

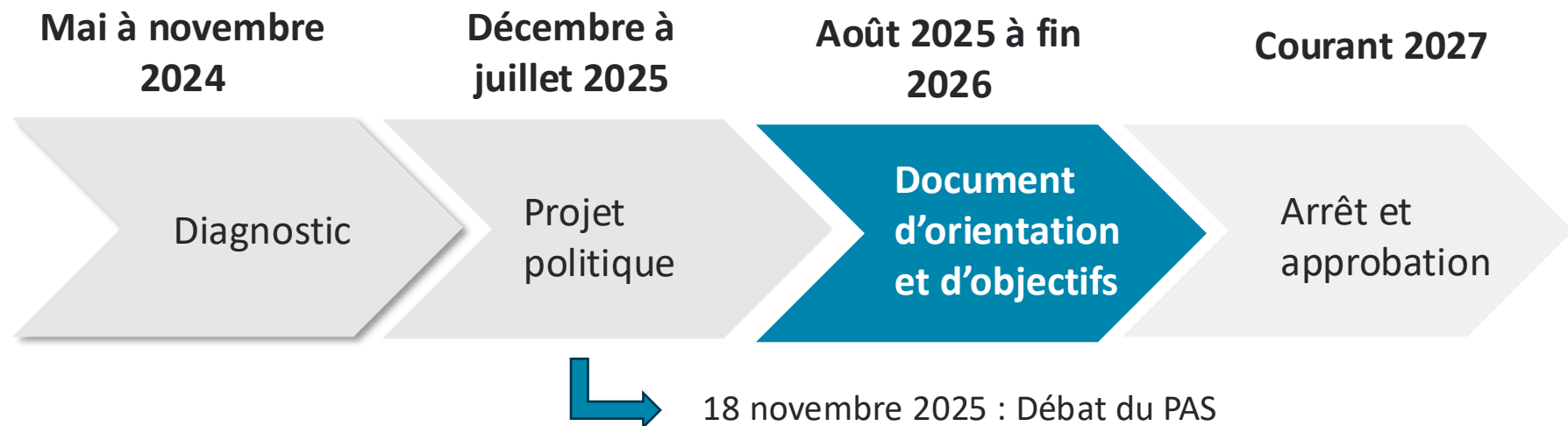


**01** Rappel des étapes passées

**02** Présentation du DOO et points à affiner/ arbitrer

**03** Prochaines étapes

# 01 Calendrier



**Mardi 7 octobre 2025** : Séminaire DOO

**Mi-Novembre 2025** : Réunions de travail technique sur le DOO

**Fin Novembre 2025** : Comité de pilotage sur le DOO

**Février 2026** : Travaux techniques sur le DOO

**Fin Mars 2026** : Rencontre DDT/ Région

**Juin 2026** : Réunion pédagogique de reprise autour du SCoT

## 02 Présentation du DOO

# 01 Présentation du DOO

## Organisation du document

Le DOO définit les **grandes orientations d'aménagement** pour le territoire. Il détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique :

- L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces urbains et ruraux, qui le composent.
- Il doit **laisser une souplesse aux communes** dans la mise en œuvre du SCoT à travers une déclinaison locale des orientations du DOO.
- La manière dont ces orientations seront traduites précisément au niveau local sera du ressort du PLU/ PLUi dans **une notion de compatibilité** (*pas de conformité comme pour un permis de construire vis-à-vis d'un PLU/ PLUi*).

## Sa composition

### 3 grands blocs thématiques (correspondant aux 3 axes du PAS) :

1. Maintenir la qualité de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité
2. Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire
3. Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

# 01 Présentation du DOO

## Partie 3 - Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

*Protéger le patrimoine naturel et les paysages en tant que leviers d'attractivité*

Maintenir la fonctionnalité de la Trame Verte, Bleue et Noire

### P. Décliner la Trame Verte et Bleue du Pays au sein des orientations d'aménagement

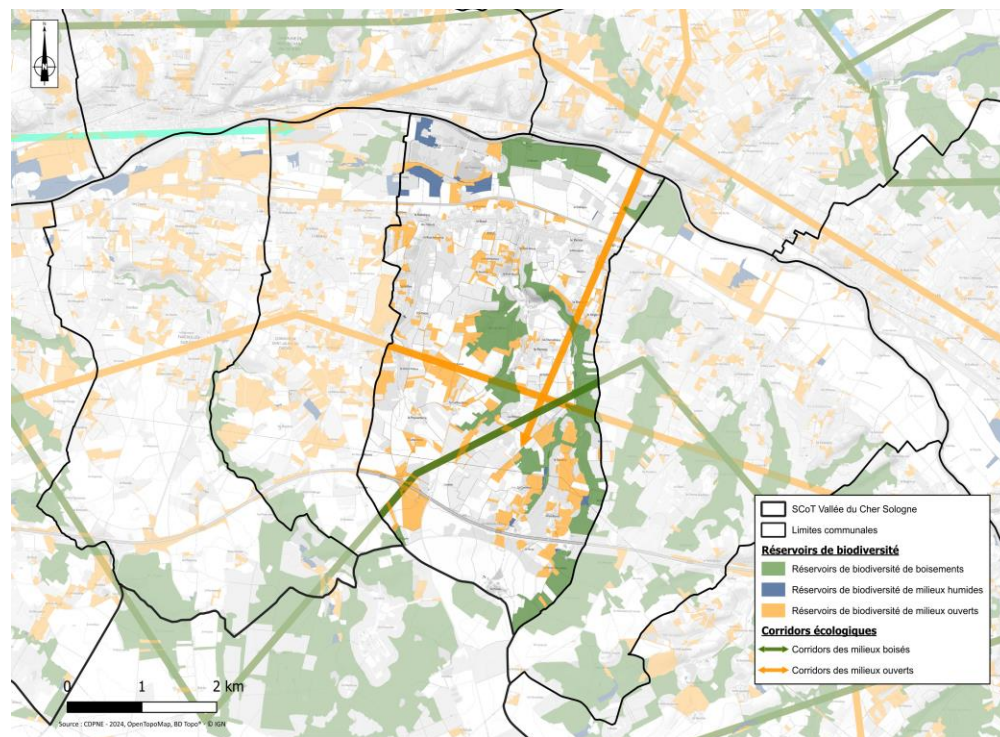
La TVB est reprise de l'étude du CDNPE à l'échelle du département du Loir-et-Cher. Lors des ateliers de constitution du DOO, il est ressorti une volonté de simplification du nombre de sous-trames et de la représentation des corridors écologiques par des flèches.

La carte de la TVB du SCoT est déclinée à l'échelle des communes.

Le DOO encadre différemment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Les premiers sont à éviter et les seconds peuvent faire l'objet de mesures d'intégration au projet. Ainsi, le DOO dispose que :

Pour l'ensemble des sous-trames de la TVB, le premier enjeu est la **préservation des réservoirs**. Les réservoirs situés en dehors des enveloppes urbaines sont favorables au développement du cycle de vie des espèces dans de bonnes conditions. Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une vigilance accrue. **Lorsque ces réservoirs sont repérés au sein de l'enveloppe urbaine, leur connexion avec les milieux similaires sera étudiée de manière à garantir la pérennité du réservoir identifié.**

La partie en gras permet de confirmer la viabilité du réservoir de biodiversité. Dans le cas où le réservoir serait isolé, son artificialisation pourra être plus facilement justifiée.



**P. Décliner la Trame Verte et Bleue du Pays au sein des orientations d'aménagement**

Les enjeux de préservation plus spécifiques à chaque sous-trame sont les suivants :

- Sous-trame des boisements : Maintenir les boisements des zones inondables et de la ripisylve, intégrer les enjeux chiroptères, la bonne gestion des passages faune sur les infrastructures routières créatrices de ruptures écologiques, la réduction des obstacles aux continuités (urbanisation linéaire, infrastructure de transport) sur les secteurs d'Angé, Chémery et Mareuil-sur-Cher,
- Sous-trame des milieux ouverts : Maintien de l'activité agricole et de la diversité des cultures, détermination des pelouses calcicoles sur les coteaux du Cher et préservation de la gestion, conservation des délaissés routiers et l'application d'une gestion différenciée,
- Sous-trame des milieux humides : Détermination de la présence de prairies humides notamment en lien avec le réseau hydrographique et application d'une bande tampon entre le cours d'eau et les espaces agricoles,
- Sous-trame des plans d'eau (sur tout le territoire) : Conservation du réseau de mares et maintien de leur qualité écologique, maintien de la bonne gestion des étangs et des milieux favorables à l'accueil de l'avifaune, protection des mardelles tourbeuses (milieu rare et hautement patrimonial) et de ses abords,
- Sous-trame des cours d'eau :
  - Pour les cours d'eau de la liste 1, interdiction de construction de nouveaux ouvrages obstacles à la continuité. Pour les ouvrages existants et autorisés, le renouvellement de leur concession ou de leur autorisation sera subordonné à des prescriptions de maintien d'une bonne continuité écologique,
  - Pour les cours d'eau de liste 2, mise en conformité de chaque ouvrage,
  - Pour le canal de Berry, conciliation entre cette infrastructure linéaire et le maintien du franchissement du canal est nécessaire,
  - Pour le Cher, canaliser ses ouvrages, accompagner la restauration de la continuité écologique.



IEA - Fond IGN - 30.10.2025

0

7,5

15 km

 SCoT Vallée du Cher Sologne

 Limites communales

**Réservoirs de biodiversité**

 Réservoirs de biodiversité de boisements

 Réservoirs de biodiversité de milieux humides

 Réservoirs de biodiversité de milieux ouverts

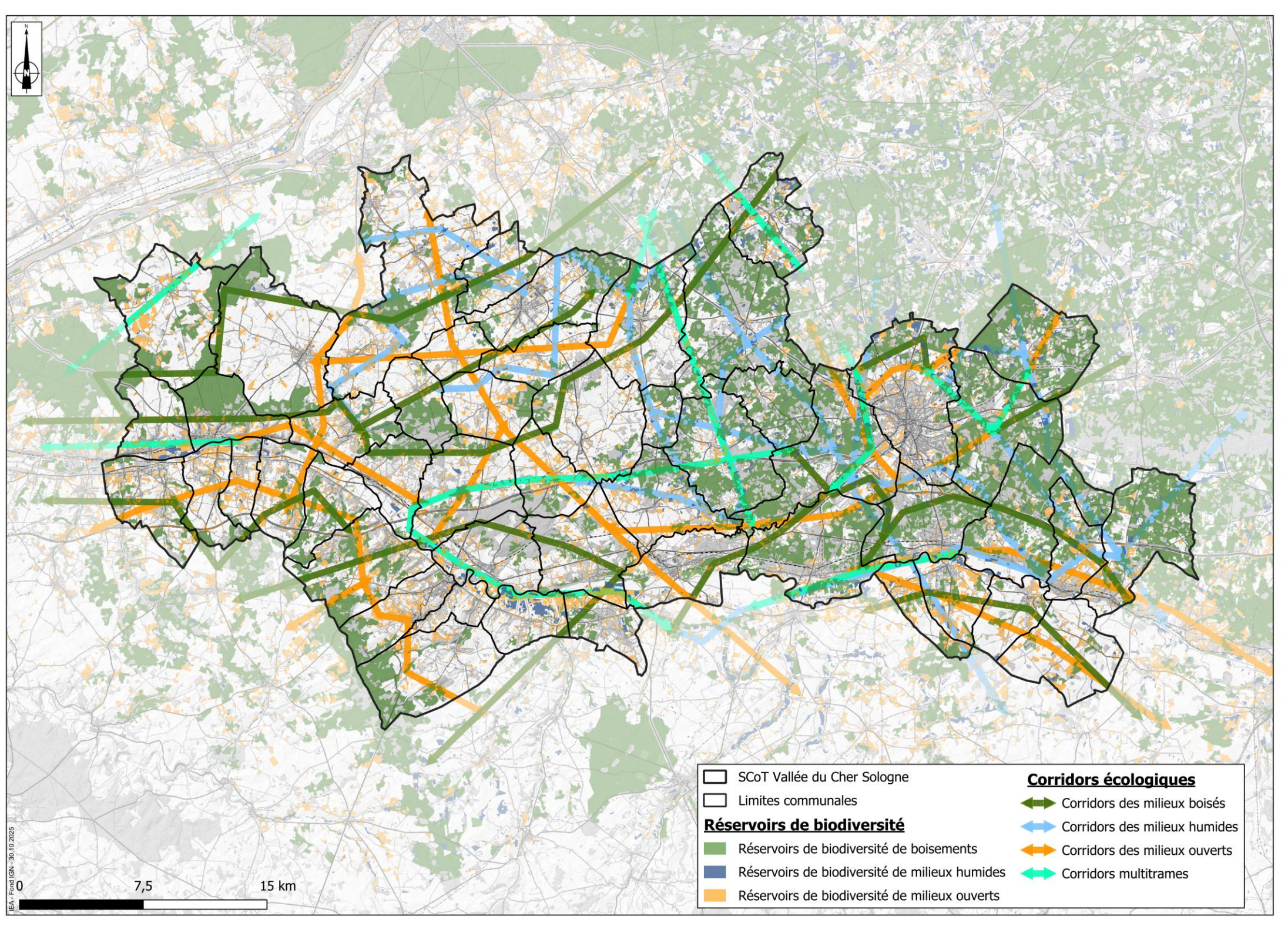
**Corridors écologiques**

 Corridors des milieux boisés

 Corridors des milieux humides

 Corridors des milieux ouverts

 Corridors multitrames



# 01 Présentation du DOO

Partie 3 - Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

*Protéger le patrimoine naturel et les paysages en tant que leviers d'attractivité*

Préserver les espaces naturels et agricoles et l'identité des bourgs

## P. Protéger les grands paysages et le patrimoine

Le développement de la Vallée du Cher à la Sologne devra intégrer le respect des grands paysages.

La vallée du Cher, par sa topographie et les vues dégagées qui en découlent, constitue un secteur sensible. **Sur cet axe, les installations et constructions devront s'insérer dans le paysage, notamment en jouant sur les hauteurs.**

**Les coteaux du Cher doivent être dégagés de toute nouvelle construction venant privatiser les vues sur la rivière et conduisant à la fermeture de ce paysage.**

Par ailleurs, les plateaux agricoles devront conserver une ouverture sur des horizons dégagés.

# 01 Présentation du DOO

## Partie 3 - Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

*Protéger le patrimoine naturel et les paysages en tant que leviers d'attractivité*

Maintenir la fonctionnalité de la Trame Verte, Bleue et Noire

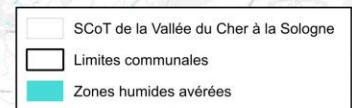
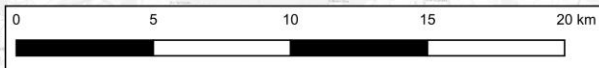
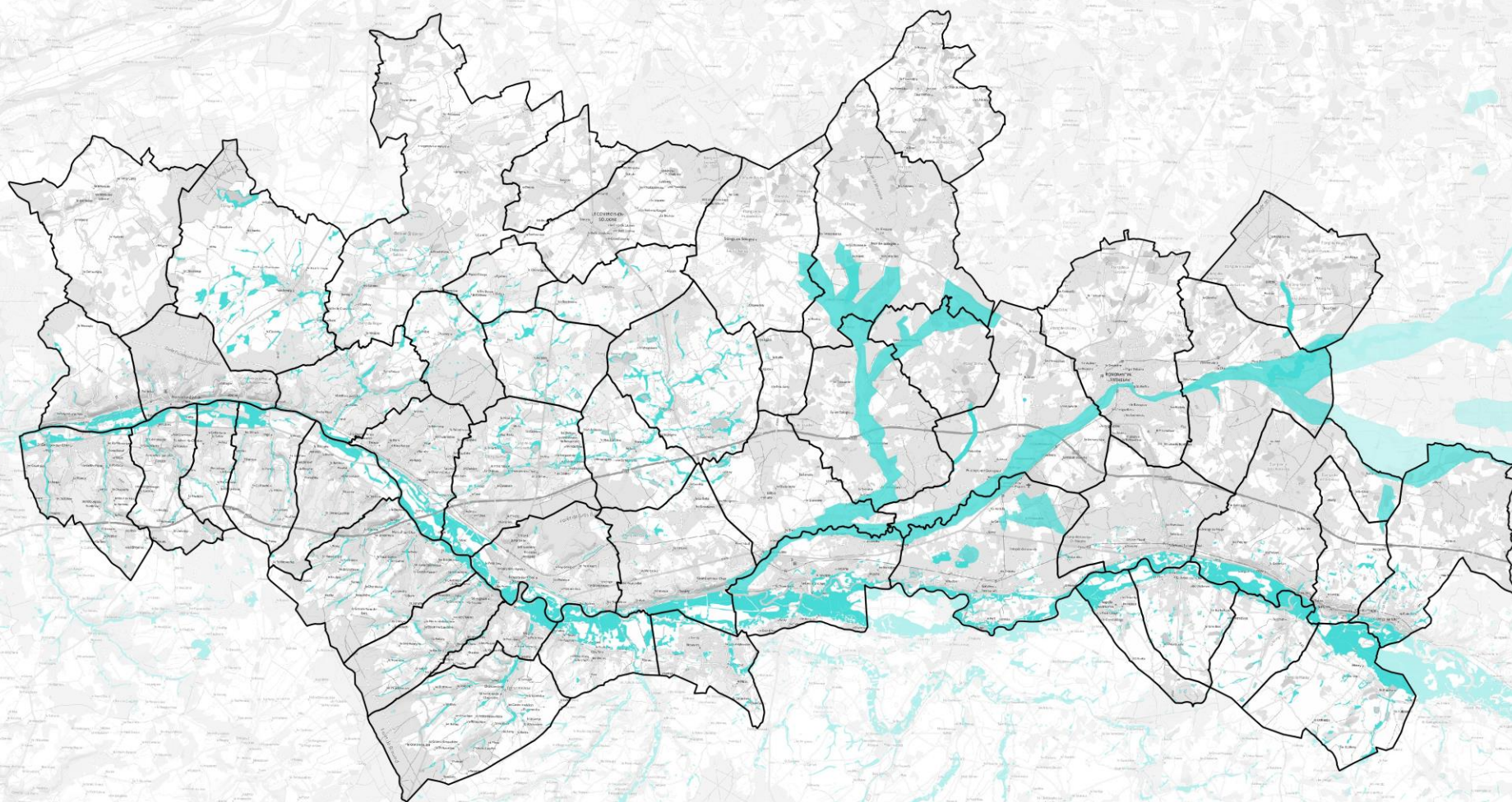
### P. Protéger les zones humides

Les documents d'urbanisme retranscriront au sein des règlements graphiques les zones humides avérées reconnues par les études environnementales menées sur le territoire. Ces zones feront **l'objet d'une protection réglementaire par l'application d'un zonage dédié et/ou l'application d'une prescription dédiée**. Cette protection comprend l'interdiction d'exhaussement et d'affouillement des sols sur la zone humide ainsi que sur une bande tampon à déterminer.

Les documents d'urbanisme veilleront en priorité à éviter l'atteinte aux milieux humides. La dégradation d'une zone humide, telle que définie par la loi sur l'eau (assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblaiement) est soumise à la justification de l'utilité publique, de l'intérêt général, de la sécurité ou la salubrité publique, de la restauration d'un milieu naturel, ou bien d'un intérêt économique avéré, sans alternative existante. **Si l'une des conditions est remplie, le projet doit se voir appliquer la séquence éviter, réduire, puis compenser. La dégradation doit être compensée à au moins 200 %, sur le bassin versant de la même masse d'eau.**

Les différents inventaires réalisés après l'approbation du SCoT seront intégrés au sein des documents d'urbanisme. Lors des procédures d'évolution des PLUi, les zones pouvant accueillir un développement urbain futur feront l'objet d'un inventaire des zones humides selon les critères : pédologique et végétation.

Au sein des **zones potentiellement humides**, une vigilance accrue est attendue sur l'atteinte à un éventuel milieu humide et l'ampleur de son impact.



# 01 Présentation du DOO

## Partie 3 - Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

*Protéger le patrimoine naturel et les paysages en tant que leviers d'attractivité*

Reconnecter le tissu urbain et les espaces naturels

### P. Désimperméabiliser et renaturer l'espace urbain

Le SCoT permet au PLUi de déterminer des zones préférentielles à la renaturation.

Des **secteurs favorables à la désimperméabilisation** tels que les **parkings, cours d'écoles, places publiques, délaissés routiers** peuvent faire l'objet d'une prescription permettant des opérations de remaniement des sols favorables à une amélioration des continuités écologiques.

#### Précision DDT :

Il est demandé d'identifier, dans le DOO, des potentiels de renaturation, en prévoyant des critères ou une première cartographie de secteurs à renaturer, ce qui est un volet à part entière de la trajectoire ZAN.

**Identifier des secteurs aux potentiels de renaturation dans le SCoT ?**

*S'appuyer sur les ressources du territoire pour permettre un développement sans compromettre les besoins des populations futures*

Réduire les consommations d'énergie, accompagner le développement des énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'air

### **P. Accorder les enjeux de développement des EnR et de protection des paysages et de l'environnement**

Les projets d'installation de production d'énergies renouvelables devront démontrer le moindre impact sur les paysages et les continuités écologiques.

**Les installations ne doivent pas devenir un point d'accroche visuel soit par une hauteur dénotant avec le contexte paysager, soit par un éblouissement trop important vers l'espace public.** Ainsi, les mesures d'insertion paysagère devront être proportionnées à l'installation.

Les installations devront intégrer les enjeux relatifs à la Trame Verte et Bleue du SCoT. Au regard de la présence de 6 Natura 2000, l'enjeu de l'avifaune est particulièrement prégnant sur le territoire. **Les couloirs de migration doivent être pris en compte dans le choix des installations. Or un des premiers impacts des éoliennes sur l'environnement est la collision avec l'avifaune, et une grande partie du territoire est considérée en tant qu'axe de migration.**

*S'appuyer sur les ressources du territoire pour permettre un développement sans compromettre les besoins des populations futures*

Réduire les consommations d'énergie, accompagner le développement des énergies renouvelables et améliorer la qualité de l'air

### **P. Développer le mix énergétique**

La trajectoire de développement des énergies renouvelables devra s'appuyer sur une diversité de ressources propres au territoire : solaire, géothermie, biomasse, valorisation des déchets. Les installations individuelles pourront être développées dans le respect des insertions paysagères et des périmètres de protection du patrimoine bâti.

**Les installations privilégieront les sols artificialisés pour leur implantation** (toits, aires de stationnement, ombrières, ...).

Lorsque les installations s'implantent en zone agricole ou naturelle, celles-ci **privilégieront les terres réputées incultes ou non exploitées depuis au moins dix ans**. Les installations permettant le maintien de l'activité agricole sur le terrain sont encouragées. Les porteurs de projet devront se rapprocher de la chambre d'agriculture afin de s'assurer de la bonne prise en compte des directives du document cadre sur le photovoltaïque au sol au sein des projets.

*Soutenir et diversifier le développement économique**Organiser et structurer l'offre foncière d'accueil des activités économiques***P. Capitaliser sur le foncier disponible au sein des zones d'activités existantes**

Compte-tenu de la stratégie de développement économique du territoire, le SCoT estime ces potentiels, hors friches, à environ 150 hectares sur les 20 prochaines années.

Cette enveloppe correspond au foncier disponible et non bâti au sein des zones d'activités économiques du territoire à la date d'approbation du SCoT (150 hectares environ).

Les enveloppes s'entendent au niveau intercommunal, avec une fongibilité possible entre communes à la discrétion des EPCI dans le cadre de l'exercice de leur compétence de développement économique.

| CC                              | Nom ZAE (commune)                                                                            | SIP identifié dans le DAACL | Surface disponible* |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| CCRM                            | Zac des Grandes Bruyères 1 et 2 / Zone de Plaisance / Zone de l'Arche (Romorantin-Lanthenay) | Oui                         | 69                  |
|                                 | ZA du Grand Chêne (Gièvres)                                                                  | Non                         | 4                   |
|                                 | ZAE La Bezardière (Villefranche-sur-Cher)                                                    | Non                         | 3                   |
| <b>Sous total CCRM</b>          |                                                                                              |                             | <b>76</b>           |
| CCVCC                           | Zone des Barreliers (Le Controis-en-Sologne)                                                 | Oui                         | 30                  |
|                                 | Parc Val de Cher Controis / Grands Pantalons (Selles-sur-Cher)                               | Oui                         | 15                  |
|                                 | Le Clos de l'Azuré (Saint-Georges-sur-Cher)                                                  | Non                         | 6                   |
|                                 | ZA de la Chambaudière (Monthou-sur-Cher)                                                     | Non                         | 4                   |
|                                 | ZAE le Clos de la Bonneterie (Montrichard Val de Cher)                                       | Non                         | 4                   |
|                                 | ZA les Poizas (Châtillon-sur-Cher)                                                           | Non                         | 2                   |
|                                 | ZAE de Chémery (Chémery)                                                                     | Non                         | 2                   |
|                                 | Zone de la Bernardière (Le Controis-en-Sologne)                                              | Non                         | 2                   |
|                                 | ZA du Haut de la plaines Saint-Gilles (Pontlevoy)                                            | Non                         | 1                   |
|                                 | ZA Les Plantes (Noyers-sur-Cher)                                                             | Oui                         | 1                   |
|                                 | ZA Est les Murs (Selles-sur-Cher)                                                            | Non                         | 1                   |
| <b>Sous total CCVCC</b>         |                                                                                              |                             | <b>68</b>           |
| <b>TOTAL surface disponible</b> |                                                                                              |                             | <b>144</b>          |

*Soutenir et diversifier le développement économique*

*Organiser et structurer l'offre foncière d'accueil des activités économiques*

## P. Permettre et encadrer le développement des entreprises existantes hors zones d'activités économiques

Les extensions des entreprises existantes, isolées ou diffuses hors zones d'activités économiques, sont permises lorsque celles-ci sont compatibles avec l'habitat.

Ces extensions seront intégrées dans une enveloppe foncière spécifique de 10 hectares.

## P Quantifier et anticiper les besoins fonciers économiques supplémentaires

Compte-tenu de la stratégie de développement économique du territoire, le SCoT estime ces besoins et potentiels, hors friches, à environ 180 hectares sur les 20 prochaines années :

- **145 hectares de foncier disponibles ;**
- **21 hectares d'extension ou en projet ;**
- **10 hectares pour les entreprises hors zones d'activités économiques.**

| CC                            | Nom ZAE (commune)                                                 | SIP identifié dans le DAACL | Extensions / Projets identifiés / Foncier économique en ZAE (arrondis à l'hectare supérieur) |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| CCRM                          | ZA La Brigaudière (Pruniers-en-Sologne)                           | Oui                         | 1                                                                                            |
|                               | Zone Patureau de la Grange et Patureau 2000 (Pruniers-en-Sologne) | Oui                         | 3                                                                                            |
|                               | Zone de la Grange 1 et 2 (Romorantin-Lanthenay)                   | Oui                         | 3                                                                                            |
| Sous total CCRM               |                                                                   |                             | 7                                                                                            |
| CCVCC                         | Parc Val de Cher Controis / Grands Pantalons (Selles-sur-Cher)    | Oui                         | 10                                                                                           |
|                               | ZA Vau de Chaume (Saint-Aignan)                                   | Oui                         | 2                                                                                            |
|                               | Zone des Barreliers (Le Controis-en-Sologne)                      | Oui                         | 2                                                                                            |
| Sous total CCVCC              |                                                                   |                             | 14                                                                                           |
| Total CCVCC et CCRM           |                                                                   |                             | 21                                                                                           |
| Enveloppe foncière mutualisée |                                                                   |                             | 10                                                                                           |
| TOTAL surface disponible      |                                                                   |                             | 31                                                                                           |

# 01 Présentation du DOO

## Partie 2 : Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

### *Soutenir et diversifier le développement économique*

#### **P. Valoriser les friches**

Dans le cas d'une localisation de la friche en centralité, implantée au sein ou à proximité immédiate d'habitations, de services et d'équipements, le SCoT permet un changement d'usage de la friche économique.

#### **R. Encourager la réhabilitation des friches économiques**

Le SCoT soutient la requalification des friches économiques identifiées par les EPCI afin de redonner une valeur d'usage à ces sites et de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette démarche vise à maintenir ou à réintroduire des activités économiques lorsque cela est pertinent, tout en permettant une évolution de la destination vers d'autres fonctions lorsque les friches se situent à proximité de secteurs résidentiels. Elle contribue ainsi à la revitalisation des tissus économiques existants et à une gestion plus équilibrée du foncier à l'échelle du territoire.

*NB :*

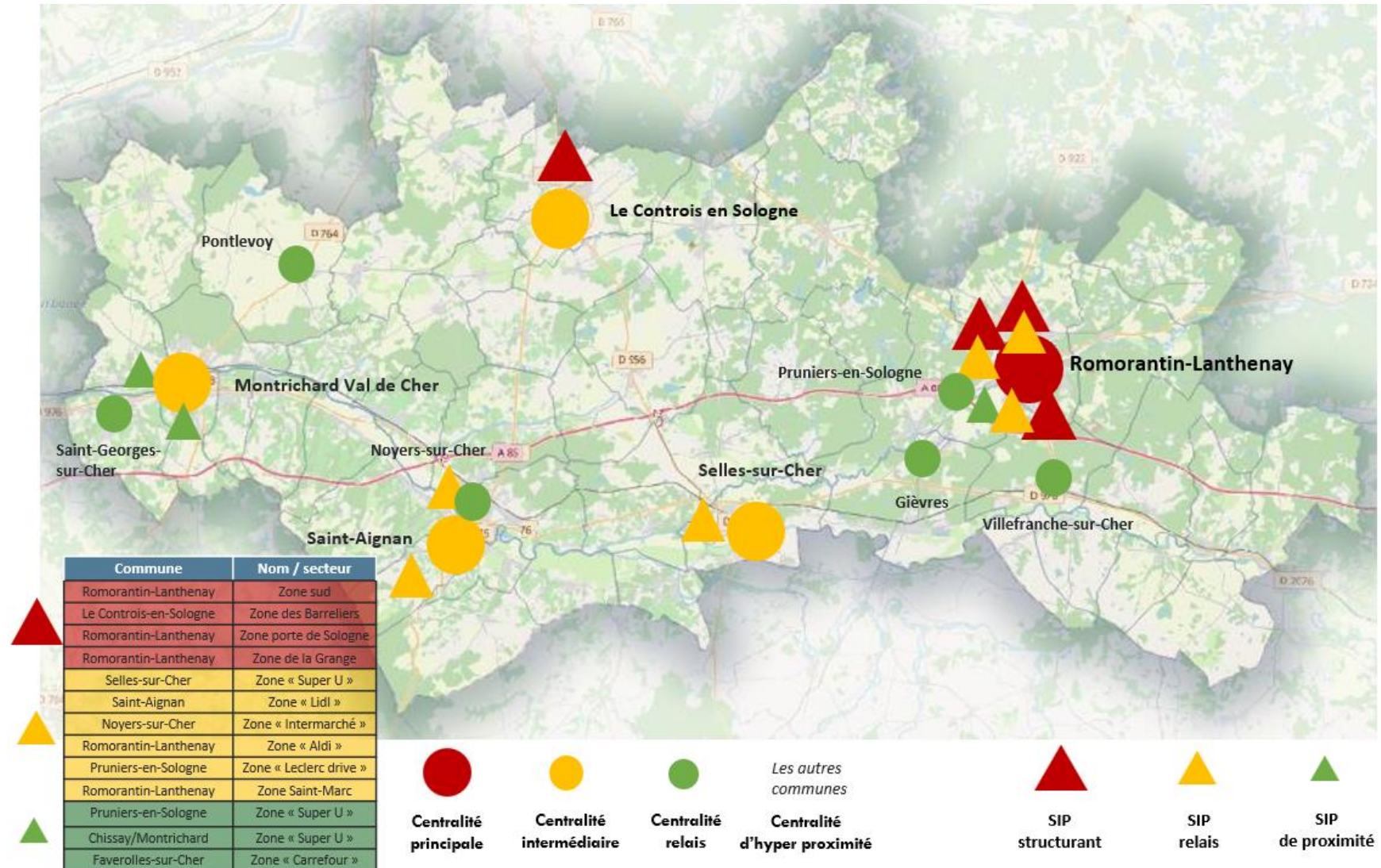
- *Les friches constituent des surfaces déjà urbanisées/artificialisées, non comptabilisées dans les besoins fonciers de l'enveloppe SCoT, le calcul et le suivi de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation.*
- *La réhabilitation de ces friches constitue un objectif de densification (et non d'extension) qui ne sera pas comptabilisé dans l'enveloppe foncière à vocation résidentielle du secteur concerné.*

**Un recensement des friches (dont friches agricoles) à entreprendre par commune**

*Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré*

Rappel de l'armature commerciale

## P. Structurer l'organisation commerciale future du SCoT



*Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré*

Maintenir et renforcer le commerce de proximité [moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]

**P. Reconnaître les centralités comme lieux privilégiés pour le commerce de proximité**

Toutes les centralités du territoire constituent des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité.

**P. Limiter l'implantation des commerces de proximité hors des secteurs préférentiels**

En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et le DAACL et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Les documents d'urbanisme locaux veillent notamment à ne pas autoriser les nouvelles implantations commerciales de proximité :

- Sur des secteurs hors polarité situés en bord de route à fort trafic, liés à des logiques de captage des flux routiers,
- Dans les zones d'activités économiques.

Maintenir le développement du commerce d'importance [plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente]

**P. Favoriser l'accueil des commerces d'importance (supérieur à 300 m<sup>2</sup>) en périphérie**

Les localisations de périphérie accueillent préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité. Le choix des localisations préférentielles et des types de commerces privilégiés sont détaillés par secteur périphérique au sein du DAACL

Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré

### Conditions d'implantation au sein des localisations préférentielles

| Fonction commerciale future | Polarité                                      | Pôle                         | Fréquence d'achat    |                         |                                |                                |                           |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                             |                                               |                              | Quotidien (< 300 m²) | Hebdomadaire (> 300 m²) | Occasionnelle léger (> 300 m²) | Occasionnelle lourd (> 300 m²) | Exceptionnelle (> 300 m²) |
| Intermédiaire               | Saint-Aignan                                  | Centralité                   |                      |                         |                                |                                |                           |
|                             | Saint-Aignan                                  | SIP (zone « Lidl »)          | Sous conditions      | Sous conditions         |                                |                                |                           |
|                             | Montrichard Val de Cher                       | Centralité                   |                      |                         |                                |                                |                           |
|                             | Romorantin-Lanthenay                          | SIP (zone « Aldi »)          |                      |                         |                                |                                |                           |
|                             | Noyers-sur-Cher                               | SIP (zone « Intermarché »)   |                      |                         |                                |                                |                           |
|                             | Pruniers-en-Sologne                           | SIP (zone « Leclerc Drive ») |                      |                         |                                |                                |                           |
| Relais                      | Pruniers-en-Sologne                           | SIP (zone « Super U »)       |                      | Sous conditions         |                                |                                |                           |
|                             | Chissay-en-Touraine / Montrichard Val de Cher | SIP (zone « Super U »)       |                      |                         |                                |                                |                           |
|                             | Faverolles-sur-Cher                           | SIP (zone « Carrefour »)     |                      |                         |                                |                                |                           |
| Hyper-proximité             | Autres communes                               | Centralités                  |                      |                         |                                |                                |                           |

Centralités

Secteurs d'implantation Périphérique (SIP)

Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations

Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations **sous conditions\***

Localisations non-préférentielles pour les nouvelles implantations

**\* sous conditions :**

1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches

2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant

(nouveau concept / format, niveau de gamme...)

3/ Le projet s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain d'une zone d'activité

*Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré*

### Conditions d'implantation au sein des localisations préférentielles

*Exemple : Centralité de Montrichard Val de Cher*



| Fréquence d'achat    |                         |                                |                                |                           |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Quotidien (< 300 m²) | Hebdomadaire (> 300 m²) | Occasionnelle léger (> 300 m²) | Occasionnelle lourd (> 300 m²) | Exceptionnelle (> 300 m²) |
|                      |                         |                                |                                |                           |

- Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations
- Localisation préférentielle sous conditions pour les nouvelles implantations
- Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations

*Exemple : Secteur d'Implantation Périphérique de Noyers sur Cher*



| Fréquence d'achat    |                         |                                |                                |                           |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Quotidien (< 300 m²) | Hebdomadaire (> 300 m²) | Occasionnelle léger (> 300 m²) | Occasionnelle lourd (> 300 m²) | Exceptionnelle (> 300 m²) |
|                      |                         |                                |                                |                           |

- Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations
- Localisation préférentielle sous conditions pour les nouvelles implantations
- Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations

*Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré*

Encadrer l'implantation d'activités de logistique commerciale

### **P. Orienter le développement de la logistique commerciale d'importance**

La proximité de l'A85 confère au territoire un potentiel sur une partie du territoire pour l'accueil d'activités logistiques, y compris d'envergure. Le SCoT souhaite ainsi flécher prioritairement l'implantation des entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> à proximité des diffuseurs et échangeurs autoroutiers et au sein des zones d'activités facilement accessibles aux poids lourds, afin de concentrer la logistique d'importance sur les secteurs les plus adaptés en termes d'accessibilité et de desserte poids-lourds.

#### **Précision DDT :**

Requestionner potentiellement cette orientation qui laisse beaucoup de liberté.  
Introduire la notion de trafic/ nuisances ?

*Conforter le développement touristique sur un mode de développement qualitatif***P. Accompagner et encadrer le développement du ZooParc de Beauval**

Le SCoT reconnaît le rôle structurant du ZooParc de Beauval en tant que locomotive touristique du territoire et accompagne son développement dans une logique maîtrisée et qualitative. Cette évolution doit s'inscrire dans une enveloppe foncière cohérente et respecter des exigences élevées en matière paysagère, environnementale et énergétique, notamment en ce qui concerne la gestion durable de la ressource en eau et l'intégration des aménagements dans leur environnement.

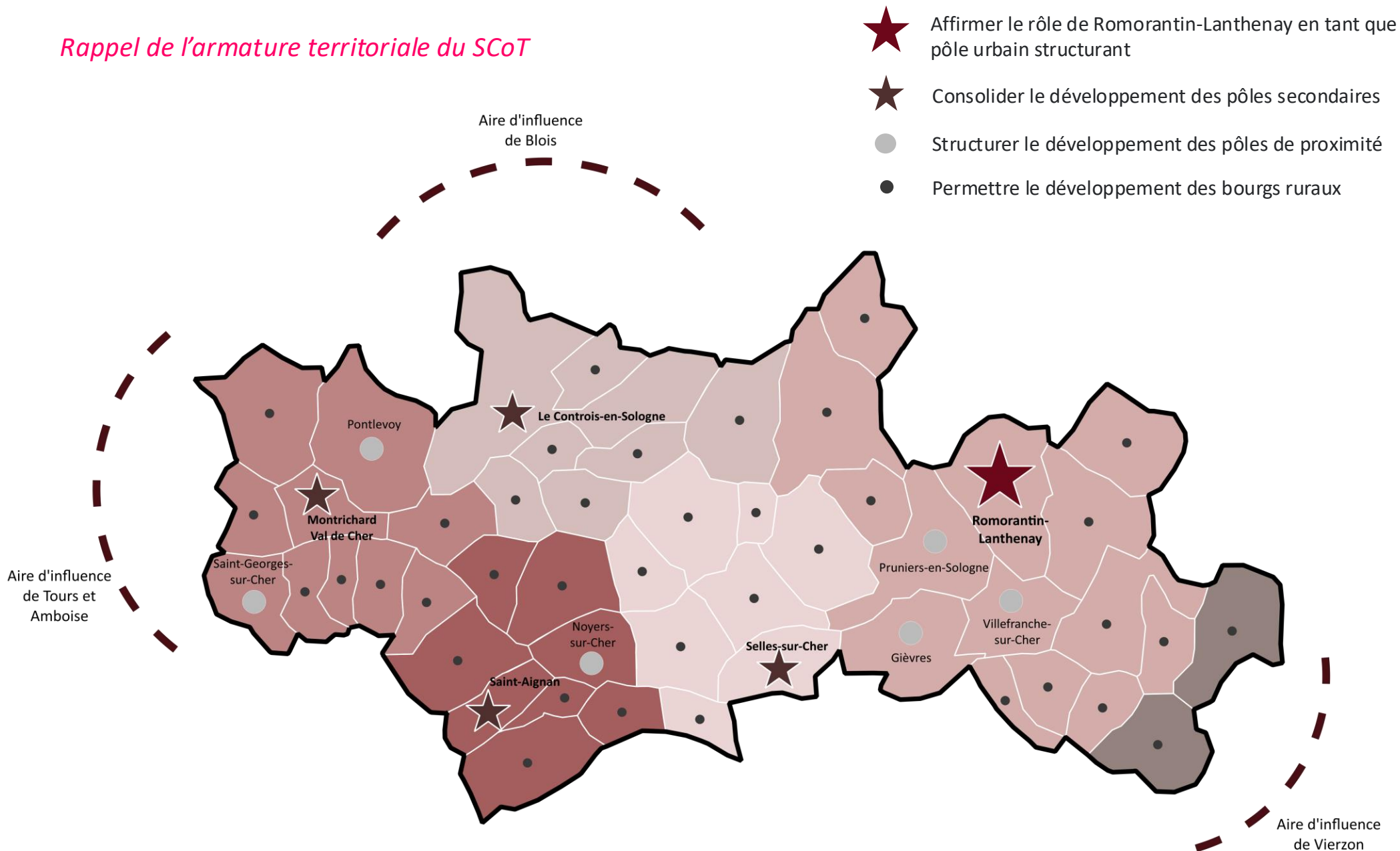
Elle devra également prendre en compte la question de l'accessibilité, afin d'assurer une desserte adaptée et des conditions de circulation cohérentes avec les flux générés par le site.

→ Le développement du ZooParc devra être envisagé prioritairement dans le cadre de l'enveloppe foncière nationale, sans mobiliser de manière excessive le foncier économique du SCoT afin de garantir un équilibre entre rayonnement au niveau national et maîtrise locale de la consommation d'espace.

**Recommandation  
DDT :**

Renforcer le traitement du site du ZooParc de Beauval dans le DOO en :

- intégrant le site dans la trajectoire foncière globale, avec un suivi spécifique de la consommation d'espaces hors du périmètre du Zoo, considéré comme une activité agricole, tout en précisant les conditions d'extension du site, notamment en matière de consommation foncière et de compatibilité avec les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN).
- définissant un cadre spécifique (périmètre, objectifs de densité, orientations d'implantation, seuils de consommation foncière et d'artificialisation...) pour les secteurs touristiques afin de maîtriser les extensions du site, des hébergements associés et leurs effets fonciers, tout en les articulant avec les centralités et les objectifs ZAN ;
- analysant et encadrant les effets indirects (logement, commerce, mobilités) générés par l'attractivité du site ;
- renforçant l'articulation avec les centralités existantes afin d'éviter l'émergence d'une polarité autonome, pour favoriser la complémentarité avec les bourgs et les pôles de services ;
- définissant une stratégie de mobilité et d'accès adaptée à la fréquentation du site (3 millions de visiteurs à l'horizon 2030 avec des pics d'affluence estimés à 30 000 visiteurs par jour).

*Rappel de l'armature territoriale du SCoT*

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

### **P. Définir les limites des enveloppes urbaines**

Les documents d'urbanisme locaux doivent définir les limites de leurs enveloppes urbaines au sein desquelles une densification est possible sans générer de la consommation d'ENAF.

=> Le SCoT vient proposer une méthode de définition de l'enveloppe urbaine qui permettra aux PLUi d'avoir une lecture commune de l'enveloppe urbaine.

=> Le dessin de l'enveloppe urbaine sera réalisé à l'échelle des PLUis et non au sein du SCoT.

#### **Les règles proposées :**

- Enveloppe urbaine tracée au plus proche du bâti existant et présente un caractère continu (moins de 50 mètres entre les constructions) ;
- L'enveloppe urbaine s'applique au bourg principal et aux hameaux structurants (*définis par le SCoT*) ;
- Les parcelles non bâties situées à l'intérieur du tissu aggloméré, et entourées sur au moins trois côtés par des constructions et/ou voiries sont considérées comme intégrées à l'enveloppe urbaine ;
- Dès que cela est possible et pertinent : la totalité de la parcelle cadastrale concernée par le bâti est intégrée. Certains fonds de parcelles en limite de zones agricoles ou naturelles peuvent être exclus des enveloppes urbaines afin de maintenir en l'état les jardins, espaces agricoles, boisements, etc. ;
- Les grands jardins et espaces naturels interstitiels, tout comme les coupures d'urbanisation les secteurs d'aléas et de risques sont exclus de l'enveloppe urbaine.

***Dent creuse : parcelle au sein de l'enveloppe urbaine entourée sur au moins 3 côtés par des constructions et/ou voiries, ne dépassant pas 2500m<sup>2</sup> et immédiatement contiguë aux réseaux existants.***

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

**Clarification sur les hameaux**

**P. Encadrer le développement des hameaux**

**Considérés comme hameaux structurants ou centralité de hameau :**

Un groupe de constructions pérennes qui présente une organisation urbaine compacte, une identité propre et qui joue un rôle de mini-centralité secondaire à l'échelle de la commune.

Critères :

- Le groupement d'au moins une dizaine d'entités bâties ou contiguës à vocation d'habitation et d'une densité supérieure ou égale à 12 logements/ha,
- Une localisation territoriale proche du centre-bourg ;
- Intégralement desservi par les réseaux collectifs (eau potable, électricité, et idéalement un système d'assainissement performant) mais également avec une accessibilité suffisante (dimensionnement /sécurité des voiries) ;
- Il possède une capacité de densification au sein de son tissu urbain ;
- Ne présente pas d'enjeux environnementaux à préserver.

Eventuellement, la structuration du bâti autour d'un espace public, d'un équipement collectif (gare, école) ou religieux (chapelle, église).

Un hameau à cheval sur une ou plusieurs communes peut également être considéré comme étant un hameau structurant s'il répond aux critères précédemment cités.

⇒ **Enjeux dans le PLUi : Classement en zone urbaine de hameaux avec possibilité uniquement de comblement des dents creuses. Aucune extension urbaine autorisée.**

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

**Clarification sur les hameaux**

### **P. Encadrer le développement des hameaux**

#### **Considérés comme hameaux diffus :**

Un hameau diffus correspond à un rassemblement lâche et discontinu de constructions au sein de l'espace agricole ou naturel, sans structure urbaine cohérente.

Critères :

- Constructions peu nombreuses et dispersées sur de grandes parcelles, et séparées par d'importants espaces agricoles ;
- La densité bâtie y est faible voire très faible (inférieure à 6 logements par hectare) ;
- Le secteur est dépourvu de toute centralité, de services ou d'équipements publics.

⇒ **Enjeux dans le PLUi : Classement en zone agricole ou naturelle. Seuls persistent les extensions et les annexes au sein des constructions existantes.**

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

**Exemple hameau structurant**



**Hameau structurant uniquement sur le cœur historique. Si intégration des constructions au sud et à l'ouest la densité bâtie sera inférieure à 12 lgts/ha et inclura des parcelles en extension urbaine**



**Exemple hameau non structurant**



# 01 Présentation du DOO

## Partie transversale – les grands équilibres de l'urbanisation

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

### **P. Encadrer le développement des hameaux**

#### ***L'extension urbaine d'un hameau structurant***

L'extension urbaine d'un hameau structurant pourra être permise, sous réserve de justification dans les documents d'urbanisme locaux, dans les cas suivants :

- Une incapacité technique et/ou la présence d'enjeux environnementaux importants ne permettant pas l'extension urbaine en périphérie du centre-ville/ centre-bourg principal de la commune concernée ;
- Un centre-bourg de taille plus modérée qu'un hameau structurant, justifiant ainsi de son confortement comparativement au centre-bourg.

#### **Précision DDT :**

Les deux principes à rappeler et à appliquer pour la caractérisation des hameaux sont :  
1- les hameaux ne sont pas des espaces de développement à privilégier pour éviter le mitage (retour en zone NAF) ;  
2- leur niveau d'urbanisation doit être exceptionnelle et encadrée (STECAL Nh ou Ah ou secteur "urbanisable" Uh) avec une possibilité d'extension très restreinte sans possibilité d'extension linéaire ;

# 01 Présentation du DOO

Partie 1 – Maintenir la qualité de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

*Produire un habitat diversifié et de qualité*

## P. Encadrer la croissance du parc de logements en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT

L'objectif est aujourd'hui de produire environ 5 000 logements, soit environ 250 nouveaux logements par an en moyenne au cours des 20 prochaines années.

| Repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2046 à l'échelle des EPCI |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| EPCI                                                                                                                                   | Par an           | Total sur 20 ans |
| EPCI Val de Cher Controis                                                                                                              | 145 logements/an | 2 900 logements  |
| EPCI Romorantinois et Monestois                                                                                                        | 105 logements/an | 2 100 logements  |
| <b>Total SCoT :</b>                                                                                                                    | <b>250</b>       | <b>5 000</b>     |

*Répartition des logements selon les points de chaque commune dans l'armature territoriale – Cf slide suivante*

## R. Programmer la répartition de logements à l'échelle des polarités

Le nombre de logements à produire est réparti par EPCI.

Pour donner une meilleure lisibilité à la programmation annuelle de logements le SCoT recommande la répartition ci-après permettant de respecter l'armature territoriale définie.

| Repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2046 à l'échelle des EPCI |                      |               |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|
| Polarité                                                                                                                               | Logements sur 20 ans | En % du total | Nbr de commune(s) au sein du pôle |
| <b>Pôle urbain structurant</b>                                                                                                         | ~1500                | ~30%          | 1                                 |
| <b>Pôles secondaires</b>                                                                                                               | ~1480                | ~29,5%        | 4                                 |
| <b>Pôles de proximité</b>                                                                                                              | ~800                 | ~16%          | 6                                 |
| <b>Bourgs ruraux</b>                                                                                                                   | ~1230                | ~24,5%        | 38                                |

Partie 1 – Maintenir la qualité de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

***Répartition logements selon points de chaque commune dans l'armature territoriale***

Une pondération par commune a été réalisée prenant en compte :

- Le nombre d'habitants (*1 point pour 50 habitants*) ;
- Le nombre d'emplois (*1 point pour 15 emplois*) ;
- Le nombre de logements (*1 point pour 40 logements*) ;
- Le nombre d'équipements (*10 points pour un équipement supérieur, 5 pour un équipement intermédiaire, et 1 par équipement de proximité*).

***=> Définit une structuration du territoire***

**Application du poids de chaque commune dans l'armature pour définir un volume de logements théoriques à envisager**

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

### P. Rechercher une densification globale des espaces urbanisés actuels et futurs

L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes.

Ces objectifs sont définis par niveau d'armature.

Il s'agit de densités brutes (comprenant la VRD, les espaces communs...). Les densités moyennes sont à respecter à l'échelle des communes et peuvent ainsi être modelées par opérations d'aménagements afin d'éviter l'application d'une densité moyenne identique par secteur :

|                                | Densités moyennes minimales globales |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Pôle urbain structurant</b> | 24 lgts/ha                           |
| <b>Pôles secondaires</b>       | 18 lgts/ha                           |
| <b>Pôles de proximité</b>      | 15 lgts/ha                           |
| <b>Bourgs ruraux</b>           | 12 lgts/ha                           |

*NB : Densités des nouvelles opérations en extension urbaine*

#### Recommandation DDT :

Introduire, là où c'est pertinent, des fourchettes de densité minimale par type de polarité (ex. densité résidentielle minimale en centre bourg/centralités et moindre densité autorisée en villages), afin de cadrer plus finement les PLUi.

**Des densités calibrées aux caractéristiques du territoire : Périurbaine et rurale**

# 01 Présentation du DOO

## Partie transversale – les grands équilibres de l'urbanisation

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

### **P. Encourager la production résidentielle dans les enveloppes urbaines existantes**

Les documents d'urbanisme locaux doivent présenter des efforts de renouvellement à travers la répartition de la programmation résidentielle suivante :

- A minima : **60 % par densification** du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance) ;
- Au maximum : **40% par extension** de l'urbanisation, en tenant compte des potentialités d'accueil dans le tissu urbain existant qui ne sont pas homogènes sur le territoire (pôles urbains/villages).

#### ***Proposition alternative :***

- *A minima 50% par densification jusqu'en 2036 ;*
- *Puis à minima 60% jusqu'en 2046.*

***Cf. Simulation foncière slide suivante***

# 01 Présentation du DOO

## Partie transversale – les grands équilibres de l'urbanisation

*Poursuivre la limitation de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols en privilégiant le renouvellement urbain*

### **P. Justifier les extensions de l'enveloppe urbaine, en cohérence avec les enveloppes foncières maximales autorisées par le SCoT**

Après avoir évalué les capacités d'optimisation de l'enveloppe urbanisée, les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir, si le besoin est justifié, l'extension de leur enveloppe urbaine.

Les documents d'urbanisme locaux, définissent et redistribuent des enveloppes au sein de leurs PLUi en respect des conditions suivantes :

- Ne pas dépasser l'enveloppe maximale accordée aux EPCI ;
- Respecter les principes de l'armature territoriale du SCoT.

Les documents d'urbanisme locaux devront décider d'une répartition adéquate entre les différentes communes du territoire, de façon à atteindre les objectifs fixés par le SCoT, notamment en matière de respect de l'armature territoriale.

## Simulation foncière pour l'habitat

## Scénario 1 : 60% en densification // 40% en extension

|                    | Logts par an<br>estimatif | Logts sur<br>20ans | Dont dans<br>tissu urbain * | Dont en<br>extension de<br>l'urbanisation |
|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|
| Centralité urbaine |                           |                    | 60%                         | 40%                                       |
|                    | 75                        | 1492               | 895                         | 597                                       |
| Pôles secondaires  |                           |                    | 60%                         | 40%                                       |
|                    | 74                        | 1477               | 886                         | 591                                       |
| Pôles de proximité |                           |                    | 60%                         | 40%                                       |
|                    | 40                        | 804                | 482                         | 322                                       |
| Pôles ruraux       |                           |                    | 60%                         | 40%                                       |
|                    | 61                        | 1224               | 744                         | 480                                       |
| <b>TOTAL SCoT</b>  | <b>250</b>                | <b>~5000</b>       | <b>~3000</b>                | <b>~2000</b>                              |

Densités  
moyennesNombre d'hectares  
en extension

24 lgts/ha

~24,9 ha

18 lgts/ha

~32,8 ha

15 lgts/ha

~21,4 ha

12 lgts/ha

~40,8 ha

~119,9 ha

| Besoins fonciers pour les logements et les équipements communaux en ha sur 20ans |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| EPCI                                                                             | Total            |
| Val de Cher Controis                                                             | ~75,5 ha         |
| Romorantinais Monestois                                                          | ~44,4 ha         |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>~119,9 ha</b> |

## Simulation foncière pour l'habitat

Scénario 2 : 50% en densification jusqu'en 2037 - Puis 60% en densification jusqu'en 2047

|                    | Logts par an<br>estimatif | Logts sur<br>20ans |
|--------------------|---------------------------|--------------------|
| Centralité urbaine | 75                        | 1492               |
| Pôles secondaires  | 74                        | 1477               |
| Pôles de proximité | 40                        | 804                |
| Pôles ruraux       | 61                        | 1224               |
| <b>TOTAL SCoT</b>  | <b>250</b>                | <b>~5000</b>       |

| Densités<br>moyennes | Nombre d'hectares en<br>extension |                          |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                      | 1 <sup>ère</sup> période          | 2 <sup>ème</sup> période |
| 24 lgts/ha           | ~15,5 ha                          | ~12,4 ha                 |
| 18 lgts/ha           | ~20,5 ha                          | ~16,4 ha                 |
| 15 lgts/ha           | ~13,4 ha                          | ~10,7 ha                 |
| 12 lgts/ha           | ~25,5 ha                          | ~20,4 ha                 |
|                      | ~74,9 ha                          | ~59,9 ha                 |
|                      | ~135 ha                           |                          |

| Besoins fonciers pour les logements et les équipements communaux en ha sur 20ans |                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| EPCI                                                                             | Total          |
| Val de Cher Controis                                                             | ~85 ha         |
| Romorantinais Monestois                                                          | ~50 ha         |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>~135 ha</b> |

Partie 1 – Maintenir la qualité de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

*Renouveler et réhabiliter le parc de logements existant*

### **P. Favoriser les logements aidés**

Les documents d'urbanisme locaux des pôles principaux prévoient dans les documents d'urbanisme locaux la production de logements aidés par des dispositions réglementaires et foncières adaptées.

L'ensemble des communes contribue à la production de logements aidés de manière proportionnée à hauteur de ses moyens et dans le respect de la législation en vigueur.

### **Recommandations DDT :**

- Définir un objectif global de production de logements sociaux, exprimé en part de la production totale ;
- Préciser les sites d'implantation de ces objectifs par niveau de l'armature territoriale ;
- Affirmer le rôle structurant du logement social en centralité et en faire un levier prioritaire du renouvellement urbain ;
- Inciter à mobiliser le parc vacant comme levier de production de logements sociaux ;
- Introduire des prescriptions en matière de mixité sociale (ex : part minimale de logements sociaux dans les opérations).

# 01 Présentation du DOO

Partie 1 – Maintenir la qualité de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

*Structurer une offre de services et d'équipements répartis sur l'ensemble du territoire et accessibles de tous*

L'offre en termes d'équipements et de services à la population devra être renforcée dans l'ensemble du territoire afin d'accompagner ce développement résidentiel.

La réutilisation des bâtiments existants est prioritaire, quand le projet le permet.

À défaut, les communes peuvent mobiliser une enveloppe foncière réservée de X hectares, répartie comme suit :

**Quels projets retenir/  
comptabiliser dans le SCoT ? Quelle  
enveloppe nécessaire ?**

| EPCI                                | Besoins fonciers pour les équipements en<br>ha sur 20ans |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| CC Val de Cher Controis             | X ha                                                     |
| CC du Romorantinais et<br>Monestois | X ha                                                     |
| <b>Total :</b>                      | <b>X ha</b>                                              |

**Un recensement des projets structurants à organiser au sein des communes**

**Les projets structurants déjà identifiés : déviations routières de Contres et de Chémery, la voie verte entre Villefranche et Romorantin, un barreau cyclable entre Montrichard et Chaumont, Les Lodges de Beauval (à confirmer)**

**Précision DDT :**

À ce stade, les projets identifiés sur le territoire ne permettent pas de mobiliser le foncier prévu au niveau national et européen (PENE) ni la réserve nationale envisagée dans le cadre de la modification du SRADDET.

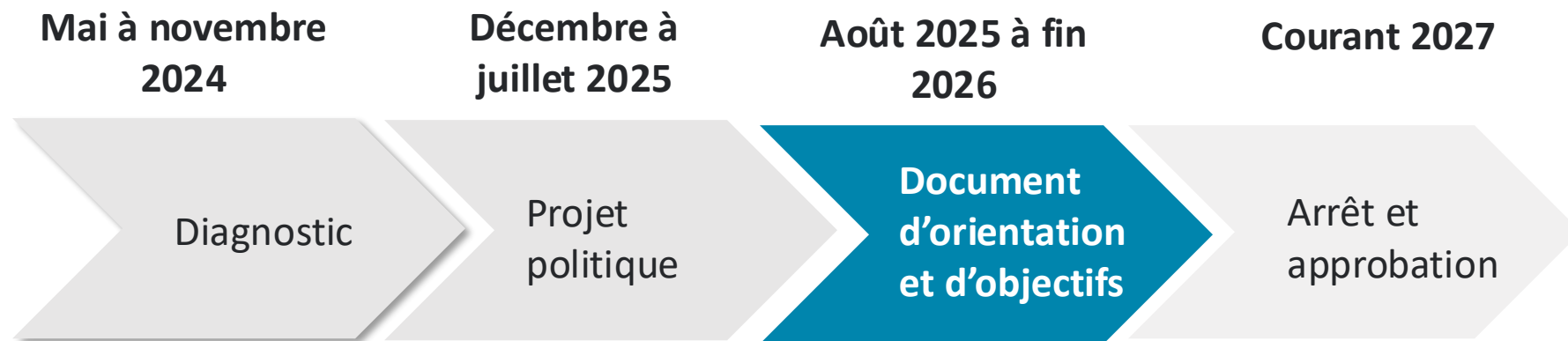
## Principe de phasage de l'urbanisation en lien avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience

*Enveloppes maximales en lien avec les objectifs du PADD*

|                                                                                  | 2021-2030                                                                                   | 2031-2040                                                                            | 2041-2046                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Les 3 phases de réduction de la loi Climat et Résilience à l'horizon 2050</b> | Réduction de -54,5% de la consommation d'espaces NAF par rapport à la période de référence* | Réduction de l'artificialisation des sols par rapport à la période précédente (-50%) | Dernière tranche de réduction de l'artificialisation des sols par rapport à la période précédente pour tendre vers la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) |
| <b>Objectifs de la Vallée du Cher à la Sologne à l'horizon 2046</b>              | Soit 452 ha mobilisables entre 2021 et 2030.                                                | 226 ha                                                                               | .79,1 ha                                                                                                                                                           |

# 03 Les prochaines étapes

## 03 Prochaines étapes



**D'ici fin 2026** : Arbitrage des derniers sujets sur le DOO

**1er trimestre 2027** : Réunion des PPA + réunion publique

**Arrêt du SCoT** : Au plus tard d'ici l'été 2027 pour ne pas bloquer l'avancée des PLUis

# Merci

## Nous contacter :

### **SARL VE2A - Siège Social**

**Moulin Marc d'Argent**  
3 rue des petites eaux de  
Robec - 76000 ROUEN  
Tel.: 09 72.33.32.84  
[contact@ve2a.com](mailto:contact@ve2a.com)  
SIRET :  
512.770.884.00033

### **Agence Paris**

**Le « cinq »**  
5 Rue de Savoie - 75006 PARIS  
+33 1 43 26 66 39

### **Agence Océan Indien**

**Cour de l'Usine**  
La Mare  
97438 Sainte-Marie