire ?



Validez-vous ces propositions?



D'autres orientations à intégrer ?



b) Proposition d'orientations pour une offre foncière économique

Proposer une offre d'accueil structurée et diversifiée

- **Implanter les activités productives dans les zones d'activités**
- **Permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier économique** sans freiner la dynamique entrepreneuriale
- **Si une entreprise « isolée » se relocalise en ZAE : intégrer des actions spécifiques sur le foncier libéré** (destination ou démolition/ renaturation)
- **Permettre la réhabilitation des friches économiques identifiée par les EPCI** en favorisant le maintien d'une fonction économique ou en permettant le changement de destination si localisées près de secteurs résidentiels
- **Permettre le développement des entreprises existantes hors ZAE**



Validez-vous ces propositions ?



D'autres orientations à intégrer ?



b) Proposition d'orientations pour une offre foncière économique

Quantifier les besoins fonciers économiques

Commune / Lieux	Surface disponible (ha)	Extension/projet (ha)
Romorantin-Lanthenay - Zac de Grandes Bruyères / Zone de Plaisance / zone de l'Arche	86	34
Le Controis-en-Sologne - Zone des Barreliers / Aggrofood	24	
Romorantin-Lanthenay - Zone de la Grange 1 et 2	4	
Selles-sur-Cher - Parc Cher Sologne/ Grands Pantalons	12	
Montrichard Val de Cher - ZAE le Clos de la Bonneterie	5	
Saint-Aignan - ZA Vau de Chaume	3	
Noyers-sur-Cher - ZA Les Plantes	1	
Pruniers-en-Sologne - Zone Patureau de la Grange et Patureau 2000	0	
Romorantin-Lanthenay - Saint Marc	2	
Villefranche-sur-Cher - ZAE Bezardière	3	
Montrichard Val de Cher - Granges Rouges	5	
Monthou-sur-Cher - Le Chambaudière	5	
Chémery - ZAE Chémery	11	
Mennetou-sur-Cher - ZAE de Mennetou-sur-Cher	0	
Saint-Julien-sur-Cher - Les Noues	0	
Gièvres - Grand Chêne	10	
Saint-Georges-sur-Cher - Le Clos des Azurés	6	
Pruniers-en-Sologne - La Bigaudière	3	
Le Controis-en-Sologne - Le Pré Blanchard	1	
Le Controis-en-Sologne - ZAE Thenay	0	
Romorantin-Lanthenay - Porte de Sologne	0	
Saint-Georges-sur-Cher - Clos de la Raimbaudière	3	
Le Controis-en-Sologne - ZA Route de Pontlevoy	0	
Pontlevoy - ZA Le haut de la plaines Saint-Gilles	2	
Le Controis-en-Sologne - Le Bernadière	2	

Faverolles-sur-Cher/Saint Julien de Chédon - Zone artisanale	2	
Romorantin-Lanthenay - Zone du Piégu	0	
Fresnes - ZA de l'Ardilleux	0	
Angé/Pouillé - Zone du Chassenet	0	
Chatillon-sur-Cher - ZA les Poizas	0	
Le Controis-en-Sologne - ZA Rue des écoles	0	
Soings-en-Sologne - ZA Soings-en-Sologne	0	
Chissay/Montrichard Val de Cher - Zone Super U	1	
Selles-sur-Cher - ZA Est les Murs	1	
Meusnes - ZA le Pré gombaudo	0	
Romorantin-Lanthenay - Zone BUT	0	
Mur de Sologne - ZA l'Etang du marais	1	0,4
Faverolles-sur-Cher - Zone Carrefour Market	1	
Le Controis en Sologne - ZA Les Bois d'Ouchamps	0	
Seigy - ZA de Seigy	0	
Chémery - ZAD de la Plante	0	

Total disponible – sans consommation d'ENAF

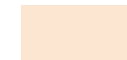
140 ha

En projet / extension

34 ha



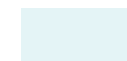
ZAE Majeure



ZAE Intermédiaire



ZAE Structurante



ZAE Relais



Validez-vous cette armature et ces projets?

b) Proposition d'orientations pour une offre foncière économique



Valoriser les espaces économiques sur le plan de la qualité et de la fonctionnalité

- **Prévoir des stationnements adaptés aux besoins réels, intégrés au paysage et mutualisés** autant que possible.
- **Garantir des conditions de desserte et d'accessibilité pour tous les modes de transport** (liaisons actives, bornes de recharge, stationnements vélos sécurisés, etc.).
- **Inciter à moderniser et concevoir des locaux répondant aux standards actuels** : confort d'usage, modularité des espaces, équipements et services pour les salariés.

?

Validez-vous ces propositions ?

?

D'autres orientations à intégrer ?

02 Volet COMMERCE

Axe 2

Soutenir et diversifier le développement économique pour accompagner la croissance démographique

2.3 Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré

- Prioriser le maintien et le développement de l'offre de proximité en centralités
- Limiter le développement commercial périphérique

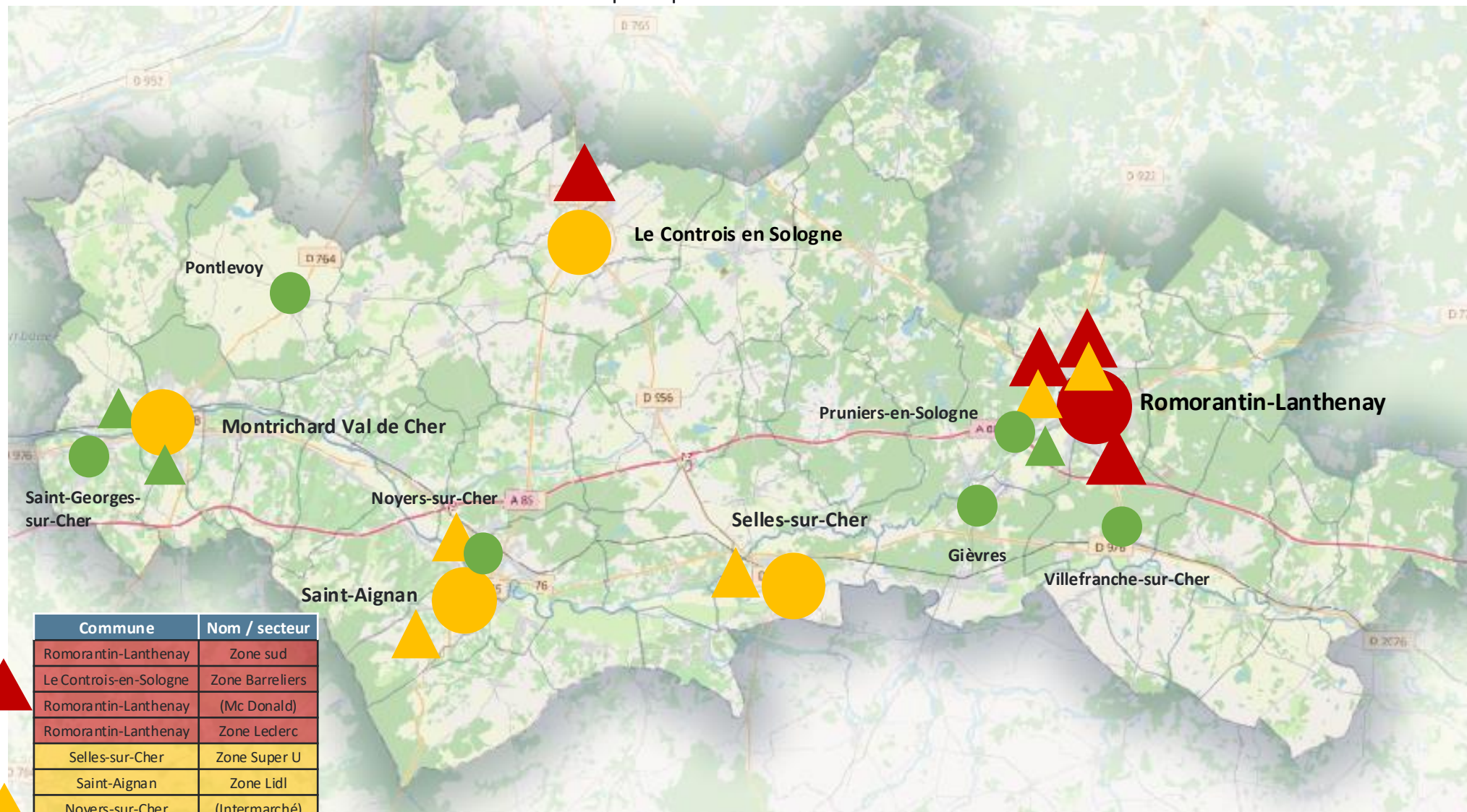
B. Les propositions d'orientations

-  a) Le commerce de proximité (- de 300 m² SDV)
-  b) Le commerce d'importance (+ de 300 m² SDV)
-  c) La qualité des implantations commerciales
-  d) La logistique commerciale

SDV : surface de vente

Arbitrages portant sur la traduction réglementaire (DOO-DAACL)

L'armature commerciale : centralités et périphéries marchandes



Commune	Nom / secteur
Romorantin-Lanthenay	Zone sud
Le Controis-en-Sologne	Zone Barreliers
Romorantin-Lanthenay	(Mc Donald)
Romorantin-Lanthenay	Zone Lederc
Selles-sur-Cher	Zone Super U
Saint-Aignan	Zone Lidl
Noyers-sur-Cher	(Intermarché)
Romorantin-Lanthenay	(Aldi)
Pruniers-en-Sologne	(Leclerc drive)
Pruniers-en-Sologne	(Super U)
Chissay/Montrichard	(Super U)
Faverolles-sur-Cher	(Carrefour)



Centralité principale



Centralité intermédiaire



Centralité relais

Les autres communes

Centralité d'hyper proximité



SIP structurant



SIP relais



SIP de proximité

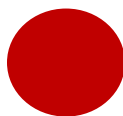
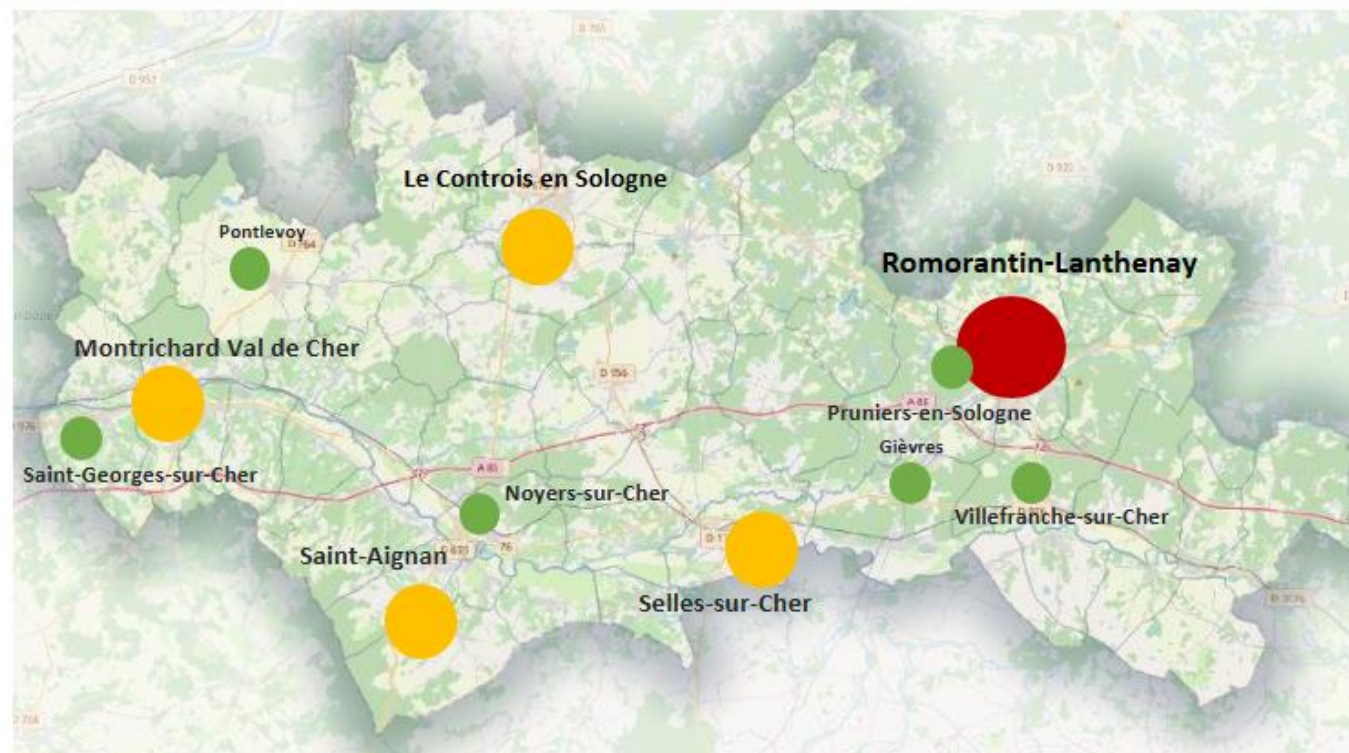
a) Orientations proposées pour le commerce de proximité



Où flécher le développement des commerces de proximité (< 300 m² de surface de vente) ?

- Rendre possible le développement du commerce de proximité **dans toutes les centralités pour mailler au mieux le territoire**
- Mettre en place les **conditions réglementaires favorables** dans les PLUi :
 - Prévoir des dispositions compatibles : zonage et règlement (délimitation des secteurs de centralité existante ou en devenir)
 - Mise en place des règles incitatives pour dynamiser l'offre commerciale (secteurs ou linéaires de préservation ou développement de la diversité commerciale, suppression de l'obligation de créer des stationnements, ...)

L'armature commerciale : les centralités marchandes



Centralité principale



Centralité intermédiaire



Centralité relais

Les autres communes
Centralité de proximité



Validez-vous cette armature ?



a) Orientations proposées pour le commerce de proximité

Où flécher le développement des commerces de proximité (< 300 m² de surface de vente) ?

- **En dehors des localisations préférentielles** identifiées par le DOO **et des secteurs de centralité** délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'**éviter de nouvelles implantations commerciales.**
- Plus particulièrement les documents d'urbanisme locaux veillent à **ne pas autoriser les nouvelles implantations commerciales :**
 - dans des secteurs **hors centralités situés en bord de route à fort trafic**, liés à des logiques de captage des flux routiers
 - **dans les zones d'activités économiques**

- **Par exception** à ce principe, les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser, **dans des secteurs de dimensionnement limité, le développement mesuré d'activités commerciales**, de restauration ou de services **liées** notamment :
 - liés à des **équipements et sites touristiques**
 - pour les **besoins des entreprises et salariés dans les zones d'activité économiques**



Validez-vous ces propositions?

b) Orientations proposées pour le commerce d'importanceOù flécher le développement des commerces d'importance (+ 300 m² de surface de vente) ?

- Dans les centralités « principale » et « intermédiaires » :



Centralité principale



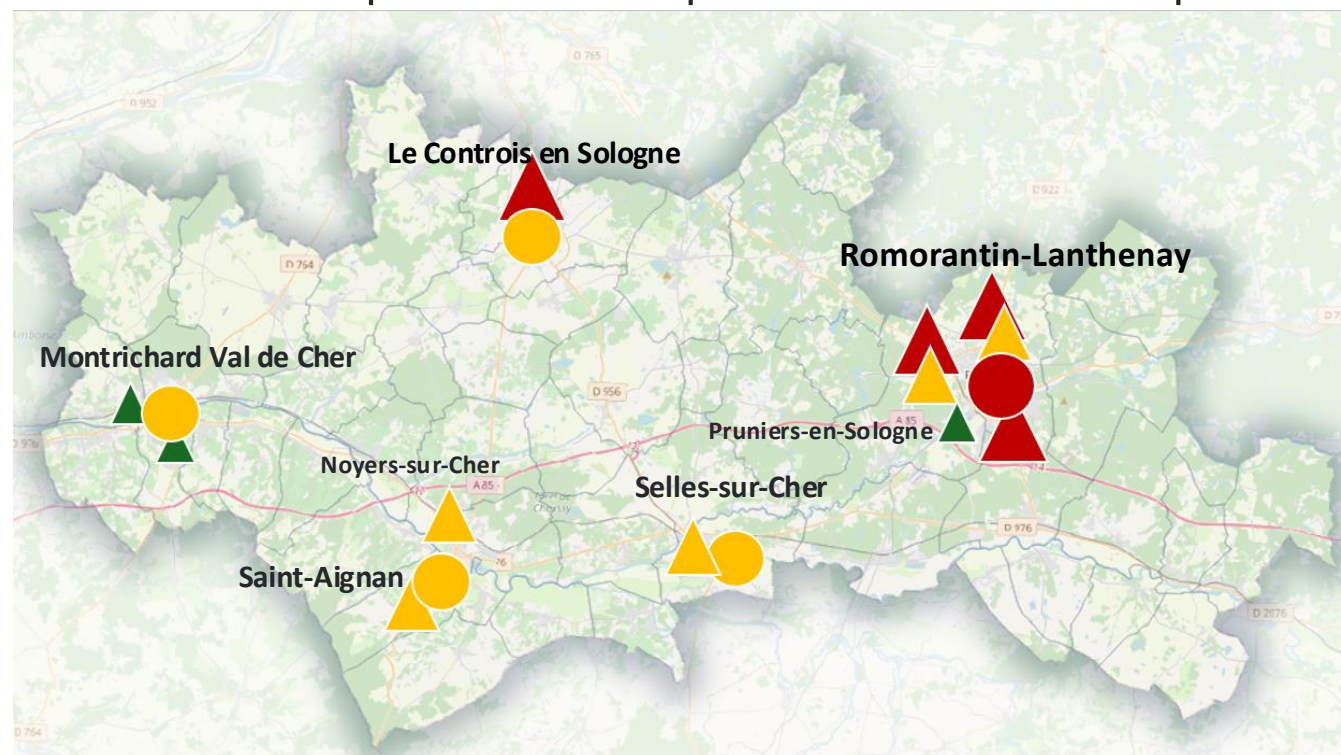
Centralité principale

- Dans tous les Secteurs d'Implantation Périphérique :

Commune	Nom / secteur
Romorantin-Lanthenay	Zone sud
Le Controis-en-Sologne	Zone Barreliers
Romorantin-Lanthenay	(Mc Donald)
Romorantin-Lanthenay	Zone Leclerc
Selles-sur-Cher	Zone Super U
Saint-Aignan	Zone Lidl
Noyers-sur-Cher	(Intermarché)
Romorantin-Lanthenay	(Aldi)
Pruniers-en-Sologne	(Leclerc drive)
Pruniers-en-Sologne	(Super U)
Chissay/Montrichard	(Super U)
Faverolles-sur-Cher	(Carrefour)



Les localisations préférentielles pour le commerce d'importance



Toutes les polarités présentées ici peuvent accueillir du commerce d'importance ?

Aucune autre polarité n'a vocation à accueillir du commerce d'importance ?

Les périphéries actuelles n'ont pas vocation à s'étendre (*consommation d'ENAF*) ?



Validez-vous ces propositions ?



b) Orientations proposées pour le commerce d'importance (+ 300 m² de surface de vente)



Validez-vous ces propositions ?

▪ Limiter le développement de l'offre dans les secteurs d'implantation périphérique (SIP)

- Les SIP n'ont **pas vocation à accueillir des commerces de proximité** (<300 m² surface de vente)
- Les SIP n'ont **pas vocation à se développer**



Le seuil pour l'extension maximum vous convient-il ?

▪ Limiter le développement des commerces d'importance hors localisations préférentielles

- Les nouvelles implantations de commerces au sein de zones commerciales situées **en dehors des localisations préférentielles sont proscrites**
- Toutefois : les commerces d'importance existants et situés hors localisation préférentielle identifiée peuvent s'étendre de manière limitée dans le cadre de leur modernisation.
- Une extension maximum de l'ordre de 15 à 20% de la surface de vente est autorisée**



Validez-vous ces propositions ?

▪ Optimiser le foncier actuel et limiter l'artificialisation

- Les **nouvelles implantations de commerce d'importance ont vocation à se développer à l'intérieur des SIP**, sur des terrains déjà artificialisés (ex: friches, espaces de stationnement...)
- **Pas de nouveau foncier non-artificialisé mobilisé dans le SCoT pour le volet commerce** (uniquement en densification, requalification...)
- **Les SIP autorisent la mixité des activités** : économiques, logistiques, résidentielles, ...



c) Orientations proposées pour la qualité des implantations commerciales

Pour les centralités → améliorer les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales et valoriser l'identité commerciale des centralités :

- Identifier les linéaires commerciaux à préserver
- Inciter à l'amélioration de la signalétique commerciale
- Développer l'accessibilité en modes actifs
- Mettre en place un règlement local de publicité (idem enseignes lumineuses)
- Inciter à l'amélioration des façades (enseignes, revêtements, devantures...)
- Améliorer la qualité de l'espace urbain (revêtement du sol, mobiliers urbains, végétalisation...)

?

Validez-vous ces propositions ?

Pour les secteurs d'implantation périphérique (SIP) → conditionner les nouvelles implantations à :

- Une desserte/renforcement par les transports collectifs (quand cela est possible)
- Une exigence de densification : hauteur, coefficient d'emprise au sol
- Le renforcement des stationnements mutualisés et/ou densifiés avec une artificialisation au sol limitée
- Des liaisons en modes actifs
- Une insertion harmonieuse des potentiels nouveaux commerces et/ou une requalification des commerces existants avec une plus forte insertion architecturale

?

Validez-vous ces propositions ?

d) Orientations proposées pour la logistique commerciale



Validez-vous ces propositions ?

- Pour les équipements logistiques commerciaux d'importance ($> 5\,000\text{m}^2$ SDP) :
→ **Le territoire n'a pas vocation à accueillir ces équipements (hors projet d'e-commerce en cours à Romorantin-Lanthenay)**



Validez-vous ces propositions ?

- Pour les équipements logistiques commerciaux de proximité ($< 5\,000\text{ m}^2$ SDP) :
→ **Limiter leur implantation au sein des ZAE**



Validez-vous ces propositions ?

- Consolider le développement des points relais et des points de livraison hors domicile :
→ **Permettre leur implantation au sein des centralités et des périphéries marchandes**
→ **Privilégier l'implantation mutualisée de plusieurs opérateurs de livraison**
→ **Les rendre accessibles par une aire de livraison implantée à proximité**

02 Volet tourisme

Axe 2

Soutenir et diversifier le développement économique pour accompagner la croissance démographique

2.3 Conforter l'économie touristique sur un mode de développement qualitatif

- Valoriser les patrimoines culturels, historiques, gastronomiques et agricoles du territoire
- Renforcer l'itinérance douce
- Améliorer la qualité des hébergements touristiques

C. Les propositions d'orientations



a) La valorisation des atouts du territoire



b) L'offre d'hébergements touristiques

SDV : surface de vente

a) Orientations proposées pour la valorisation des atouts du territoire



Valoriser et capitaliser sur l'offre et les patrimoines du territoire

- **Repérer les paysages et éléments patrimoniaux à préserver** dans les documents d'urbanisme locaux en mettant en avant le terroir dans le projet de territoire
- **Recenser le patrimoine bâti à restaurer**
- **Accompagner et encadrer le développement du ZooParc de Beauval en tant que locomotive touristique du territoire** (enveloppe foncière, exigences qualitatives et environnementales dont gestion de la ressource en eau)
- **Encourager les synergies et complémentarités entre les différentes offres touristiques**
- **Développer des services à proximité des lieux touristiques**

Structurer et développer les itinérances au sein du territoire

- **Préserver et développer les voies douces pour piétons et cyclistes**, et intégrer leur tracé dans les documents d'urbanisme
- **Favoriser l'interconnexion des voies douces pour le tourisme et les déplacements quotidiens**, créer des boucles multimodales et assurer **une signalétique homogène**.
- **Identifier et créer de nouvelles boucles adaptées** : randonnée, cyclo, équestre
- **Développer des aménagements légers à proximité des sites** afin de favoriser l'accessibilité par les modes actifs
- **Soutenir le développement des services pour cyclistes itinérants** (locations, réparation, stationnements sécurisés...)



Validez-vous ces propositions ?



D'autres orientations à intégrer ?

b) Orientations proposées pour l'hébergement touristique



Accompagner et encadrer l'évolution qualitative de l'offre existante, tout en favorisant sa diversification.

- **Accompagner la montée en gamme et la modernisation de l'hôtellerie traditionnelle**
- **Développer l'hébergement touristique en lien avec les infrastructures d'itinérance**
- **Permettre le développement des nouvelles formes d'offres d'hébergement pour diversifier l'offre et l'expérience** (glamping, chambres d'hôtes, hébergements insolites, ...)
- Pour les nouvelles créations d'hébergement touristique, **intégrer les mêmes exigences paysagères, environnementales et énergétiques que l'habitat permanent**
- **Veiller à ne pas concurrencer l'offre locative permanente à destination des habitants**



Validez-vous ces propositions ?



D'autres orientations
à intégrer ?