



# Ordre du jour

**01** La révision du SCoT et les étapes passées

**02** Présentation du PAS

**03** Les prochaines étapes

# 01 La révision du SCoT et les étapes passées

# Planning général

## Les étapes de l'élaboration du SCoT



**18 décembre 2025** : Séminaire PAS

**18 février 2025** : Conseil Syndical – Présentation de la synthèse du séminaire et prémisse d'un projet de territoire

# Les étapes du SCoT

1



Annexes : Rapport de présentation / Diagnostic territorial/ Justifications



Diagnostic et Etat initial de l'environnement : les enjeux du territoire.

Explication des choix retenus et des orientations du projet.

2



PAS



Ce projet est porté par les élus. Quel avenir pour les 20 prochaines années ?

3



Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)



Traduction réglementaire du projet politique → mise en œuvre du PAS. Ses prescriptions sont opposables aux documents d'urbanisme locaux.



## 3 documents

## La phase PAS, deuxième étape du SCoT

La phase PAS est la deuxième étape de l'élaboration du SCoT. Elle définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de 20 ans, sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent.

Le PADD concourt à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant : un **équilibre** et une **complémentarité** des polarités urbaines et rurales, une **gestion économe de l'espace** limitant l'artificialisation des sols, les **transitions** écologique, énergétique et climatique, une offre **d'habitat**, de **services** et de **mobilités** adaptés aux nouveaux modes de vie, une **agriculture** contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

# 02 Présentation du PAS

## 02 Structuration du PAS

### Axe transversal

0.0 Intégrer les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et la trajectoire «zéro artificialisation nette» à horizon 2050

**Axe 1 : Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité**

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

**Axe 3 : Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources**

# 00 Axe transversal

### 0.0 Intégrer les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et la trajectoire « zéro artificialisation nette » à horizon 2050

#### 0.1 Maitriser durablement les impacts de l'urbanisation sur l'équilibre et la fonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers

- **Afin de participer à l'objectif national de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le SCOT envisage de limiter la consommation d'espaces NAF du territoire.**
  - Une réduction de la consommation d'espaces NAF d'a minima 50% à l'horizon 2031 par rapport à la période précédente (du 01/01/2011 au 31/12/2020), soit : 535 ha mobilisables ;
  - Une réduction de l'artificialisation d'a minima 50% à l'horizon 2041 par rapport à la période précédente (du 01/01/2021 au 31/12/2030) ;
  - Une réduction de l'artificialisation d'a minima 50% à l'horizon 2050 par rapport à la période précédente (du 01/01/2031 au 31/12/2040).

Ces données chiffrées devront, au-delà des projets propres à chaque commune, intégrer les projets nationaux et régionaux, et identifier les projets intercommunaux.

*NB : Ces objectifs chiffrés sont susceptibles d'évoluer au regard de la réglementation en vigueur au moment de l'arrêt du SCoT.*

### 0.0 Intégrer les objectifs nationaux de lutte contre l'étalement urbain et la trajectoire « zéro artificialisation nette » à horizon 2050

#### 0.1 Maitriser durablement les impacts de l'urbanisation sur l'équilibre et la fonctionnalité des espaces agricoles, naturels et forestiers

- **Les communes de la Vallée du Cher à la Sologne s'engagent à :**
  - Prioriser l'aménagement des gisements fonciers et immobiliers disponibles au sein des espaces urbanisés ;
  - Encourager la rénovation du parc ancien et favoriser la remise sur le marché des lits touristiques en cœur de bourgs, et villages touristiques pouvant permettre de répondre aux besoins de la population permanente ;
  - Poursuivre le recentrage de l'urbanisation autour des secteurs équipés (bourgs, villages et hameaux principaux) ;
  - Trouver un équilibre entre préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et une évolution raisonnée du développement bâti et anticiper la gestion des terres inertes associées ;
  - Identifier le potentiel de renaturation du territoire.

#### 0.2 Poursuivre l'aménagement des centres-villes, centres-bourgs et des villages

- **Cet effort de densification ne devra pas se réaliser au détriment de la qualité urbaine des opérations à venir.**

##### Il s'agira en ce sens :

- De respecter les trames historiques d'implantation des bourgs et villages afin de protéger leurs silhouettes et les perspectives remarquables ;
- D'améliorer le traitement des franges urbaines et des limites à l'urbanisation ;
- D'aménager des extensions urbaines qualitatives, en cohérence avec l'implantation du bâti dans les bourgs, villages et hameaux.

An aerial photograph of a village, likely in a rural area, showing a church with a tall spire, several houses, and a large forested area. The image is in a reddish-brown monochrome color scheme.

# AXE 1

**Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité**

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

## 1.1 S'engager en faveur d'un projet démographique maîtrisé à l'horizon 2046

À travers leur SCoT, les communes de la vallée du Cher à la Sologne se fixent un objectif de croissance démographique maîtrisé et régulé dans le temps, propre à venir consolider la tendance positive observée et conforter l'attractivité du territoire.

Pour les 20 ans à venir, il est ainsi attendu de tendre vers le juste équilibre entre développement démographique, le développement de l'emploi et la préservation de la vitalité du territoire, à travers les projections suivantes :

- une croissance annuelle moyenne de l'ordre de +0,1%/an, soit en moyenne 82 habitants supplémentaires par an
- un seuil démographique de l'ordre de 82 700 habitants à l'horizon 2046 (soit + 2040 habitants sur le territoire).

## 1.2 Appuyer le projet démographique sur une armature urbaine équilibrée permettant de favoriser les pratiques de proximité au sein de la vallée du Cher à la Sologne

Mettre en œuvre un développement de l'habitat équilibré au sein du territoire, en cohérence avec l'armature urbaine :

**Affirmer le rôle de Romorantin-Lanthenay en tant que pôle urbain structurant** au sein de la Vallée du Cher à la Sologne.

**Consolider le développement des pôles secondaires du territoire** à travers le renforcement de leurs capacités d'accueil résidentielles, commerciales et touristiques : *Le Controis-en-Sologne, Montrichard Val de Cher, Saint-Aignan, Selles-sur-Cher ;*

**Structurer le développement des pôles de proximité** en accompagnant la croissance démographique d'une offre d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et à venir des ménages : *Pruniers-en-Sologne, Villefranche-sur-Cher, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Noyers-sur-Cher, Gièvres.*

**Permettre le développement des bourgs ruraux du territoire**, en cohérence avec l'identité rurale des communes.

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

## Pourquoi définir une armature territoriale ?

La question de la **structuration du développement urbain** s'articule autour du niveau d'exigence que fixera le DOO par rapport à deux types de variables

La **localisation préférentielle** du développement urbain.  
**OÙ ?**

Les modes de production urbaine (les **formes urbaines**).  
**COMMENT ?**

Pour tendre vers une **réduction de la consommation foncière**,  
Le SCoT doit définir un objectif de limitation de la consommation d'espace.

L'armature urbaine va permettre de définir les droits et devoirs des secteurs du territoire en fonction de la place de chaque commune dans l'armature, en termes :

- d'accueil démographique,
- de production de logements,
- de densification et d'intensification urbaine,
- de consommation foncière,
- de mixité sociale et de diversité de l'habitat,
- de diversité des équipements et services.

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

## 1.3 Assurer un rythme de construction cohérent avec les perspectives démographiques

Considérant les perspectives démographiques comme les autres dynamiques influençant les besoins en logement, le SCoT de la Vallée du Cher à la Sologne se fixe pour les 20 ans à venir un objectif de construction de **3 700 logements, soit environ 170 nouveaux logements par an sur le temps du SCoT.**

Cet objectif quantifié de création de nouveaux logements est couplé d'une volonté de prioriser l'intensification du tissu urbain existant et de maîtriser les extensions urbaines futures à travers des formes urbaines aussi bien adaptées aux communes urbaines qu'aux communes rurales du territoire.

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

## Comment définir le nombre de logements à construire ? S'appuyer sur le calcul du point mort

Le calcul du « point mort » prospectif sur la période 2021-2046, ou nombre de logements à construire pour permettre au territoire de maintenir sa population sur une période donnée, est le calcul permettant la définition du besoin en logements à partir du niveau de croissance démographique retenu.

### 2 phénomènes « consomment » des logements neufs :

- **La diminution de la taille des ménages** liée aux comportements sociaux et sociétaux (divorces, familles monoparentales, décohabitations, vieillissement, ...);
- **Le renouvellement du parc de logements** : démolition/ reconstructions, changement d'affectation de bâtiments ou locaux.

### 2 autres phénomènes font varier le niveau du point mort :

- **La variation de la part de logements vacants ;**
- **La variation de la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels.**

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

Constat 2015-2021 et prospective 2021/2046						
	2015	2015 à 2021		2021	2021 à 2046	
		variation annuelle			variation annuelle	
						2046
Population municipale	81778			80633		<b>82673</b>
Croissance annuelle		-0,23%			0,10%	
Population des ménages	78465			77715		79681
Taille moyenne des ménages	2,16			2,10		2,00
Taux de desserrement		-0,47%			-0,19%	
Parc logements	45101		200	46303		48586
Résidences principales	36387	80,7%	115	37074	80,1%	39841
Résidences secondaires	3599	8,0%	19	3711	8,0%	3887
Logements vacants	5115	11,3%	67	5519	11,9%	4859
Renouvellement /an		<u>90</u>			69	
Taux de renouvellement/an		0,20%			0,15%	
<b>POINT MORT</b>		<b>354</b>			<b>121</b>	
RENOUVELLEMENT		90			69	
VARIATION RES SEC		19			7	
VARIATION LOG VAC		67			-26	
DESSERREMENT		178			71	
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>		<b>-60</b>			<b>39</b>	
Constructions neuves à réaliser 2021-2046					161	<b>4019</b>
Constructions réalisées entre 2022 et 2024 (source SITADEL + commune)						317
Nombre de logements restants à produire 2024-2046					168	3702
<b>Nombre de logements restants à construire d'ici 2046</b>					168	<b>3702</b>

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

## 1.4 Poursuivre la mise en œuvre d'une politique de l'habitat solidaire et adaptée, garante de la cohésion sociale au sein du territoire

Le SCoT devra en ce sens permettre à chaque commune de diversifier le profil de ménages venant s'installer :

- En proposant **une gamme de logements complète et adaptée** qui accompagne l'attractivité du territoire et facilite le parcours résidentiel des ménages au sein de la Vallée du Cher à la Sologne ;
- En favorisant la **production de logements locatifs sociaux et en accession sociale** dans une logique de mixité générationnelle au sein des opérations ;
- **En accompagnant le vieillissement des aînés** sur le territoire par la poursuite d'un développement résidentiel adapté couplé à l'implantation de services et d'équipements ;
- En **limitant les locations touristiques** qui concurrence l'accession au locatif privé ;
- En **répondant aux besoins des publics spécifiques tels que les travailleurs saisonniers.**

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

## 1.6 Déployer une offre d'équipements et de services en adéquation avec les besoins actuels et à venir des habitants et usagers du territoire

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

- **Mener une réflexion globale sur le rééquilibrage, la mutualisation et l'évolution de l'offre d'équipements et de services à l'échelle communautaire ;**
- **Conforter le niveau d'équipements et de services à la population, notamment à destination de l'enfance et la petite-enfance, en lien avec la croissance démographique visée et en lien avec le vieillissement de population.**
- **Renforcer la présence de résidences seniors ou de formes d'habitat alternatives** adaptées (habitat intergénérationnel, habitat adapté, ...) ;
- Soutenir et développer les services de **prise en charge, d'accueil et de soins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie** services à domicile, structures d'accueil ;
- Pérenniser l'offre de **services publics** dans les communes ;
- Lutter contre la **désertification médicale** ;
- **Améliorer l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs**, véritable atout du cadre de vie local et du dynamisme social du territoire, et capitaliser sur l'offre de loisirs de nature.

# 01 Maintenir le cadre de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité

## 1.7 Améliorer le maillage routier et encourager une mobilité active et décarbonée, adaptée au territoire

- **Maintenir et conforter les équipements** (notamment les espaces de coworking) et **services de proximité** (alimentation, santé, services publics, etc.) de chaque commune ;
- **Améliorer les conditions de circulation du territoire en travaillant sur les points noirs actuels** et en renforçant le maillage routier ;
- **Poursuivre la mise en place d'une politique d'aménagement des mobilités en faveur des mobilités douces** coordonnée à l'échelle du territoire et qui s'inscrit dans une logique départementale et régionale ;
- **Encourager et développer la pratique du vélo** en proposant des aménagements cyclables cohérents continus et sécurisés ;
- **Poursuivre le développement des aménagements en faveur de la marche**, au sein des communes et entre les communes notamment pour les courtes distances ;
- **Développer et renforcer l'intermodalité** (parkings à vélo, aires de covoiturage, articulation entre réseaux de bus, routier et gare, etc.), en particulier à proximité des nœuds de transports en commun structurants.



# AXE 2

## Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

# 02 Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

## 2.1 Soutenir et diversifier le développement économique

### 2.1.1 Prévoir les conditions nécessaires au développement du tissu économique local

- Prévoir les conditions au développement d'un tissu économique dynamique : mixité des fonctions urbaines, maintien des entreprises et prise en compte de leurs besoins de développement, accueil de nouvelles entreprises,
- Permettre l'extension des entreprises existantes pour maintenir l'emploi,
- Favoriser la coopération entre les acteurs, structurer les réseaux économiques, appuyer et accompagner la création d'entreprises,
- Accompagner les initiatives d'espaces de coworking et de télétravail afin de fixer localement l'emploi,
- Permettre l'accueil d'activités dans les centres-villes, bourgs et villages, compatibles avec l'habitat,
- Anticiper les besoins en s'appuyant sur le développement de l'immobilier économique adapté,
- Soutenir le développement des filières économiques locales : viticulture, agriculture, défense, aéronautique...

### 2.1.2 Faciliter le développement et l'implantation d'entreprises sur le territoire

- Proposer une offre d'accueil économique structurée et diversifiée : organiser les conditions d'implantation et valoriser les espaces économiques,
- Faciliter les projets de développement par l'adaptation des documents d'urbanisme locaux,
- Anticiper l'extension ou la création de nouveaux espaces économiques en fonction de la demande,
- Soutenir une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises,
- Renforcer le niveau de services aux entreprises pour accompagner leur développement.

*Bâti qualitatif renforçant l'attractivité des zones d'activités économiques*



*Utilisation d'ombrière photovoltaïque*



# 02 Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

## 2.1.3 S'appuyer sur les espaces existants

- Les parcelles non commercialisées ou les parcelles privées sous-exploitées au sein des zones d'activités existantes,
- Le foncier et l'immobilier économique existant à reconquérir (friches) via un travail sur leur mobilisation et requalification.

Le SCoT permet cette optimisation et une gestion plus souple du foncier notamment par :

- La réduction des marges de recul,
- La facilitation des divisions parcellaires,
- La promotion de la construction en hauteur (verticalité).

Renforcer l'attractivité en améliorant l'existant en :

- Encourageant la mutualisation des espaces
- Soutenant la rénovation et la modernisation des locaux afin de répondre aux besoins actuels des entreprises,
- Tenant compte des spécificités de chaque zone d'activités pour garantir l'accueil d'activités compatibles et limiter les nuisances
- Favorisant la requalification des friches afin d'optimiser l'usage du foncier déjà urbanisé.



Communication sur le foncier disponible

Les 10 zones d'activités avec la plus grande superficie

Nom de la ZAE	Communes	Superficie totale (ha)
Zone sud / Les Grandes Bruyères	Romorantin-Lanthenay	161
Zone des Barreliers incluant le Village food val de Loire	Le Controis en Sologne	147
La Grange (Leclerc)	Romorantin-Lanthenay	58
Parc Cher Sologne	Selles sur Cher	49
Clos de la Bonneterie	Montrichard val de Cher	40
ZAE des Vau de Chaume	Saint-Aignan	27
ZAE les Plantes	Noyers-sur-Cher	24
ZAC des Patureaux	Pruniers-en Sologne	21
Zone Saint Marc	Romorantin Lanthenay	20
ZAE Bezardière	Villefranche-sur-Cher	15

Principaux chiffres sur le total des zones d'activités économiques du territoire

Surface totale des ZAE	783 ha
Surface totale libre	190 ha
Surface totale des parcelles occupées	593 ha
Surface totale des bâtiments	109 ha
CES* sur le total	0,14

\*coefficient d'emprise au sol : surface totale des bâtiments sur la surface totale des ZAE

# 02 Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

## 2.2 Favoriser l'attractivité des centralités et le commerce de proximité

### 2.2.1 Prioriser le maintien et le renforcement de l'offre de proximité en centralités

- **Privilégier le développement de l'offre de proximité au cœur des centres-villes et centres-bourgs**, en favorisant la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services de proximité dans les secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ou à proximité immédiate de l'offre existante
- **Réaffirmer le rôle des centralités, chacune avec sa spécificité, au sein de l'armature commerciale du SCoT**, en structurant le territoire autour de **quatre types de communes** et leur objectif de développement commercial :
  - **Conforter Romorantin-Lanthenay** comme pôle commercial principal du territoire,
  - **Affirmer et consolider** les fonctions commerciales des **centralités intermédiaires**
  - **Maintenir l'offre commerciale des centralités relais**
  - **Préserver le rôle d'hyper-proximité** des plus petites communes.
- Soutenir et **permettre l'acquisition d'immobilier commercial stratégique** ainsi que d'autres actions en faveur de la **réappropriation des locaux vacants**,
- Maintenir et renforcer l'attractivité des centralités à **travers des aménagements urbains de qualité à poursuivre**,
- **Encourager et développer l'offre de proximité non sédentaire** (marchés, commerces ambulants, tournées de producteurs locaux, etc.) dans les communes les plus rurales dépourvues de commerces sédentaires.



*Aménagement qualitatif favorisant la déambulation*



*Espace de convivialité générateur de flux*



*La halle, un équipement marqueur de centralité*

## 02 Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

### 2.2.2 Limiter le développement commercial périphérique

- Organiser les complémentarités **des offres marchandes afin de répondre aux besoins réels de la population**, dans un contexte de dynamique démographique et d'évolution des tendances de consommation. **Les zones commerciales périphériques doivent prioritairement accueillir des commerces liés à des achats occasionnels lourds ou exceptionnels**
- Prendre en compte **les potentiels de développement des grandes et moyennes surfaces** selon la croissance démographique projetée, essentiellement sur des achats non-alimentaires et via l'extension des magasins existants,
- **Réguler l'installation de commerces et de services de proximité** en périphérie,
- **Limiter la création et l'extension des zones commerciales existantes**, en privilégiant la réutilisation des espaces disponibles pour l'accueil de nouveaux commerces,
- **Renforcer la qualité, l'intégration paysagère et la cohérence esthétique** des équipements commerciaux périphériques,
- **Maîtriser et encadrer les implantations de logistique commerciale**, en favorisant le développement d'équipements logistiques de proximité

*Parking commun et végétalisé permettant de limiter les flux entre les magasins*



*Bonne insertion paysagère et mise en place de bornes de recharge pour voitures électriques*



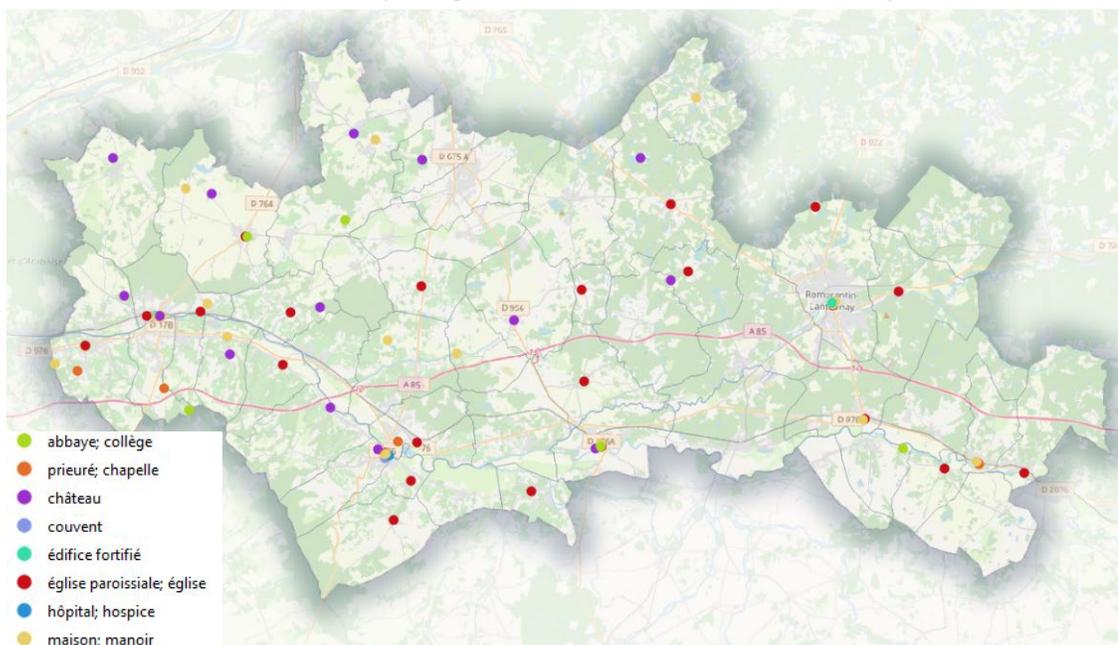
# 02 Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

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

### 2.3.1 Valoriser les patrimoines culturel, historique, gastronomique et agricole du territoire

- Poursuivre l'identification et la protection des éléments du patrimoine pour mettre en avant l'originalité et l'importance du terroir,
- **Mettre en valeur les sites naturels et agricoles,**
- Faciliter le **développement du tourisme vert** et des activités sportives de nature,
- **Permettre les synergies et les complémentarités entre les différentes offres touristiques** (nature, sport, gastronomie...)
- Permettre la **valorisation patrimoniale et touristique de l'ensembles des sites** (l'hôtel Saint-Pol à Romorantin-Lanthenay, le château de Saint-Aignan, la cité médiévale de Montrichard, cité médiévale de Mennetou-sur-Cher...),
- Poursuivre la **labellisation du territoire,**
- **Capitaliser sur sa richesse gastronomique** : fromage, vin, biscuiterie...,
- **Permettre la réalisation, à proximité des sites touristiques et culturels, d'aménagements légers** permettant de favoriser leur **accessibilité par les modes actifs** et les services liés, sans porter atteinte à la qualité écologique des milieux naturels.

Carte des sites protégés au titre des monuments historiques



Boutique mettant en avant les produits du terroir



Principaux labels et marques présents



## 02 Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire

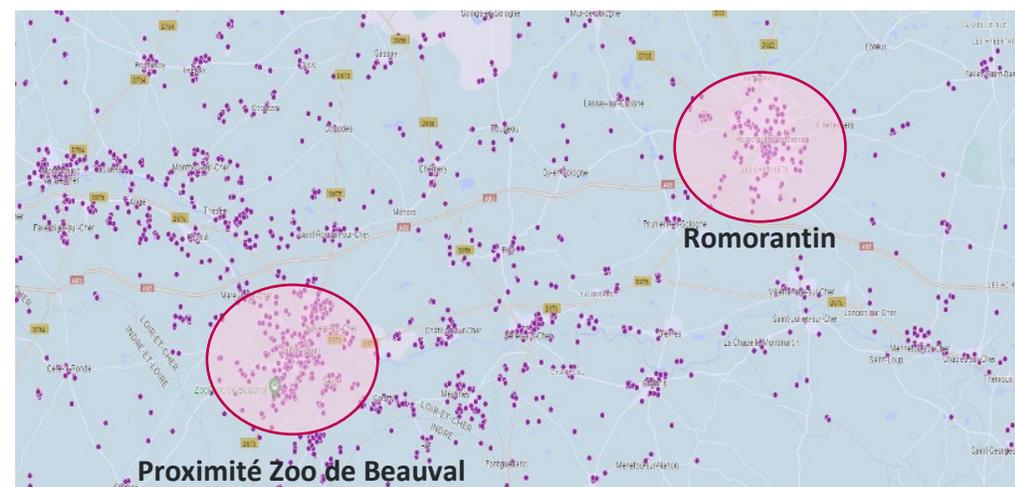
### 2.3.2 Améliorer la qualité des hébergements touristiques

- **Permettre la montée en gamme de l'offre d'hébergement touristique** et des services associés (conciergerie, ateliers de dégustation de produits locaux, espaces bien-être, organisation d'expériences, location de vélos, etc.),
- **Faciliter la diversification des hébergements et proposer de nouvelles expériences touristiques** (hébergements insolites, glamping, éco-villages, etc.). Notamment grâce à l'adaptation des documents d'urbanisme locaux, afin de **faciliter la conversion d'anciens bâtiments agricoles en projets touristique**
- **Encadrer et accompagner le développement de l'offre du ZooParc de Beauval**, en lui permettant de renforcer son rôle de locomotive touristique tout en favorisant les retombées sur d'autres formes de tourisme.

### 2.3.3 Renforcer l'itinérance douce:

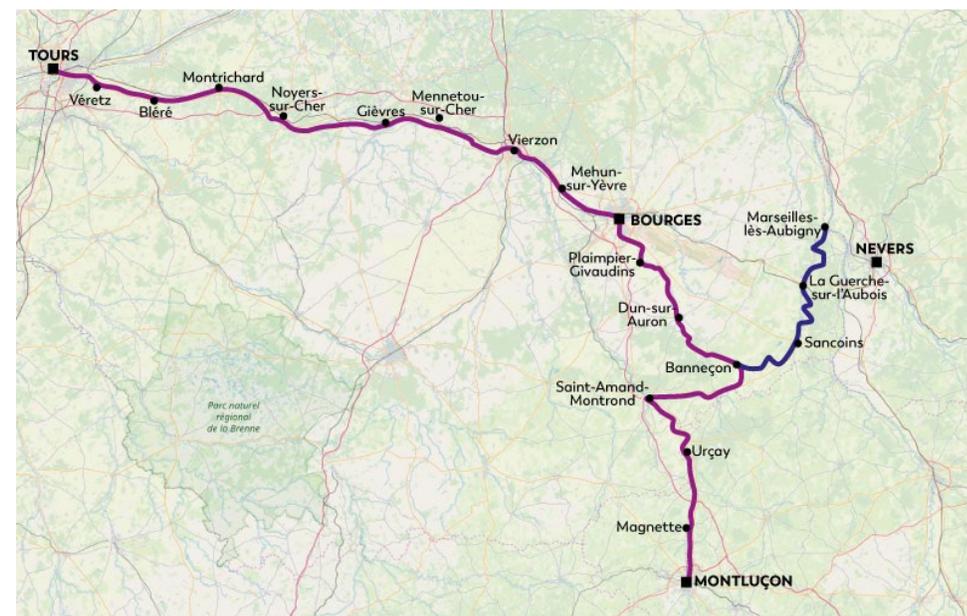
- **Valoriser et développer les voies douces** et les mobilités actives,
- **Développant les services au bénéfice des cyclotouristes**,
- **Poursuivre la réalisation de boucles locales** de randonnées à pied, à vélo ou équestre,
- **Prévoir l'interconnexion des voies douces** et en favorisant les parcours multimodaux.

Les capacités d'accueil : les meublés de tourisme



Source : AirDNA

Tracé de l'itin véloroute 46





# AXE 3

**Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources**

# 03 Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

## 1.1 Valoriser les différentes ambiances paysagères de la Vallée du Cher à la Sologne

### 1.1.1 Inscrire l'axe du Cher en tant que colonne vertébrale du territoire

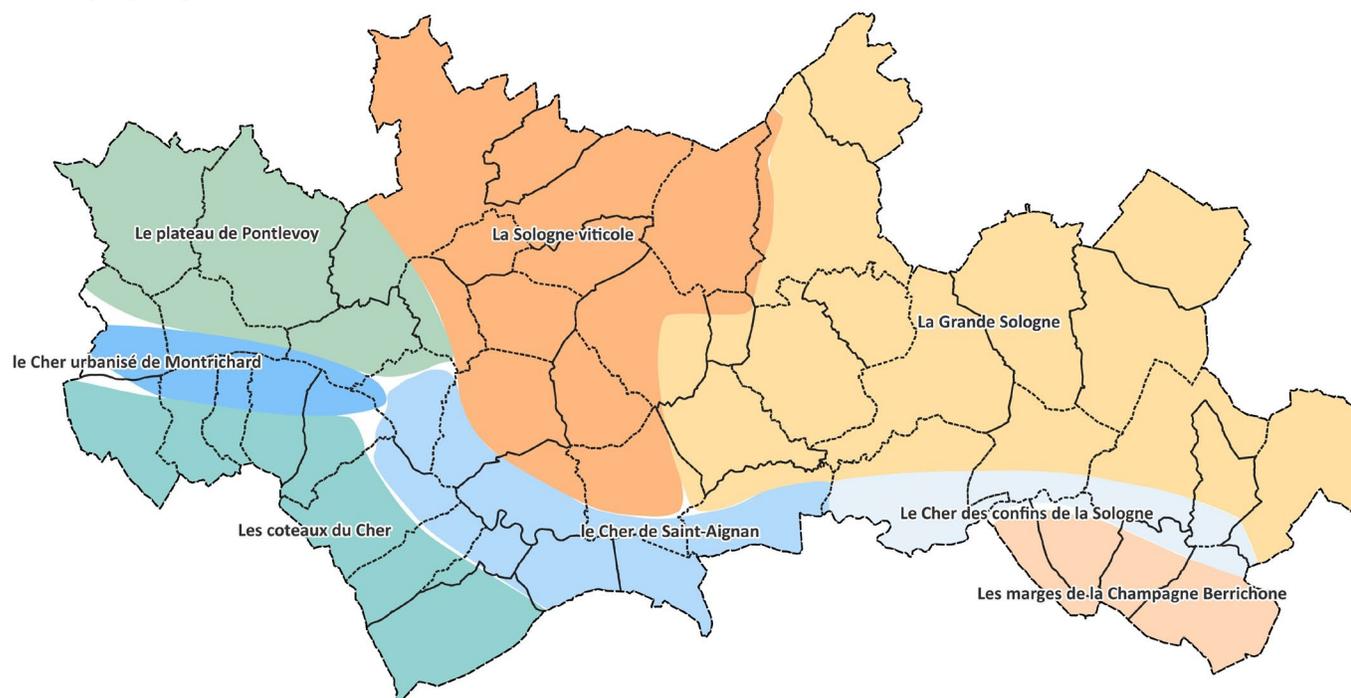
- **Valoriser le Cher** par le respect des différentes ambiances paysagères et de son architecture,
- **Appuyer l'attractivité autour de cet axe** par le tourisme, la mobilité douce et le maintien de la diversité de l'agriculture.

### 1.1.2 Reconnaître les différentes entités paysagères et architecturales du territoire

- **Réaffirmer les identités paysagères et architecturales** du territoire.

### 1.1.3 Organiser le tissu urbain afin de conserver les différentes ambiances des villes et villages

- **Conserver un cadre de vie** garant de l'ambiance rurale des villages et maintenir les coupures urbaines,
- **Prioriser une densification du tissu urbain existant** (hors Angé, Pouillé, Mareuil-sur-Cher),
- **Développer les transitions douces et paysagères** entre les espaces naturels, agricoles et forestiers et le tissu urbain,
- **Développer les connexions entre les bourgs et hameaux** du territoire par le biais des mobilités décarbonées.

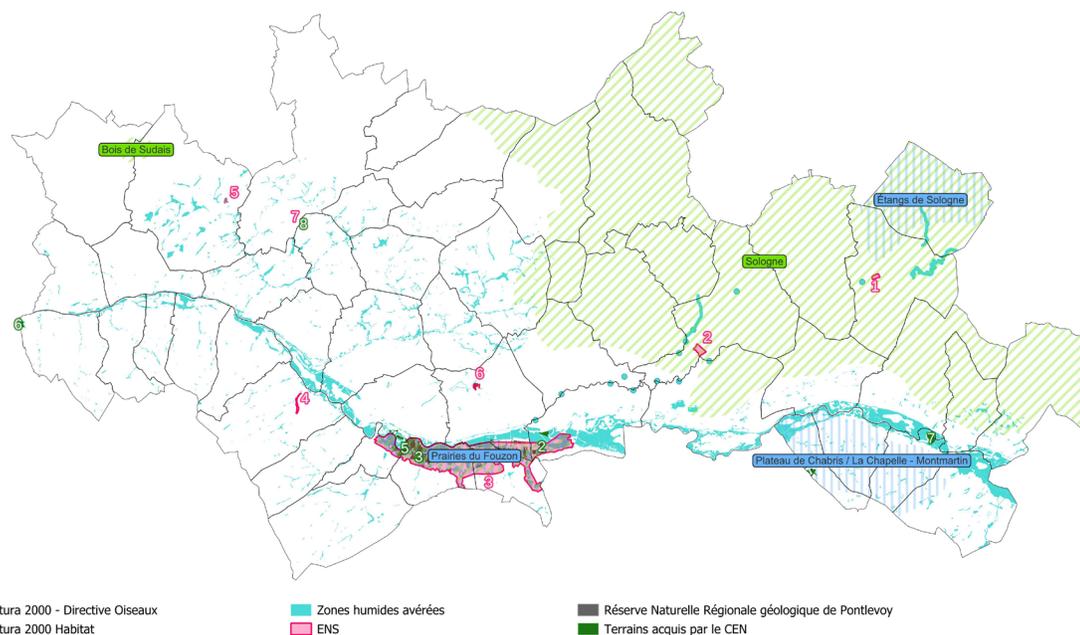


# 03 Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

## 1.2 Protéger les continuités écologiques et revégétaliser l'urbain

### 1.2.1 Protéger le patrimoine naturel de la Vallée du Cher à la Sologne

- Protéger les ENS, les terrains du conservatoire des espaces naturels, les zones humides avérées et les sites Natura 2000,
- Préserver la mosaïque des milieux naturels et agricoles (prairies, cultures, milieux calcaires, la ripisylve, les archipels de plans d'eau, les milieux humides et les boisements),
- Valoriser le rôle du patrimoine naturel (paysage, captage des ruissellements ombrage, lutte contre l'érosion...).



### 1.2.2 Maintenir la fonctionnalité écologique des milieux naturels et agricoles

- Affiner la Trame Verte et Bleue du Pays,
- Ne pas créer de nouveaux obstacles aux continuités écologiques,
- Retrouver une connexion entre les milieux naturels et agricoles et le milieu urbain,
- Inclure la séquence Eviter-Réduire-Compenser dans les stratégies d'aménagement et les opérations d'aménagement.

### 1.2.3 Rendre l'espace urbain plus résilient face aux changements climatiques

- Modérer l'imperméabilisation des sols,
- Revégétaliser l'espace public en privilégiant des espèces s'adaptant au climat local et développer les espaces de respiration,
- Corréler les principes d'aménagement des espaces extérieurs avec les services rendus par la végétalisation des espaces libres (ombrage, création d'îlots de fraîcheur, infiltration des eaux, protection de l'intimité, captation des ruissellements, brise vent...),
- Adapter la gestion des espaces de nature à leur usage.

# 03 Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

## 1.3 Garantir le cycle de l'eau pour les habitants actuels et futurs

### 1.3.1 Protéger les milieux aquatiques et humides du territoire,

- Protéger les cours d'eau du territoire et leurs berges,
- Eviter le développement de nouveaux plans d'eau,
- Protéger les zones humides du territoire et renforcer les zones fraîches,
- Privilégier l'infiltration des eaux de pluie permettant la recharge des nappes à la récupération.

### 1.3.2 Desservir la population en eau potable de qualité et gérer les pollutions des milieux aquatiques

- S'appuyer sur l'interconnexion des réseaux,
- Protéger les captages d'eau potable,
- Lier le développement urbain à la capacité des équipements de traitement des eaux usées.

### 1.3.3 Valoriser les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales

- Gérer les **eaux pluviales en favorisant leur infiltration** en intégrant des clauses pour les sols argileux,
- Développer le recours aux **matériaux perméables et à la pleine-terre**,
- **Améliorer la gestion des fossés** en prenant en compte les incidences de gestion sur les communes situées en aval.

## 1.4 Poursuivre une transition énergétique sans compromettre la qualité de vie des habitants

### 1.4.1 Permettre le développement des énergies renouvelables sous conditions de reconquête des terres dégradées et d'insertion paysagère

- **Privilégier le développement des installations de production d'énergie renouvelable** sur les anciennes carrières, les terres à faible potentiel agronomique, les friches agricoles ou les toitures de bâtiments agricoles,
- **Ne pas peser sur les capacités foncières** établies au travers des enveloppes du SCoT,
- **Préserver la qualité paysagère du territoire, la Trame Verte et Bleue et l'activité agricole.**

### 1.4.2 Développer un mix énergétique diversifié tant sur le type d'installation que sur les sources d'énergies

- Favoriser les constructions économes en énergie,
- Développer le mix énergétique et permettre de développer les capacités de raccordement (postes électriques).

# 03 Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

## 1.5 Assurer une cohérence entre dynamisme territorial et protection de la sérénité des habitants

### 1.5.1 Protéger le territoire face au développement de nouveaux risques sur le territoire

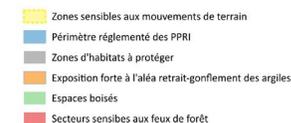
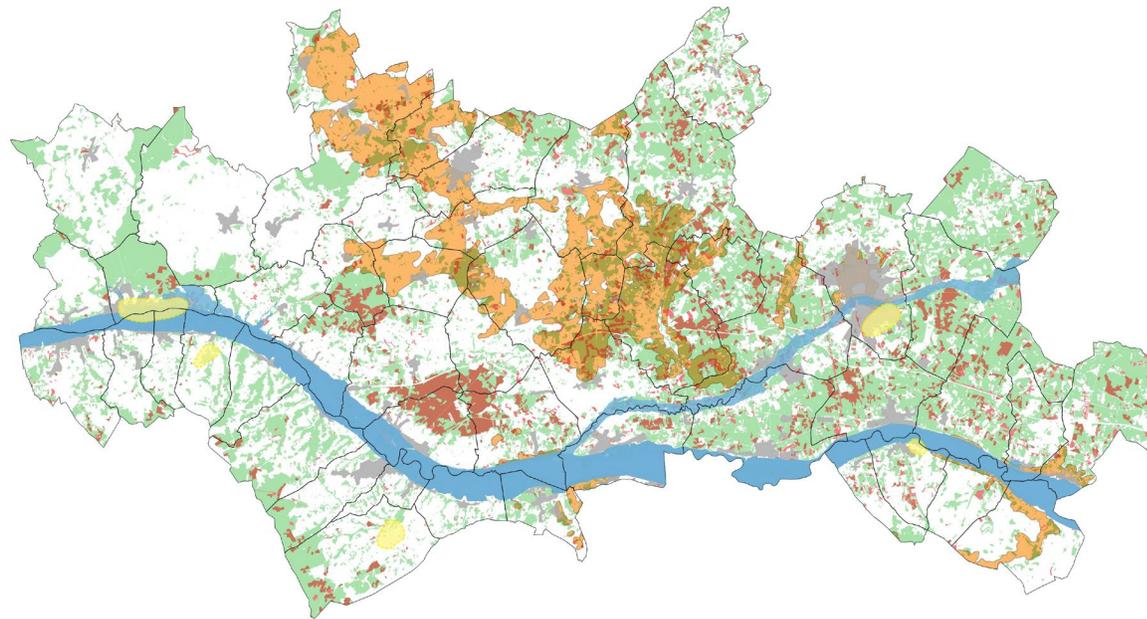
- Intégrer dans les réflexions d'aménagement les risques naturels (PPRi, PPRM) et les connaissances sur le risque d'inondation (ruissellements, plus hautes eaux connues),
- Protéger les biens et personnes face au risque de feux de forêt et à l'aléa des retraits et gonflement des argiles.

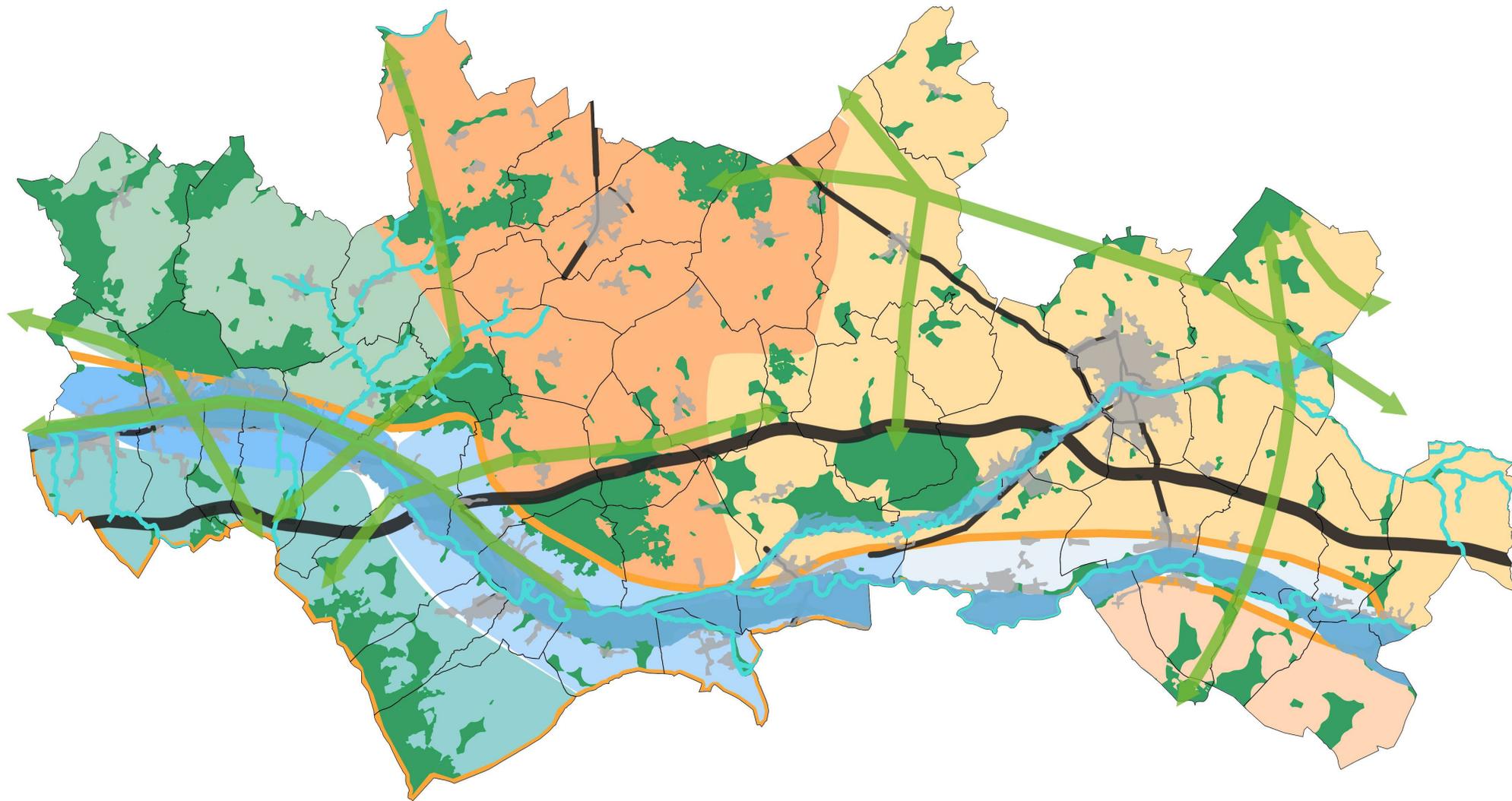
### 1.5.2 Intégrer une réflexion sur le devenir des friches

- Intégration dans la stratégie de renaturation du territoire.

### 1.5.3 Limiter l'exposition aux risques technologiques, nuisances sonores et pollutions

- Adapter la densification du **tissu urbain à proximité des sources de nuisances sonores** et intégrer les nuisances sonores subies et provoquées par l'installation d'une nouvelle activité,
- Privilégier **l'implantation d'activités génératrices de nuisances en dehors des centralités**,
- Intégrer dans les réflexions d'aménagement les risques technologiques (PPRT) et les dossiers de remise en état des carrières.





**Garantir un développement résilient**

-  Préserver la santé des habitants vis-à-vis des nuisances et pollutions
-  Densifier l'enveloppe urbaine et revégétaliser les bourgs
-  Valoriser la Vallée du Cher

**Préserver les ressources du territoire**

-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Protéger la ressource en eau et la biodiversité rattachée
-  Corridors écologiques de la trame verte à maintenir

**Garantir le respect de l'identité des territoires**

-  La Grande Sologne
-  La Sologne viticole
-  Le Cher des confins de la Sologne
-  Le plateau de Pontlevoy
-  Les coteaux du Cher
-  Les marges de la Champagne Berrichone
-  le Cher de Saint-Aignan
-  le Cher urbanisé de Montrichard

# 03 Les prochaines étapes

# Les prochaines étapes

## Les prochaines étapes



**1<sup>er</sup> avril 2025** : Comité de Pilotage – Première version du projet politique PAS

**25 avril 2025** : Comité technique

**20 mai 2025** : Réunion PPA et Réunion publique

**5 juin 2025** : Conférence des maires

**17 juin 2025** : Débat du PAS

SCOT



VALLÉE DU CHER  
À LA SOLOGNE