

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE SAULDRE ET SOLOGNE

PIÈCE

2

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



# PRÉAMBULE

## POURQUOI UN PLUI ?

La Communauté de communes Sauldre et Sologne (CCSS) a été créée le 29 décembre 2005.

La CCSS exerce, entre autres :

- **L'aménagement de l'espace communautaire**, et notamment l'élaboration, modification et révision d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), réseaux de communications électroniques, exploitation et travaux d'entretien et d'aménagement du canal de la Sauldre et de l'Étang du Puits, infrastructures touristiques à vocation communautaire et Schéma de cohérence territoriale (SCOT) ;
- **Développement économique** : zones d'activité, politique locale du commerce, promotion du tourisme;
- **Politique de logement et du cadre de vie** : schéma directeur du logement social, actions en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, services à la population à vocation communautaire.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) permet de mettre en œuvre un projet de territoire commun et partagé par les 14 communes membres composant l'intercommunalité :

- Argent-sur-Sauldre
- Aubigny-sur-Nère
- Blancafort
- Brinon-sur-Sauldre
- La Chapelle-d'Angillon
- Clémont
- Ennordres
- Ivoy-le-Pré
- Ménétréol-sur-Sauldre
- Méry-ès-Bois
- Nançay
- Oizon
- Presly
- Sainte-Montaine



Au travers de ce document, les habitants et les porteurs de projets peuvent se référer à un document unique qui fédère la politique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour les prochaines années. Il établit le droit des sols par un dispositif réglementaire cohérent et fondé sur un projet commun incluant l'ensemble des communes.

## RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

Le 31 Janvier 2022, le Conseil Communautaire de la CCSS a prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, l'intercommunalité souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

La délibération de prescription prise par le Conseil Communautaire fixe que le PLUi doit définir les grandes orientations de l'action publique pour répondre à l'ensemble des besoins liés à l'attractivité du territoire, notamment en termes :

- De développement économique par la capacité d'adaptation du règlement et du zonage à une diversification des activités et l'encouragement des activités touristiques, ainsi qu'au maintien des commerces de proximité et des activités agricoles ;
- D'aménagement de l'espace, en travaillant un développement urbain équilibré sur l'ensemble de son territoire, en privilégiant l'urbanisation des dents creuses et la reconquête du bâti vacant, en respectant le patrimoine naturel et les espaces agricoles ;
- D'habitat, en garantissant l'accès à une offre diversifiée de logements de qualité, afin de garantir les parcours résidentiels des habitants et des nouveaux entrants, d'encourager la mixité sociale et en soutenant la requalification du bâti ancien ;
- D'environnement, pour veiller à une consommation de l'espace cohérente et équilibrée et limiter le développement de l'habitat diffus. Il s'agira également de s'appuyer sur les trames vertes et bleues, de protéger et de valoriser le patrimoine naturel et humain ;
- D'équipements, afin de maintenir et de renforcer l'accessibilité à l'éducation, à la culture, au sport, à la santé, au numérique.

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET DE TERRITOIRE AU CŒUR DU DOSSIER DE PLUI

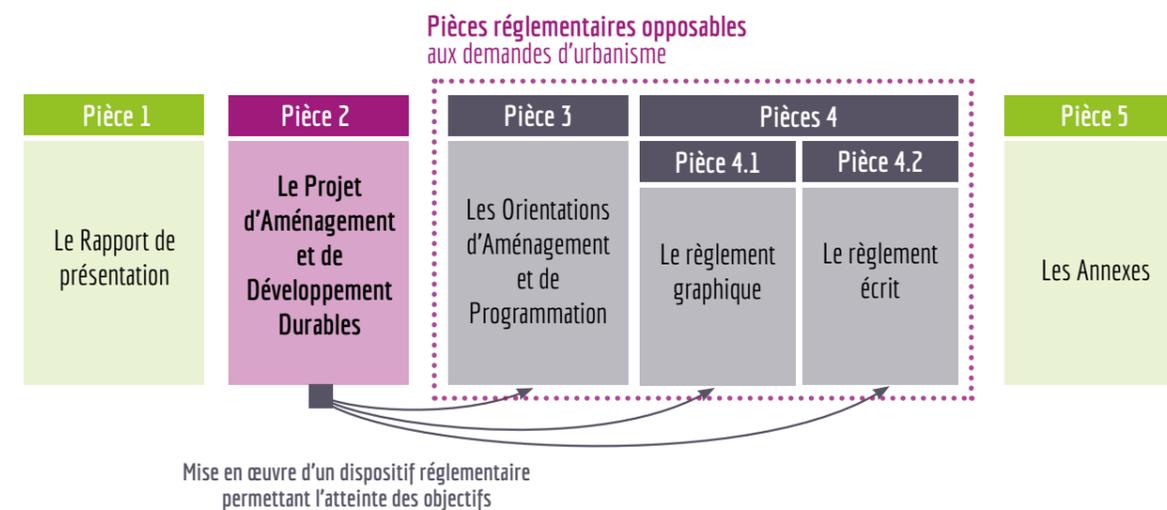
### Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes Sauldre et Sologne et ses communes membres.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants.

Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, soit les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins, l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe, ce qui explique sa place de véritable « colonne vertébrale » du dossier de PLUi :



## Encadrement légal et réglementaire du PADD

Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLUi, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.110 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Au titre du L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés [...].»

## LA CONSTRUCTION D'UN PROJET DE TERRITOIRE CONCERTÉ ET CO-CONSTRUIT, INSCRIT DANS LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT PORTÉE PAR LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE SANCERRE SOLOGNE (SCOT)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes Sauldre et Sologne est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques traitées et/ou impactées par la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire traduite dans le PLUi.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic (traduit dans le Rapport de Présentation).

La formulation des grandes ambitions, des objectifs et des actions en découlant est issue d'une concertation étroite et continue entre Sauldre et Sologne et ses 14 communes membres.

En plus du cadre légal mentionné ci-avant, la politique du PLUi s'appuie sur un certain nombre de documents supracommunautaires en particulier le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Sancerre Sologne (syndicat mixte du Pays) en cours d'élaboration [mettre à jour avant arrêt]. Ce document de planification stratégique a établi des axes à mettre en œuvre pour les 2 intercommunalités dans le cadre de leurs PLUi.

Le SCoT définit un projet de territoire notamment exprimé dans son propre PADD, dont les principaux axes et orientations sont les suivantes :

### AMBITION 1.

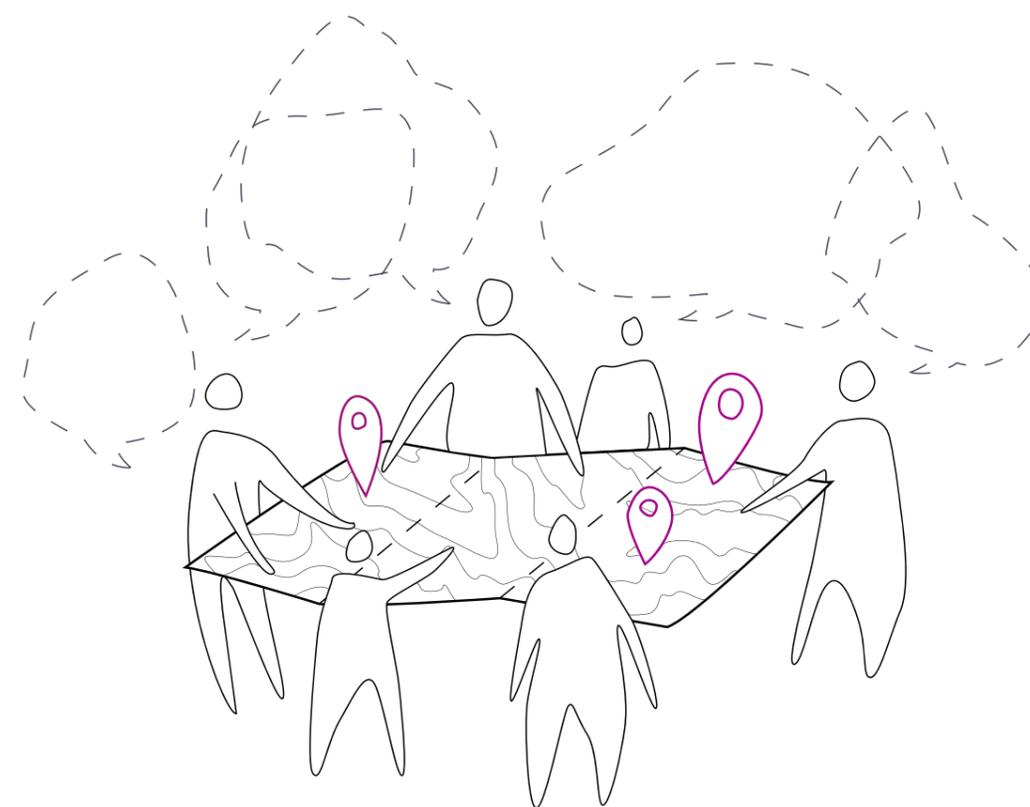
Revitaliser le territoire en s'appuyant sur les liens de son identité.. entre spécificité industrielle, économie rurale et richesses environnementales

### AMBITION 2.

Conforter une armature locale... au service de la proximité, de l'attractivité et de la complémentarité territoriale

### AMBITION 3.

Promouvoir un urbanisme rural durable... plaçant la qualité du cadre de vie au coeur des ambitions d'aménagement



# LES AMBITIONS STRATÉGIQUES

du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## ORGANISATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi de Sauldre et Sologne s'appuie sur 3 grandes ambitions pour l'aménagement et l'urbanisme des 10 prochaines années :



**Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables**, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent et durable du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

### | AMBITION 1 |

REVITALISER LE TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR  
LES LIANTS DE SON IDENTITÉ : ENTRE SPÉCIFICITÉ  
INDUSTRIELLE, ÉCONOMIE RURALE ET RICHESSES  
ENVIRONNEMENTALES



### | AMBITION 3 |

PROMOUVOIR UN URBANISME RURAL DURABLE  
PLAÇANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AU CŒUR  
DES AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT



### | AMBITION 2 |

CONFORTER UNE ARMATURE LOCALE AU SERVICE  
DE LA PROXIMITÉ, DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA  
COMPLÉMENTARITÉ TERRITORIALE



## AMBITION 1 | REVITALISER LE TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LES LIANTS DE SON IDENTITÉ : ENTRE SPÉCIFICITÉ INDUSTRIELLE, ÉCONOMIE RURALE ET RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

### Objectif 1. Conforter le dynamisme économique de sauldre et Sologne, entre spécificité industrielle et transition rural et agricole

- Action 1** Affirmer l'économie industrielle comme pilier du dynamisme et de l'emploi local
- Action 2** Favoriser une meilleure connexion à l'intérieur et depuis l'extérieur
- Action 3** Poursuivre l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants
- Action 4** Maintenir les activités agricoles et sylvicoles en accompagnant leurs évolutions et la diversification

### Objectif 2. Accompagner les transitions démographique et le renouvellement de la population active

- Action 5** Compenser le vieillissement de la population et accompagner les évolutions des modes de vie
- Action 6** Accueillir une population active dans une logique de reprise démographique

### Objectif 3. Appuyer un territoire de projet entre environnement naturel à préserver et identité historique et paysagère à mettre en valeur

- Action 7** Préserver la biodiversité et les continuités écologiques
- Action 8** Mettre en valeur les milieux naturels et les paysages, support d'activités et piliers de la qualité de vie
- Action 9** Asseoir la destination touristique Saultre et Sologne entre culture et nature par un accompagnement des projets

## AMBITION 2 | CONFORTER UNE ARMATURE LOCALE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ, DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA COMPLÉMENTARITÉ TERRITORIALE

### Objectif 4. Affirmer une armature territoriale au service d'un territoire de la proximité

- Action 10** Etablir une armature territoriale confortant le rayonnement des polarités urbaines et la complémentarité de toutes les communes
- Action 11** Maintenir le niveau de services et accompagner son adaptation à la diversité des besoins dans une logique de solidarité territoriale
- Action 12** Revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs, piliers de la proximité rurale
- Action 13** Accompagner les évolutions de modes de déplacements au quotidien

### Objectif 5. Développer une stratégie d'aménagement économique affirmant la complémentarité territoriale

- Action 14** Organiser une politique économique s'appuyant sur une armature économique locale
- Action 15** Etablir une stratégie foncière et d'immobilier d'entreprises confortant le rôle des Zones d'Activités Economiques du territoire
- Action 16** Soutenir une économie rurale composée d'une grande variété d'entreprises et favoriser l'activité dans le tissu urbain

12

12

16

18

22

23

28

## AMBITION 3 | PROMOUVOIR UN URBANISME RURAL DURABLE PLAÇANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AU CŒUR DES AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT

### Objectif 6. Accompagner la renouvellement des tissus résidentiels dans une logique de lutte contre la vacance résidentielle

- Action 17** Privilégier la reprise des logements et bâtiment existants et le renouvellement des tissus
- Action 18** Diversifier l'habitat afin de répondre à la grande variété des besoins

### Objectif 7. privilégier la densification des tissus urbains dans le respect de leurs identités patrimoniales et environnementales

- Action 19** Accompagner la réhabilitation de l'habitat ancien
- Action 20** Privilégier une densification des tissus urbains adaptée au caractère du cadre de vie
- Action 21** Conserver le caractère patrimonial et naturel des villes et villages de Saultre et Sologne

### Objectif 8. Renouveler les modes de «faire village» au service d'une attractivité renouvelée et de la résilience foncière et environnementale

- Action 22** Construire et aménager autrement : pour un urbanisme rural durable
- Action 23** Accorder développement local et résilience foncière
- Action 24** Définir les principes de constructibilité dans une logique de concentration de l'urbanisation
- Action 25** Accompagner l'atteinte de l'autonomie énergétique dans le respect des paysages
- Action 26** Vivre avec les risques naturels
- Action 27** Accompagner la montée en gamme des services environnementaux et des réseaux (assainissement et eau potable notamment)

36

37

39

42

11

SOMMAIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL | SAULDRE ET SOLOGNE

# AMBITION 1

## REVITALISER LE TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LES LIANTS DE SON IDENTITÉ : ENTRE SPÉCIFICITÉ INDUSTRIELLE, ÉCONOMIE RURALE ET RICHESSES ENVIRONNEMENTALES

Le territoire de Sauldre et Sologne bénéficie de qualités qui constituent le socle de son dynamisme et de son attractivité.

Le présent projet de territoire fixe comme une priorité d'identifier les atouts qui fédèrent le fonctionnement de Sauldre et Sologne, afin de les conforter au travers de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il s'agira en particulier, au travers de ce PLUi, outil au service de la mise en œuvre des ambitions locales, de pallier les fragilités que peuvent connaître les dynamiques positives du territoire intercommunal.

Il s'agit en particulier de conforter un contexte économique original qui a su maintenir la présence d'une industrie active et largement pourvoyeuse d'emploi, d'accompagner le vieillissement du territoire, tout en attirant des jeunes ménages et les familles afin de renouveler les franges actives de la population.

Le PLUi devra également être un levier pour conforter les caractéristiques d'une ruralité attractive par un cadre de vie exceptionnel indissociable du bon fonctionnement du monde agricole et de la préservation des espaces naturels, des équilibres des écosystèmes et de la mise en valeur de l'identité patrimoniale et historique remarquable de notre territoire, entre Sologne et Pays Fort.



### OBJECTIF 1

### CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE SAULDRE ET SOLOGNE, ENTRE SPÉCIFICITÉ INDUSTRIELLE ET TRANSITION RURAL ET AGRICOLE

Le dynamisme industriel est un marqueur territorial fort de Sauldre et Sologne et un vivier conséquent d'emplois. Le PLUi doit concourir à l'affirmation de cette identité et à la pérennisation de ce profil économique caractéristique, qui fait la fierté du territoire. Rurale, l'intercommunalité souhaite également accompagner une activité agricole en transition, tant dans les pratiques que dans la nature de ses activités, formulant de nouveaux besoins.

Il va sans dire que ces objectifs dépendent du développement de l'ouverture du territoire vers l'extérieur, tant en termes de connexion numérique que physique, ce qu'exprime ce document.

#### Action 1 | Affirmer l'économie industrielle comme pilier du dynamisme et de l'emploi local

L'économie de Sauldre et Sologne est tirée par une économie industrielle qui, pour sa grande majorité, se situe au sein de regroupements d'entreprises ou d'activités artisanales, les Zones d'Activités Économiques. Le PLUi doit :

- Poursuivre la dynamique économique du territoire par l'implantation d'entreprises et l'augmentation et/ou le renouvellement de l'emploi local.
- Affirmer les filières économiques reconnues d'excellence sur le territoire : l'industrie, les filières en lien avec le caractère spécifique du territoire (agro-alimentaire en lien avec la richesse et la diversité de la filière agricole, etc.), notamment afin d'encourager le déploiement de filières d'approvisionnement local afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- S'appuyer sur le rôle de vitrine économique joué par des Zones d'activités structurantes jouant un rôle « locomotive » pour l'emploi local.

- Prendre en compte les implantations industrielles du territoire et leurs besoins de travaux accompagnant le développement de leur activité et son évolution.
- Organiser une offre foncière facilitant les implantations nouvelles d'entreprises sur le territoire.
- Mettre en œuvre les conditions favorables à la revitalisation démographique et l'accueil de ménages actifs afin de pourvoir aux besoins des entreprises.



## Action 2 | Favoriser une meilleure connexion à l'intérieur et depuis l'extérieur

Concourant à l'exercice de la complémentarité entre toutes les communes et au projet d'une plus grande proximité, tout en garantissant l'attractivité du territoire, Sauldre et Sologne souhaite favoriser une meilleure connexion physique entre tous :

- Conforter les axes d'accès au territoire depuis et vers les centralités voisines (Gien, Vierzon, Montargis, Bourges, Orléans, etc.) ainsi que vers les grands équipements de déplacements (nœuds autoroutiers et gares proches). A cette fin, il s'agira en particulier de contribuer à l'amélioration de l'intermodalité sur ces grands équipements.
- Maintenir les conditions optimales de circulation entre les communes.
- Optimiser le recours au report modal et l'usage des transports en commun : l'autobus et le covoiturage notamment.
- Accompagner les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes (notamment en mobilisant les outils de maîtrise foncière) et encourager à l'inclusion de voies dédiées aux mobilités douces.
- Accompagner les travaux visant à l'atténuation des nuisances des déplacements routiers en particulier les traversées des bourgs.
- S'appuyer sur des routes scéniques comme vecteur de lien de l'ensemble des paysages du territoire : une vitrine invitant à l'arrêt et à la visite du territoire.



## Action 3 | Poursuivre l'aménagement numérique au service de l'innovation économique, des nouvelles formes du travail et du quotidien des habitants



Parce qu'à notre époque les connexions ne sont pas que physiques, le territoire souhaite faciliter la disparition des zones blanches et la montée en gamme des réseaux.

Outre l'enjeu de désenclavement et d'ouverture, cela doit permettre la mise-en-œuvre des nouvelles formes de travail en lien avec le développement de la fibre et le développement du réseau de téléphonie mobile : télétravail, espaces de coworking, mutualisation de locaux, pépinières d'entreprises, etc. Ces dynamiques participent par ailleurs à l'amélioration de la sobriété énergétique du territoire. Le PLUi doit :

- Accompagner le déploiement de la fibre sur l'ensemble du territoire et résorber les zones blanches de téléphonie mobile en s'appuyant notamment sur les initiatives du Conseil Départemental du Cher et travaux des opérateurs privés en matière d'aménagement numérique.
- Développer les lieux et les équipements constituant des « points d'accès numériques » sur l'ensemble du territoire avec des vocations tant économique (locaux et des dispositifs techniques spécifiques, visioconférence pour les formations en distanciel, etc.) que sociale (télé médecine, téléconsultation, etc.).
- Anticiper le déploiement des réseaux lors des opérations d'aménagements (par exemple en prévoyant des fourreaux).
- Accompagner la mutation de certaines activités économiques (l'industrie par exemple) vers le digital.

## Action 4 | Maintenir les activités agricoles et sylvicoles en accompagnant leurs évolutions et la diversification

- Pérenniser les activités et exploitations agricoles sur le territoire en :

> Préservant le foncier agricole des pressions de l'urbanisation. A ce titre, le PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles limitant l'extension de l'urbanisation. Par ailleurs, la priorisation des secteurs de développement (les zones A urbaniser ou les zones U en extension) intègre, dans leur choix de localisation, le critère et l'enjeu agricole ;

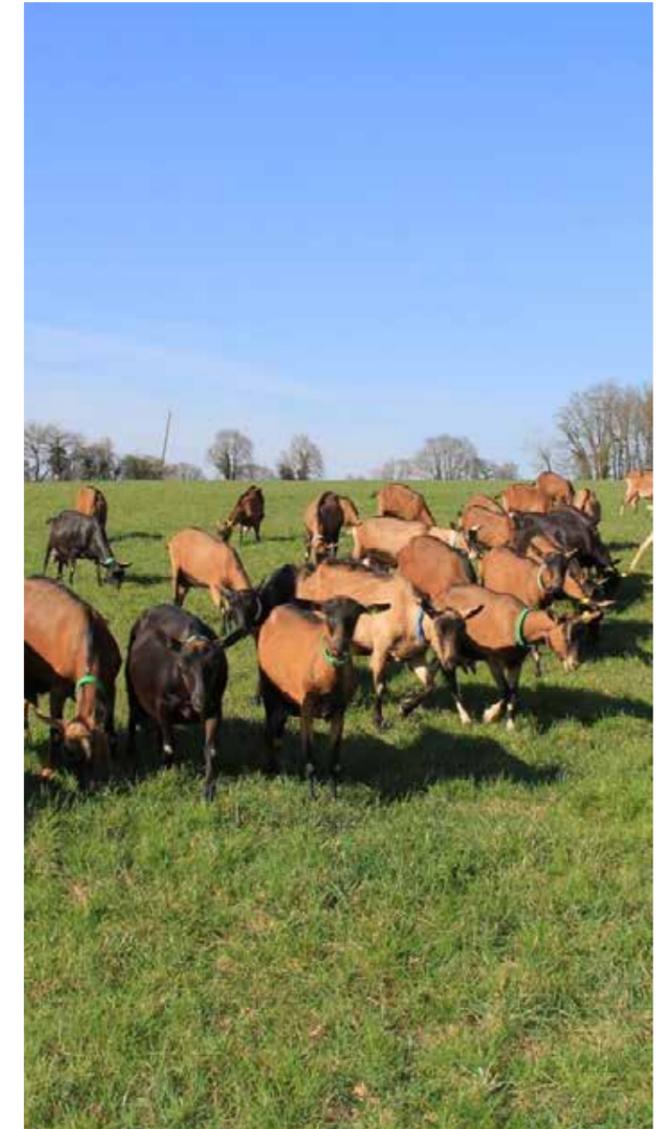
> Permettant les nouvelles constructions agricoles liées au développement des exploitations ainsi que la création de nouvelles ;

> Prenant en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles ;

> Veillant à intégrer les distances de réciprocity sanitaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation, mais aussi celles de l'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques, sources potentielles de conflits, entre les exploitations et les espaces habités.

- Soutenir la diversification de l'agriculture à travers les projets de développement du tourisme vert et des circuits-courts (maraîchage, gîtes/camping à la ferme, fermes pédagogiques, transformation directe de la production, points de vente directe, etc.) ;

> Accompagnant et en soutenant les pratiques agricoles favorables à la résilience du territoire, réduisant les émissions de GES du secteur et augmentant le stockage carbone



- Intégrer les activités de sylviculture sur le territoire en :

> Accompagnant une gestion durable et raisonnée des massifs forestiers et boisés ;

> Permettant la réalisation d'éventuels bâtiments d'exploitations forestières et les aménagements liés dans des secteurs dédiés notamment au regard des enjeux environnementaux ;

> Conciliant cette mise en valeur économique avec les impératifs écologiques et paysagers ainsi que l'adaptation au changement climatique (gestion des feux de forêts, limitation des plantations monospécifiques et maintien de la variété des essences notamment d'un équilibre feuillu / résineux, etc.). Adapter la stratégie locale en cohérence avec le Schéma régional de gestion sylvicole.

Sur les dernières années, Sauldre et Sologne a été confronté à une baisse de ses effectifs de population. Cette fragilité est largement induite par un solde naturel déficitaire largement lié au vieillissement de la population alors que le territoire se révèle attractif pour une population s'installant sur une des communes du territoire (solde migratoire positif).

L'ambition du PLUi est :

- D'une part, d'anticiper les effets du vieillissement de la population pour les prochaines décennies ainsi que des phénomènes endogènes tels que les décohabitations afin de garantir le renouvellement de la population (maintien des effectifs actuels) ;
- D'autre part, de renouer avec la croissance démographique en rattrapant une part de la baisse connue ces dernières années. Il s'agit en particulier de renouveler la population active nécessaire au bon fonctionnement des entreprises locales mais aussi d'assurer le bon fonctionnement des services publics.

### Action 5 | Compenser le vieillissement de la population et accompagner les évolutions des modes de vie

Entre 2009 et 2020, le territoire intercommunal de Sauldre et Sologne a connu la perte de 1 159 habitants. Ce phénomène s'explique essentiellement par le vieillissement de la population (induisant notamment un solde naturel négatif).

Sur les dernières décennies, les dynamiques du territoire n'ont pas été suffisantes pour compenser les effets endogènes des ménages en particulier les tendances qui induisent un «desserrement» de la taille moyenne de ces derniers.

Un certain nombre de phénomènes concourent à diminuer le nombre moyen de personnes vivant au sein d'un même logement. Les facteurs qui alimentent ce phénomène sont nombreux, souvent liés au vieillissement de la population sur le territoire mais aussi des phénomènes sociétaux plus généraux : départ des enfants du domicile parental, décès au sein d'un ménage, baisse du nombre d'enfants par ménage, croissance du célibat, augmentation des divorces et des familles monoparentales, maintien des personnes âgées à domicile et espérance de vie en progression, etc.

Afin de pallier ces tendances, Sauldre et Sologne doit être en mesure de développer les résidences principales afin de compenser cette baisse endogène et de maintenir ses effectifs de population. A titre d'exemple, ces dix dernières années (2009-2019), la taille moyenne des ménages est passée de 2,13 à 2 personnes par ménages, induisant un besoin estimée à 421 résidences principales.

La poursuite de ce desserrement de la taille moyenne des ménages en place doit être anticipée (notamment au regard de la pyramide des âges de la population). En réponse à ce phénomène et afin de maintenir la population existante, le PLUi doit :

- Compenser un besoin d'environ 439 résidences principales afin de maintenir les effectifs de population à leur niveau actuel, du fait du desserrement de la taille des ménages.



### Action 6 | Accueillir une population active dans une logique de reprise démographique

Depuis le début des années 90, le territoire se révèle globalement très actif pour des ménages s'implantant de l'extérieur. En témoigne un solde migratoire généralement excédentaire (les arrivants plus nombreux que les partants).

Sauldre et Sologne conserve cette attractivité originale en programmant un besoin de résidences principales allant au-delà du seul maintien des effectifs de population. En cohérence avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale\*, la mise en œuvre du PLUi vise à accompagner la reprise démographique générale du territoire afin d'atteindre une croissance annuelle de + 0,35 % de la population. L'objectif est d'une part de «rattraper» la baisse démographique de ces dernières années notamment nécessaire au bon fonctionnement des services publics comme privés, des commerces, etc. et d'autre part d'ouvrir des conditions favorables à l'arrivée de jeunes ménages actifs et des familles avec des enfants ou susceptibles d'avoir des enfants à l'avenir\*\*.

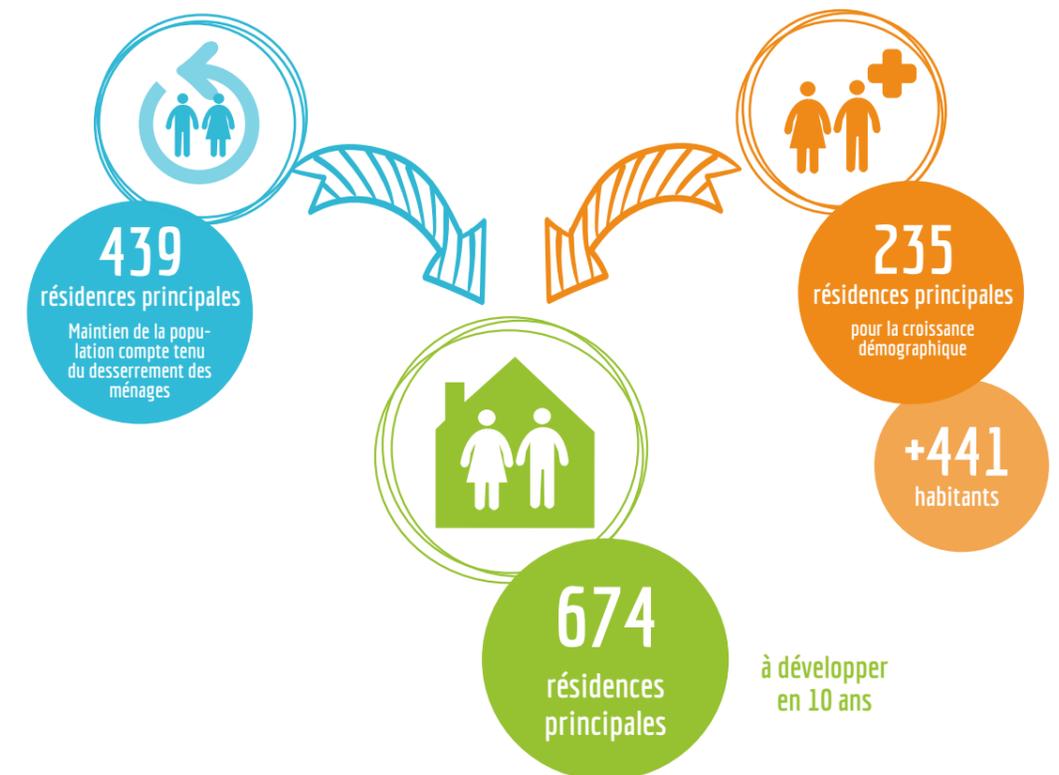
La mixité générationnelle est au cœur du projet de bien vivre ensemble à Sauldre et Sologne.

L'arrivée de ménages actifs est un enjeu fort pour la bonne vitalité économique locale. Les entreprises sont confrontées de manière croissante aux départs en retraite rendant nécessaire un renouvellement de la population active.

Le croisement de ces chiffres nous suggère donc que le PLUi doit :

- Permettre la création de 235 résidences principales à même d'accueillir ces nouveaux habitants.

#### Synthèse de la prospective territoriale



Pour les 10 prochaines années, le PLUi fixe donc un objectif de création de 674 résidences principales.

\* Le Schéma de Cohérence Territoriale prévoit un objectif de +7 % d'habitants sur 22 ans (2019-2043) pour Sauldre et Sologne. Les objectifs exprimés par le présent PADD s'inscrivent dans la poursuite de cet objectif avec une croissance de 3.5% sur 10 ans de (durée estimée du PLUi).

\*\* La quantification du besoin de résidences principales s'accorde avec la volonté d'attirer des ménages actifs et les ménages en estimant une taille moyenne de ménages arrivant de 2,2 pers/ ménages, au dessus de la moyenne actuelle de Sauldre-et-Sologne.

Conscient que de ses ressources peuvent naître de nombreuses opportunités de mises en valeur, le territoire souhaite accompagner les initiatives et les projets, facteurs d'attractivité tout comme d'amélioration du cadre de vie au quotidien, tout en garantissant la préservation voire la restauration des zones protégées. Les risques occasionnés par cet environnement touché par le changement climatique doivent par ailleurs faire l'objet d'une attention toute particulière.



**Action 7 | Préserver la biodiversité et les continuités écologiques**

Le territoire, fort d'un patrimoine environnemental riche, ambitionne de préserver et de restaurer ses milieux. Ainsi, le PLUi doit :

- Préserver les espaces contribuant au maintien de la biodiversité : réservoirs de biodiversité principaux et complémentaires, tels que :
  - > Les sites Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation de la Sologne et la Zone Spéciale de Conservation des Massifs Forestiers et rivières du Pays Fort ;
  - > La tourbière des Landes à Ménétréol-sur-Sauldre ;
  - > Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- Préserver également les corridors écologiques fonctionnels, supports de la Trame Verte et Bleue du territoire :
  - > Les corridors majeurs qui jouent le rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à une échelle supra-communautaire (vallées, zones humides et sèches, espaces interstitiels à des boisements structurants) ;

> Les corridors secondaires au sein desquels peut exister une activité agricole en coexistence avec les fonctions écologiques.

- Restaurer les corridors, notamment ceux liés à la trame bocagère du Pays Fort.
- Localiser et protéger les éléments paysagers et végétaux ponctuels d'intérêt important (haies, espaces boisés)
- Lutter contre les éléments de fragmentation de la Trame Verte et Bleue
- Lutter contre l'engrillagement de la Sologne
- Prendre en compte la pollution lumineuse dans un objectif de préservation de la Trame Noire.
- Assurer la préservation et accompagner la restauration des milieux humides et aquatiques du territoire afin d'améliorer la résilience du territoire aux risques ainsi que la qualité et la quantité de la ressource en eau pour les besoins actuels comme futurs.
- Contribuer à la promotion d'un urbanisme durable intégrant la place de la nature en ville et dans les villages, notamment dans la gestion des interfaces entre tissus urbains et secteurs de projets et les espaces naturels voisins (voir Ambition 3).

**Action 8 | Mettre en valeur les milieux naturels et les paysages, support d'activités et piliers de la qualité de vie**

Sauldre et Sologne offre un accès privilégié à la nature et aux milieux naturels. Cette richesse environnementale constitue le socle d'une activité humaine composant le cadre de vie des habitants autant qu'un atout touristique attirant les visiteurs. Le PLUi concourt à la poursuite de ces dynamiques par un développement des activités mettant en valeur la proximité avec la nature et facilitant son accès. C'est dans ce cadre que le PLUi doit :

- Valoriser la diversité des paysages et des terroirs présents sur le territoire :
  - > Le Pays Fort,
  - > L'interface des marges Solognotes,
  - > La Sologne
- Affirmer les itinéraires de randonnée emblématiques du territoire (en particulier la sente verte Paris-Bourges et la sente bleue Blancafort-Lamotte Beuvron).
- Protéger et mettre en valeur les circuits de randonnées existants (34 circuits pédestres, 31 circuits cyclables et 19 circuits équestres) permettant le développement des mobilités actives pour le tourisme mais aussi les habitants, notamment la véloroute V48. En la matière, le PLUi constitue un outil au service du développement de l'offre et de l'aménagement de nouveaux circuits notamment dans une logique de bouclage des itinéraires.
- Articuler les boucles dans une logique d'intermodalité par exemple en incluant des stationnements stratégiques en centres ville et bourg (motorisés et cycles).
- Une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de ces axes touristiques.
- Prendre en compte et intégrer les sites de loisirs naturels existants sur le territoire : l'étang du Puits, les centres équestres, l'offre à destination des visiteurs, le golf, sites accrobranches, etc. et permettre leurs évolutions au regard des enjeux environnementaux.
- Permettre l'émergence de nouveaux projets à destination des touristes comme des locaux et concilier ces projets au contexte naturel au sein duquel ils sont susceptibles d'évoluer.
- Contribuer à pacifier les relations entre les pratiques dans la nature en particulier entre la chasse et la randonnée.



**Action 9 | Asseoir la destination touristique Sauldre et Sologne entre culture et nature par un accompagnement des projets**

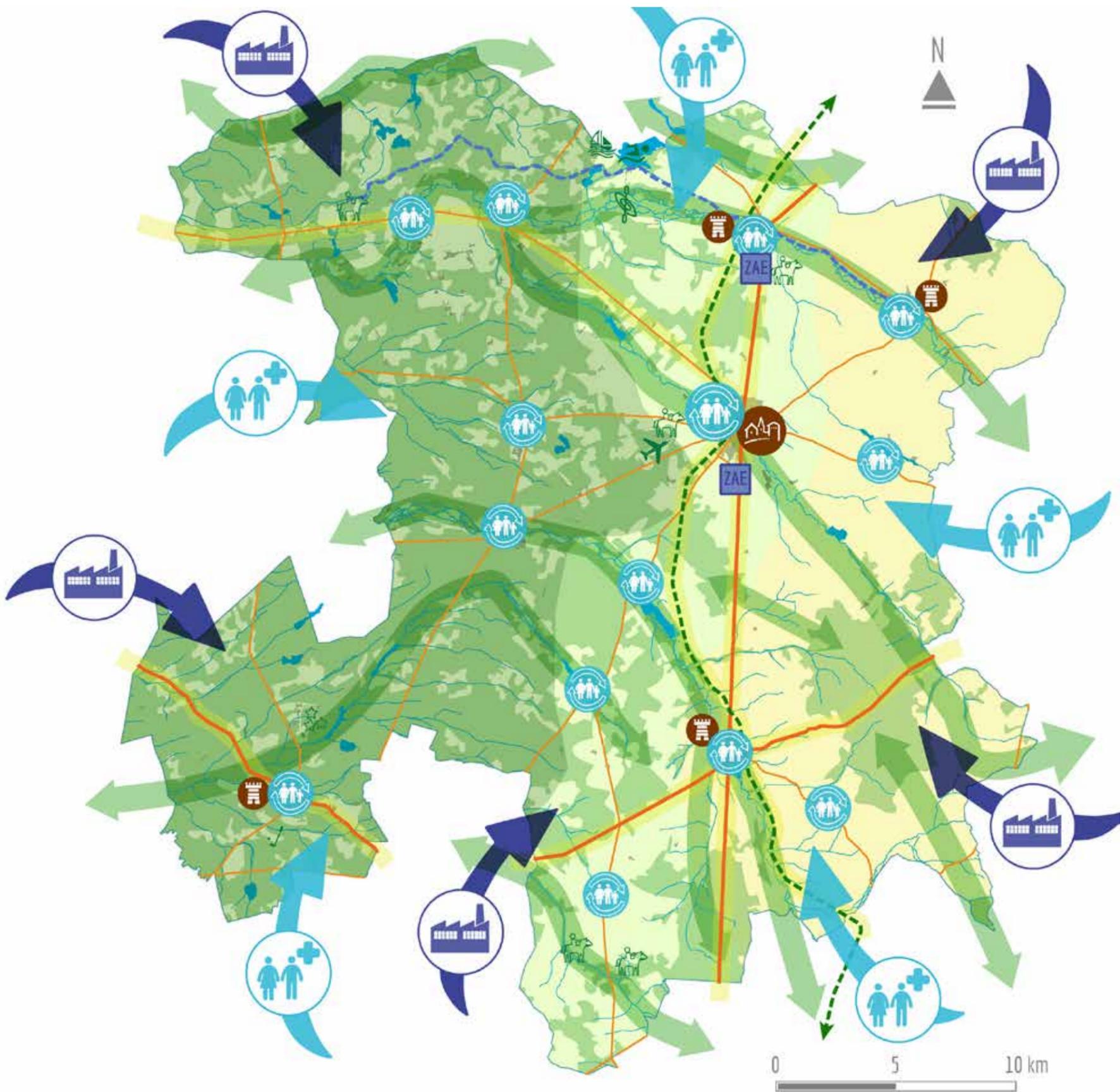
Sauldre et Sologne est une destination de choix et bénéficie ainsi d'une attractivité touristique. La filière constitue un élément majeur de son économie et de son dynamisme général. Ainsi, le PLUi doit :

- Prendre en compte les principaux sites de tourisme culturel, historique et patrimonial et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur affirmation comme centralité historique : les châteaux (château de la Chapelle d'Angillon, château de Blancafort, château de la Verrerie à Oizon, château des Stuarts à Aubigny-sur-Nère), des musées (musée de Sainte Montaine, musée des métiers d'antan d'Argent-sur-Sauldre, Centre d'interprétation de l'Auld Alliance d'Aubigny-sur-Nère), les galeries (galerie François Ier à Aubigny-sur-Nère, galerie Capazza à Nançay), mais également les offices du tourisme (Aubigny-sur-Nère, Nançay, point d'info tourisme de la «Maison de la Forêt» de Brinon-sur-Sauldre), etc.
- Prendre en compte les secteurs historiques protégés, à l'image du Site Patrimonial Remarquable d'Aubigny-sur-Nère et accorder la politique d'urbanisme avec les enjeux patrimoniaux et paysagers des sites les plus marquants.
- Assurer le maintien et le développement des hébergements touristiques (publiques comme privés), de l'offre à destination des visiteurs (restauration, loisirs, services de location, etc.) dans leur diversité (tourisme d'affaires...) tout en anticipant leur développement selon l'évolution des attentes. Le PLUi veillera à intégrer les nouveaux projets concourant à la mise en valeur touristique du territoire au regard des enjeux environnementaux.



# AMBITION 1 |

## REVITALISER LE TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LES LIANTS DE SON IDENTITÉ : ENTRE SPÉCIFICITÉ INDUSTRIELLE, ÉCONOMIE RURALE ET RICHESSES ENVIRONNEMENTALES



**Objectif 1.** Conforter le dynamisme économique de sauldre et Sologne, entre spécificité industrielle et transition rural et agricole

-  ZAE structurantes
-  Attirer des entreprises et développer l'emploi local
-  Accompagner le bon fonctionnement des exploitations agricoles, leurs projets de développement et de diversification
-  Intégrer l'enjeu d'exploitation forestière et sylvicole et la gestion pérenne des forêts
-  Maintenir et renforcer les bonnes conditions d'accessibilité et de circulation vers et sur le territoire

**Objectif 2.** Accompagner les transitions démographique et le renouvellement de la population active

-  Accompagner le maintien et le renouvellement démographique
-  Accueillir des nouveaux ménages et attirer les ménages actifs

**Objectif 3.** Appuyer un territoire de projet entre environnement naturel à préserver et identité historique et paysagère à mettre en valeur

Préserver les caractéristiques des ensembles paysagers et des terroirs locaux :



Mise en valeur des axes vitrines 

Préserver les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité :

-  Boisements
-  Cours d'eau et étang
-  Trame verte et bleue principale

Mettre en valeur les activités, loisirs et patriques touristiques de Sauldre et Sologne :

-  Pôles touristiques majeurs
-  Petite cité de caractère
-  Sentes bleues et vertes et la véloroute (V48)
-  Activités de loisirs et sports nature

## | AMBITION 2 |

# CONFORTER UNE ARMATURE LOCALE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ, DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA COMPLÉMENTARITÉ TERRITORIALE

La politique mise en œuvre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appuie sur la complémentarité et la solidarité jouées au quotidien entre les communes. Sauldre et Sologne constitue tant une terre de projets qu'un espace vécu chaque jour par ses habitants, ses associations, ses entreprises, ses commerces, ses services.

La politique locale d'urbanisme vise à intégrer pleinement cette interconnection et cette interdépendance entre les différents lieux de vie, de travail et d'accès aux services.

Cette adaptation de la stratégie territoriale passe par la mise en œuvre renforcée d'une armature locale où toutes les communes trouvent leur place dans l'optique de renforcer un territoire de la proximité. Cette proximité est un maître-mot de la politique d'aménagement poursuivie. Il s'agit indéniablement d'un facteur d'ancrage pour les habitants et les entreprises de Sauldre et Sologne. Choisir de s'installer en Sauldre et Sologne c'est faire le choix d'un quotidien attaché à une ruralité dont l'originalité est une offre de services et un accès à l'emploi (industriel notamment) tout à fait original.

Il s'agira pour le PLUi d'accompagner la mise en œuvre des actions qui permettront à chacun de répondre à ses besoins du quotidien, si ce n'est dans sa commune dans une des communes de l'intercommunalité. Ces besoins seront variés : accès au logement, bon fonctionnement des mobilités, maintien et développement de l'emploi et évidemment l'accès aux services publics comme privés ainsi qu'à une offre commerciale dynamique.



## OBJECTIF 4

## AFFIRMER UNE ARMATURE TERRITORIALE AU SERVICE D'UN TERRITOIRE DE LA PROXIMITÉ

L'ambition d'organiser le territoire de Sauldre et Sologne dans une logique de complémentarité territoriale vise à répondre aux besoins de chacun, en matière de logement, de mobilité, d'accès à l'emploi et aux services publics et privés et aux commerces, tout en préservant des espaces de respiration, de nature en ville et des espaces publics de qualité.

La politique poursuivie visera à valoriser la diversité des communes qui constitue une réelle richesse dès lors qu'elle s'appuie sur une armature garantissant la proximité des réponses aux besoins du quotidien pour tous les habitants.

### Action 10 | Établir une armature territoriale confortant le rayonnement des polarités urbaines et la complémentarité de toutes les communes

Le projet de Sauldre et Sologne conforte une armature territoriale qui résulte d'une logique de fonctionnement au quotidien des différentes centralités urbaines du territoire.

Le PLUi doit :

- Appuyer le fonctionnement du territoire articulé autour de micros bassins de vie s'appuyant sur des centralités reconnues :



**2 pôles principaux** : Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre



**2 pôles relais** articulés autour de la complémentarité pluri-communale :

- La Chapelle d'Angillon, Ivoy le Pré et Mery-ès-Bois
- Brinon-sur-Sauldre et Clémont.

- Affirmer un territoire de la proximité rurale s'appuyant sur des centralités de maillage, soit des communes délivrant des équipements et des commerces de proximité :



**2 centralités de maillage** : Nançay et Blancafort



**5 communes rurales** : Sainte-Montaine, Ménétréol-sur-Sauldre, Ennordres, Oizon et Presly



Brinon-sur-Sauldre

L'ensemble des communes ont vocation, en fonction de leurs spécificités propres et du contexte local, à favoriser :

- Les services, équipements et commerces répondant aux besoins de proximité fondamentaux des habitants. Il s'agira en particulier d'assurer le maintien de l'offre en services publics tout en accompagnant leur déploiement et montée en puissance, notamment en lien avec le vieillissement de la population et la volonté d'accueillir des ménages avec enfants
- Les fonctions du tourisme et les fonctions économiques de proximité ;
- Une offre pour l'accueil d'activité au sein du tissu urbain mixte (dont artisanat de proximité, services de coworking, etc.), tout en veillant à la pertinence de cette offre vis-à-vis des autres communes de l'EPCI auxquelles elles appartiennent ;
- L'amélioration du parc de logement existant ;
- La mise en valeur de leur centre-ville (de bourg et de village) et du patrimoine pour la qualité du cadre de vie.

› Le rôle des pôles principaux et du pôle relais



**Les pôles principaux d'Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre** tiennent lieu de moteur pour l'organisation de l'offre en équipement et services, de qualification et de visibilité d'une offre commerciale rayonnante et du réseau de mobilité structurant avec une logique d'intermodalité.

**Le pôle relais La Chapelle d'Angillon / Méry-ès-Bois / Ivoy-le-Pré** affirme les liens de fonctionnement imbriqués, chacune ayant des spécificités complémentaires (emplois, services à la population, mobilités...) : il constitue un pôle économique et résidentiel à développer.

**Le pôle relais Brinon-sur-Sauldre / Clémont** qui constituent deux centralités à développer pour l'irrigation du bassin de vie nord-ouest du territoire, et en tant que polarité économique accompagnant Argent/Sauldre et Aubigny-sur-Nère dans une dimension plus locale. Elles sont aussi des portes d'entrées du territoire à valoriser sous l'angle touristique et paysager notamment, en lien avec les territoires solognots voisins.

Ces polarités du territoire ont vocation à :

- Organiser l'intensité du développement du territoire en matières de logements, d'équipements et services à la population, mais aussi de commerces et d'offre foncière et immobilière pour les entreprises selon les armatures économiques et prescriptions pour le commerce ;
- Intensifier la diversification de l'offre en logements. Si toutes les communes sont amenées à favoriser une variété de logements, les pôles principaux et relais ainsi que les centralités de maillage ont un rôle prépondérant à l'échelle de la CdC Sauldre et Sologne pour organiser cette diversification. Les centralités de maillage viennent en appui des pôles pour mettre en œuvre cet objectif afin d'apporter plus de variété de logements et de faciliter les parcours résidentiels.
- Promouvoir l'offre de mobilité structurante du territoire dans une logique de réseau maillé.
- Accentuer l'effort sur la dynamisation du commerce de centre-ville, le renouvellement urbain et l'amélioration du parc de logements existant.
- Développer, une offre plus large et supérieure en gamme d'équipements et services, notamment : santé, formation, services aux entreprises, sport, services aux actifs, tourisme.

› Le rôle des centralités de maillage



**Nançay** est une centralité locale à développer, résidentielle et de services, qui contribue à la structuration du sud-ouest du territoire (avec des complémentarités à favoriser avec Neuvy-sur-Barangeon). C'est aussi un pôle économique local dynamique (artisanat, agroalimentaire, produit du terroir, etc.) et un pôle touristique reconnu à valoriser et renforcer (pôle de étoiles, camping,...).

**Blancafort** est une centralité locale à développer. Elle participe du pôle agro-industrie à développer (avec Aubigny/Nère notamment) et de l'axe productif «Argent-sur-Sauldre / Aubigny-sur-Nère / La Chapelle d'Angillon».

Ces centralités ont vocation à développer leur rôle de centralités locales (économiques et résidentielles) pour dynamiser les bassins de vie et mieux organiser la diversité de l'offre en logements et l'offre en services complémentaires entre les communes « pôles » et les communes « non pôles » (comme sur la santé).

› Le rôle des communes rurales



Si le développement futur n'a pas vocation se concentrer sur ces communes, elles ne doivent pas non plus s'affaiblir. Elles doivent pouvoir :

- Maintenir voire augmenter légèrement leur population ;
- Soutenir et développer une offre en commerces et services de proximité ;
- Mettre en œuvre les objectifs applicables à toutes les communes du SCoT, notamment en matière de mise en valeur de leur centre, des pratiques touristiques, des mobilités douces, de leur authenticité.

**Action 11 | Maintenir le niveau de services et accompagner son adaptation à la diversité des besoins dans une logique de solidarité territoriale**

Le transition démographique (voir ambition 2) induit des évolutions de la demande en matière de services et équipements publics. Il s'agit de s'adapter au double enjeu d'accompagner le vieillissement de la population mais aussi de révéler l'attractivité pour des jeunes ménages actifs :

- Accompagner le maintien du niveau de service public en identifiant les pôles d'équipements du territoire (pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc.) ainsi que les équipements plus dispersés.
- Soutenir/conforter l'offre de santé et de favoriser si possible les opportunités de l'étoffer par des services qui limitent les déplacements contraints des usagers vers l'extérieur du territoire. Il s'agira notamment de renforcer l'offre sanitaire-santé dans le registre de la prévention, en cohérence avec le Plan Local de Santé.
- Maintenir une offre de proximité de qualité en matière d'enseignement, et de services aux actifs (petite-enfance,...) et d'accompagner son adaptation et son développement dans le temps en fonction des

besoins des familles et/ou lié à la mobilités des actifs.

- Faciliter plus généralement les travaux sur les équipements publics et d'intérêt collectif afin de s'adapter à l'évolution des demandes (modernisation, changement d'usages, rénovation énergétique, etc.).
- Prendre en compte l'enjeu d'accessibilité aux équipements et services.
- Accompagner le développement des activités associatives et culturelles en recherchant des solutions d'accueil immobilier adaptée.
- Intégrer les enjeux de mutualisation des services (ex : services ambulants), de modernisation (ex : équipements France Service, tiers lieux publics) et de maîtrise de la dépense publique.
- Accompagner les besoins liés au développement de la téléconsultation mais aussi de l'apprentissage et enseignement via le numérique.



Collège Gérard Philipe



## Action 12 | Revitaliser les centres-villes et les centres-bourgs, piliers de la proximité rurale

La mise en œuvre d'un territoire de proximité, le PLUi établit la revitalisation des cœurs de villes et de bourgs comme une priorité stratégique. Il s'agit de préserver la «vie de village» chère au territoire.

- Conforter les rôles de centralités commerciales des centres d'Aubigny-sur-Nère et d'Argent-sur-Sauldre en particulier des implantations confortant l'attractivité commerciale générale du territoire.
- Articuler une offre complémentaire au travers des relais commerciaux de proximité : Brinon-sur-Sauldre, Clément, Nançay, Blancafort, La Chapelle d'Angillon, Ivoy le Pré et Mery-ès-Bois.
- Permettre à toutes les communes d'accueillir des nouveaux commerces et services dans leurs centres-bourgs en particulier les commerces de proximité (alimentaire, artisanat de bouche, restauration, etc.).
- Lutter contre la vacance des locaux commerciaux et accompagner leur préservation. Il s'agira d'une part de permettre les travaux dans les locaux existants, faciliter leur reprise mais aussi de limiter les fermetures

des façades commerciales voir les changements d'usages dans les secteurs les plus à enjeux.

- Conforter l'attractivité des cœurs de villes et de bourgs notamment dans le traitement des espaces publics :
  - > Marquer la visibilité des centralités commerciales et la lisibilité des parcours marchands ;
  - > Faciliter les travaux sur les espaces publics ;
  - > Prendre en compte l'organisation des marchés et le passage des commerces ambulants ;
  - > Accompagner au traitement des entrées des centres-villes afin qu'ils demeurent qualitatifs ;
  - > Intégrer l'enjeu de stationnement tant pour les véhicules motorisés que pour les cycles ;
  - > Intégrer l'enjeu d'accessibilité.
- Limiter les effets de concurrences entre développement commercial périphérique (dans les zones d'activités) et les cœurs de bourgs qui doivent demeurer les centralités commerciales dominantes.



## Action 13 | Accompagner les évolutions de modes de déplacements au quotidien

### > Promouvoir les déplacements doux

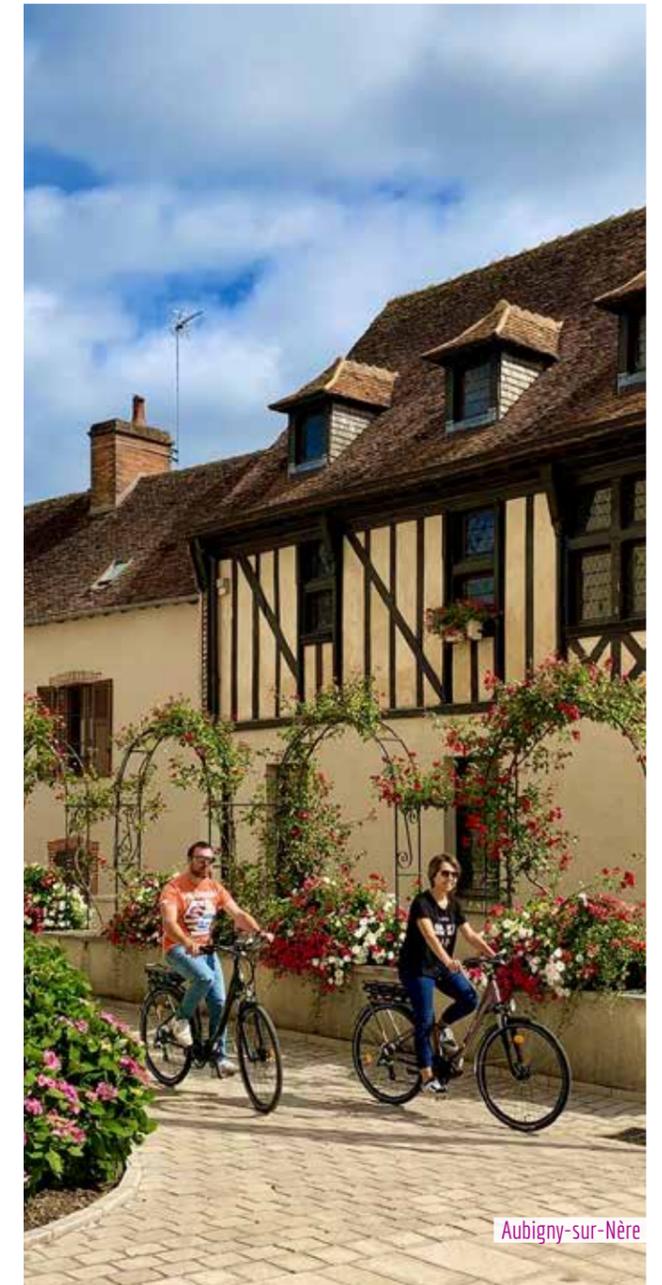
- Repenser la place du piéton et du cycliste dans l'espace public en concevant des espaces publics adaptés aux mobilités actives.
- Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.)
- Développer leur maillage, notamment via la future V48, afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles. Les actions à mener en la matière devront être renforcées à proximité des équipements (scolaires notamment).
- Veiller à la mise en œuvre de cheminements pour les piétons (voir des cyclistes) dans le cadre des secteurs d'aménagement futurs.
- Accorder cette volonté à l'impératif d'accessibilité pour tous dans les espaces publics notamment dans l'accompagnement au vieillissement et pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### > Assurer des conditions de stationnement adéquates

- Conserver le niveau de l'offre de stationnement sur le domaine public existant tout en permettant son amélioration qualitative et environnementale (ex: déploiement des ombrières photovoltaïques, perméabilité des revêtements, limitation de l'effet îlots de chaleur, etc.).
- Mesurer les besoins en stationnement automobile au regard des alternatives à l'automobile.
- Développer l'offre en stationnement vélo sur tout le territoire en ciblant de manière prioritaire les centralités urbaines et les équipements et services.
- Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc.
- Promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé comme une priorité avant une offre propre.
- Assurer que les nouvelles constructions déploient une offre en stationnement propre ou mutualisée adaptée à leurs besoins afin de limiter l'émergence de pressions supplémentaires sur les voies publiques.
- Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment sur les polarités urbaines.

### > Accompagner l'usage des transports en commun

- Encourager le maintien et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun.
- Mettre à disposition des places de stationnement dédiées au covoiturage.
- Permettre les stationnements pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics et de la future V48.



## OBJECTIF 5

### DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE AFFIRMANT LA COMPLÉMENTARITÉ TERRITORIALE

Le renforcement de l'armature déjà identifiée doit permettre de pérenniser le dynamisme économique en hiérarchisant des zones d'activités complémentaires selon le rôle qu'elles jouent dans la vie économique locale et celui qu'elles sont amenées à jouer. Organiser une politique foncière et immobilière d'entreprise adaptée doit notamment permettre de participer à rapprocher bassins de population et d'emploi tout en permettant aux entreprises de se développer, voire à de nouvelles de venir trouver une offre attractive sur le territoire, car lisible et qualitative. Les entreprises plus isolées sur le territoire doivent par ailleurs être dotées des capacités de pérennisation de leurs activités.

#### Action 14 | Organiser une politique économique s'appuyant sur une armature locale

Le développement et la stratégie économique locale s'appuie sur une logique de réseau qui constitue le trait d'union pour organiser les complémentarités et les relais entre les pôles économiques, et pour gérer l'espace de manière économe tout en répondant mieux aux besoins différents des entreprises.

L'armature économique locale s'appuie sur la reconnaissance de polarités du territoire :

- 2 pôles économiques majeurs: Aubigny-sur-Nère et Argent-sur-Sauldre
- 5 pôles de maillage économique : Brinon-sur-Sauldre - Clémont, Blancafort, Nançay, La Chapelle d'Angillon et Mery-ès-Bois.

#### LES 2 PÔLES ÉCONOMIQUES MAJEURS : AUBIGNY-SUR-NÈRE ET ARGENT-SUR-SAULDRE

<b>Rôle des pôles économiques majeurs</b>	<p>L'articulation d'un bi-pôle économique majeur à l'échelle de Sauldre et Sologne est stratégique dans la stratégie économique locale, elle joue des rôles clefs en particulier afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redéployer la force de frappe et le rayonnement économique du territoire sur l'axe ouest « Gien/Briare – Bourges »,</li> <li>• Soutenir le développement des filières régionales (industrie...) et les liens fonctionnels des entreprises du territoire avec les tissus économiques des bassins limitrophes de Bourges, de Vierzon, de Grande Sologne (Salbris, etc.) et Gien-Briare.</li> </ul> <p>Les capacités d'accueil de ces pôles pour les filières productives doivent être développées ainsi que leurs rôles moteurs pour l'innovation, les dynamiques entrepreneuriales et l'image du territoire via des espaces d'activité vitrines. Ils accueillent des entreprises variées en taille, rayonnement et domaines d'activités.</p>
<b>Objectifs des pôles économiques majeurs</b>	<p>§ Il implique le développement d'une offre foncière et immobilière qui puisse répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'accueil et au parcours d'entreprises associés aux filières du territoire, en particulier industrielle (territoire d'industrie), agroalimentaire (et nutrition/santé) et bois, l'économie circulaire, au numérique, à l'Économie Sociale et Solidaire.</li> <li>• A l'accueil d'activités d'expérimentation, de services productifs- recherche (R&amp;D, services aux entreprises,...) avec du tertiaire adapté bénéficiant de l'attractivité des centres-villes et de la qualité des services et aménagements offerts en parc d'activité.</li> <li>• A l'accueil d'activités artisanales qui ne pourraient s'implanter ou rester dans le tissu des centre-ville du bipôle ou d'autres communes. Cette offre implique une approche multisites « entre centres-villes et parcs d'activités à développer et renouveler » afin de pouvoir proposer une diversité de produits (dont de l'immobilier) répondant à des besoins différenciés d'entreprises en termes de taille de lots et de services offerts aux usagers des sites d'activités. Il existe un enjeu de pouvoir proposer une offre de grands/moyens lots.</li> </ul> <p>§ Le bi-pôle organise le développement principal de l'offre foncière économique de Sauldre et Sologne. L'offre foncière en extension est très majoritairement orientée sur Aubigny afin d'éviter les pressions sur la zone Natura 2000 Sologne (cf. ci-après).</p>

#### 5 PÔLES DE MAILLAGE ÉCONOMIQUE : BRINON-SUR-SAULDRE-CLÉMONT, BLANCAFORT, NANÇAY, LA CHAPELLE D'ANGILLON ET MERY-ÈS-BOIS

<b>LA CHAPELLE D'ANGILLON</b>	
<b>Rôle du pôle</b>	Ce pôle présente une diversité d'implantations économiques qui lui permettent de s'affirmer au sein du maillage locale entre des entreprises d'artisanat (btp, élagage, couverture) et d'industrie (chaudronnerie) qui viennent compléter l'offre en commerce et les activités agricoles et touristiques.
<b>Objectifs du pôle</b>	Ce pôle à vocation à prioriser le développement de la nouvelle offre foncière et immobilière dans le tissu urbain du bourg (artisanat, service) mais aussi pour répondre aux besoins d'évolution d'entreprises existantes, notamment isolées.
<b>PÔLE COMPLÉMENTAIRE BRINON/SAULDRE - CLÉMONT</b>	
<b>Rôle du pôle</b>	<p>Ce bi-pôle est stratégique pour soutenir l'irrigation économique entre Argent/Aubigny et l'A71 et contribuer à la diversité de l'offre foncière économique en complémentarité avec Argent/ Aubigny pour des PME/PMI (petit/moyen lots) sur des fonctions industrielles, artisanales et de services productifs.</p> <p>Il a vocation à être conforté à partir prioritairement de la ZA les Pointards qui accueille, malgré sa faible superficie, des entreprises pépites industrielles et de services productifs. Il s'agit aussi d'améliorer le fonctionnement et la qualité du parc existant.</p>
<b>Objectifs du pôle</b>	<p>Il implique le développement d'une offre foncière et immobilière qui puisse répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• À l'accueil d'entreprises artisanales, de services et industrielles, avec notamment une offre en petits et moyens lots ;</li> <li>• L'accueil d'activités artisanales de proximité et de services (aux personnes, voire aux entreprises) qui ne pourraient s'implanter ou rester dans le tissu des centre-ville du pôle ou d'autres communes du SCoT.</li> </ul>
<b>MÉRY-ÈS-BOIS</b>	
<b>Rôle du pôle</b>	Ce pôle détient déjà un positionnement spécifique sur la filière bois. L'objectif est de le développer dans ce positionnement.
<b>Objectifs du pôle</b>	Il implique le développement d'une offre foncière et immobilière qui puisse répondre à des activités industrielles, artisanales et services de la filière bois, autour notamment de la merranderie, tonnellerie (lien avec la viticulture)...
<b>NANÇAY</b>	
<b>Rôle du pôle</b>	<p>Nançay est un pôle à développer notamment sur des fonctions artisanales et de services, avec notamment l'objectif de pouvoir répondre aux activités de la filière agroalimentaire et de proposer une offre pour le tissu local d'entreprises artisanales.</p> <p>Les éventuels besoins d'évolution du Parc des étoiles (services tertiaires) doivent aussi être pris en compte dans le document d'urbanisme.</p>
<b>Objectifs du pôle</b>	<p>Il implique le développement d'une offre foncière et immobilière qui puisse répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À des activités artisanales et services (petits / moyens lots), dont des activités positionnées sur la filière agroalimentaire.</li> <li>- Le cas échéant, à l'évolution du Parc des étoiles par un foncier/immobilier adapté (services tertiaires), notamment en cas d'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine ou du parc des étoiles).</li> </ul>
<b>BLANCAFORT</b>	
<b>Rôle du pôle</b>	Ce pôle détient entre autre des activités bien visibles de la filière agroalimentaire, qu'il doit pouvoir continuer à développer. Il contribue aussi à soutenir le tissu artisanal de proximité.
<b>Objectifs du pôle</b>	<p>Il implique le développement d'une offre foncière et immobilière qui puisse répondre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À des activités industrielles, artisanales et services (petits / moyens lots), dont des activités positionnées sur la filière agroalimentaire.</li> <li>- À l'Artisanat de proximité.</li> </ul>

## Action 15 | Établir une stratégie foncière et d'immobilier d'entreprises confortant le rôle des Zones d'Activités Économiques du territoire

Le territoire bénéficie d'un ensemble Zones d'activités économiques (ZAE) de taille variée qui concentrent l'emploi et les entreprises du territoire en particulier les implantations industrielles.

Le PLUi conforte une armature économique des ZAE. Celle-ci reconnaît :

- ZAE** 3 Zones d'Activités structurantes :
  - > La ZA les Aubépins à Argent-sur-Sauldre,
  - > La ZA le Guidon à Aubigny-sur-Nère,
  - > La ZA la Croix des Forges et ZA le Champs des Tailles à Aubigny-sur-Nère.
- 4 ZAE d'intérêt local :
  - > La ZA les Pointards à Brinon-sur-Sauldre,
  - > La ZA le Champ d'Hyver à Nançay,
  - > La ZA de Gorgeot à Aubigny-sur-Nère,
  - > La ZA les Patureaux à Oizon.
- Un ensemble de sites économiques à conforter, et notamment :
  - > Secteur économique route de Brinon à Argent-sur-Sauldre,
  - > Pôle agroalimentaire de Blancafort,
  - > Pôle Bois à Mery-ès-Bois et La Chapelle d'Angillon.

Cette armature est stratégique dans l'organisation des interventions d'aménagement foncier dans l'optique de concilier résilience foncière et développement économique. En la matière le PLUi doit :

- Permettre une implantation préférentielle des entreprises dans les ZAE, notamment celles induisant des nuisances et nécessitant des volumes considérables afin de rapprocher emploi et population
- Prioriser le comblement du foncier disponible, déjà viabilisé, avant de recourir à des extensions d'urbanisation.
- Privilégier et faciliter la reprise des bâtiments économiques existants, la mobilisation des locaux vacants et la reprise des friches d'activités.
- Encadrer les extensions de Zones d'Activités Economiques en priorisant le développement des ZAE structurantes et en le permettant de manière plus contenue dans les ZAE d'intérêt local.

Niveau d'armature du PLUi-H	Densification / requalification / reprise	Extensions limitées	Extensions foncières plus importantes (investissement / surfaces)
ZAE structurantes <b>ZAE</b>	●	●	●
ZAE d'intérêt local <b>■</b>	●	●	○
Sites économiques <b>□</b> (sites implantés / entreprises)	●	●	○

● Prioritaire   ● Possible   ○ Non-admise

- Accompagner la montée en gamme des services aux entreprises.
- Améliorer la qualité d'aménagement des zones d'activités économiques d'un point de vue fonctionnel mais également environnemental. En la matière, le PLUi doit renforcer l'intégration paysagère, en particulier en entrée de ville et de bourg ainsi que l'articulation avec les continuités écologiques et la préservation des milieux naturels. La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu d'amélioration des ZAE existante et des futurs projets.



ZA à Aubigny-sur-Nère

### LES 2 PÔLES ÉCONOMIQUES MAJEURS : AUBIGNY-SUR-NÈRE ET ARGENT-SUR-SAULDRE

		Densification / requalification / reprise	Extensions urbaines limitées	Extensions urbaines importantes (+ 5 ha)	Enveloppe foncière d'extension sur 20 ans
Aubigny-sur-Nère	La ZA la Croix des Forges et ZA le Champs des Tailles à Aubigny-sur-Nère.	●	●	●	14 ha
	La ZA le Guidon à Aubigny-sur-Nère,	●	●		
	La ZA de Gorgeot	●	●		
Argent-sur-Sauldre	La ZA les Aubépins à Argent-sur-Sauldre,	●	●		2 ha
	Secteur économique route de Brinon à Argent-sur-Sauldre	●	●		
	La Poterie	●			

### 5 PÔLES DE MAILLAGE ÉCONOMIQUE : BRINON-SUR-SAULDRE-CLÉMONT, BLANCAFORT, NANÇAY, LA CHAPELLE D'ANGILLON ET MERY-ÈS-BOIS

		Densification / requalification / reprise	Extensions urbaines limitées	Extensions urbaines importantes (+ 5 ha)	Enveloppe foncière d'extension sur 20 ans
Brinon-sur-Sauldre	La ZA les Pointards	●	●		10 ha
Nançay	ZA le Champ d'Hyver	●	●		
Mery Es Bois et La Chapelle d'Angillon	Pôle bois	●	●		
Blancafort	Pôle agroalimentaire	●	●		

### 10 COMMUNES RURALES ACTIVES : OIZON, IVOY-LE-PRÉ, SAINTE-MONTAINE, MÉNÉTRÉOL-SUR-SAULDRE, ENNORDRES ET PRESLY

		Densification / requalification / reprise	Extensions urbaines limitées	Extensions urbaines importantes (+ 5 ha)	Enveloppe foncière d'extension sur 20 ans
Oizon	La ZA les Patureaux à Oizon.	●	●		3 ha
Autres communes		●	●		

## Action 16 | Soutenir une économie rurale composée d'une grande variété d'entreprises et favoriser l'activité dans le tissu urbain

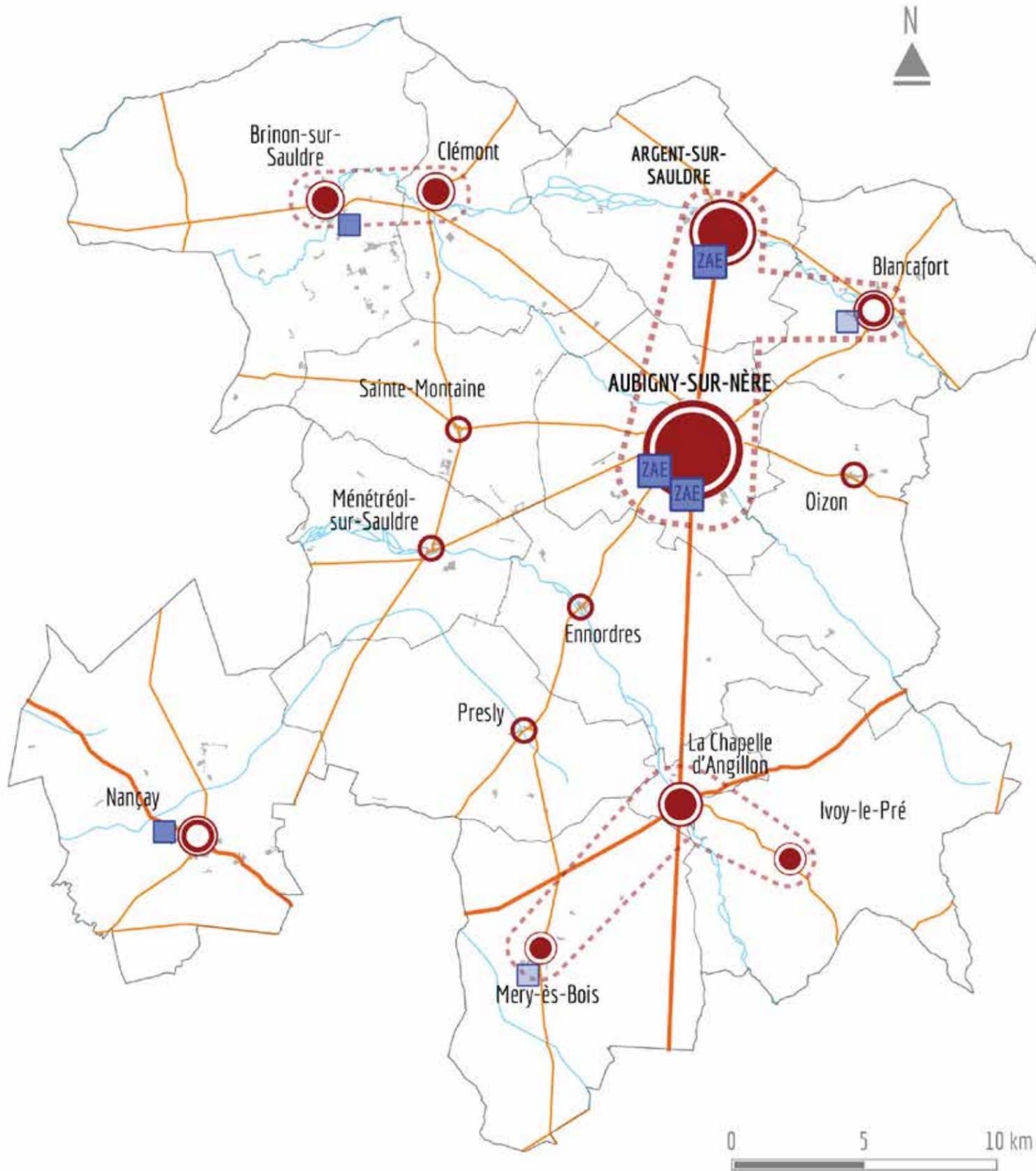
Le territoire est composé d'une économie plus rurale, parfois plus éloignée des pôles, souvent des PME/PMI, correspondant à des implantations historiques. Le PLUi doit :

- Permettre de maintenir les entreprises en place, notamment en facilitant leurs évolutions lorsque celles-ci sont compatibles avec leur contexte urbain ou rural.
- Permettre une mixité de fonction dans les tissus urbains en veillant aux conditions de bonne cohabitation entre activités économiques et vocation résidentielle. Il s'agira d'autoriser dans les centres villes et plus généralement dans les espaces urbains propices les implantations de commerces, de bureaux, de micro-entreprises, d'équipements de télétravail, de services aux particuliers et aux entreprises, de structures liées l'économie sociale et solidaire et l'artisanat de proximité (sous réserve que ces activités soient compatibles avec la proximité de l'habitat).
- Exploiter le potentiel de développement de petites opérations immobilières à vocation économique ou mixte (habitat / activité) que ce soit en réhabilitation ou en construction, notamment :
  - > Lors de projets de renouvellement urbain, de reconversion de friches ;
  - > Au sein de sites d'équipements touristiques et d'équipements (existants ou en projet) où une offre immobilière bien intégrée au site peut contribuer à valoriser la vocation et la fréquentation du site tout en bénéficiant de son effet vitrine (ex: bureau, TPE,...). C'est aussi un levier pour plus de diversité et d'innovation dans l'offre.
  - > Par les changements d'usage de bâtiments non-économiques par exemple par transformation de logements qui n'offrent plus une habitabilité correspondant aux besoins des populations (ex : bâti vacant de longue durée). Cette filière peut jumeler les actions de traitement de la vacance, de revitalisation et de mise en valeur des cœurs de villes et de bourgs et développement de l'immobilier d'activité.
- Encourager le développement d'offres de formation afin de faciliter le renouvellement de la main d'œuvre.
- Développer une offre d'infrastructures, d'équipements, de mobilité et de logements répondant aux besoins du tissu économique local et permettant la fixation de la main d'œuvre.
- Prendre en compte les aléas, risques et nuisances susceptibles d'être entraînés par toutes les entreprises du territoire :
  - > Par la prise en compte des sites pollués ou potentiellement pollués.
  - > En minimisant l'exposition des tissus résidentiels aux risques technologiques.



## AMBITION 2

### CONFORTER UNE ARMATURE LOCALE AU SERVICE DE LA PROXIMITÉ, DE L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA COMPLÉMENTARITÉ TERRITORIALE



**Objectif 4.** Affirmer une armature territoriale au service d'un territoire de la proximité

-  Pôles principaux
-  Pôles relais
-  Centralités de maillage local
-  Communes rurales
-  Fonctionnement complémentaire inter-commune renforcé
-  Maintenir le niveau de service public et accompagner les évolutions de l'offre

**Objectif 5.** Développer une stratégie d'aménagement économique affirmant la complémentarité territoriale

-  ZAE structurantes
-  ZAE d'intérêt local
-  Principaux sites économiques (hors ZAE)
-  Intégrer les enjeux des entreprises sur l'ensemble des territoire et promouvoir la mixité fonctionnelle

# AMBITION 3

## PROMOUVOIR UN URBANISME RURAL DURABLE PLAÇANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AU CŒUR DES AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT

L'analyse des évolutions démographiques passées de Sauldre et Sologne témoigne d'une attractivité certaine du territoire notamment pour des personnes extérieures, mais aussi un ancrage pérenne des habitants, attachés à leur cadre de vie.

Si le territoire entend poursuivre son développement, celui-ci doit prendre en compte un nouveau constant des enjeux en matière de logements, d'aménagement, de protection environnementale, d'énergie. Le présent projet de territoire considère que les exigences d'une résilience territoriale peuvent se faire au service d'une ruralité à la capacité d'attractivité renouvelée au travers d'une qualité du cadre de vie réaffirmée.

Anticiper aujourd'hui les impératifs de demain, permettra de faire émerger des solutions économes pour l'environnement et le pouvoir d'achat des ménages et le bien-vivre en Sauldre et Sologne.



### OBJECTIF 6

### ACCOMPAGNER LE RENOUELEMENT DES TISSUS RÉSIDENTIELS DANS UNE LOGIQUE DE LUTTE CONTRE LA VACANCE RÉSIDENTIELLE

Sauldre et Sologne affiche l'objectif clair d'accueil d'une nouvelle population au gré des prochaines années. Les besoins exprimés liés à la volonté de faciliter l'accession à un logement adapté à toutes les étapes de la vie nécessitent un renouvellement du parc résidentiel. Pour ce faire, le territoire souhaite tout d'abord pouvoir diversifier son offre, en termes de typologies d'habitat, afin d'être en mesure de répondre aux besoins de tous.

#### Action 17 | Privilégier la reprise des logements et bâtiment existants et le renouvellement des tissus

Afin de maintenir les effectifs de population existante tout en accueillant environ 441 nouveaux habitants, Sauldre et Sologne souhaite développer son offre en résidences principales : 674 RP doivent être « créées » sur les 10 prochaines années.

L'objectif poursuivi est de privilégier la remobilisation des gisements de logements existants tout en assurant le renouvellement du parc résidentiel.

##### > Anticiper le renouvellement du parc résidentiel

Le « renouvellement du parc » désigne des modifications de tout ou partie d'un bâti existant entraînant une évolution du nombre de logements. Cela peut produire de nouveaux logements sans nouvelles constructions : division d'un grand logement... Il peut aussi être consommateur de nouveaux logements : transformation d'un logement en local d'activité, destruction d'un logement existant, fusion de deux logements contigus...

Sur la période des 10 dernières années, les « suppressions » de logements ont dominé les « créations » sans constructions. 116 logements n'ont fait que compenser les suppressions.

Pour les 10 prochaines années, il est anticipé une atténuation du besoin de renouvellement : d'une part les opérations de renouvellement du parc social (démantèlement des collectifs tendent à s'achever), les opérations de curetage/restructuration des îlots anciens se poursui-

ront et le PLUi permettra d'étendre les possibilités de changements de destination.

La programmation de logement poursuivie par le PLUi anticipe de :

- Compenser 50 logements qui seront « supprimés » (curetage et renouvellement urbain).

##### > La lutte contre le phénomène de vacance résidentielle

La variation du nombre de logements vacants a quant à elle un impact direct sur le maintien de la population.

L'inutilisation de ces logements ne leur permet pas d'accueillir de nouveaux habitants.

Sur la période de 10 ans, les logements vacants se sont développés avec 515 logements vacants supplémentaires.

Le PLUi s'accordera avec les actions d'habitat afin de lutter contre la vacance résidentielle et la réduction quantitative et proportionnelle des logements vacants :

En conséquence, le PLUi doit :

- Contribuer à endiguer la croissance des logements vacants sur le territoire.
- Diminuer le stock de logements vacants pour un gain de 50 résidences principales (ne nécessitant pas de construction neuve).



Argenteuil-sur-Sauldre

### Modérer la part des résidences secondaires

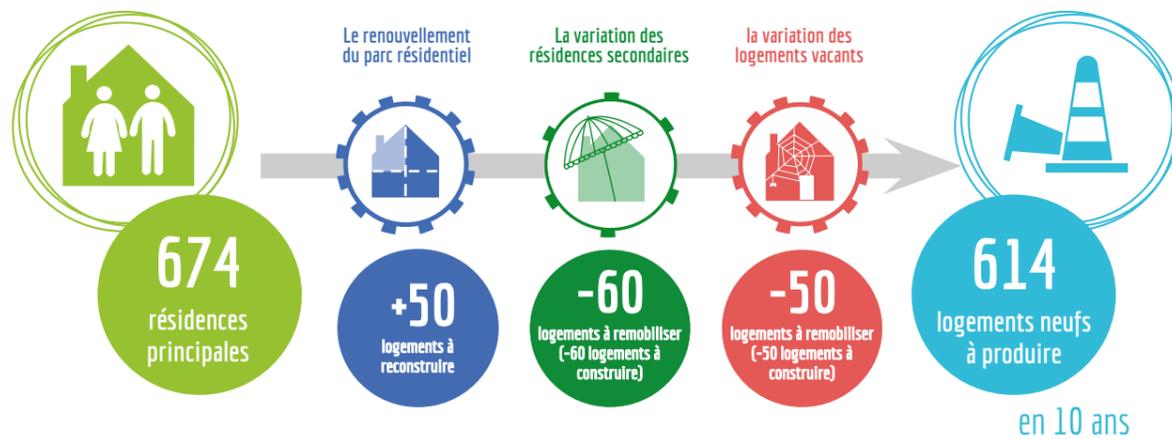
La variation du nombre de résidences secondaires a également un impact direct sur le maintien de la population. Bien que ces résidences contribuent au dynamisme saisonnier du territoire, leur inutilisation ne leur permet pas d'accueillir une population.

Sur la période de 10 ans le nombre de résidences secondaires et occasionnelles s'est rétracté, pour passer de 1359 à 1230 soit un rythme de -12 RS/an. Cela a entraîné un gain de 117 logements qui sont potentiellement redevenus «actifs». Ce phénomène s'explique notamment vis-à-vis des ménages qui se sont implantés en permanence dans leur ancienne résidence secondaire (notamment lors de leur départ à la retraite).

Le PLUi retient l'hypothèse d'une poursuite de la réduction du stock de résidences secondaires. Le PLUi prévoit ainsi :

• Un ralentissement du nombre de résidences secondaires se convertissant en logements «actifs» représentant néanmoins un nombre de 60 résidences principales «gagnées», qui ne nécessiteront donc pas de construction neuve.

En définitive, on estime que sur les 674 résidences principales nécessitant d'être construites à Sauldre et Sologne et en additionnant ces trois derniers facteurs, 60 résidences principales ne nécessiteront pas de constructions neuves. Ainsi, le territoire de Sauldre et Sologne devra viser un objectif de création de 614 logements neufs.



### Action 18 | Diversifier l'habitat afin de répondre à la grande variété des besoins

L'objectif d'accueil de nouveaux actifs à Sauldre et Sologne, mais également l'enjeu du vieillissement, impliquent de favoriser la structuration d'une offre de logements adéquate. Dans ce sens, le PLUi doit :

- Définir une programmation dynamique des logements à produire sur les 10 prochaines années afin de répondre aux parcours résidentiels des ménages sur le territoire, en portant une attention particulière à l'impact du vieillissement de la population mais aussi à l'enjeu d'accueil d'actifs.
- Permettre la construction de 614 nouveaux logements répartis sur l'ensemble du territoire en affirmant l'armature territoriale dans une logique de reconcentration des habitations des polarités d'emplois, de services et d'équipements.

Ventilation des objectifs de production de logements	Pôles principaux Aubigny-sur-Nère Argent-sur-Sauldre	Pôles relais La Chapelle d'Angillon / Ivoy-le-Pré / Mery-ès-Bois Brinon-sur-Sauldre / Clémont	Centralité de maillage Nançay Blancafort	Communes rurales actives Sainte-Montaine, Ménétréol-sur-Sauldre, Ennordres, Oizon et Presly
Répartition des logements à produire	59%	21%	11%	8%
Estimation du nombre de logements neufs à produire en 10 ans	365 logs	133 logs	69 logs	50 logs

- Diversifier la typologie de logements selon le rôle des communes dans l'armature, afin de favoriser une meilleure adéquation entre la taille des logements et celle des ménages, en visant la production prioritaire :
  - > De logements de petite taille (T1 et T2) au sein d'unités d'habitat collectif (voir intermédiaire) pour répondre aux besoins des ménages composés de 1 ou 2 personnes, notamment les jeunes actifs (tant dans le parc locatif social que privé).
  - > De logements, individuels comme collectifs, de taille moyenne (T3 et T4), en locatif comme en accession à la propriété, pour maintenir les ménages de familles au cœur de la polarité principale du territoire.
- Créer les conditions de développement du locatif sur le territoire, notamment à proximité des pôles d'emplois en proposant une offre diversifiée.
- Favoriser le développement d'une offre de logements locatifs sociaux toutes typologies.
- Accompagner la rénovation énergétique des logements existants notamment dans le parc locatif (afin de lutter contre les passoires énergétiques). Coordonner cette action avec les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat existant à l'échelle nationale et locale (aide de l'ANAH, PTZ, OPAH, etc.).
- Prendre en compte les formes d'habitat innovantes et/ou insolites (tiny-houses, éco-hameaux, etc.)

### Typologie d'habitat adaptée au rôle des communes dans l'armature territoriale

Typologie d'habitat	Polarités principales	Pôles relais	Centralités de maillage	Communes rurales
Maisons individuelles peu denses	●	○	○	○
Maisons individuelles denses	●	●	●	●
Habitat intermédiaire et petit collectif	●	●	●	○
Habitat collectif	●	●	○	○

● Prioritaire  
● Possible  
○ Non-prioritaire

### OBJECTIF 7

### PRIVILÉGIER LA DENSIFICATION DES TISSUS URBAINS DANS LE RESPECT DE LEURS IDENTITÉS PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Le parc résidentiel actuel, ayant accompagné le territoire au gré des mutations de son économie, de la composition des ménages et des époques, doit cette fois s'ajuster face aux besoins du présent. Le territoire de Sauldre et Sologne souhaite adapter sa morphologie urbaine par la densification, la modernisation, luttant contre la vacance, tout en s'assurant d'une transmission du patrimoine et de la sauvegarde de l'identité locale.

### Action 19 | Accompagner la réhabilitation de l'habitat ancien

Comme développé précédemment, la question de la vacance est un enjeu fort pour Sauldre et Sologne qui souhaite se fixer une inversion de la trajectoire et le retour, à terme, de suffisamment de logements vacants sur le marché de la résidence principale pour qu'un gain de 60 résidences principales soit observé. Pour favoriser cela, le PLUi doit :

- Accompagner une amélioration de l'habitat en particulier la rénovation énergétique afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques au bénéfice des finances des ménages (et de la lutte contre la précarité énergétique).
- Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance et la dégradation du bâti.

- Limiter les surfaces constructibles afin de garantir que la filière de la construction neuve n'entraîne pas une concurrence à la reprise de l'existant et de l'ancien (induisant donc une vacance résidentielle indirecte).
- Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants, par exemple via les possibilités de réaliser des extensions (pièces supplémentaires, garages, vérandas, etc.) et des annexes (dépendances, abris de jardin ou pour animaux, etc.).



### Action 20 | Privilégier une densification des tissus urbains adaptée au caractère du cadre de vie

À travers son PLUi Saultre et Sologne priorise une urbanisation vertueuse et résiliente. Il est fixé de prioriser la densification des enveloppes urbaines avant de recourir à des extensions d'urbanisation. Le diagnostic a recensé le potentiel de densification et de mutation des tissus urbains en comblement des dents creuses et des cœurs d'îlots.

Le PLUi doit de ce fait :

- Recenser et analyser, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte de la bonne intégration avec les formes urbaines et architecturales pré-existantes ainsi que les spécificités environnementales et paysagères.
- Produire au moins 41 % des logements à construire en densification des enveloppes urbaines des bourgs et des hameaux (dents creuses, divisions parcellaires, etc.). Il est ainsi estimé que 250 à 270 des logements pourront être produits au sein des enveloppes urbaines.

Ventilation des objectifs de production de logements	Pôles principaux Aubigny-sur-Nère Argent-sur-Saultre	Pôles relais La Chapelle d'Angillon / Ivoy-le-Pré / Mery-ès-Bois Brinon-sur-Saultre / Clément	Centralité de maillage Nançay Blancafort	Communes rurales actives Sainte-Montaine, Ménétréol-sur-Saultre, Ennordres, Oizon et Presly
Estimation du nombre de logements neufs à produire en 10 ans	365 logs	133 logs	69 logs	50 logs
% seuils de logements à produire en densification urbaine	46 %	44 %	42 %	31 %
Logements en densification	168 logs	58 logs	29 logs	15 logs

### Action 21 | Conserver le caractère patrimonial et naturel des villes et villages de Saultre et Sologne

> Encadrer les nouvelles constructions afin d'assurer une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et/ou naturel

- Dissocier les parties anciennes des centres-bourgs et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale.
- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou à proximité immédiate. Il s'agira notamment d'implanter les nouvelles constructions de manières à constituer un ensemble bâti de qualité et cohérent avec leur contexte et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.
- S'accorder avec les mesures de protection spécifiques préexistantes (que sont notamment les monuments historiques et les périmètres de protection de leurs abords) afin de faciliter la prise en compte de l'enjeu patrimonial par les porteurs de projets.

> Assurer la transmission du patrimoine, des spécificités et de l'identité locale

Saultre et Sologne a hérité d'un patrimoine bâti d'une richesse considérable. Le PLUi doit contribuer à la sauvegarde comme à la transmission de ce dernier, et veiller à ce que les constructions futures s'intègrent de façon optimale à cet environnement. Le PLUi doit ainsi :

- Protéger et valoriser les éléments du patrimoine local, et notamment :
  - > Les patrimoines bâtis caractéristiques : belles demeures et relais de chasses, maisons de bourg traditionnelles, bâtis agricoles (granges), lavoirs, maisons éclusières etc.
  - > Les éléments de petits patrimoines identitaires : croix, calvaires, patrimoine de l'eau («belle fontaine» de Sainte Montaine...), murs anciens emblématiques, etc.
  - > Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, potagers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, etc.

> Maintenir et promouvoir la place de la «nature en ville» et en village

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : vallées urbaines, parcs, espaces verts, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares... Ces protections sont étudiées au cas par cas selon l'enjeu des sites.
- Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement. Cette vigilance passe par une attention particulière à la question de l'imperméabilisation des sols.
- Encadrer l'artificialisation des surfaces dans les secteurs les plus à enjeux environnementaux et/ou confrontés à des problématiques d'écoulement des eaux de surface.
- Encourager des formes urbaines comprenant un espace extérieur.
- Veiller au maintien d'espaces d'aménité (jardins privés, sentiers, etc.) contribuant à créer des interfaces harmonieuses entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles. D'une manière générale, contribuer à la valorisation paysagère des façades urbaines et des entrées de bourg.



Galerie Capazza à Nançay

En cohérence avec sa volonté de préserver son environnement dans une logique de développement durable, Sauldre et Sologne fait le choix de la sobriété foncière et d'un urbanisme plus vertueux, notamment par une extension raisonnée des tissus urbains existants. Le territoire souhaite par ailleurs ambitionner une hausse de la production d'énergies renouvelables, sans affecter ses paysages et son environnement.

**Action 22 | Construire et aménager autrement : pour un urbanisme rural durable**

Les constructions futures à Sauldre et Sologne doivent viser l'exemplarité, en pleine cohérence avec les enjeux environnementaux actuels. Ainsi, le PLUi doit :

- Faciliter la construction permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques.
- Anticiper les exigences des futures Réglementations Énergétiques notamment en intégrant la possibilité d'implantation bioclimatique.
- Promouvoir une architecture respectueuse des constructions et paysages existants tout en laissant une place à l'innovation architecturale et au contemporain.
- Éviter les friches futures en accompagnant une éco-conception des bâtiments qui permettra d'assurer la réversibilité des bâtiments, la transformation, le changement de destination mais aussi leur déconstruction et reconstruction.
- Mettre en œuvre la méthode ERC : «Éviter l'effet négatif, Réduire l'effet négatif, Compenser l'effet négatif». La localisation des projets doit en somme privilégier les sites présentant un enjeu environnemental moindre. Par ailleurs, le PLUi proposera des mesures visant à contenir les impacts.

**Action 23 | Accorder développement local et résilience foncière**

- Limiter le recours aux extensions d'urbanisation (zones constructibles en dehors des enveloppes urbaines) est nécessaire à l'atteinte des objectifs chiffrés de la politique d'urbanisme intercommunale.
- Limiter les extensions d'urbanisation de toutes natures (destination) à un plafond de 57.8 ha sur 10 ans, correspondant à une réduction de 50 % de la consommation connue entre 2011 et 2021 (115,5 ha selon l'observatoire de l'artificialisation du CERE-MA).

› En matière de logements et d'habitat :

- Limiter les extensions d'urbanisation destinées à construire de nouveaux logements à la production à un plafond de 59 % des logements neufs à produire sur les 10 prochaines années.
- Intégrer des densités minimales à atteindre dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. Ces densités sont modulées au regard de la place des communes dans l'armature territoriale (voir tableau page suivante) :

Densité moyenne des opérations d'aménagement d'ensemble	Pôles principaux Aubigny-sur-Nère Argent-sur-Sauldre	Pôles relais La Chapelle d'Angillon / Ivoy-le-Pré / Mery-ès-Bois Brinon-sur-Sauldre / Clémont	Centralité de maillage Nançay Blancafort	Communes rurales actives Sainte-Montaine, Ménétréol-sur-Sauldre, Ennordres, Oizon et Presly
Densité moyenne des opérations d'aménagement d'ensemble à mettre en œuvre	18 logs / ha	14-15 logs / ha	13 logs / ha	11 logs / ha

- Au regard de ces densités, la superficie cumulée des extensions à destination d'habitation (et de tissus bâtis mixtes) ne devront pas excéder un plafond 25 ha.

Ventilation des objectifs de production de logements	Pôles principaux Aubigny-sur-Nère Argent-sur-Sauldre	Pôles relais La Chapelle d'Angillon / Ivoy-le-Pré / Mery-ès-Bois Brinon-sur-Sauldre / Clémont	Centralité de maillage Nançay Blancafort	Communes rurales actives Sainte-Montaine, Ménétréol-sur-Sauldre, Ennordres, Oizon et Presly
Estimation du nombre de logements neufs à produire en 10 ans	365 logs	133 logs	69 logs	50 logs
% plafonds de logements à produire en extension urbaine	54 %	56 %	58 %	69 %
Nombre de logements estimé en extension	197 logs	76 logs	40 logs	35 logs
Consommation en extension urbaine estimée pour l'habitat	14 ha	5,3 ha	3,1 ha	3,1 ha

› En matière de développement économique :

- Établir une stratégie foncière de développement des zones d'activités économiques permettant une projection des aménagements fonciers sur un pas de 20 ans correspondant à la temporalité de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale, soit la période 2025-2045.
- Limiter à un plafond de 29 ha les extensions dédiées aux implantations économiques sur la période 2021-2041 (20 ans).
- La politique de phasage des ouvertures à l'urbanisation devra permettre de :
  - > Déduire la consommation 2021-2026 déjà effectuée ou reprojeter à la période d'après la part non-consommée (plafond de 10 ha)
  - > Traduire une consommation estimée à 13,4 ha sur la période 2026-2036
  - > Anticiper une extension maximale de 3.6 ha sur la période 2036-2041.

› En matière d'équipements publics et d'intérêt général / collectif et de développement touristique et de loisirs

- L'aménagement ou le développement de sites dédiés à d'autres vocations (équipements et services publics, loisirs, tourisme, etc.) devront être compatibles et se justifier au regard du plafond de consommation général du territoire, n'excluant pas d'éventuels besoins supplémentaires pouvant être satisfaits par la mobilisation des enveloppes foncière à vocation de logements et/ou économique.

## Action 24 | Définir les principes de constructibilité dans une logique de concentration de l'urbanisation

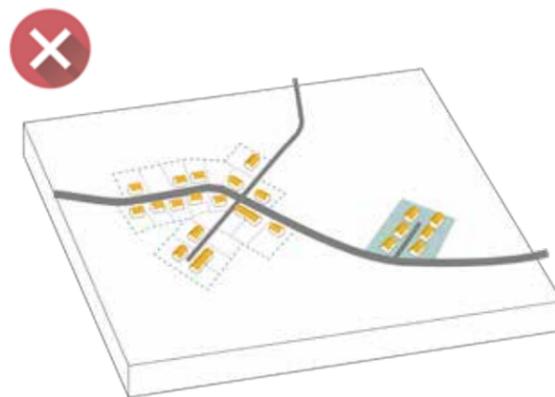
### > Organiser les capacités d'urbanisation au regard d'une armature urbaine

- Établir des critères vecteurs d'équité de traitement dans le droit à construire.
- Permettre la densification des espaces urbains constitués (les villes, bourgs, villages et hameaux importants répondant à des critères d'urbanités).
- Flécher les extensions d'urbanisation dans une logique de concentration urbaine afin de rapprocher les nouvelles habitations des services, commerces, réseaux, (etc.) et de participer à la «vie de village», en :
  - > Privilégiant le développement des bourgs voire de certains villages
  - > Limitant les extensions des hameaux aux seuls cas justifiés par une incapacité avérée des bourgs à accueillir de nouvelles constructions (ex: présence d'un risque naturel, etc.).
  - > Prohiber les extensions des hameaux «non-urbains» (ne répondant pas aux critères d'urbanité (voir tableau ci-après) et en écart bâti (sauf cas spécifiques comme les sièges d'exploitation agricole par exemple).

### > Assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, ainsi que favoriser à un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement :

#### Prohiber les constructions isolées et le mitage urbain

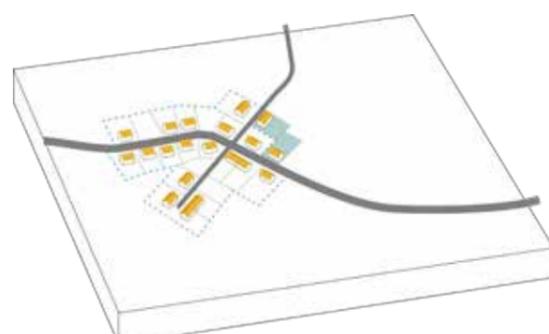
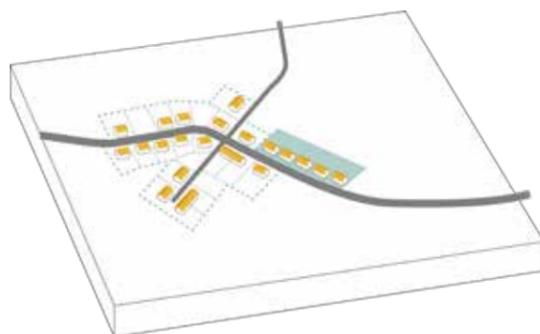
(exceptions faites des bâtiments agricoles ou de projets s'inscrivant dans l'intérêt général ou nécessitant une proximité avec la nature ou les terres agricoles)



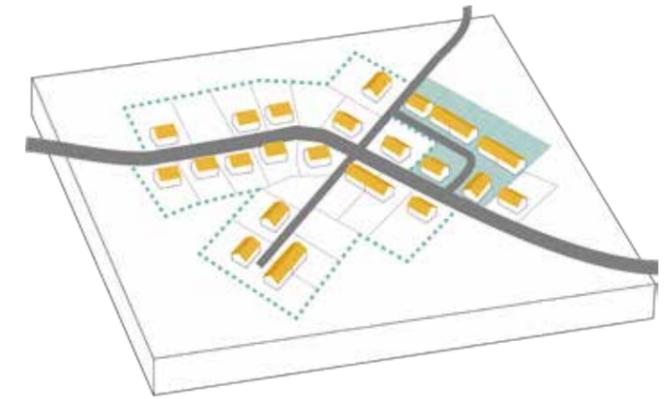
#### Limiter le recours à l'urbanisation linéaire

 Limiter les extensions linéaires (urbanisation ponctuelle en continuité de voies)

 Permettre une urbanisation ponctuelle lorsque ces extensions s'effectuent de manière modérée, notamment quand elles conduisent à la fermeture cohérente d'une limite de l'enveloppe urbaine.



**Privilégier la compacité des extensions d'urbanisation** et les opérations d'aménagement d'ensemble.



## Action 25 | Accompagner l'atteinte de l'autonomie énergétique et la mise en valeur des ressources naturelles dans le respect des paysages

Atteindre l'autonomie énergétique est l'objectif vers lequel Sauldre et Sologne souhaite tendre dans le respect de ses paysages et de son environnement. C'est dans l'optique d'atteindre cet objectif que le PLUi doit :

- Maîtriser le développement des infrastructures les plus visibles et impactante sur le plan paysager et environnemental.
- Contribuer à la promotion des réseaux de chaleur et/ou chaufferie bois et leur développement futur.
- Faciliter la réalisation de projets de biomasse, de géothermie, de panneaux solaires.
- Faciliter le développement du bois-énergie dans la limite d'une gestion forestière durable.
- Flécher les projets vers les zones dégradées, les friches industrielles, afin de limiter l'impact paysager et l'artificialisation.
- Permettre une valorisation des ressources du sous-sol dans le cadre d'une exploitation raisonnée, dans le respect du patrimoine environnemental et de la qualité de vie des habitants, en particulier suffisamment à distance de leurs lieux de vie pour éviter pollutions et nuisances. Tout projet devra faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et anticiper la reconversion future du site.

Le territoire de Sauldre et Sologne n'est pas propice au développement du grand éolien, compte-tenu :

- de sa dimension paysagère et patrimoniale forte sur laquelle s'appuie largement la stratégie locale,
- du couvert forestier et du grand nombre de secteurs sensibles au plan écologique (sites Natura 2000, ZNIEFF, milieux humides...) et hydrauliques,
- du faible potentiel du territoire identifié au schéma éolien régional et des contraintes techniques à son développement (ex : fonctionnement de la radioastronomie du pôle des étoiles à Nançay).

En la matière le PLUi devra :

- Porter une attention particulière vis-à-vis du déploiement du grand éolien sur le territoire en encadrant spécifiquement son développement.
- Exclure ces installations des secteurs non-propices en particulier :
  - > Les réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des espaces de perméabilités et corridors écologiques, des zones humides et secteurs à forts enjeux environnementaux.
  - > Les cônes de vues marquants et notamment des vues sur le Site Patrimonial Remarquable d'Aubigny-sur-Nère ou encore les covisibilités avec les Monuments historiques. Cette préservation doit également être opérée sur les lignes de crêtes.
  - > Les secteurs où la présence d'infrastructures et d'équipements est incompatible avec la proximité du grand éolien comme les installations de radioastronomie (pôle des étoiles de Nançay) ou l'aérodrome d'Aubigny.

## Action 26 | Vivre avec les risques : culture du risque et protection des populations

Le territoire de Sauldre et Sologne présente une exposition modérée aux risques et aléas naturels comme anthropiques. Néanmoins, dans un contexte d'adaptation au changement climatique, le PLUi engage une vigilance renforcée dans l'anticipation des évolutions susceptibles d'être entraînés vis-à-vis des différents phénomènes induisant une exposition aux risques et/ou nuisances des personnes et des biens.

Le PLUi doit dans ce sens :

- Intégrer les réglementations existantes en particulier les Plans de prévention des risques (PPRI de la Sauldre, PPRT butagaz à Aubigny, risque nucléaire, etc.).
- Éviter toute augmentation de la vulnérabilité au risque d'inondation en portant une vigilance particulière avant tout classement en zone constructible par une stratégie d'évitement. A ce titre, une vigilance toute particulière devra être portée sur les possibilités de construire à proximité des cours d'eau, y compris ceux non-couvert par un plan de prévention, prendre en compte le risque de rupture de barrage de l'étang du Puits (Argent-sur-Sauldre), etc.
- Limiter la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes. Il s'agira notamment d'éviter les zones les plus exposées mais aussi d'adapter les projets afin de ne pas renforcer l'imperméabilisation des sols.
- Prendre-en-compte les aléas géologiques par exemple le phénomène de retrait-gonflement des argiles ou encore la présence de cavités souterraines ou de mouvements de terrain potentiels.
- Porter une vigilance particulière au risque incendie, notamment dans les secteurs à fort taux de boisement. Il s'agira notamment de :
  - > Éloigner les projets de construction d'habitation des espaces boisés,
  - > Veiller au maintien ou à la constitution de zones tampon au niveau des lisières zones boisées / zones urbanisées ;
  - > Accompagner la stratégie de renforcement des équipements concourant à l'amélioration des niveaux de sécurité sur les sites existants.
- > Maintenir voir optimiser les voies et chemins d'accès et de traverse nécessaires à la défense contre l'incendie.

## Action 27 | Accompagner la montée en gamme des services environnementaux et des réseaux (assainissement et eau potable notamment)

Afin que la croissance de population escomptée par le projet de territoire se réalise dans des conditions optimales pour tous et n'entraîne pas d'effet préjudiciable sur l'environnement, la stratégie d'urbanisme s'accompagne d'une nécessaire optimisation des services environnementaux et réseaux en conséquence :

- Tenir compte de la capacité des réseaux et des dispositifs d'Assainissement et Eau Potable (AEP) existants, des investissements passés ainsi que de la stratégie d'extension des réseaux des collectivités locales. La desserte par les réseaux constituera un des facteurs dans la localisation des projets de toute nature (résidentielle, économique, touristique, etc.)
- Améliorer l'assainissement et les réseaux eaux usées en :
  - > Accompagnant les projets d'urbanisme d'une mise en adéquation de la capacité de l'assainissement collectif (capacité des stations d'épuration, amélioration / agrandissement pouvant faire l'objet de dispositifs foncier, etc.) ;
  - > Confortant le respect des normes en matière de systèmes d'assainissement autonome (assainissement non collectif) ;
  - > Privilégiant les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement.
- Gérer de manière efficace les eaux pluviales et les eaux de surfaces en :
  - > Garantissant des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs les plus à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute ;
  - > Prenant en compte la problématique de l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation ;
  - > Facilitant les travaux d'amélioration et de développement des réseaux séparatifs ;
  - > Privilégiant une gestion intégrée et paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

- Anticiper les besoins futurs en eau potable et ainsi prévoir les renforcements des réseaux qui pourraient être nécessaires.
- Préserver et sécuriser la ressource en eau en :
  - > Préservant et contribuant au bon état écologique et quantitatif du réseau hydrographique (qualité physico-chimique, pression liée aux pesticides, indicateurs biologiques, etc.).
  - > Sécurisant la ressource en eau et la qualité des eaux superficielles comme souterraines ;
  - > Améliorant la performance des équipements de collecte et de traitement des eaux usées;

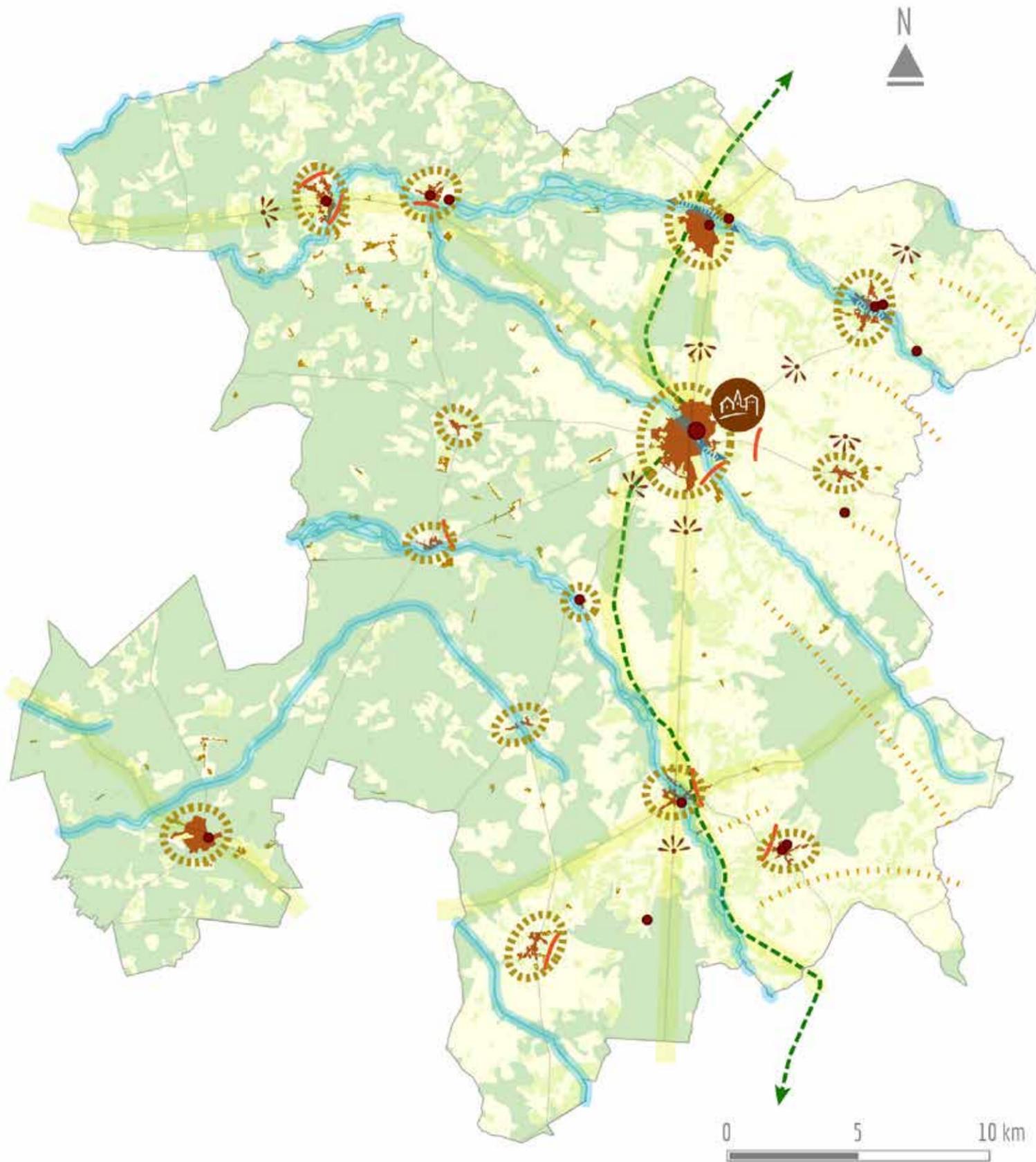
- > Améliorant la performance des réseaux d'alimentation en eau potable ;
- > Respectant les prescriptions des périmètres de protection des captages au sein desquels certains travaux et activités peuvent être interdits.
- Anticiper et organiser la gestion de déchets en lien avec le projet de développement.



Etang du Puits à Argent-sur-Sauldre

# AMBITION 3 |

## PROMOUVOIR UN URBANISME RURAL DURABLE PLAÇANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AU CŒUR DES AMBITIONS D'AMÉNAGEMENT



**Objectif 6.** Accompagner la renouvellement des tissus résidentiels dans une logique de lutte contre la vacance résidentielle



Privilégier la reprise des logements et bâtiment existants et le renouvellement des tissus

Diversifier l'habitat afin de répondre à la grande variété des besoins

**Objectif 7.** Privilégier la densification des tissus urbains dans le respect de leurs identités patrimoniales et environnementales



Accompagner la réhabilitation de l'habitat ancien



Privilégier une densification des tissus urbains adaptée au contexte bâti et aux caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères



Préserver le patrimoine bâti et naturel



Mise en valeur et rayonnement d'Aubigny, Petite cité de caractère et intégration du Site Patrimonial remarquable



Prise en compte de la proximité avec les monuments historiques



Mise en valeur des axes vitrines...



... et des cônes de vue



Véloroute (V48)

**Objectif 8.** Renouveler les modes de «faire village» au service d'une attractivité renouvelée et de la résilience foncière et environnement



Contenir les extensions d'urbanisation dans une logique de modération de la consommation foncière



Mise en valeur des espaces de respiration



Maintien des coupures d'urbanisation

Etablir une méthode Eviter / Réduire / Compenser afin de lutter contre les impacts préjudiciables de l'urbanisation sure les milieux naturels, agricoles et forestiers :



Boisements et forêts



Terres agricoles



Cours d'eau et étangs



Milieux naturels ouverts et prairiaux



Zones humides

Adapter les projets à leur socle naturel :



Les lignes de crêtes



Risque inondation



Risque incendie



Optimiser les réseaux et les services environnementaux