

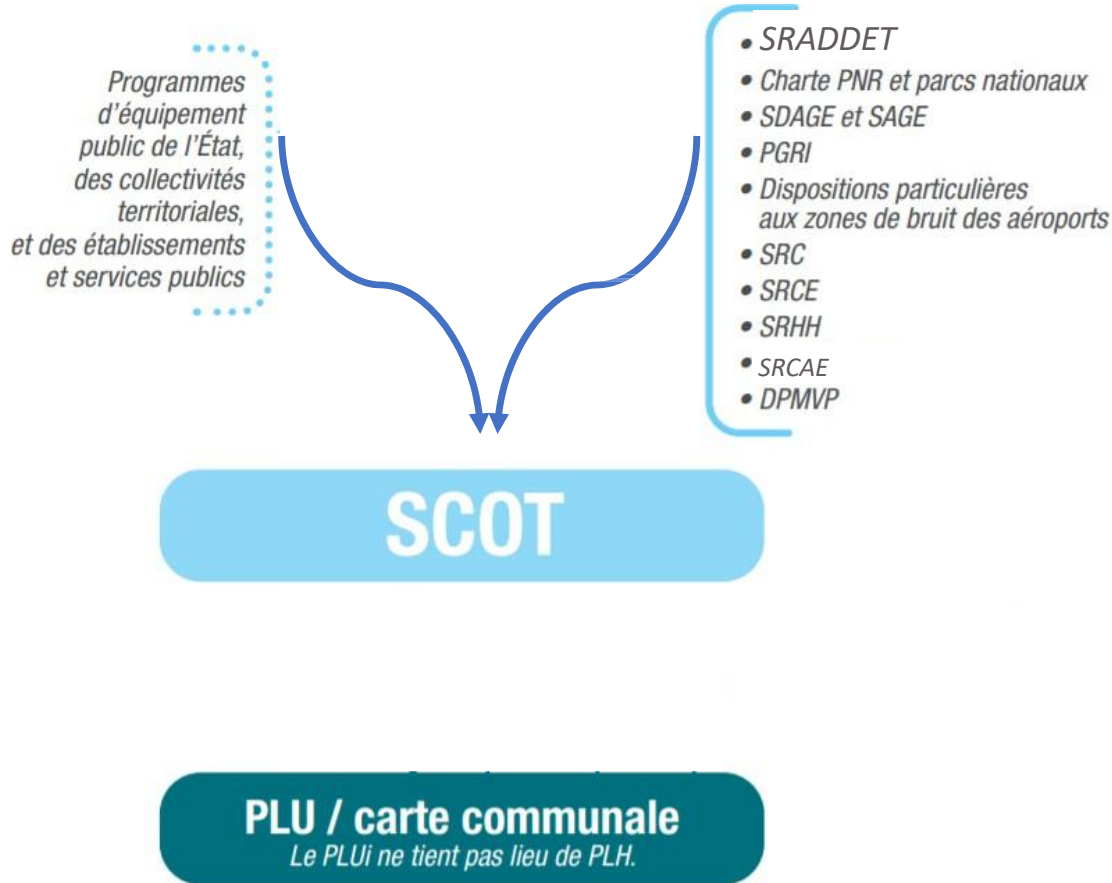


- 00** Le SCoT
- 01** Rappel des étapes passées
- 02** Présentation des premiers éléments du DOO
- 03** Prochaines étapes

# 00 Le SCoT

# 00 Le SCoT

## La hiérarchisation des documents



**SRADDET** : Schéma Régional Aménagement Développement Durable et d'Égalité des Territoires

**PNR** : Parc Naturel Régional

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**PGRI** : Plan de Gestion des Risques Inondations

**SRC** : Schéma Régional des Carrières

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

**SRHH** : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

**SRCAE** : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie

**DPMVP** : Directive de Protection de Mise en Valeur des Paysages (directive Paysage)

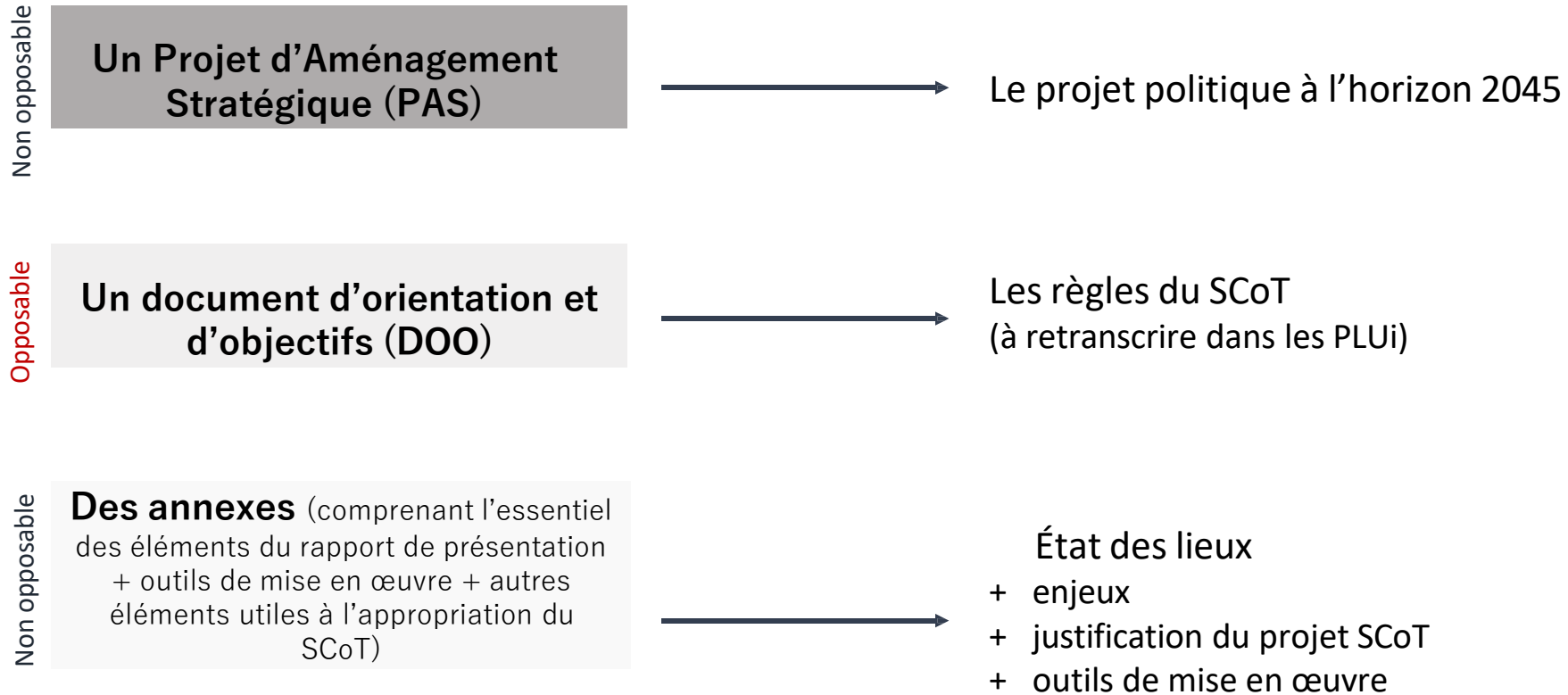
**PCAET** : Plan Climat Air Énergie Territorial

**PLH** : Programme Local de l'Habitat

**PLM** : Plan Local de Mobilité

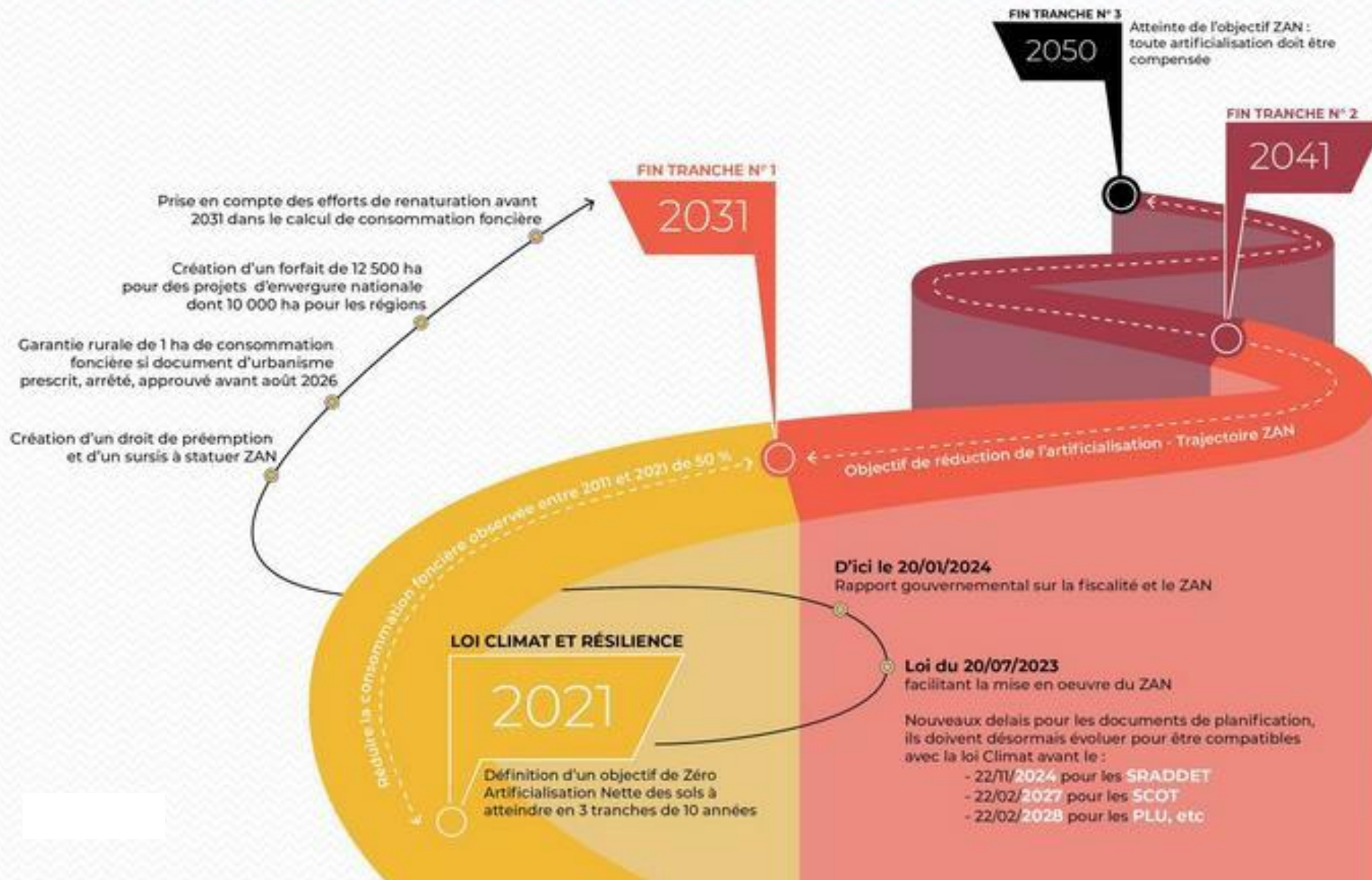
**SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



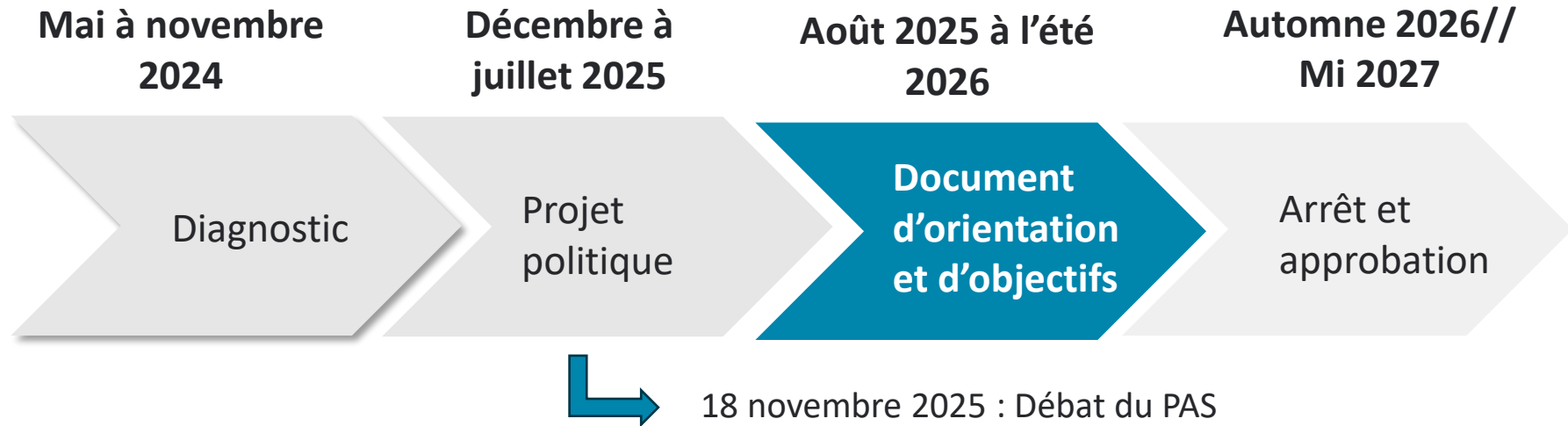
*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques*

## L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS APRÈS LA LOI DU 20.07.2023 VISANT À FACILITER SA MISE EN OEUVRE ET À RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT DES ÉLUS LOCAUX



# 01 Les étapes passées

# 01 Calendrier



**Mardi 7 octobre 2025** : Séminaire DOO

**Octobre/ Novembre 2025** : Rédaction d'une première version du 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

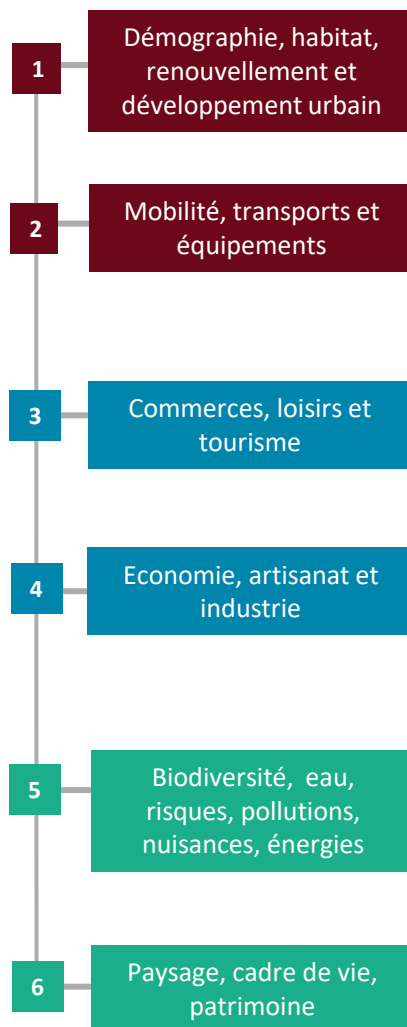
# 01 Calendrier

## Le PAS débattu

### Des défis aux orientations du PAS

Les constats et enjeux tirés du diagnostic et du séminaire ont conduit à structurer le PAS autour de trois axes forts, eux-mêmes déclinés en orientations qui trouveront une traduction concrète dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), sous forme de prescriptions et de recommandations.

### Des actions sur 6 thématiques



### Traduites dans trois axes retenus pour le PAS et sa déclinaison

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

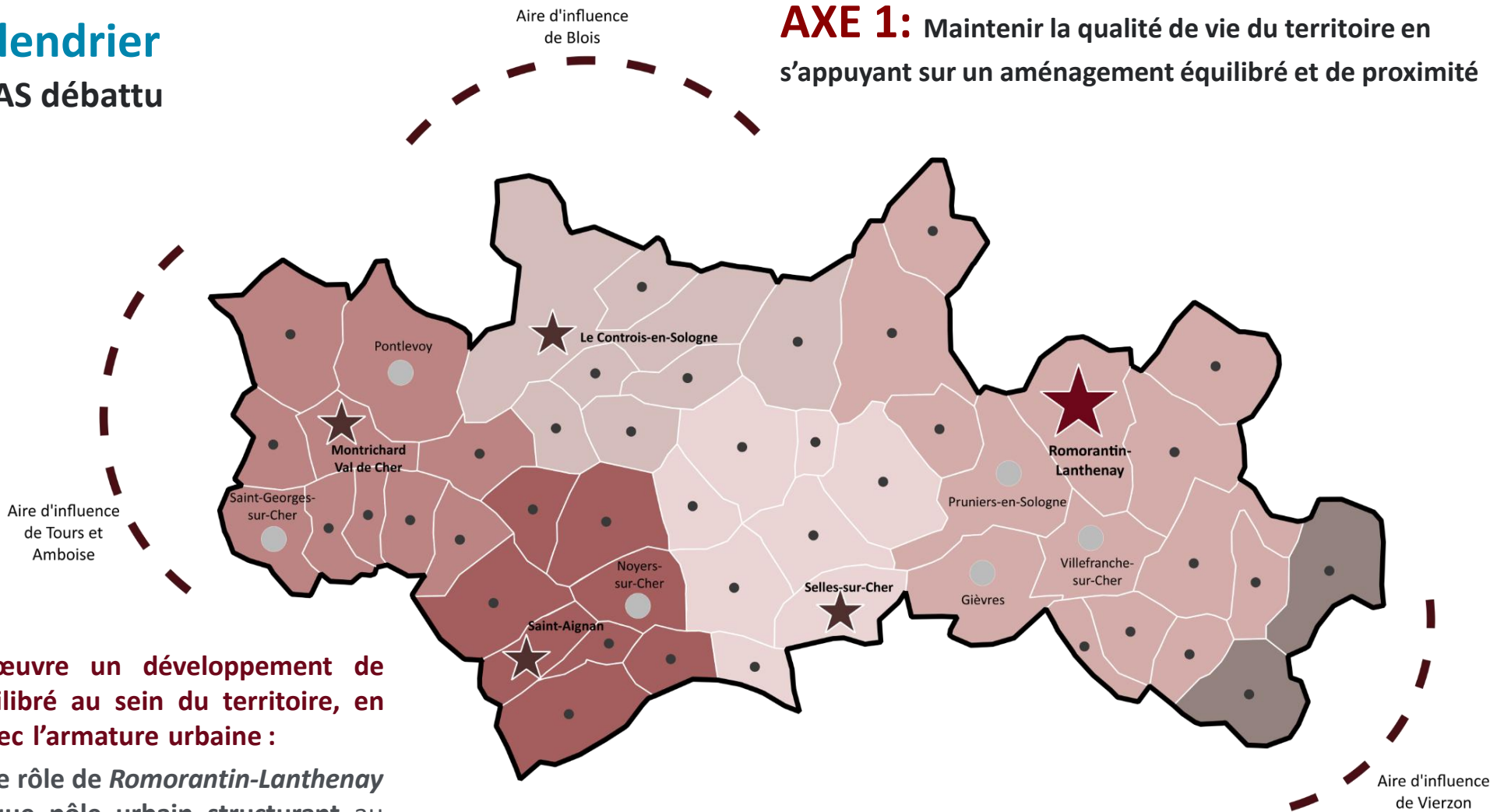
**Axe 2 : Renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire**

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

# 01 Calendrier

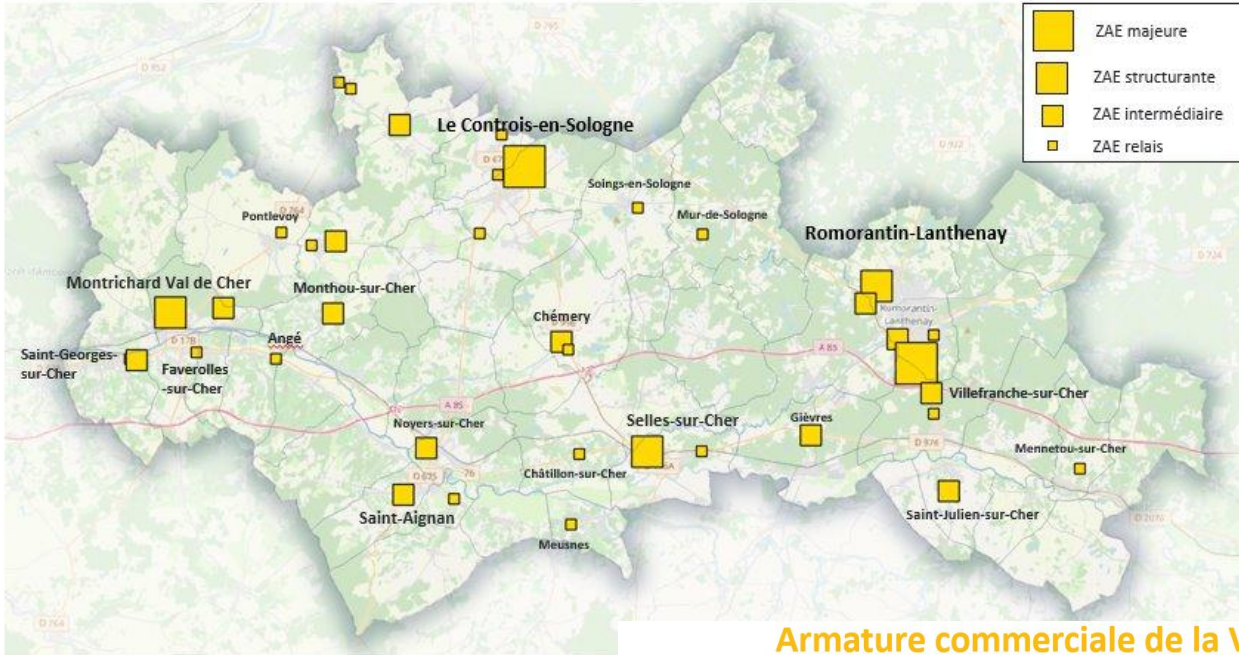
## Le PAS débattu

**AXE 1:** Maintenir la qualité de vie du territoire en s'appuyant sur un aménagement équilibré et de proximité



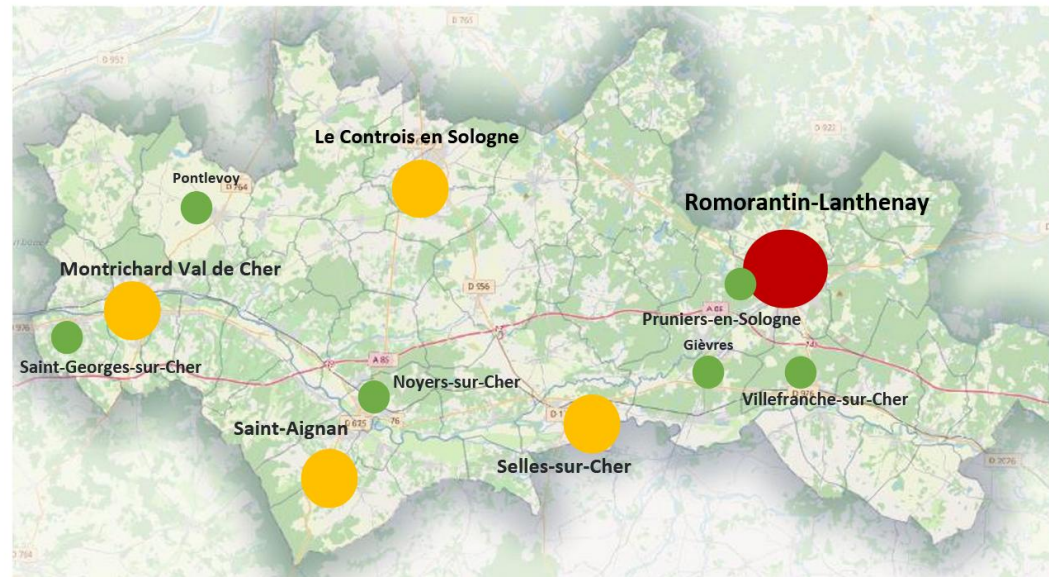
**Mettre en œuvre un développement de l'habitat équilibré au sein du territoire, en cohérence avec l'armature urbaine :**




- **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.



### Armature économique de la Vallée du Cher à la Sologne

### Armature commerciale de la Vallée du Cher à la Sologne



Niveau de polarité	description
 <b>Centralité principale</b>	Offre commerciale diversifiée répondant à des besoins hebdomadaires, quotidiens et occasionnels
 <b>Centralités intermédiaires</b>	Offre commerciale répondant à des besoins hebdomadaires
 <b>Centralités relais</b>	Offre répondant aux besoins du quotidien
<b>Centralités d'hyper proximité (autres communes)</b>	Offre répondant à quelques besoins du quotidien

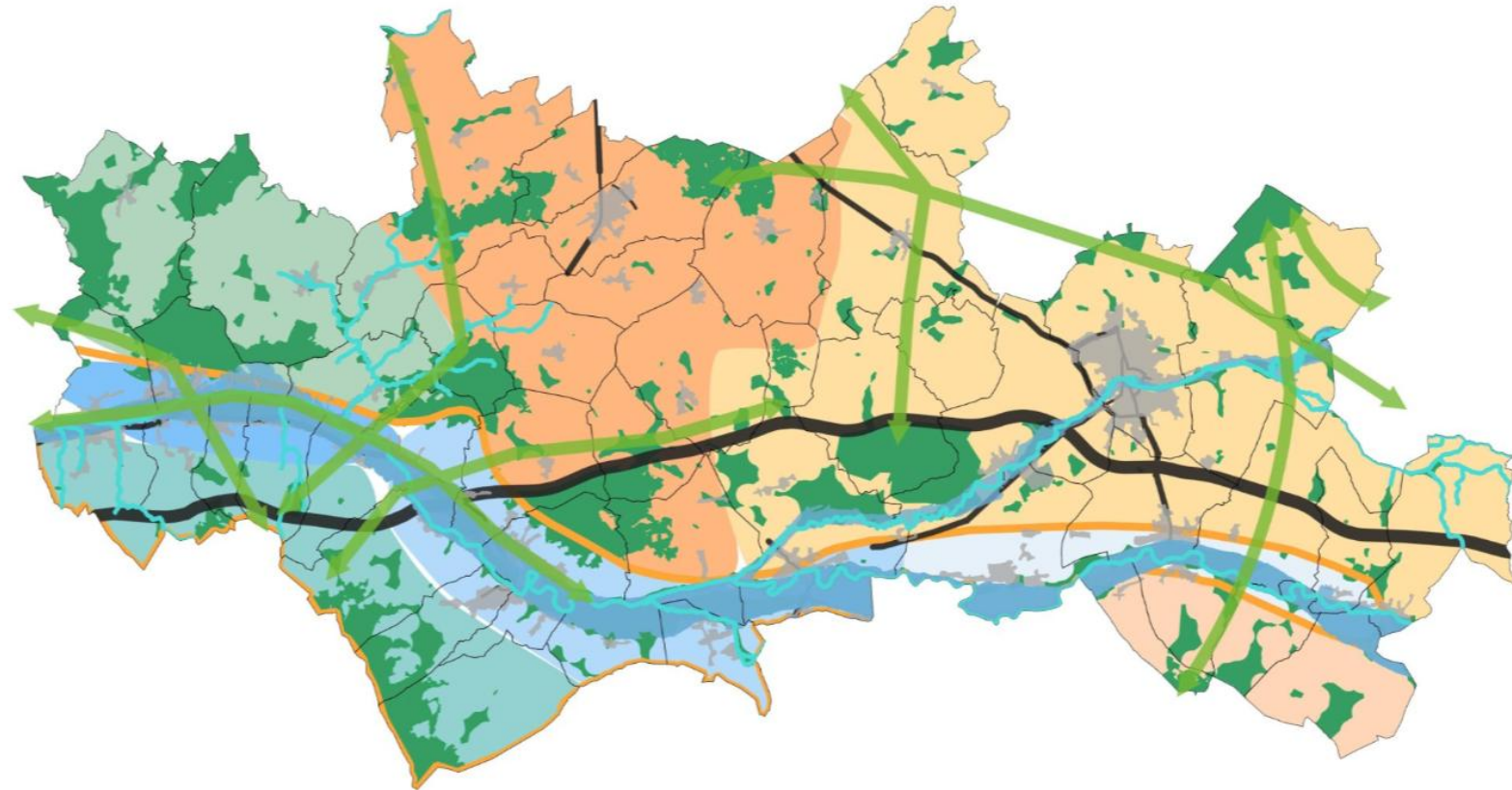
# 01 Calendrier

## Le PAS débattu

### AXE 3: Maintenir un cadre de vie rural en accord avec la préservation des ressources

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

- Protéger le territoire face aux risques
- Intégrer une réflexion sur le devenir des friches
- Limiter l'exposition aux risques technologiques, nuisances sonores et pollutions



#### 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

# 02 Présentation du DOO

**Mardi 7 octobre 2025** : Séminaire DOO

**Octobre/ Novembre 2025** : Rédaction d'une première version du 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

**Mai 2026** : Retour informel de la DDT sur le DOO travaillé

## 02 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

# 02 Présentation du DOO

## Organisation

### Deux types de proposition de nature fondamentalement différentes sont inscrites dans le DOO

#### Des prescriptions

Ce sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme des communes.

#### Des recommandations

Elles complètent les orientations prescriptives par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné.

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables, ...)



# 02 Présentation du DOO

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

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

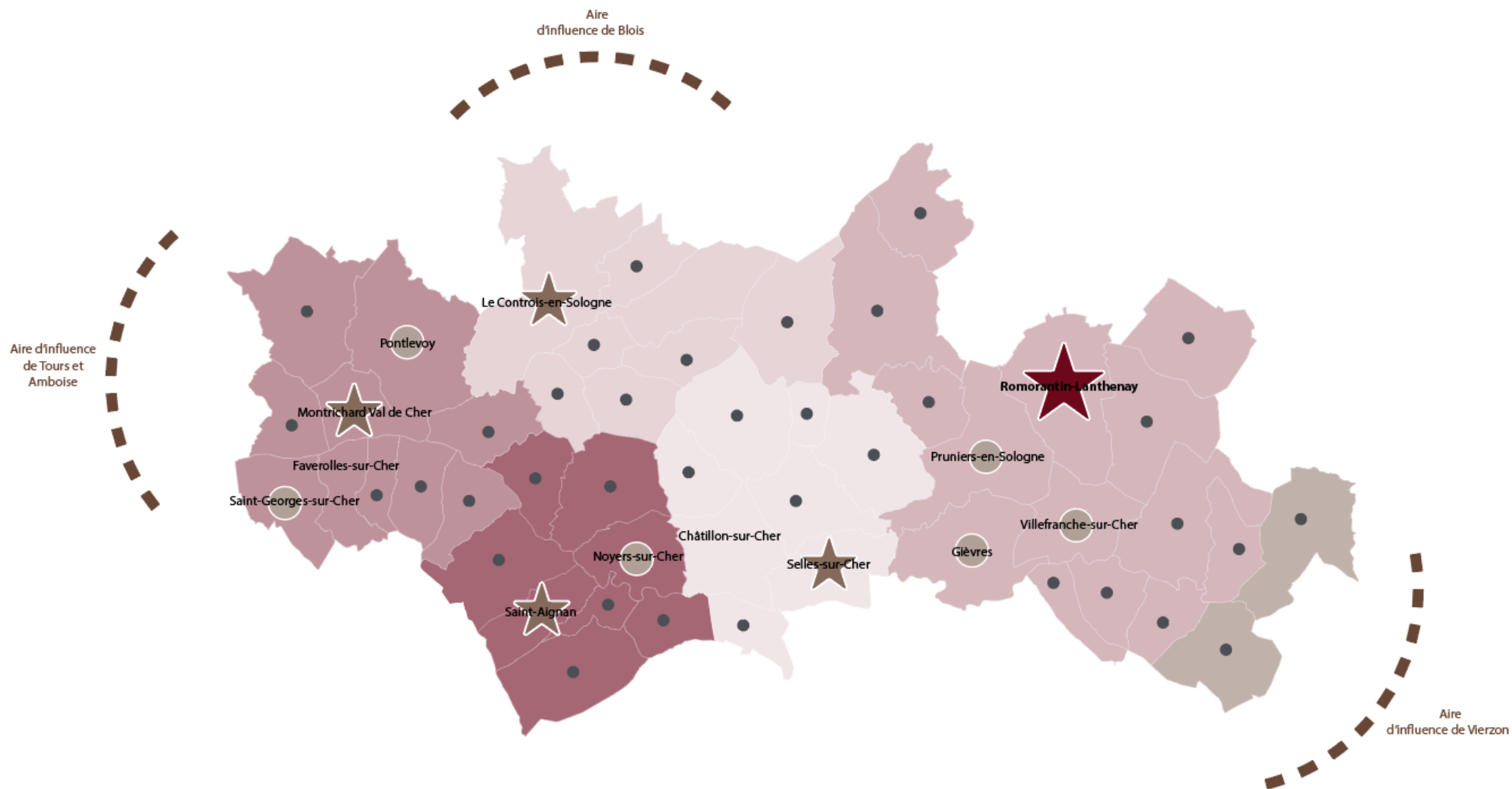
Cet objectif pose un défi important de mise en œuvre du SCoT qui aborde les projets de planification en trois étapes de réflexions successives.

- D'abord, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de définir une enveloppe urbaine selon une méthode opposable au plus près du bâti ;
- Puis, de rechercher au maximum les potentiels urbanisables au sein de cette enveloppe urbaine ;
- Enfin, si elle ne peut être évitée, l'ouverture à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine, de fait consommatrice d'espaces agricoles et naturels, doit être justifiée et doit être abordée comme une exception.

	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 487 ha mobilisables entre 2021 et 2030.	A définir	.A définir

NB : 1 070,2 ha consommés sur la période 2011-2021.

NB 2 : 149,4 ha ont été consommés entre 2021-2023.

*Rappel de l'armature territoriale du SCoT*

# 02 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. 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.

# 02 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**

Considérés comme hameaux structurants :

- Le groupement d'au moins une dizaine d'entités bâties ou contiguës à vocation d'habitation,
- La capacité des réseaux en place (eau et électricité) mais également l'accessibilité (dimensionnement /sécurité des voiries).

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.

### ***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.

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

### **P. Evaluer les capacités de densification des enveloppes urbanisées**

Les documents d'urbanisme locaux doivent estimer, par une étude de densification, les capacités d'urbanisation au sein de leurs enveloppes urbanisées en programmant :

- L'utilisation des espaces déjà construits par la densification, la restructuration, la réhabilitation voire le renouvellement urbain (foncier mutable : friches, bâtiments vacants) ;
- L'utilisation optimale des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbanisée (foncier libre : dents creuses et parcelles divisibles).

### **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.

Les documents d'urbanisme locaux favorisent la requalification de cette friche à des fins résidentielles et de services.

### **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 : 40 % par densification du tissu urbain existant (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance) ;
- Au maximum : 60% 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).

# 02 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.

Toutes les superficies ouvertes à l’urbanisation en extension seront considérées dans le décompte de l’enveloppe de consommation d’ENAF jusqu’en 2031. A partir de 2031, tous les tènements de plus de 2 500m<sup>2</sup> non bâti à la date d’élaboration ou de révision du document d’urbanisme local seront considérées dans le décompte de l’enveloppe d’artificialisation ciblée par le SCoT.

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 au 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.

Besoins fonciers pour les logements et les équipements communaux en ha sur 20ans (tènements de +2500 m <sup>2</sup> )	
EPCI	Total
Val de Cher Controis	~112,7 ha
Romorantinais Monestois	~67,0 ha
<b>Total</b>	<b>~179,7 ha</b>

# 02 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. 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	
Pôle urbain structurant	24 lgts/ha
Pôles secondaires	18 lgts/ha
Pôles de proximité	15 lgts/ha
Bourgs ruraux	12 lgts/ha

*NB : Densités des nouvelles opérations en extension urbaine*

*Inciter à un développement urbain respectueux de l'environnement et résilient*

### **P. Limiter l'urbanisation linéaire le long des routes et maintenir les coupures d'urbanisation**

Les documents d'urbanisme locaux devront limiter l'urbanisation linéaire le long des routes. C'est-à-dire limiter l'urbanisation sans compacité et sans « épaisseur ».

Les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Délimiter les futures implantations urbaines en respectant les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés,
- Identifier à l'échelle locale les liaisons naturelles à maintenir
- Matérialiser les coupures d'urbanisation à préserver de toute urbanisation dans le document graphique.

### **P. Encourager la renaturation au sein des espaces urbanisés**

Les documents d'urbanisme locaux identifient des secteurs pouvant faire l'objet de compensation, de désimperméabilisation ou de renaturation. L'objectif est de renforcer la nature en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols dans une logique d'infiltration des eaux pluviales notamment.



*Exemple de coupure d'urbanisation à Mur-de-Sologne*



*Exemple de coupure d'urbanisation à Mareuil-sur-Cher*

# 02 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 Romorantinais et Monestois	105 logements/an	2 100 logements
<b>Total SCoT :</b>	<b>250</b>	<b>5 000</b>

## 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

# 02 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*

*Les besoins en logements – Le point mort*

Constat 2015-2021 et prospective 2021/2046										
	2011	2011 à 2016 variation annuelle		2016	2016 à 2022 variation annuelle		2022	2022 à 2046 variation annuelle		2046
Population municipale	80371			81799			80895			82859
Croissance annuelle		0,35%			-0,19%			0,10%		
Population des ménages	77620			78672			78013			79907
Taille moyenne des ménages	2,18			2,15			2,09			1,94
Taux de desserrement		-0,28%			-0,46%			-0,31%		
Parc logements	44019		192	45363		206	46601			50726
Résidences principales	35615	81%	142	36606	80,7%	119	37318	80,1%		41189
Résidences secondaires	3751	9%	-23	3593	7,9%	83	4093	8,8%		4464
Logements vacants	4653	10,6%	73	5163	11,4%	5	5190	11,1%		5073
Renouvellement /an			25			55			70	
Taux de renouvellement/an			0,06%			0,12%			0,15%	
<b>POINT MORT</b>			<b>176</b>			<b>314</b>			<b>201</b>	
RENOUVELLEMENT			25			55			70	1678
VARIATION RES SEC			-23			83			15	371
VARIATION LOG VAC			73			5			-5	-117
DESSERREMENT			100			171			121	2895
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>			<b>98</b>			<b>-53</b>			<b>41</b>	976
Constructions neuves à réaliser 2021-2046									242	5802
Constructions réalisées entre 2022 et 2024 (source SITADEL + commune)										317
Nombre de logements restants à produire 2024-2046									249	5485
Nombre de logements restants à construire d'ici 2046									249	5485

## 02 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. Diversifier le parc de logements

Dans les opérations d'aménagement les politiques intercommunales en matière de logements doivent développer des formes intermédiaires\* d'habitat telles que :

- Des logements en collectif,
- Des formes d'habitat individuel dense : maisons en bande, maisons jumelées / groupées.

### R. Tendre vers une diversification selon le niveau d'armature

Ces objectifs sont définis à titre indicatif par niveau d'armature à travers une programmation communale globale intégrant les pourcentages suivants :

Diversification de la programmation de logements en %		
Polarité	Logements collectifs et/ou individuels dense	Logements individuels
Pôle urbain structurant	50%	50%
Pôles secondaires	50%	50%
Pôles de proximité	40%	60%
Bourgs ruraux	10%	90%

## 02 Présentation du DOO

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

*Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes*

### **P. Favoriser les modes alternatifs à l'automobile**

Les politiques publiques locales en matière de mobilités et les documents d'urbanisme locaux doivent :

- Développer des solutions de covoiturage informelles et autre dispositif de mobilité partagée (stationnement, communication, autostop etc.)
- Renforcer la mobilité partagée par le maintien et/ou l'extension des aires de covoiturage existantes et l'aménagement de nouvelles aires de covoiturage :
  - À proximité des échangeurs ou de zones d'activités ;
  - A proximité des gares ;
  - Sur les aires de repos et à proximité de l'autoroute ;
  - Dans les villages situés sur les axes de passage.

### **P. Améliorer l'interconnexion entre les modes de transports internes et externes au territoire existants**

## 02 Présentation du DOO

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

*Améliorer les conditions de déplacements sous toutes leurs formes*

### **P. Encourager le rabattement vers les gares TER et la multimodalité**

#### **P. Prévoir de nouveaux aménagements de voirie**

Les projets dont les documents d'urbanisme locaux doivent faciliter la mise en œuvre sont les suivants

- Assurer le contournement routier du centre-ville de Chémery en lien avec le Département ;
- Poursuivre le contournement routier au Controis en Sologne (RD956) pour rejoindre la route de Saint-Aignan (RD675) ;
- Permettre le développement de la voie verte reliant Romorantin-Lanthenay à Villefranche-sur-Cher (tracé en quasi-totalité sur les emprises de l'ancienne voie ferrée) ;
- Développer les aménagements permettant d'assurer une jonction sud-nord entre la véloroute Cœur de France à vélo et la véloroute Loire à Vélo ;
- Aménager les gares du territoire en pôles d'échanges multimodaux,
- Aménager des itinéraires piétonniers dans les centres bourgs.

# 02 Présentation du DOO

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

*Soutenir et diversifier le développement économique*

*Favoriser le développement des filières*

### **P. Soutenir l'activité agricole, viticole et filière agro-alimentaire, appuyer et promouvoir les circuits-courts de proximité**

Le soutien de l'activité agricole passe par la préservation des terres agricoles, mais aussi par l'appui à la filière agro-alimentaire, la structuration et la promotion des circuits-courts de proximité.

### **P. Maintenir le tissu artisanal**

Le maintien des activités artisanales nécessite de réserver des emprises foncières spécifiques dans les zones d'activités du territoire dans les documents d'urbanisme, et ce afin d'accompagner l'évolution des métiers de la construction et de l'écoconstruction notamment.

### **P. Accompagner et développer des filières innovantes, notamment autour de l'écologie, des technologies de l'environnement et de la transition énergétique**

Pour favoriser la croissance verte et la transition écologique du territoire, les documents d'urbanisme prennent en compte les besoins d'aménagement pour faciliter l'implantation d'activités innovantes (secteurs de l'économie circulaire et de la transition écologique).

### **P. Conforter et développer les industries historiques et les équipements logistiques industriels**

Le soutien à l'économie locale passe par le développement et le renforcement des filières industrielles ancrées sur le territoire (notamment défense, aéronautique, bâtiment, ...).

# 02 Présentation du DOO

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

*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>

# 02 Présentation du DOO

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

*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 supplémentaire

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 fonciers 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

*Soutenir et diversifier le développement économique***Justification du choix de définir une enveloppe foncière économique limitée et mutualisée**

Le DOO limite la consommation d'ENAF à vocation économique et fixe une enveloppe foncière dédiée au développement économique, fondée sur l'analyse des besoins du territoire, des potentiels disponibles au sein des zones d'activités existantes, des projets de territoire des EPCI et des objectifs de sobriété foncière.

Celle-ci correspond à environ 180 ha, dont 145 ha correspondant au foncier non bâti a priori disponible au sein des ZAE existantes, 21 ha aux projets d'extensions ou de développements identifiés par les EPCI et 10 ha pour une enveloppe mutualisée à l'échelle du SCoT pour les développements ou implantations économiques non définis à ce jour ou situés hors des zones d'activités identifiées.

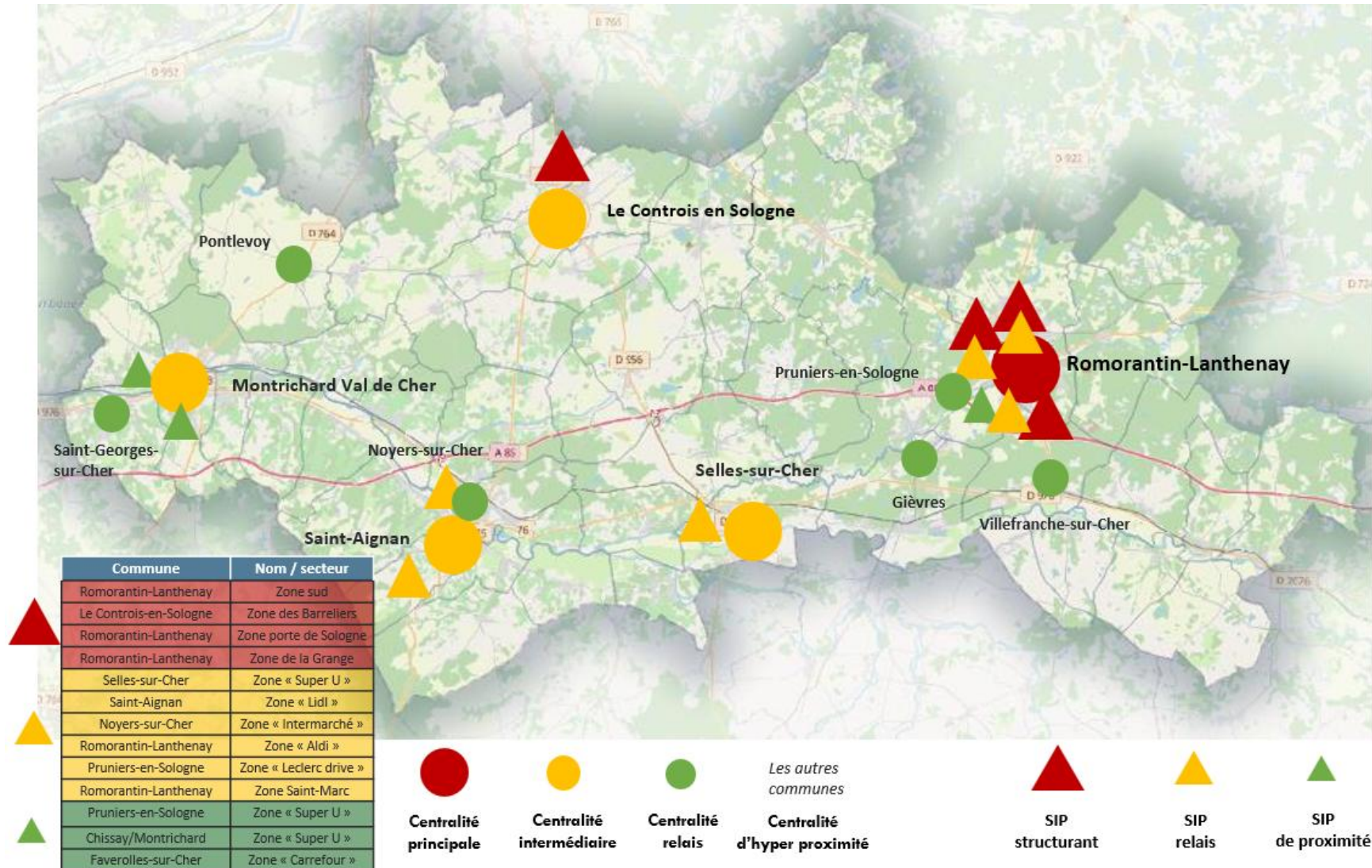
Cette quantification correspond à la volonté des élus de conserver une souplesse d'action, tout en évitant une surconsommation foncière localisée et irréversible. La mutualisation permet d'adapter la réponse aux projets économiques futurs, sans figer prématurément des localisations qui pourraient s'avérer inadaptées.

# 02 Présentation du DOO

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

Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré

Rappel de l'armature commerciale



*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.

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux de manière à :

- Identifier les secteurs aux caractéristiques favorables au développement du commerce : secteurs présentant une densité du bâti et une mixité des fonctions urbaines ;
- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services : secteurs de dimensionnement limité, secteurs actuellement marchands à densifier commercialement, secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

# 02 Présentation du DOO

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

*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. Limiter l'implantation des commerces de proximité (inférieur à 300 m<sup>2</sup>) hors des secteurs préférentiels (centralité et périphérie)**

Les documents d'urbanisme locaux identifient les centralités existantes ou en devenir, au sein desquelles l'implantation d'activités commerciales de proximité est privilégiée.

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 de limiter les 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.

*Disposer d'un appareil commercial dynamique et équilibré*

Maitriser 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.

### **P. Permettre certains commerces d'importance dans les centralités majeures et secondaires**

Dans la centralité majeure de Romorantin-Lanthenay, ainsi que dans certaines centralités secondaires identifiées par le DAACL, le commerce d'importance est autorisé afin de démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent pour ces formats. La typologie précise des commerces autorisés ou non est définie par centralité au sein du DAACL.

## 02 Présentation du DOO

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

*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 fort potentiel pour l'accueil d'activités logistiques, y compris de grande envergure. Le SCoT souhaite ainsi **flécher prioritairement l'implantation des entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate des nœuds autoroutiers**, afin de concentrer la logistique d'importance sur les secteurs les plus adaptés en termes d'accessibilité et de desserte.

#### **P. Réglementer l'implantation d'équipement logistique commerciale de proximité**

Les activités logistiques commerciales de proximité de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher peuvent être implantées au sein des centralités commerciales principales et intermédiaires, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre »,

## 02 Présentation du DOO

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

*Conforter le développement touristique sur un mode de développement qualitatif*

Valoriser les patrimoines

#### **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.

## 02 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**

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 bonne condition. Ainsi, ils doivent faire l'objet d'une vigilance accrue.

Les corridors écologiques retranscrivent en partie la fonctionnalité des milieux et les échanges entre les différents réservoirs de biodiversité.

***NB : le DOO vient préciser certains enjeux de préservation pour chaque sous-trame.***

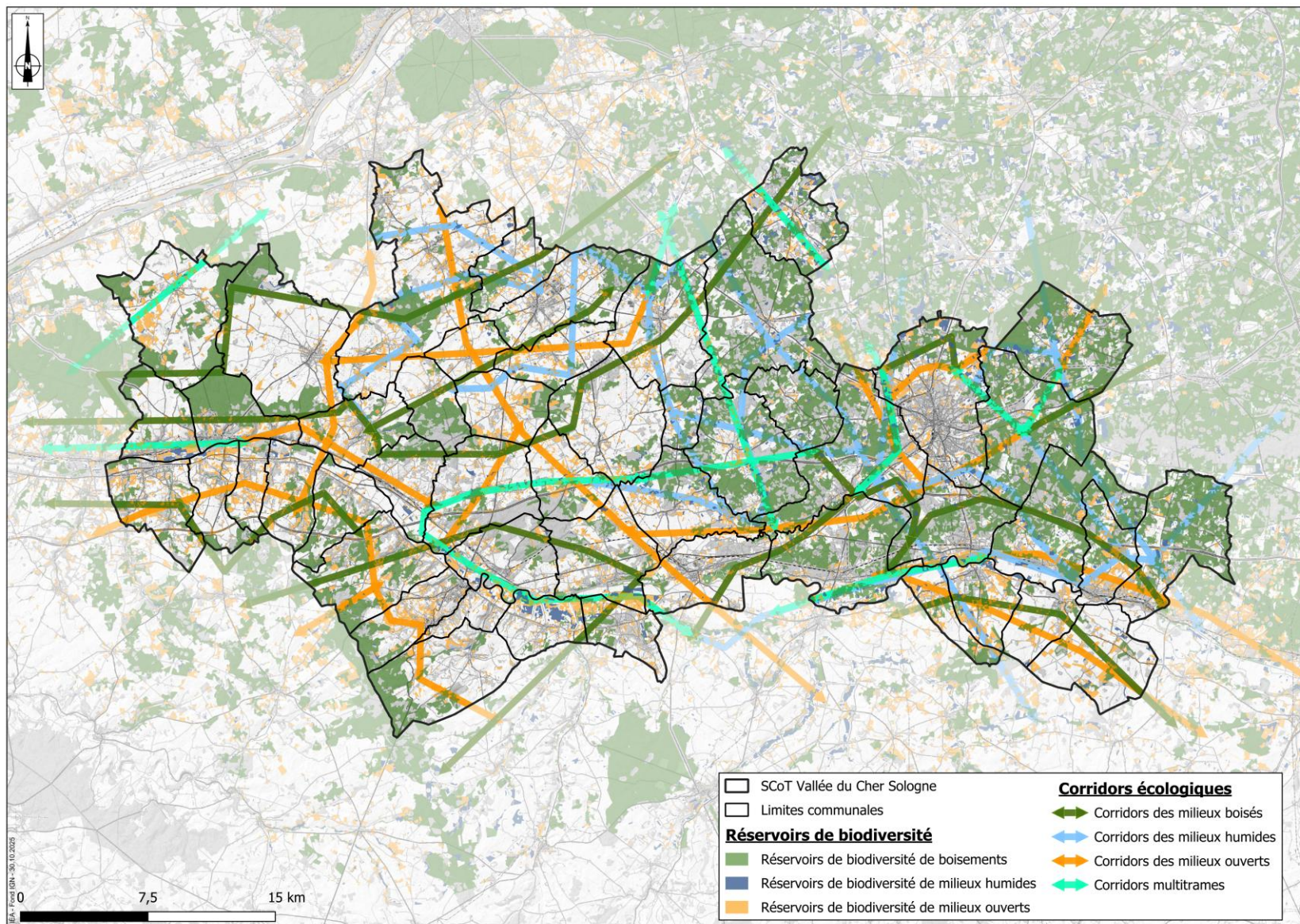
# 02 Présentation du DOO

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



## 02 Présentation du DOO

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

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

Respecter le cycle de l'eau

#### **P. Desservir les habitants actuels et futurs en eau potable**

Dans le cas où les captages ne seraient pas couverts par une DUP de protection opposable, en application du principe de précaution, les collectivités locales s'appuieront sur les connaissances existantes afin de mettre en place des règles de protection autour de ces captages dans leurs documents d'urbanisme.

Les EPCI réalisent / actualisent leurs schémas directeurs d'alimentation en eau potable, et mettent à jour régulièrement le diagnostic des réseaux de distribution d'eau potable afin d'assurer l'atteinte des objectifs fixés sur le rendement.

Elles engageront une gestion patrimoniale de leurs réseaux et planifieront sur plusieurs années les opérations d'investissement et de fonctionnement. Elles établissent des diagnostics permanents des réseaux, notamment via la mise en place de compteurs de sectorisation (détection des fuites).

**Les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable de qualité avec les perspectives démographiques liées au développement urbain attendu.**

## 02 Présentation du DOO

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

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

Respecter le cycle de l'eau

#### **P. S'appuyer sur la compétence des EPCI pour assurer la cohérence du projet avec les capacités d'assainissement**

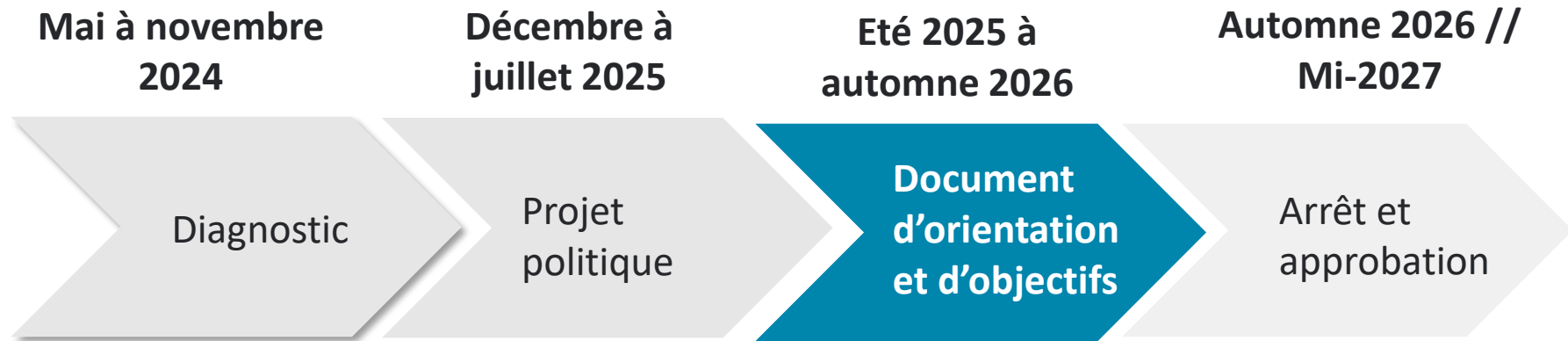
Les collectivités mettent en cohérence la trajectoire démographique envisagée et la capacité de leurs systèmes d'assainissement et des milieux récepteurs.

Les projets de développement sont conditionnés à la capacité des réseaux et des stations d'épuration existantes ou programmées ET à la capacité des milieux récepteurs à supporter les rejets.

Un projet de développement doit justifier de la capacité à assainir les eaux usées. Ainsi, les projets sont orientés en priorité vers les espaces disposant déjà d'un accès au réseau et d'une capacité à traiter. La gestion des nouveaux projets d'aménagement par un assainissement non-collectif n'est pas encouragé. De plus, les besoins en extension du linéaire d'assainissement collectif doivent rechercher la moindre distance.

# 03 Les prochaines étapes

## 03 Prochaines étapes



**1<sup>er</sup> trimestre 2026** : Affinage technique du DOO

**2<sup>ème</sup> trimestre 2026** : Reprise des travaux sur le DOO/ Pédagogie auprès des nouveaux élus

**D'ici fin 2026** : Arrêt du SCoT et lancement des consultations

# 04 Annexe (retour DDT)

#### Préambule et cadre méthodologique

La définition des besoins en logements et des besoins fonciers constitue un élément central du SCoT, dans un contexte de mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols. Les hypothèses retenues doivent reposer sur une analyse objectivée et justifiée des dynamiques territoriales, en s'appuyant notamment sur les évolutions démographiques récentes, le desserrement des ménages, le niveau de renouvellement du parc de logements, la résorption de la vacance structurelle et les capacités réelles d'attractivité du territoire. Les scénarios retenus doivent ainsi être cohérents avec les tendances observées et ne pas conduire à une surestimation des besoins.

Les besoins en logements doivent être clairement décomposés entre les différentes composantes du besoin (point mort intégrant le desserrement des ménages et le renouvellement du parc, ainsi que la croissance démographique) afin d'assurer la transparence de la démonstration. Leur traduction en besoins fonciers doit privilégier en priorité le renouvellement urbain, la mobilisation des dents creuses, des friches et du parc vacant (résidentiel et commercial), l'extension urbaine devant rester limitée et justifiée. Les hypothèses de densification doivent également être réalistes, territorialisées et compatibles avec les formes urbaines locales.

Enfin, une attention particulière doit être portée à la cohérence entre les besoins projetés (résidentiels, activités économiques, équipements et infrastructures) et la trajectoire ZAN, notamment à travers le phasage des consommations foncières avant et après 2031. Le document doit permettre de démontrer de manière explicite la compatibilité entre les objectifs de développement du territoire et les exigences de réduction progressive de l'artificialisation des sols.

# 04 Annexe

## Analyse du DOO par la DDT

### 1. Le besoin en logements

Le besoin en logements repose sur une hypothèse de croissance démographique modérée et sur une évolution marquée de la taille des ménages (-0,15 points sur la période du SCoT) qui doit être justifié, ce qui conduit à un volume total de production estimé à environ 5 000 logements sur 20 ans. Ce volume doit **être davantage justifié**, notamment au regard de la mobilisation de la vacance existante. Il conviendrait par ailleurs d'intégrer dans le calcul de la cible résidentielle, les besoins liés à l'évolution du parc existant, notamment les mutations familiales et urbaines.

### 2. Le besoin en foncier

Sur le plan foncier, le DOO encadre la production de logements par une enveloppe résidentielle de 171 ha, inscrite dans une enveloppe globale de 803 ha. Cette enveloppe suppose une mobilisation importante du tissu existant, puisque la programmation repose sur un minimum de 40% de logements en densification ou renouvellement urbain et un maximum de 60% en extension : pour promouvoir un projet de développement axé sur la sobriété foncière, une inversion des proportions **entre densification (60%) et extension (40%)** est un objectif à viser à moyen terme compte tenu de la connaissance du foncier au travers des PLUi en cours d'élaboration.

Il est important de préciser, que la trajectoire foncière du SCoT n'est pas fondée sur une simple consommation de foncier neuf, mais également sur une logique de recyclage urbain, de densification et de limitation stricte des extensions.

Le DOO prévoit également une enveloppe d'environ 180 ha pour les activités économiques, ainsi qu'une enveloppe résiduelle destinée aux équipements, infrastructures communautaires et projets d'envergure qu'il reste à chiffrer plus précisément.

Enfin, le besoin en logements et en foncier doit être apprécié dans une logique de compatibilité avec le ZAN, en distinguant la consommation d'ENAF jusqu'en 2031 et l'artificialisation après cette date en tenant compte des potentielles surfaces renaturées.

Les objectifs de consommation du foncier et d'artificialisations du SCoT conditionneront la manière dont les enveloppes doivent être prises en compte par les PLUi et les communes. Le SCoT fixe un cadre stratégique, mais que la traduction locale devra en préciser la ventilation fine entre renouvellement, extension, densification et renaturation (cf supra II.5).



Vigilance particulière à avoir sur la justification (point mort/ base de données OTELO/ ...)



Vigilance particulière à avoir sur la justification

+

Demande de revoir les proportions « densification/ extension ». Passer de 40%/60% à 60%/40%

# 04 Annexe

## Analyse du DOO par la DDT

### 3- Les projets d'envergure (contournements routiers, projets touristiques, etc.) et leur niveau de prise en compte dans le SCoT ?

Le DOO identifie sans aucun chiffrage, plusieurs projets structurants en matière d'infrastructures et de mobilités : contournement de Chémery, poursuite du contournement du Controis-en-Sologne (RD956 / RD675), voie verte Romorantin-Villefranche, Cher à Vélo, aménagement des gares en pôles d'échanges multimodaux, etc., et impose aux documents locaux de « faciliter la mise en œuvre » de ces projets (prescriptions). Sur le tourisme, le DOO consacre un chapitre spécifique visant à conforter un développement touristique qualitatif et à structurer les itinérances (voies douces, boucles cyclables et pédestres).

L'article 3 de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux porte sur les projets d'envergure nationale et européenne (PENE). Cet article vient préciser que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers résultant de ces PENE et présentant un intérêt général majeur recensés dans un arrêté ministériel sera prise en compte au niveau national, pour la période 2021-2031. Cet article a modifié les catégories de projets qui peuvent relever des PENE.

**Les projets identifiés sur le territoire (infrastructures locales, projets touristiques (Zoo de Beauval par exemple), zones d'activités) ne relèvent pas, à ce stade, de la liste des projets d'envergure nationale ou européenne, fixée par arrêté du 31 mai 2024.**

Une réserve régionale stratégique mutualisée de 600 ha est envisagée dans le cadre de la modification du SRADET engagée en 2023, mais, seuls les projets industriels et productifs répondant aux critères régionaux pourraient en bénéficier de la réserve stratégique mutualisée, sous réserve d'un avis de la conférence régionale.

Pour rappel, les critères de sélection, en lien avec les filières et les objectifs du schéma régional de développement économique seraient :

- la création d'activités industrielles et productives nouvelles,
- le développement d'entreprises industrielles et de production existantes,
- la relocalisation d'activités industrielles et productives.

Les opérations qui ne relèvent pas des projets industriels et productifs structurants n'auraient pas, a priori vocation à mobiliser la réserve stratégique mutualisée. Elles sont donc à prendre en compte dans les consommations cibles locales, selon les orientations des documents locaux, notamment pour le négoce, le commerce, la logistique, la production d'énergie, l'agriculture, le tourisme ou l'extraction.

À ce stade, les projets identifiés sur le territoire ne permettent pas de mobiliser ce dispositif sans validation régionale préalable.



« Quantifier » les différents projets listés pour avoir une visibilité sur leur impact foncier et les prendre en compte dans le calcul de la trajectoire foncière.

# 04 Annexe

## Analyse du DOO par la DDT

### 4- Le niveau de déclinaison du SCoT : faut-il préciser davantage certains objectifs ou le niveau de détail actuel est-il jugé suffisant au regard des deux PLUi à venir sur le territoire ?

Le DOO est structuré avec trois niveaux de lecture : « esprit du SCoT », prescriptions (P) à portée juridique et recommandations (R) non opposables, l'ensemble étant complété par des cartes à valeur juridique. Il affirme une armature territoriale hiérarchisée (pôle urbain structurant, polarités secondaires, pôles de proximité, villages) qui sert de base à la modulation des densités, des capacités d'accueil, de l'offre de services et d'activités.

L'avis de l'État sur le PAS demande une meilleure traduction du scénario démographique en besoins fonciers, avec une répartition plus précise par pôles et par type de foncier (densification vs extension), notamment pour faciliter la territorialisation dans le DOO et donc dans les futurs PLUi.

**1- pour l'armature et les principes : le niveau de détail apparaît globalement suffisant pour des PLUi, car il laisse une marge de projet local tout en fixant un cadre hiérarchisé (niveaux de polarité et rôles) ;**

**2- pour les objectifs chiffrés : il apparaît nécessaire de préciser davantage la déclinaison par polarité et de distinguer plus nettement ce qui relève de la densification, du renouvellement urbain de ce qui relève de l'extension, afin de rendre moins « interprétable » la compatibilité des PLUi.**



Définir une déclinaison plus précise ?

# 04 Annexe

## Analyse du DOO par la DDT

### 5- Trajectoire ZAN 2021-2041 et traduction chiffrée

#### Recommandations

Introduire un phasage pour intégrer un niveau de densification différenciée pour répondre à la trajectoire ZAN avec des taux en densification plus élevés pour les principales centralités (60 % pour Romorantin-Lanthenay par exemple).

Période	Objectif de densification	Part en extension	Logique ZAN	Justification technique
2021–2031	≥ 40 %	≤ 60 %	Réduction ENAF	Phase de transition, mobilisation progressive du tissu existant
2031–2040	≥ 50 %	≤ 50 %	Début artificialisation nette	Montée en puissance du renouvellement urbain
2040–2050	≥ 60 %	≤ 40 %	Tendre vers ZAN	Limitation forte des extensions
Après 2050	≥ 70 % (cible)	≤ 30 %	Zéro artificialisation nette	Urbanisation quasi exclusivement en renouvellement

➡ A affiner lors des prochaines réunions de travail avec les élus-es

### 6- Zoo parc de Beauval

Le traitement du site du ZooParc de Beauval dans le DOO appelle plusieurs observations, dans la mesure où le statut du projet au regard des dispositifs nationaux, notamment au titre des PENE, ne permet pas, à ce stade, d'en sécuriser pleinement l'inscription dans les documents de planification :

- le site est reconnu comme un équipement touristique structurant majeur, ce qui constitue un point positif ;
- toutefois, les conditions de développement et d'extension du site restent insuffisamment encadrées ;
- l'impact foncier global (site, hébergements, activités connexes) n'est pas quantifié ni intégré explicitement dans la trajectoire ZAN ;
- les effets indirects du développement (pression sur le logement, développement commercial, mobilités) sont peu analysés ;
- l'enjeu de voir Beauval devenir une polarité touristique autonome, déconnectée des centralités existantes, n'est pas traité ;
- les enjeux de mobilités et de gestion des flux liés à la fréquentation du site ne sont pas suffisamment développés ;
- enfin, le niveau de traduction dans le DOO demeure peu prescriptif, limitant la capacité d'encadrement effectif.

### Recommandations

Il est recommandé de 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).

# 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

