

*Pays-Fort-Sancerrois  
Val de Loire*

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**  
Communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire

Vu pour être approuvé le 11 décembre 2025 par délibération du Conseil Communautaire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire en tant que pièce du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Fait à Sancerre,

Laurent PABIOT,  
Président de la Communauté de Communes  
du Pays-Fort-Sancerrois Val de Loire

Date d'approbation

11/12/2025

Pièce du PLUi

2



# SOMMAIRE

## PRÉAMBULE

1. Pourquoi élaborer le PLUi ?.....	5
2. Le contexte législatif et réglementaire du PADD.....	6
3. Organisation du PADD.....	8

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1 _ Assumer les spécificités du territoire pour en faire des supports d'attractivité et de rayonnement.....	10
Axe 2 _ Consolider l'unité du territoire.....	24
Axe 3 _ S'adapter aux changements sociétaux, pour les générations futures.....	36

## TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Cartographie associée à l'axe 1.....	50
Cartographie associée à l'axe 2.....	52
Cartographie associée à l'axe 3.....	53

# PRÉAMBULE

---



# 1 POURQUOI ÉLABORER LE PLUI ?

## 1.1 RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

Le 29 juin 2017, la communauté de communes du Pays Fort Sancerrois Val de Loire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Considérant la procédure engagée par l'ancienne Communauté de communes du Sancerrois, il a été proposé d'étendre cette procédure à l'ensemble du territoire de la nouvelle communauté fusionnée. Les objectifs auparavant définis ont été complétés et modifiés afin d'intégrer les spécificités de tout le nouveau territoire.

Les objectifs fixés à travers la délibération de prescription du PLUi sont les suivants :

- Élaborer un document de planification urbaine, partagé, en accord avec les orientations de la politique communautaire et en cohérence avec les compétences transférées par les communes-membres.
- Élaborer un document de planification urbaine intégrant les orientations législatives et réglementaires en vigueur (Lois Grenelle d'août 2009 et de juillet 2010, Loi de Modernisation de l'Agriculture de juillet 2010, Loi ALUR de mars 2014, Loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises de juin 2014, Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014, Loi Climat et Résilience) et compatible avec les PPR Inondations et coulées de boues dans le Sancerrois ainsi que le PPRI du fleuve Loire Val de Charité dans le département du Cher et le SCOT prescrit le 28/03/2017 par le Syndicat Mixte du Pays Sancerre Sologne ;
- Réaliser des économies d'échelle par l'établissement d'un document commun et réfléchir au développement sur les 15 prochaines années, de l'ensemble du territoire de la nouvelle communauté de communes créée le 01/01/2017 par fusion des trois communautés constituant le canton de Sancerre ;
- Trouver un équilibre entre protection des espaces naturels, maintien des activités viticoles et agricoles et réponse aux enjeux touristiques économiques et d'habitat ;
- Mettre en valeur le patrimoine culturel, naturel et bâti, respecter la qualité paysagère, élément essentiel à la candidature d'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO des collines du Sancerrois et du piton de Sancerre ainsi qu'au classement du site au titre de la loi du 2 mai 1930, afin d'assurer un cadre de vie harmonieux et agréable pour tous ;
- Faire du tourisme un axe fort du développement économique du territoire ;
- Favoriser la croissance et le renouvellement de la population du territoire par l'évolution du parc de logements locatifs et la réalisation d'un habitat économe en énergie tout en veillant à la consommation raisonnée des espaces naturels et agricoles ;
- Intégrer les éléments environnementaux propres au territoire et gérer les problématiques liées aux inondations et coulées de boues du PPRI en préservant les zones sensibles du paysage et en identifiant les espaces naturels favorisant la biodiversité ;
- Renforcer l'attractivité du territoire en confortant les conditions d'un développement durable et partagé par :
  - *l'aménagement de zones d'activités identifiées,*
  - *le soutien à toutes les activités économiques,*
  - *la réalisation d'équipements structurants et leur maillage territorial,*
  - *le développement de l'accessibilité numérique et la résorption des carences en téléphonie mobile.*
- Maintenir et renforcer les services et commerces de proximité,
- Intégrer la problématique de la mobilité en milieu rural aux perspectives d'aménagement du territoire de la communauté en tenant compte des échanges et relations avec d'autres territoires.

Source : Extrait de la délibération n°2017.063

# 2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU PADD

## 2.1 QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le Pays Fort Sancerrois Val de Loire, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de son cadre de vie rural.

Comme l'ensemble des documents qui composent le plan local d'urbanisme intercommunal, le PADD doit être conforme au Code de l'Urbanisme, qui en détermine les principes fondamentaux, dans le respect des objectifs du 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 à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement opérés dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent, au contraire, permettre à long terme un développement harmonieux du territoire, qui soit en mesure de répondre aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs poursuivis 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, les principaux piliers du développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « *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 énergies renouvelables, 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 mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, 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 pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

## 2.2 UN PADD CONSTRUIT AVEC LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Afin de construire le projet le plus partagé possible avec l'ensemble des acteurs du territoire, l'élaboration du PADD a fait l'objet de temps d'échanges et de débats.

Dans un premier temps, un document, intitulé l'« Atlas des enjeux » exposant une synthèse du diagnostic et reprenant tous les enjeux identifiés a été envoyé à l'ensemble des communes. Afin que ces enjeux soient partagés, chaque commune a été amenée à se positionner et à les hiérarchiser. Cette étape importante fonde et structure le PADD.

Certains enjeux sont apparus comme étant prioritaires et faisant consensus :

### Démographie

- Le maintien de la population présente sur le territoire
- L'accueil de jeunes ménages pour inverser le solde naturel et alimenter les équipements, notamment scolaires
- L'accueil de nouveaux habitants pour retrouver une croissance démographique à l'échelle du territoire

### Cadre de vie

- Le maintien des équipements scolaires, source d'attractivité territoriale
- Le maintien d'une offre de santé satisfaisante par le renforcement de structures d'accueil médicalisées
- Le maintien de l'offre commerciale de proximité existante
- La préservation de la qualité de vie rurale du territoire

### Emplois et numérique

- La couverture du territoire (internet et mobile)
- Le maintien et le développement des sites pourvoyeurs d'emplois
- La valorisation du réseau artisanal du territoire

Dans un second temps, quatre ateliers thématiques ont été organisés les 11 et 12 mai 2021 réunissant les élus du territoire avec pour objectif de faire ressortir et de proposer des actions concrètes à mettre en place pour répondre aux enjeux, de formuler un scénario d'aménagement souhaité pour l'intercommunalité d'une même voix, et ainsi de définir les premières grandes orientations sur l'aménagement du territoire et ses déclinaisons concrètes. Les 18, 19 et 20 janvier 2022 ont également eu lieu des réunions publiques qui avaient pour objectif d'échanger avec la population autour d'une première proposition de PADD, et cela avant son débat en Conseil communautaire.

## 2.3 UN PROJET DE TERRITOIRE IMBRIQUÉ DANS D'AUTRES DISPOSITIFS DE COOPÉRATIONS INTERCOMMUNALES

### LE SCOT DU PAYS SANCERRE SOLOGNE

Le Pays Fort Sancerrois Val de Loire fait partie du Pays Sancerre Sologne et s'inscrit de ce fait, dans un autre projet de territoire : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Sancerre Sologne.

Le PLUi devra être compatible avec les prescriptions du SCoT.

# 3 ORGANISATION DU PADD

## 3.1 QU'EST-CE QU'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pays Fort Sancerrois Val de Loire est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'État, le SCoT du Sancerre Sologne, le Plan Paysage, etc. C'est le SCoT qui définit les types de polarité entre communes du territoire, reprise ici dans le cadre du PLUi (Cf dessous).

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

### 1/ Pôle principal



*Sancerre / Saint-Satur*

### 2/ Pôles relais



*Vailly-sur-Sauldre*

*Belleville-sur-Loire /  
Sury-près-Léré /  
Léré*

### 3/ Centralités de maillage



*Boulleret / Bannay*

*Jars*

*Savigny-en-Sancerre*

*Sury-en-Vaux*

*Veaugues*

### 4/ Communes actives



*Assigny / Barlieu / Bué /  
Concessault / Couargues  
/Crézancy-en-Sancerre /  
Dampierre-en-Crot / Feux  
/ Gardafort / Jalognes / Le  
Noyer / Menetou-Râtel /  
Ménétréol-sous-Sancerre /  
Saint-Bouize / Sainte-Gemme-  
en-Sancerrois / Santranges  
/ Sens-Beaujeu / Subligny /  
Sury-es-Bois / Thauvenay /  
Thou / Verdigny / Villegenon  
/ Vinon*

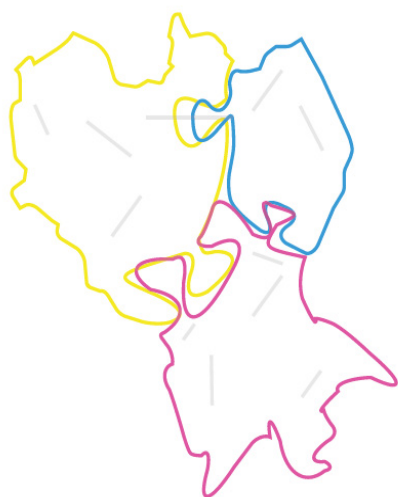
## 3.2 UN PROJET ORGANISÉ AUTOUR DE TROIS AXES



### AXE 1

**Assumer les spécificités du territoire, pour en faire des supports d'attractivité et de rayonnement**

- 1.1 Maintenir la qualité et la diversité des paysages
- 1.2 Utiliser ces différentes entités comme support du "temps libre"
- 1.3 Ré-organiser la découverte touristique du territoire autour de ces entités
- 1.4 Permettre un développement de chacune des entités
- 1.5 Prendre en compte les spécificités économiques du territoire
- 1.6 Placer le maintien de la biodiversité au coeur des préoccupations



### AXE 2

**Consolider l'unité du territoire, pour plus de proximité**

- 2.1 Définir une complémentarité entre les différents niveaux de l'armature
- 2.2 Favoriser les interactions entre les communes
- 2.3 Assurer une vie de proximité de qualité
- 2.4 Composer avec une urbanisation dispersée
- 2.5 Afficher la trame verte et bleue comme lien structurant



### AXE 3

**S'adapter aux changements sociétaux pour les générations futures**

- 3.1 Apporter des réponses aux évolutions démographiques
- 3.2 Gérer le foncier de manière économe
- 3.3 Valoriser les ressources du territoire
- 3.4 Promouvoir une urbanisation respectueuse de l'environnement et des paysages
- 3.5 Accorder le développement du territoire avec la capacité d'accueil
- 3.6 Faciliter l'accès au numérique

# AXE 1

---

ASSUMER LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE,  
POUR EN FAIRE DES SUPPORTS D'ATTRACTIVITÉ ET DE RAYONNEMENT



*L'axe 1 du PADD s'appuie essentiellement sur le constat que le territoire, bien qu'étant un ensemble cohérent et unique, se repose avant tout comme un puzzle sur des entités marquées qui se complètent. Cette diversité est à valoriser et à mobiliser comme support du quotidien alors même qu'elle est garante d'une attractivité touristique.*

*Prendre en compte les spécificités du territoire, c'est assumer ses qualités et savoir les mettre de l'avant, les accompagner et les encadrer vers une pérennité et un caractère se voulant toujours plus vertueux.*

---

Objectif 1 : MAINTENIR LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES	P.12
Objectif 2 : UTILISER CES DIFFÉRENTES ENTITÉS COMME SUPPORT DU "TEMPS LIBRE"	P.14
Objectif 3 : RÉ-ORGANISER LA DÉCOUVERTE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE AUTOUR DE CES ENTITÉS	P.16
Objectif 4 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE CHACUNE DES ENTITÉS	P.18
Objectif 5 : PRENDRE EN COMPTE LES SPÉCIFICITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE	P.20
Objectif 6 : PLACER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ AU COEUR DES PRÉOCCUPATIONS	P.22

## OBJECTIF 1 : MAINTENIR LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire se caractérise par une diversité paysagère liée notamment aux nombreux espaces naturels (forêts, bocage, réseau hydrographique, etc.) et aux pratiques agricoles (cultures, vignes, etc.). Le socle géologique très différent d'un point à un autre a également généré un patrimoine bâti varié (codes architecturaux, matériaux, etc.) participant à la richesse paysagère. A travers son projet, l'intercommunalité souhaite préserver mais aussi mettre en valeur cette richesse paysagère.

### ► PRÉSERVER LES MOTIFS PAYSAGERS, MARQUEURS DES DIFFÉRENTES ENTITÉS

#### **\_ Dans le Pays Fort, préserver le paysage de bocage à travers toutes ses dimensions :**

- > la protection des sites d'exploitation, notamment d'élevage, et ses prairies,
- > la préservation du bâti et ses codes architecturaux et ses lisières avec les espaces naturels et agricoles,
- > la préservation de tous les éléments qui composent les motifs naturels du bocage (arbres isolés, haies,...).

#### **\_ Dans la vallée de la Loire, préserver le paysage ligérien à travers toutes ses dimensions :**

- > la préservation des éléments naturels, des prairies du Val et leurs paysages ouverts, des haies et ripisylves,
- > la préservation des ensembles forestiers et arborés, des espaces naturels liés à la Loire.

#### **\_ Dans le Sancerrois, préserver le paysage du vignoble à travers toutes ses dimensions :**

- > la préservation des composantes bâties du vignoble (bâti historique des hameaux, cabanes de vigne,...),
- > la préservation des éléments qui composent les motifs naturels du vignoble et sont garants de sa structure (haies et arbres nécessaires à l'absorption des eaux de ruissellement dans les vignes, bois et forêts, étendues d'eaux ponctuelles (mares des Mondets, mare des Bottins, lit de la Belaine,...)),
- > la préservation des ouvertures paysagères offertes par les plaines cultivées de la champagne berrichonne.

#### **\_ Mettre en valeur la composante "eau" dans les paysages (Loire et les autres cours d'eau, étangs, mares...).**

- > exemple de l'île de Cosne (Bannay), en libérant du bâti ancien (hors camping) pour redonner place au paysage,
- > en valorisant par exemple les cours d'eau, mares, etc., lors des nouveaux aménagements et via leur entretien,
- > en préservant les sources existantes du territoire.

#### **\_ Protéger les grands massifs boisés**

- > en les classant, uniquement lorsque cela est nécessaire et adapté, en Espaces Boisés Classés.

#### **\_ Préserver et éventuellement mettre en valeur les sites archéologiques, témoin du passé du territoire.**

- > exemples de Prunsac à Villegenon, vestiges archéologiques de Gardefort, butte féodale à Saint-Bouize, les Aubelles à Ménétréol-sous-Sancerre, chemin de Saint-Romble, Château forteresse de Concessault.

#### **\_ Valoriser le patrimoine vernaculaire : moulins, fontaines, lavoirs, etc. en le recensant, et le connecter aux grands paysages.**

#### **\_ Encadrer l'évolution des bâtiments d'intérêt patrimonial dans le respect des principes architecturaux de la construction d'origine.**

- > en accompagnant l'élaboration et l'instauration du Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour les communes de Sancerre, Saint-Satur, et Ménétréol-sous-Sancerre.

### ► PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS PAYSAGES

**\_ Porter une attention particulière sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles depuis les points de vue remarquables sur la Loire, sur la vallée de la Grande Sauldre, sur les ensembles bâtis ou édifices remarquables, etc.**

**\_ Veiller à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de covisibilité pour tout aménagement et construction, notamment en termes de localisation, de logiques d'implantation et d'aspect extérieur.**

- \_Préserver les points de vue en prenant en compte le relief dans les nouveaux aménagements.**
- \_Être vigilant sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles depuis les routes "paysages".**
- \_Valoriser le grand paysage en limitant le développement de l'urbanisation en extension en linéaire le long des voies.**
- \_Protéger les ensembles bâtis ayant un intérêt architectural et/ou patrimonial et marquant le paysage.**  
*> comme les maisons paysannes et vigneronnes, les longères, les cabanes de vignes, etc.*
- \_Prendre en compte les périmètres des Monuments Historiques et envisager l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA).**

## ► METTRE EN VALEUR LES PORTES D'ENTRÉE DANS LE TERRITOIRE

- \_Valoriser les entrées du territoire intercommunal (par le biais d'aménagements paysagers et/ou la mise en valeur des points de vue donnant à voir le territoire), tout en tenant compte des coûts d'entretien**
- \_Améliorer les "portes d'entrée" en assurant la qualité urbaine et architecturale des zones d'activités.**
- \_Requalifier les friches industrielles situées en entrée de ville afin de retrouver le lien avec l'eau et favoriser la qualité urbaine et paysagère des projets**
- \_Accentuer l'effort de végétalisation et de mise en valeur des éléments naturels aux entrées de villes/bourgs**  
*> végétalisation des villages et des abords des voies d'entrée d'urbanisation,*  
*> valoriser les silhouettes villageoises et les vues sur le "patrimoine repère".*

## ► VEILLER À LA QUALITÉ DES PAYSAGES DU QUOTIDIEN

- \_Veiller à la qualité des lisières urbaines, en particulier celles fortement perceptibles.**  
*> en préservant les silhouettes villageoises,*  
*> en intégrant un espace de transition végétalisé non artificialisé avec les espaces agricoles dans les secteurs de projet d'urbanisation habitée (qualité paysagère et utilitaire (ruissellements, chemins, zone tampon, etc.)).*
- \_Valoriser les éléments structurants du paysage (bâti, végétal...) à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant (réfection d'espace public, opération d'habitat offrant une vue sur un clocher, panorama sur les cours d'eau, ORT, etc.).**
- \_Développer le recours aux essences locales dans les aménagements urbains ou paysagers, tout en anticipant les besoins adaptation aux changements climatiques à venir**
- \_Poursuivre la démarche de classement du Sancerrois à l'UNESCO et soutenir les actions émises par le Plan Paysage**
- \_Considérer l'impact visuel de l'affichage publicitaire et proposer des encadrements réglementaires adaptés**  
*> au travers de la qualité de la Signalétique d'Information Locale (SIL) et de la signalétique touristique,*  
*> par l'élaboration d'un Règlement Local de Publicité (RLP) commun à l'ensemble du territoire (règles d'implantation notamment sur les belvédères ou les points de vue ouverts, etc.).*
- \_S'engager à la sauvegarde et la mise en valeur des arbres remarquables du territoire**

## OBJECTIF 2 : UTILISER CES DIFFÉRENTES ENTITÉS COMME SUPPORT DU "TEMPS LIBRE"

*Des cheminements cyclables du Val de Loire aux activités liées au vignoble dans le Sancerrois aux sentiers de randonnée jalonnant le Pays Fort, le territoire offre différents supports contribuant à la qualité du cadre de vie pour les habitants. L'intercommunalité souhaite que cette diversité, à travers son accessibilité et ses usages, soit valorisée pour les habitants dans le quotidien (vivre le territoire).*

### ► METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE RURAL À TRAVERS DES AMÉNAGEMENTS RESPECTUEUX

#### **\_Créer ou aménager des itinéraires pédestres et cyclables lisibles par :**

- > une signalétique et des aménagements cohérents sur l'ensemble des tracés (implantation de panneaux...),
- > la formalisation de stationnements vélo,
- > des aménagements "légers" et bien intégrés sur les milieux naturels.

#### **\_Valoriser le fil conducteur de l'eau dans la traversée des villages**

- > amélioration des relations paysagères avec les espaces riverains des cours d'eau (dégagement et/ou entretien de vues depuis les routes et chemins qui longent et traversent les cours d'eau, qualité des fonds de parcelles privées donnant sur les cours d'eau, etc.).

### ► FAIRE DU GRAND CONTEXTE NATUREL LE SUPPORT D'UNE RICHESSE DU QUOTIDIEN

#### **\_Faciliter l'accès le long des cours d'eau**

- > Rendre accessible certains parcours le long des cours d'eau comme le parcours de la Beleine à Bannay,
- > Prendre en compte la servitude de marchepied.

#### **\_Intégrer les plans d'eau et les mares dans un réseau d'espaces publics et de parcours de promenades**

- > Plan d'eau de Jars/Le Noyer, Jalognes, Sens-Beaujeu, Vinon, Sury-en-Vaux, Savigny...



## OBJECTIF 3 : RÉ-ORGANISER LA DÉCOUVERTE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE AUTOUR DE CES ENTITÉS

L'attractivité touristique du territoire provient avant tout du vignoble et de son histoire (musée, commerces avec espaces de dégustation). Cependant, par la richesse de ses paysages et de ses milieux naturels (la Loire et son canal, les espaces bocagers et boisés du Pays Fort) et par son caractère rural et agricole, le territoire dispose de bien d'autres potentiels pouvant être valorisés d'un point de vue touristique. L'intercommunalité souhaite valoriser l'ensemble de ses richesses au travers de leur préservation (lien avec l'objectif 1) mais aussi via leur accessibilité et leur mise en valeur. Il s'agit de développer un tourisme vert et ainsi encourager l'émergence de projets touristiques sur l'ensemble du territoire.

### ► VALORISER L'ENSEMBLE DES RICHESSES DU TERRITOIRE

#### **\_ Mettre en réseau les différents sites d'intérêt en veillant à leur qualité et leur accessibilité (circuits)**

> par exemple, en améliorant, les connexions entre la route Jacques Coeur, la Route des vignobles Coeur de France, le canal latéral, la Loire à Vélo, etc., entre les communes et avec les territoires voisins (ex : continuité des chemins avec le Loiret).

#### **\_ Afficher le Sancerrois comme espace d'exception en :**

- > protégeant les terres viticoles, et plus particulièrement les parcelles labellisées et leur périphérie,
- > continuant la mise en valeur du centre-ville de Sancerre et des autres bourgs des communes viticoles à travers la réhabilitation du bâti, l'aménagement des espaces publics, etc.
- > améliorant l'accessibilité au centre-ville de Sancerre en cohérence avec les différents modes de déplacements,
- > soutenant les démarches touristiques autour de l'oenotourisme.

#### **\_ Révéler le Pays Fort comme espace d'exception en :**

- > créant un réseau de cheminements doux structuré autour de points d'arrêt clés (aires de pique-nique, points de vue...),
- > Mettant en valeur les points d'arrêt (exemple : aire de loisirs, tables de pique-nique, etc.),
- > valorisant les espaces le constituant (forêts, cours d'eau, prairies bocagères...),
- > permettant le développement d'activités sportives et ludiques (pêche, randonnées, lieux d'arrêt...),
- > soutenant les démarches d'agrotourisme.

#### **\_ Lier la Loire au territoire en :**

- > créant des connexions entre les espaces urbanisés et les bords de Loire,
- > créant de nouveaux points d'arrêt (exemple : aire de loisirs, etc.),
- > valorisant les activités liées à la Loire et au canal (activités fluviales,...),
- > mettant en valeur les haltes nautiques, ports et jalons le long du canal,
- > proposant des services adaptés à la mise en valeur de la Loire à vélo (sanitaires, signalisation vers les services, points de vue, guichet de retrait bancaire, etc.).

#### **\_ Aménager des circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, vélos, automobiles, camping-cars, équestre, etc.**

#### **\_ Privilégier des aménagements « naturels » et légers (choix du mobilier, revêtement des voies et sentiers, plantations) dans les opérations de valorisation des sites touristiques ou récréatifs.**

> en pensant notamment à harmoniser la signalétique, à intégrer des espaces d'accueil ou d'information ainsi que du stationnement.

## ► RENFORCER L'HOSPITALITÉ DU TERRITOIRE

**\_ Compléter l'offre d'hébergement en visant une amélioration et une montée en gamme, en permettant notamment la création dans les sites propices de structures de grande capacité (exemple : pour les séminaires d'entreprises).**

**\_ Renforcer l'offre hôtelière sur l'ensemble du territoire.**

**\_ Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques (hôtels, lieux insolites, etc.) et conforter l'offre en permettant l'évolution des structures existantes.**

**\_ Permettre la création de nouveaux hébergements touristiques de plein-air (campings, lieux insolites, etc.).**

**\_ Permettre la création de nouvelles activités liées au tourisme vert et de pleine nature (baignades, spectacles de plein air, activités d'eau, bike park, etc.).**

**\_ Permettre l'évolution de l'ensemble des structures existantes (campings, hôtels, etc.).**

**\_ Prévoir et structurer le réseau d'emplacements pour l'accueil de camping-cars sur le territoire.**

**\_ Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable et des bâtiments agricoles désaffectés à des fins touristiques en compatibilité avec les activités agricoles.**

**\_ Ancrer les aménagements publics et de loisirs dans l'esprit de chaque lieu non urbanisé où il s'implante**

- > *Éviter les installations devant les points de vues remarquables,*
- > *Minimiser les impacts par le choix d'implantation en fonction de la visibilité,*
- > *Assumer une juste évaluation des besoins de l'aménagement (stationnement saisonnier par exemple),*
- > *Minimiser les terrassements et privilégier les matériaux perméables.*

## OBJECTIF 4 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE CHACUNE DES ENTITÉS

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire est caractérisé par des entités paysagères (Val de Loire, Sancerrois, Pays Fort, Champagne Berrichonne) qui différencient clairement les secteurs de l'intercommunalité et accompagnent des espaces naturels et bâtis variés. C'est cette variété que les communes souhaitent maintenir à travers un objectif fort de rassembler à travers ses différences en s'appuyant sur chaque caractéristique pour la sublimer, la marquer et la poursuivre sans altérer la rythmique et le caractère des lieux. Valoriser et respecter pour mieux faire perdurer la réalités des villages, mais penser cette poursuite collectivement.

### ► CONSIDÉRER LES CODES ARCHITECTURAUX LOCAUX DANS LES DÉVELOPPEMENTS À VENIR

**\_ Développer des formes cohérentes et harmonieuses avec le patrimoine bâti existant des villages lors d'opérations de renouvellement urbain ou de densification du tissu urbanisé**

**\_ Reprendre certains des « codes architecturaux » des villages pour préserver l'identité des communes (tuiles de Pays, ardoises naturelles, pierres noires du Pays Fort, etc.)**

> Mettre en place une charte de couleur afin d'harmoniser et intégrer les rénovations et nouvelles constructions dans le paysage (exemple le long du canal ou dans un même ensemble bâti),

> Prendre en compte la charte réalisée dans le cadre du classement de site.

**\_ Respecter les caractéristiques des formes urbaines anciennes dans les bourgs**

**\_ Respecter les courbes de relief et ne pas accentuer le développement de l'urbanisation sur les lignes de crêtes**

### ► DÉVELOPPER DES OUTILS DE MAINTIEN DES SPÉCIFICITÉS DES ENTITÉS

**\_ Valoriser les paysages du bocage**

> Promouvoir la gestion durable des haies et identifier celles à préserver pour le maintien d'un bocage fonctionnel, notamment dans le Pays Fort,

> Encourager la replantation de haies et de haies plessées dans les paysages bocagers.

**\_ Valoriser les paysages du vignoble**

> Encourager la réintroduction de haies/arbres dans les vignes pour assurer ombrage, tempérance du vignoble et être support de biodiversité dans un contexte de changements climatiques engagés,

> Protéger les boisements en haut des pentes afin de réduire les problèmes liés à l'érosion des sols et empêcher l'écoulement trop rapide des eaux,

> Réfléchir à une charte publicitaire homogène pour les entreprises du vignoble.

**\_ Veiller à la valorisation des ambiances urbaines de bourg mais également de hameaux**

> Aider à la restauration du bâti ancien et vétuste,

> Mise en valeur des places publiques par l'harmonisation des codes architecturaux (ex : maintien des murets anciens).



## OBJECTIF 5 : PRENDRE EN COMPTE LES SPÉCIFICITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

L'accueil de la population apparaît conditionné au maintien et au développement d'une économie locale dynamique, c'est pourquoi, à travers cet objectif, le Pays Fort Sancerrois Val de Loire affirme sa volonté de proposer une offre foncière et immobilière attractive pour les entreprises tout en s'inscrivant dans une démarche raisonnée dans la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Ce développement doit être réfléchi en lien avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace, au regard de l'environnement existant et de son intégration paysagère, et en lien avec les possibles communications numériques.

### ► CADRER LA COHABITATION DES USAGES

**\_ Permettre le développement d'activités nouvelles et complémentaires au sein des villages, intégrées au tissu environnant (commerces, artisanat, télétravail, etc.) et compatibles avec la proximité des habitations**

**\_ Aménager les accès et les abords des zones d'activités pour mieux les intégrer à leur environnement proche**

> par l'accompagnement végétalisé des zones de dépôt de matériaux,

> par le respect des distances de recul vis-à-vis des voies,

> par la recherche d'un traitement paysager et d'une architecture adaptée au site (volumétrie, implantation, matériaux, aires de stockages, etc.).

**\_ Valoriser les zones d'activités existantes**

> en limitant les terrassements au strict nécessaire et en privilégiant les revêtements perméables,

> en cadrant l'intégration paysagère des aménagements et futures évolutions bâties.

### ► ANTICIPER LES BESOINS D'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS EXISTANTES

**\_ Répondre aux besoins spécifiques de chaque activité par :**

> l'organisation de la circulation et du stationnement au sein des zones d'activité,

> l'adaptation des règles architecturales pour répondre aux contraintes techniques ou besoins spécifiques,

> l'accompagnement des besoins d'extension d'entreprises existantes ou en projet (prioritairement dans les bourgs et zones d'activités et, de manière exceptionnelle, dans des secteurs isolés).

**\_ Prendre en compte les besoins d'évolution de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire**

> Faciliter la mise en oeuvre des projets,

> Anticiper les besoins en foncier pour la centrale et pour les prestataires liés.

### ► ACCOMPAGNER LE MILIEU AGRICOLE ET VITICOLE DANS SES ÉVOLUTIONS ET VERS UNE TRANSITION

**\_ Accompagner le retour à une ruralité de proximité par :**

> l'encouragement au développement de la vente directe et des circuits-courts, en complémentarité des initiatives existantes,

> la permission de création d'ateliers de transformation et de locaux de ventes dans les exploitations intéressées,

> la mutualisation des lieux de stockage et/ou des zones de nettoyage pour les exploitations,

> l'aide à la reprise des exploitations par la nouvelle génération,

> la promotion des produits locaux via les marchés et les commerces.

**\_Préserver les qualités agricoles et viticoles représentatives du territoire**

- > Conforter la filière viti-vinicole "Sancerre",
- > Préserver les Aires d'Appellation et les démarches de labellisation,
- > Encourager les exploitations à s'orienter vers la Haute Valeur Environnementale (HVE) la plus élevée.

**\_Promouvoir la qualité des bâtiments agricoles et viticoles et la qualité de leur insertion dans le paysage**

- > Adapter les nouvelles constructions au site dans lequel elles s'inscrivent en les positionnant de manière à les intégrer au paysage, en les adaptant à la pente et/ou en incitant à un accompagnement par des plantations autour du bâti en lien avec le paysage environnant,
- > adapter les couleurs du bâti aux couleurs du paysage et au contexte bâti existant, en cohérence avec les chartes chromatiques,
- > adapter les installations photovoltaïques en toiture et/ou façades à l'architecture des bâtiments.

**\_Limiter l'impact visuel des constructions à vocation d'activités tout en répondant aux besoins fonctionnels du bâti**

## OBJECTIF 6 : PLACER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ AU COEUR DES PRÉOCCUPATIONS

Le territoire est aujourd'hui animé d'une richesse, tant faunistique que floristique, qui forge une véritable conscientisation d'un patrimoine naturel à défendre. Cet objectif est le reflet d'une volonté commune des représentants du Pays Fort Sancerrois Val de Loire d'affirmer en un même lieu (en reprenant les orientations présentes dans les autres objectifs) une direction claire et forte en faveur de la défense de cette biodiversité autour de laquelle le territoire s'est construit. Aujourd'hui, la biodiversité est plus que jamais une préoccupation majeure dont la considération doit être un préalable aux projets. Les orientations exposées dans cet objectif sont le support centralisateur qui identifie les actions en faveur de la biodiversité.

### ► S'ASSURER DU MAINTIEN DES REFUGES FAUNISTIQUES NATURELS

**\_Préserver les éléments qui composent le bocage (arbres isolés, haies,...), le contexte ligérien (haies et ripisylves, ensembles forestiers et arborés, espaces naturels liés à la Loire) et les coteaux du Sancerrois ((haies et arbres nécessaires à l'absorption des eaux de ruissellement dans les vignes, bois et forêts, étendues d'eau, pelouses calcicoles)**

- > Promouvoir la gestion durable des haies et identifier celles à préserver pour le maintien d'un bocage fonctionnel,
- > Encourager la replantation de haies et de haies plessées dans les paysages bocagers.
- > Encourager la réintroduction de haies/arbres dans les vignes pour assurer ombrage, tempérance du vignoble et être support de biodiversité,
- > Accompagner les ripisylves par une gestion durable et vertueuse des abords des cours d'eau

**\_Préserver et gérer durablement les haies et éléments boisés refuges pour la faune**

**\_Préserver les mares, étangs et milieux associés**

### ► PRÉSERVER LES SUPPORTS NATURELS DE LA BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE

**\_Préserver les sources existantes du territoire**

**\_Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins notamment celles de la Grand Sauldre et de la Vauvise**

**\_Maintenir le bon état écologique des cours d'eau**

**\_Protéger les réservoirs de biodiversité (étangs, bords de Loire, etc.) en y encadrant strictement les occupations du sol**

**\_Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de protection de la faune et la flore (ENS, réserve naturelle, ZSC, ZPS, ZNIEFF, APB, pelouses calcicoles...)**

**\_Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes (Natura 2000, sites inscrits et classés, ZNIEFF, etc.) dans les choix d'aménagement**

### ► CONSERVER LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES EXISTANTS

**\_Veiller à conserver les ruptures d'urbanisation existantes, garantes du caractère territorial et support de corridors écologiques**

**\_Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en prenant en compte le patrimoine lié à l'eau**

- > par exemple, en prévoyant des aménagements pour le déplacement des espèces lors de la création ou du réaménagement de voies de circulation ou en limitant l'engrillagement des unités forestières, obstacle aux déplacements de certaines espèces.

**\_Considérer les fragilités des continuités écologiques soulignées par les sous-trames prioritaires identifiées par le Schéma de Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

**\_Préserver les corridors de biodiversité important dans les massifs boisés**

### ► **S'ENGAGER EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

**\_Encourager les exploitations à s'orienter vers la Haute Valeur Environnementale (HVE) la plus élevée.**

**\_Poursuivre les actions engagées dans le cadre du SDAGE et avec la Maison de Loire**

**\_Favoriser la biodiversité dans les communes par la poursuite de démarches associatives ou d'initiatives communales**

*> favoriser les initiatives existantes (ex: "Haies donneurs" impulsé par la Maison de Loire, labellisation d'arbres d'exception,...) et encourager d'autres exemples d'implantation de réserves de biodiversité (action de l'UVS) au sein des villages viticoles et en dehors des aires d'appellation (surfaces dédiées à être support de biodiversité non utilisées à des fins agricoles ou viticoles).*

### ► **LIMITER LES INCIDENCES DE LA PRÉSENCE HUMAINE SUR LE CONTEXTE NATUREL**

**\_Considérer les impacts sur la trame noire dans les développements projetés**

*> Favoriser un éclairage écoresponsable*

*> Lutter contre la pollution lumineuse, notamment en lisière des zones agricoles et naturelles*

**\_Assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation**

*> Valoriser l'utilisation des lisières dans la gestion des eaux pluviales, la création de cheminement ou l'identification de zones tampons,*

*> Créer, préserver et gérer durablement les haies et éléments boisés refuges pour la faune, notamment en lisières habitées.*

# AXE 2

CONSOLIDER L'UNITÉ DU TERRITOIRE,  
POUR PLUS DE PROXIMITÉ



*L'axe 2 décline davantage les sujets et donc les outils qui rassemblent le territoire. C'est ici que sont fixés les objectifs de développement pour l'ensemble des communes à l'horizon 2038 et notamment les attentes compatibles avec le SCoT en termes de consommation foncière et d'accueil de logements.*

*Chaque chemin du territoire est un lien de plus vers cette toile intercommunale qui se tisse d'une seule main. Ainsi la TVB est le premier support qui fait fi des frontières pour connecter et rassembler les interactions entre communes, valoriser ce rythme rural du Pays Fort Sancerrois et calibrer le développement futur.*

---

Objectif 1 : DÉFINIR UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE	P.26
Objectif 2 : FAVORISER LES INTERACTIONS ENTRE LES COMMUNES	P.28
Objectif 3 : ASSURER UNE VIE DE PROXIMITÉ DE QUALITÉ	P.30
Objectif 4 : COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSÉE	P.32
Objectif 5 : AFFICHER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME LIEN STRUCTURANT	P.34

## OBJECTIF 1 : DÉFINIR UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DE L'ARMATURE

Le territoire a la volonté d'assurer un équilibre dans le fonctionnement au quotidien de son territoire, à travers une répartition des logements, des services et des équipements s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT. Le Pays Fort Sancerrois Val de Loire s'organise autour d'une dynamique de maillage souhaitant considérer chaque entité comme un maillon à part entière d'une cohérence de territoire. Ainsi, chaque niveau a son rôle à jouer dans le développement futur du développement intercommunal.

### ► S'APPUYER SUR UN MAILLAGE COHÉRENT À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

#### **\_ Identifier une armature territoriale comme support de l'évolution de l'intercommunalité, à travers :**

- > Un pôle principal : Sancerre / Saint-Satur,
- > Des pôles relais : Vailly-sur-Sauldre et la continuité urbaine Belleville-sur-Loire/Sury-près-Léré/Léré,
- > Des centralités de maillage : Bannay / Boulleret / Jars / Savigny-en-Sancerre / Sury-en-Vaux / Veaugues,
- > Des communes actives : Assigny / Barlieu / Bué / Concessault / Couargues / Crezancy-en-Sancerre / Dampierre-en-Crot / Feux / Gardéfort / Jalognes / Le Noyer / Menetou-Râtel / Ménétréol-sous-Sancerre / Saint-Bouize / Sainte-Gemme-en-Sancerrois / Santranges / Sens-Beaujeu / Subligny / Sury-es-Bois / Thauvenay / Thou / Verdigny / Villegenon / Vinon.

### ► PENSER L'OFFRE EN LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

#### **\_ Créer environ 630 logements à l'horizon 2038 et répartir cet objectif selon les polarités du territoire mais aussi selon leur capacité d'accueil.**

- > Tendre vers un accueil d'environ 30% de l'objectif de production de logements dans les pôles principaux et relais, environ 40% dans les centralités de maillage, et environ 30% dans les communes actives.

### ► ACCOMPAGNER LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS PÔLES COMMERÇANTS

#### **\_ Renforcer l'offre commerciale à l'année sur l'ensemble du territoire**

- > Sensibiliser la population sur la nécessité de consommer local afin de maintenir les commerçants,
- > Favoriser l'installation des commerces ambulants en centre-bourg par l'aménagement, le réaménagement ou le maintien des places centrales sans entrer en concurrence avec les commerçants sédentaires,
- > Valoriser les produits locaux par le développement de la transformation et de la commercialisation locale (accueil à la ferme, ateliers de transformation locaux...).

#### **\_ Préserver une diversité commerciale dans les pôles en accueillant tous les formats de commerces.**

- > entre autre, faire émerger le pôle commercial de Vailly-sur-Sauldre afin de renforcer les liens avec l'EPCI voisine et assurer une dynamisation du Pays Fort,
- > sur certains projets, envisager l'appui de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) pour développer l'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg.

#### **\_ Maintenir et renforcer l'offre commerciale de proximité dans les autres communes.**



## OBJECTIF 2 : FAVORISER LES INTERACTIONS ENTRE LES COMMUNES

Pour prendre en compte le caractère différencié des secteurs représentatifs du territoire et permettre tout de même l'accès aux services et équipements pour tous, la communauté de communes souhaite mener une politique de mobilité adaptée et efficace tout en considérant la réelle dépendance à l'automobile et l'anticipation d'actions ciblées.

Pour cela, le projet soutient le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements extra-communautaires et autour des axes les plus structurants où la densité de population le permet. Elle s'attache aussi à rechercher des solutions adaptées, douces et novatrices pour faciliter les déplacements intra-communautaires. Apporter des solutions de mobilité à tous les publics est une action essentielle pour assurer un accès aux services et équipements et ainsi des liens entre les habitants.

### ► TISSER DES LIENS FORTS ENTRE LES COMMUNES ET VERS LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

#### **\_ Diversifier l'offre en déplacements à destination de tous les habitants**

> en renforçant l'offre en transports en commun sur le territoire, notamment par la poursuite d'une meilleure efficacité de l'axe Belleville-sur-Loire / Sancerre et par la recherche de désenclavement du Pays Fort

> en soutenant l'amélioration et le développement de modes de transport alternatifs à la voiture personnelle (Transport à la Demande (TAD), lignes de covoiturage, etc.)

#### **\_ Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles,...) à l'échelle de la communauté de communes**

> Rechercher les occasions de créer de nouvelles connexions à travers les projets de renouvellement urbain et les opérations d'ensemble dans les espaces urbanisés pour faciliter l'accès aux équipements et aux services,

> Encourager la mise en place de pratiques d'éco-mobilité innovantes (vélo-bus, pédibus, etc.),

> Créer un maillage de liaisons cyclables à l'échelle de certains bassins de proximité pour relier les communes dans les zones au relief le moins contraignant,

> Tendre vers une valorisation des éléments encore présents des axes des anciennes voies ferrées Sancerre/ Veaugues/Vailly-sur-Sauldre (ligne du PO, ligne du tacot),

> S'appuyer sur les réseaux emblématiques existants (canal de la Loire, chemins de Saint-Romble,...).

#### **\_ Identifier, valoriser et préserver les chemins existants ayant un rôle de parcours et un rôle d'élément paysager**

> en s'assurant du maintien du réseau existant,

> en encourageant les initiatives de mise en valeur de ces cheminements (jalonnement des parcours, démarches d'accompagnement des balades par des applications sonores),

> en s'engageant dans une démarche de Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

#### **\_ Développer des services à distance et itinérants pour limiter les besoins de déplacements**

> à travers le développement des Maisons des Services au Public et Espaces Relais Intercommunaux,

> en s'appuyant sur le développement de la couverture numérique pour encourager le télétravail,

> en encourageant les projets de commerces et services ambulants.

### ► ASSUMER LA NÉCESSITÉ DES DÉPLACEMENTS EN VOITURE EN CIBLANT LES ACTIONS À MENER

#### **\_ Favoriser des aires de covoiturages de qualité**

#### **\_ Améliorer l'aménagement des sites informels existant**

**\_Accompagner les tendances au développement de nouveaux moyens de transport comme les voitures et vélos électriques**

> *Valorisation et installation de bornes de recharge,*

> *Accompagner le développement potentiel de plateformes multimodales incluant une station de bus à des aires de stationnement pour vélos et voitures.*

**\_Envisager un plan de circulation sur le territoire afin d'assurer une adéquation entre les gabarits des véhicules et celui des parcours qu'ils empruntent tout en considérant les besoins liés aux activités, notamment viticoles (export de vin)**

## OBJECTIF 3 : ASSURER UNE VIE DE PROXIMITÉ DE QUALITÉ

La consolidation des bourgs est un des éléments permettant la préservation d'une vie de proximité de qualité sur le territoire et les facteurs la facilitant sont multiples. Cette consolidation s'appuie en partie sur l'encouragement du renouvellement urbain, renforçant ainsi le caractère « habité » des centres, mais pour être dynamiques, ces espaces ne doivent pas avoir la seule et unique vocation résidentielle et c'est dans ce sens que l'objectif prône la mixité fonctionnelle (services, équipements, petites activités économiques, etc.). Pour cela, le patrimoine architectural et urbain doit être mis en valeur mais il s'agit aussi de redonner des espaces de vie partagés (parcs, places publiques...). Cet objectif participe alors au maintien d'une vie de proximité de qualité et permet, dans un second temps, de répondre partiellement aux problématiques de déplacements et au maintien d'un cadre de vie rural.

### ► REDYNAMISER LES CENTRES BOURGS DES VILLAGES

#### **\_Faire de la proximité un gage d'attractivité et de cadre de vie.**

- > Maintenir les équipements scolaires du territoire,
- > Permettre l'évolution et le renforcement des équipements de santé, scolaires, culturels, sportifs et récréatifs
- > Maintenir et renforcer les équipements structurants à l'échelle du territoire (collège, culture, santé) dans la polarité,
- > Maintenir et accompagner les pôles « multi-services » sur les villages,
- > Favoriser l'itinérance des commerces et des services : "comptoir de campagne" ou "Maisons de Services au public (MSAP)" visant l'accueil temporaire et de proximité de services à la population

#### **\_Promouvoir la mixité des fonctions dans les villages.**

- > Maintenir l'offre commerciale ambulante et les espaces de ventes de produits locaux lorsqu'ils existent, et permettre leur développement,
- > Permettre la mixité des fonctions dans les secteurs les plus centraux des villages,
- > Privilégier le maintien des activités commerciales en centre-bourgs.

#### **\_Attirer une population diversifiée dans les espaces urbanisés**

- > Rénover une partie du parc de logements pour l'adapter aux besoins actuels de la société
- > Développer les logements adaptés pour les personnes âgées dans les villages, et autant que possible à proximité des services et équipements (maisons de plain-pied, îlots de bourg, MARPA, résidences multigénérationnelles, etc.).
- > Soutenir toutes les possibilités de maintien d'aides à domicile.

#### **\_Permettre le développement du réseau associatif local.**

#### **\_Permettre le développement du réseau artisanal local.**

### ► S'INVESTIR DANS LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

#### **\_Développer la place du piéton dans les centres-bourgs par l'aménagement de l'espace public**

- > Mise en place d'aires de sécurisation pour les personnes âgées,
- > Augmenter la part de végétalisation dans les bourgs pour son importance paysagère mais aussi d'adaptation climatique,
- > Harmoniser le mobilier urbain avec l'espace paysager, tout en répondant aux normes de sécurité,
- > Prendre en compte le plus en amont possible les besoins et données d'usage lorsqu'elles sont disponibles,
- > Qualifier l'espace public en tenant compte du réchauffement climatique dans les villages (sols perméables, qualité des ouvrages dans le traitement des eaux, place du végétal pour l'ombrage, composition du lieu).

**\_Valoriser ou recréer des places identifiables dans les villages en lien avec les spécificités des lieux**

> Profiter de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) pour cibler des places à revaloriser et sécuriser (espace public au Noyer,...), et s'appuyer sur des acteurs levier tel que l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local) pour requalifier les espaces,

> Inciter à la rencontre par l'aménagement des centres-bourgs, l'identification de lieux de spectacles de plein-air, etc.

**\_Maintenir des capacités suffisantes pour le stationnement automobile dans les centres-bourgs et assurer une insertion harmonieuse des aires dédiées.**

> pour l'accès aux commerces de proximité et coeur de villages,

> pour faire face aux besoins temporaires générés par les vendanges,

> pour répondre aux besoins d'emplacements spécifiques pour les poids lourds.

**► ENGAGER LA RÉFLEXION SUR L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS****\_Encourager le portage commun d'un Contrat Local de Santé à l'échelle du Pays Sancerre Sologne**

## OBJECTIF 4 : COMPOSER AVEC UNE URBANISATION DISPERSÉE

Le territoire étant marqué par une urbanisation dispersée ponctuée de nombreux hameaux restreint et intimement liée à une activité agricole historiquement forte, la communauté de communes a le souhait d'intégrer cette dimension dans son projet de PLUi, tout en étant soucieuse de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. En ce sens et en compatibilité avec le projet de SCoT du Pays Sancerre Sologne, le projet privilégie les principales polarités pour accueillir les nouvelles populations via la répartition des logements, et les principales entités urbaines. Cet objectif doit permettre de conforter l'armature territoriale existante. Une réflexion est toutefois menée au maintien voire à la consolidation des hameaux selon des critères de considération.

### ► CONSOLIDER EN PRIORITÉ LES SECTEURS BÂTIS LES PLUS COHÉRENTS

- \_ Permettre la densification et l'extension des bourgs et villages
- \_ Permettre la densification des hameaux répondant à un certain nombre de critères, tout en s'assurant de la préservation de leur typicité
- \_ Limiter le phénomène de mitage des terres agricoles et naturelles
- \_ Limiter l'urbanisation diffuse, en particulier en entrée de village.
- \_ Veiller à conserver les ruptures d'urbanisation existantes, garantes du caractère territorial et support de corridors écologiques
- \_ Limiter les urbanisations trop linéaires le long des axes routiers

### ► ASSURER LA PÉRENNITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ISOLÉ

- \_ Encadrer la mobilisation du bâti existant dans le développement futur du territoire
  - > Recenser les bâtisses patrimoniales (type « corps de fermes ») à l'abandon dont le changement de destination pourrait être permis.
  - > Rénover et permettre le changement de destination des bâtiments d'activités et des équipements inutilisés ou, le cas échéant, le renouvellement urbain sur leur emprise foncière

### ► ENCADRER LES LISIÈRES ENTRE LES DIFFÉRENTES FONCTIONS DU TERRITOIRE

- \_ Assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation
  - > Valoriser l'utilisation des lisières dans la gestion des eaux pluviales, la création de cheminement ou l'identification de zones tampons,
  - > Préserver et gérer durablement les haies et éléments boisés refuges pour la faune,
  - > Développer des zones tampon dans les fonds de jardins privés en lisière des zones cultivées pour les futures zones d'urbanisation
  - > Prendre en compte la réglementation s'appliquant aux bâtiments agricoles (ICPE, périmètres de réciprocité, etc.)



## OBJECTIF 5 : AFFICHER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMME LIEN STRUCTURANT

Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont omniprésents sur le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, et cela dès son appellation même où ressortent les courbes de la vigne et les sinuosités d'un fleuve tumultueux. Chaque contour du territoire révèle son lot de caractéristiques naturelles qu'il s'agit de valoriser, de protéger et d'entretenir pour que les générations futures puissent s'émerveiller autant que celles en place. Que ce soit à travers les cours d'eau et ce qui les accompagnent, à travers les aménagements anthropiques qui les ponctuent, à travers les zones humides, boisements et secteurs fragiles, chaque ensemble est une composante d'un équilibre fragile qu'il s'agit de considérer avant chaque réflexion de développement.

### ► **ENCADRER LES DIFFÉRENTS USAGES DE L'EAU**

**\_Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins notamment celles de la Grand Sauldre et de la Vauvise**

**\_Poursuivre les actions engagées dans le cadre du SDAGE , avec les Syndicats de Rivière (SYRSA, SIRVAA, EP Loire) et avec la Maison de Loire**

**\_Préserver les mares, étangs et milieux associés lorsqu'ils ont un impact sur la continuité écologique**

**\_Maintenir le bon état écologique des cours d'eau en imposant une distance entre les activités polluantes (zone de stockage, etc.) et le lit mineur des cours d'eau**

### ► **PRENDRE EN COMPTE LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ**

**\_Protéger les réservoirs de biodiversité (étangs, bords de Loire, etc.) en y encadrant strictement les occupations du sol**

**\_Permettre l'accompagnement d'une gestion durable des espaces boisés**

*> Préserver la qualité des lisières boisées.*

**\_Accompagner les ripisylves par une gestion durable et vertueuse des abords des cours d'eau**

**\_Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en prenant en compte le patrimoine lié à l'eau**

*> par exemple, en prévoyant des aménagements pour le déplacement des espèces lors de la création ou du réaménagement de voies de circulation ou en limitant l'enrillagement des unités forestières, obstacle aux déplacements de certaines espèces.*

**\_Considérer les fragilités des continuités écologiques soulignées par les sous-trames prioritaires identifiées par le Schéma de Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

### ► **S'APPUYER SUR LES COURS D'EAU COMME D'UN FIL CONDUCTEUR**

**\_Valoriser les continuités paysagères et les cheminements le long des cours d'eau**

*> et préserver la non-pollution des abords des cours d'eau par des aménagements non intrusifs des cheminements.*

**\_Valoriser les haltes et ports le long du canal**

*> S'assurer du bon entretien des berges et des ouvrages d'art du canal.*

**\_Conforter la Loire à vélo comme un axe majeur**

*> Donner une place moins effacée aux boucles locales de la Loire à Vélo dont celle de Saint-Bouize (supports de communication pour les utilisateurs, signalétique explicite, etc.).*



# AXE 3

---

S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS SOCIÉTAUX,  
POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES



*L'axe 3 se centre davantage sur les espaces naturels et agricoles et plus particulièrement sur les impacts qui peuvent être formulés par la présence de l'Homme et ses modes de vie sur le socle environnementale.*

*La société s'ancre aujourd'hui dans un paysage qui change, dans des conditions climatiques qui changent, et le territoire doit être en mesure de s'adapter, anticiper et comprendre les évolutions pour s'en préserver et préserver son habitat et son patrimoine.*

*La collectivité cherche ici à décliner son projet de manière respectueuse et intelligente en gérant le foncier de manière économe et en valorisant le cadre dans lequel il s'intègre.*

---

Objectif 1 : APPORTER DES RÉPONSES AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES	P.38
Objectif 2 : GÉRER LE FONCIER DE MANIÈRE ÉCONOME	P.40
Objectif 3 : VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE	P.42
Objectif 4 : PROMOUVOIR UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES	P.44
Objectif 5 : ACCORDER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL	P.46
Objectif 6 : FACILITER L'ACCÈS AU NUMÉRIQUE	P.48

## OBJECTIF 1 : APPORTER DES RÉPONSES AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire souhaite permettre une croissance démographique d'environ +0,2%/an d'ici à 2038 à travers la création d'environ 630 logements neufs. A travers cet objectif, la communauté de communes souhaite permettre l'accueil de tous les publics et, en ce sens, proposer une offre d'habitat diversifiée répondant aux attentes et besoins, tant des jeunes ménages que des personnes vieillissantes sur le territoire. L'offre d'habitat doit également anticiper les phénomènes démographiques à venir (baisse de la taille des ménages, vieillissement de la population, etc.) et les nouveaux modes d'habiter.

### ► PERMETTRE LE MAINTIEN ET UN ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

#### **\_ Répondre au développement démographique par de la réhabilitation et de la production de logements**

- > Développer une offre supplémentaire de logements permettant l'accueil de nouvelles populations, au regard des capacités actuelles et en accord avec les fonctions de centralités des communes.
- > Produire le nombre de logements suffisants pour le maintien de la population de chaque commune, en tenant compte des phénomènes de réduction de la taille des ménages et des modes d'habiter.
- > Prendre en compte les besoins en stationnement en liaison avec les productions nouvelles de logements, tout en défendant une qualité d'aménagement (parking ombragé, revêtement perméable, noues, etc.)

#### **\_ Être attractif pour des profils multiples de ménages intéressés par notre modèle de ruralité**

- > Faciliter l'émergence de logements dans les centres-bourgs, notamment adaptés aux besoins des personnes âgées, dans le même sens que l'accompagnement développée via le "PIG bien chez moi", tout en maillant le territoire de structures pour personnes âgées (MARPA, foyers logements, foyer intergénérationnel, etc.)
- > Entretenir un parc de logements locatifs pour faire face aux besoins liés à la décohabitation
- > Travailler au développement d'une offre adaptée aux saisonniers identifiés dans l'étude boucle saisonnière



## OBJECTIF 2 : GÉRER LE FONCIER DE MANIÈRE ÉCONOME

Le cadre législatif indique clairement le besoin actuel de s'ancrer dans un objectif de développement vertueux des territoires où chaque nouveau développement doit d'attacher à considérer son impact sur le projet global et sur le territoire. Ici, il s'agit d'une part de consolider l'existant et de prendre possession des leviers de développement dans les espaces déjà urbanisés en cherchant à reconquérir les friches et fonciers libres, en agissant sur la réhabilitation du logement vacant; et d'autre part de s'inscrire dans les objectifs du SCoT du Pays Sancerre Sologne en termes de consommation foncière. La réalisation du projet devra être progressive et répondre aux besoins d'évolution du territoire dans le temps selon un phasage défini dans le cadre supra-communautaire du SCoT et poursuivi dans le PLUi.

### ► MOBILISER LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES EXISTANTES

#### **\_Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières (friches par exemple) dans les zones d'activités existantes pour accueillir de nouvelles entreprises**

- > Agir pour la reconquête des friches (Saint-Satur, Vailly-sur-Sauldre, Boulleret,...) et la mutation de bâtis vacants, notamment en s'appuyant sur le partenariat avec l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local),
- > Privilégier l'implantation de nouveaux bâtiments d'activité au sein des zones d'activités déjà existantes.

#### **\_Mobiliser les disponibilités foncières et immobilières pour accueillir de nouveaux habitants**

- > Agir pour la reconquête du bâti vacant, notamment en s'appuyant sur le partenariat avec l'Établissement Public Foncier (EPF) et le Pays Sancerre Sologne par le biais de l'OPAH
- > Faciliter les changements d'usage dans les bourgs anciens pour les bâtiments où le logement n'offre plus une habilité correspondant aux besoins des populations
- > Permettre la démolition-reconstruction en centre-bourg, sans entacher la typicité architecturale des villages
- > Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine des agglomérations avant de penser à leur extension, en estimant la capacité réelle des communes par une étude de densification des zones déjà urbanisées (environ 26 ha disponibles pour le mixte (habitat/équipement) et environ 3 ha pour les activités économiques).
- > Produire environ 40% des logements en densification du tissu urbanisé (comblement des dents creuses, renouvellement) dans le temps du PLUi afin de limiter la consommation d'espace

#### **\_Prendre en considération les problématiques "structurelles" de chaque commune (zones inondables, proximité vignoble, etc.)**

### ► MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE À L'ÉCHELLE DU PLUI

#### **\_Préserver au maximum les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des vallées**

#### **\_S'intégrer dans une démarche de sobriété foncière en visant la réduction du rythme de la consommation d'espace sur le territoire à minima de 50% comparativement à la période de référence**

#### **\_Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 18 hectares à destination des activités économiques, à quoi s'ajoute un surplus de 10 hectares pour répondre aux besoins des activités spécifiques (fonctionnement et organisation de la filière viti-vinicole)**

#### **\_Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 7 hectares à destination des équipements**

#### **\_Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en urbanisant un maximum de 33 hectares à destination de l'habitat**

#### **\_Tendre vers la mise en oeuvre, dans les nouvelles opérations en extension, d'une densité moyenne brute à l'échelle de l'intercommunalité d'environ 11 logements par hectare**

**\_Éviter l'urbanisation de parcelles à valeur agronomique et économique connue élevée à chaque fois que cela s'avère possible.**

## OBJECTIF 3 : VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

La diversité paysagère et écologique qui qualifie le territoire constitue un atout indéniable participant à son attractivité et portant son rayonnement au-delà de ses frontières. Le Pays Fort Sancerrois Val de Loire se caractérise également par une diversité de l'activité agricole (élevage du Pays Fort, cultures de la Champagne Berrichonne et du Val de Loire, vignes du Sancerrois) qui participe à l'identité du territoire mais aussi à sa vitalité économique.

Imaginer le développement du territoire implique de prendre en compte cet environnement, préserver sa pérennité en accompagnant les initiatives de transition durable, et ainsi espérer maintenir au fil des années l'affirmation de l'identité du territoire à travers cet environnement fragile.

### ► PROTÉGER LES DIFFÉRENTS MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE

#### **\_Considérer les impacts sur la trame noire dans les développements projetés**

- > Favoriser un éclairage écoresponsable
- > Lutter contre la pollution lumineuse, notamment en lisière des zones agricoles et naturelles

#### **\_Préserver les corridors de biodiversité important dans les massifs boisés**

- > Forêt de Beaujeu, bois de Veaugues, forêt du Ravin de Thou

#### **\_Préserver les espaces naturels remarquables et les espaces de protection de la faune et la flore (ENS, réserve naturelle, ZSC, ZPS, ZNIEFF, APB, pelouses calcicoles...)**

- > Pelouses calcaires du Sancerrois, Grottes de Veaugues, milieux humides, rivières du Pays Fort, Vallée de la Loire, etc.

### ► ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ VITICOLE ET AGRICOLE ET SES ÉVOLUTIONS

#### **\_Protéger les sites d'exploitation agricole et viticole existants et anticiper les évolutions de l'agriculture en permettant le développement des exploitations.**

#### **\_Permettre la création de nouveaux bâtiments et de nouveaux sièges d'exploitation en recherchant une bonne intégration paysagère et architecturale.**

#### **\_Permettre la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente...).**

#### **\_Prendre en compte les besoins pour la création/reconfiguration de Chais et espaces d'activités structurants pour la viticulture.**

### ► APPUYER LOCALEMENT LES INITIATIVES DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

#### **\_Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments, et anticiper ses changements à venir**

#### **\_Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, à condition d'une intégration paysagère, environnementale et patrimoniale sensible**

- > notamment tendre vers l'accueil de bâtiments à basse consommation

#### **\_Privilégier les toitures solaires sur les bâtiments agricoles ou d'activités en s'assurant d'une bonne intégration dans le contexte environnant.**

#### **\_Permettre les installations de méthanisation lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances (cohérence avec le gabarit des infrastructures routières, pour les habitations, etc.) en s'assurant d'une bonne intégration dans le contexte environnant.**

- > par un accompagnement végétal des structures par exemple.

**\_Permettre les installations de production d'énergies renouvelables individuelles dans les villages**

*> lorsqu'elles n'affectent pas les points de vue ou le patrimoine,*

*> lorsqu'une intégration paysagère et architecturale harmonieuse est possible.*

**\_Veiller à ce qu'aucun projet d'énergie renouvelable de grande ampleur et à vocation industrielle ne viennent impacter les paysages exceptionnels du Piton de Sancerre, des communes incluses dans le site en cours de classement, des communes "écran" identifiées dans le Plan Paysage ainsi que les points de vues sur le grand paysage depuis et vers le site en cours de classement (excepté les équipements existants)**

**\_Protéger de l'industrialisation les paysages ruraux et autoriser uniquement les infrastructures d'énergies renouvelables dont l'impact paysager est le plus faible à l'échelle du grand paysage : méthanisation, photovoltaïque au sol et agrivoltaïque avec un accompagnement paysager.**

**\_Encourager les initiatives privées (éolienne domestique, panneaux photovoltaïque en toiture, etc.) visant l'autonomie énergétique des constructions**

**\_Valoriser économiquement les déchets de taille, les taillis forestiers (plan de gestion des haies, Charte forestière)**

**\_Redévelopper la filière bois**

**\_Revaloriser les usages traditionnels (affouage, utilisation du feuillage pour le bétail,...)**

## OBJECTIF 4 : PROMOUVOIR UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

Le territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire se caractérise par une diversité paysagère à travers un réseau hydrographique dense et maillé, la présence de nombreux espaces naturels (forêts, bois, bosquets, haies, etc) et agricoles (cultures, vignes, etc.) qui abritent une grande diversité écologique. Cette biodiversité doit être mise en valeur et protégée, notamment à travers les éléments participants à la Trame Verte et Bleue (TVB). A travers son projet, l'intercommunalité souhaite préserver cet environnement et cibler des actions concrètes de préservation.

### ► ENCOURAGER LES DÉMARCHES DE "NATURE EN VILLE"

**\_Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs**

**\_Favoriser la biodiversité dans les communes par la poursuite de démarches associatives ou d'initiatives communales**

> favoriser les initiatives existantes (ex: "Haies donateurs" impulsé par la Maison de Loire, labellisation d'arbres d'exception,...) et encourager d'autres exemples d'implantation de réserves de biodiversité (action de l'UVS) au sein des villages viticoles et en dehors des aires d'appellation (surfaces dédiées à être support de biodiversité non utilisées à des fins agricoles ou viticoles).

**\_Identifier et préserver les arbres remarquables et alignements d'arbres qui se présentent comme des repères du paysage**

**\_Limiter l'imperméabilisation des sols afin de s'adapter aux évolutions du climat**

- > en limitant les extensions urbaines
- > en renforçant la présence du végétal dans les espaces publics
- > en encourageant l'utilisation de matériaux drainants.

### ► PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES NATURELLES DU TERRITOIRE

**\_Définir les secteurs à risques naturels connus afin de limiter, interdire ou adapter les constructions nouvelles**

**\_Penser l'urbanisation future en relation avec les zones à risque naturels (éboulements, présence d'argile, zones inondables, glissements de terrains, etc.) et limiter l'impact d'imperméabilisation des sols**

**\_Maintenir les prairies existantes et l'enherbement des interrangs et des tournières dans les terres viticoles pour limiter le lessivage des sols et les coulées de boues**

**\_Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques (PPRi) de la Vallée de la Loire**

- > Permettre la réhabilitation et la reconstruction des bâtiments existants inscrit dans le périmètre de prévention des risques, dans le respect des conditions sécuritaires prescrites,
- > S'insérer dans les lignes de force du paysage et s'appuyer sur l'esprit des lieux.

**\_Préserver les boisements en haut de pentes pour contribuer à une meilleure gestion de l'eau**

### ► PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES GRANDS PAYSAGES DU TERRITOIRE

**\_Veiller globalement à prendre en compte les enjeux paysagers et plus particulièrement les enjeux de covisibilité pour tout aménagement et construction, notamment en termes de localisation, de logiques d'implantation et d'aspect extérieur**

**\_Préserver les éléments paysagers remarquables (boisements, haies et arbres isolés qui ponctuent le paysage) tout en encourageant la bonne gestion de ces espaces**

**\_Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes (Natura 2000, sites inscrits et classés, ZNIEFF,etc.) dans les choix d'aménagement**

### ► **S'INSCRIRE DANS UNE OPTIQUE DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE**

**\_Maintenir la qualité de l'air en limitant la création de nouvelles sources de rejets atmosphériques importantes**

**\_Permettre l'exploitation raisonnée de la forêt (bois-énergie, bois d'oeuvre, éco-construction,...)**

**\_Associer minéral et végétal pour lutter contre les îlots de chaleur en privilégiant des essences adaptées au changement climatique**

**\_Établir une liste des essences végétales à recommander ou indigènes et celles invasives à éviter sur le territoire en anticipant les impacts du changement climatique sur la pérennité des espèces végétales**

**\_S'inscrire progressivement dans une démarche de limitation de l'artificialisation dans les aménagements publics**

*> en limitant au strict nécessaire l'imperméabilisation des sols au bénéfice d'aménagements perméables et revêtements mixtes,*

*> en assurant une bonne gestion des eaux pluviales sur les projets publics, voire une récupération des eaux pluviales.*

### ► **ACCOMPAGNER LES PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET DE VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ**

**\_Encourager les mesures de rénovation énergétique et d'isolation des constructions anciennes tout en respectant le patrimoine local**

**\_Appuyer les initiatives locales de valorisation de la biodiversité par le milieu agricole et le milieu associatif**

*> végétalisation des chemins, plantation pour créer des points d'ombrage dans le but de mettre en valeur des circuits de randonnée / des balades touristiques,*

*> installation de nichoirs à chiroptères.*

## OBJECTIF 5 : ACCORDER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC LA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement, c'est pourquoi la communauté de communes intègre dans son projet de développement les éléments contribuant à la capacité d'accueil du territoire. Il s'agit de veiller à l'amélioration des performances et de la qualité environnementale des réseaux et d'anticiper l'exposition des projets envisagés aux risques et nuisances,

### ► AMÉLIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES RÉSEAUX

**\_Assurer la cohérence entre capacité des réseaux et objectif démographique.**

**\_Préserver et améliorer les ressources en eau (captages), pour les besoins actuels et futurs des communes**

**\_Économiser l'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et de la parcelle**

> inciter les porteurs de projet à mettre en place des dispositifs de récupération des eaux pluviales

> limiter le phénomène de fuite sur le réseau d'alimentation en eau potable

**\_Gérer les eaux pluviales pour prévenir des risques d'inondation et de la pollution**

> en considérant le besoin des terres à l'absorption des eaux de pluie et en appliquant, le cas échéant, des coefficients de pleine-terre pour les développements futurs,

> en limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement,

> en préservant les zones d'expansion des crues et les haies là où les risques de ruissellement sont les plus marqués,

> en réalisant si besoin les infrastructures techniques nécessaires (bassins d'orage, bassins de rétention, etc.), tout en veillant à leur intégration paysagère.

### ► FAIRE CONCORDER LA CAPACITÉ D'ASSAINISSEMENT AU DÉVELOPPEMENT PROJÉTÉ

**\_Optimiser les réseaux d'assainissements collectifs lors de projets dans les centres-bourgs ou en prolongement de ceux-ci en tenant compte du bilan de travaux priorisé issu du diagnostic du système d'assainissement**

**\_Veiller, dans les secteurs d'assainissement non collectif, à la cohérence entre possibilité de construction et capacité épuratoire des sols.**

**\_Adapter les performances des stations d'épuration existantes.**

### ► ADAPTER LES DISPOSITIFS DE GESTION DES DÉCHETS À L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

**\_Favoriser le tri sélectif par des modes de collecte et des points d'apports volontaires adaptés.**

**\_Prendre en compte les évolutions réglementaires imposés aux centres de tri (extensions consignes de tri, biodéchets, déchetteries professionnelles, adaptation des déchetteries).**

**\_Décourager/Empêcher les dépôts sauvages.**

**\_Mieux intégrer les équipements en conciliant sécurité, visibilité et intégration visuelle.**

### ► INTÉGRER LES RÉALITÉS ENVIRONNEMENTALES DANS LES PROJETS

**\_Ne pas générer d'apport de population dans les zones de nuisances connues ou présentant des risques**

> Dans les zones de risques inondation et notamment les PPRI,

> Dans les zones soumises aux risques technologiques ou sonores le long d'axes routiers majeurs,

> Dans les zones à nuisances olfactives à proximité des bâtiments d'élevage.



## OBJECTIF 6 : FACILITER L'ACCÈS AU NUMÉRIQUE

Le Pays Fort Sancerrois Val de Loire affirme à travers son projet de PLUi sa volonté de faciliter la mise en place d'une desserte numérique performante tant en termes d'infrastructures que d'usages. Cela passe notamment par l'amélioration ou la création de réseaux mais aussi par le développement de structures dédiées à des espaces partagés. Ici, comme pour de nombreuses thématiques, le projet de PLUi inscrit sa volonté de prendre en compte les évolutions en cours et d'anticiper au mieux celles à venir.

### ► ACCOMPAGNER LA NÉCESSITÉ MARQUÉE D'ACCÈS AU NUMÉRIQUE DANS LE QUOTIDIEN

**\_Créer des lieux ou réseaux dédiés à l'accueil d'espace de coworking**

**\_Permettre, à travers l'amélioration des réseaux, l'émergence de nouvelles formes de travail (télétravail, télémédecine, e-commerce, etc.)**

> Aménager des lieux de « co-working » sur les espaces correctement desservis par les réseaux numériques et téléphoniques.

> Améliorer la desserte numérique des zones d'activités.

### ► POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DES RÉSEAUX

**\_Poursuivre le déploiement de la fibre engagée par la collectivité.**

**\_Réduire les situations d'isolement produites par les zones blanches.**

**\_Développer les réseaux numériques et de télécommunication.**

> Alléger la perception visuelle des antenne et éviter la covisibilité avec des éléments patrimoniaux ou des points de vue remarquables,

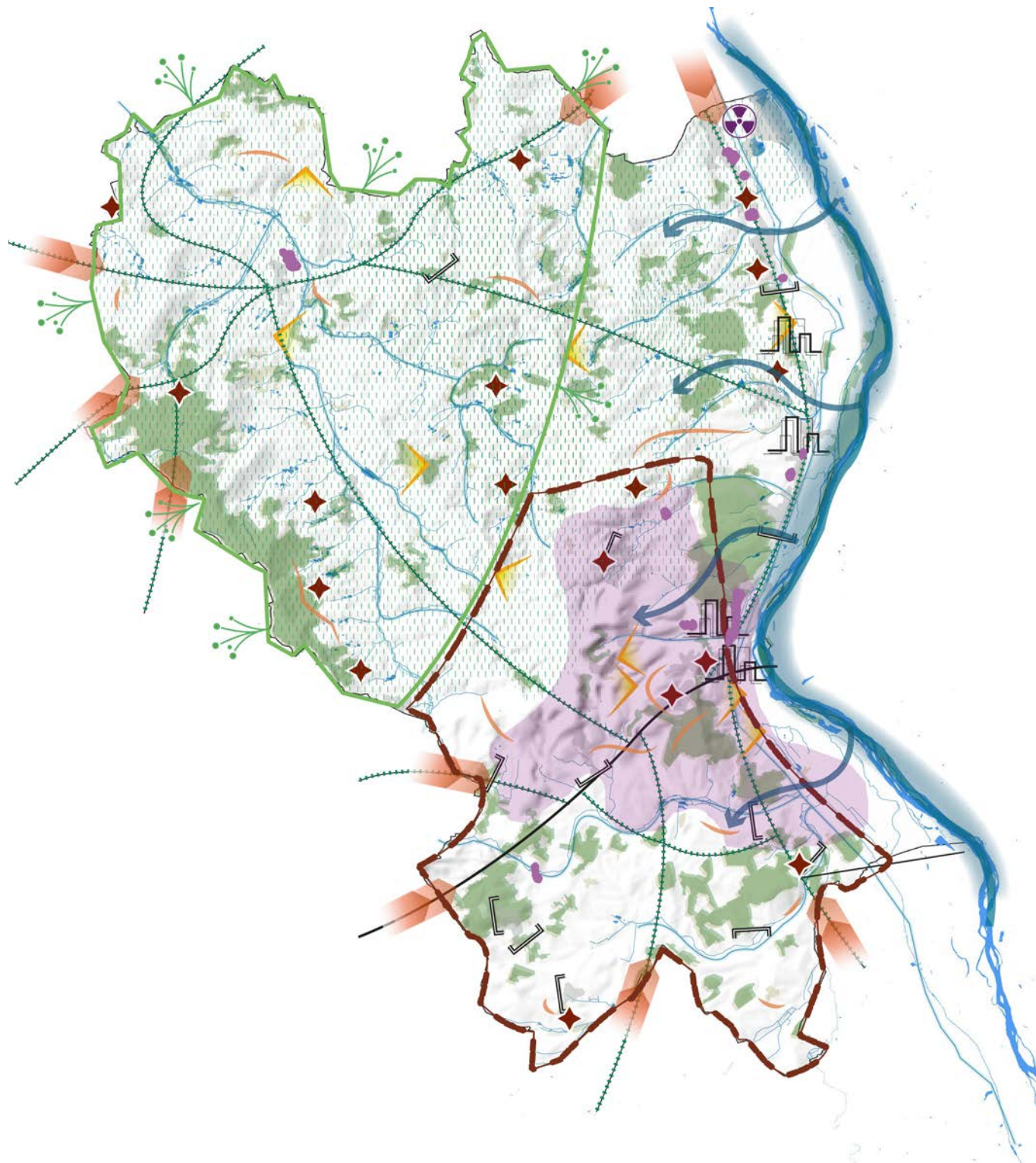
> Mutualiser les besoins et favoriser la meilleure implantation en fonction de chaque site.

**\_Favoriser l'enfouissement des réseaux aériens.**



# TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE

## AXE 1





Dans le Pays Fort, préserver le paysage de bocage à travers toutes ses dimensions



Dans la Vallée de la Loire, préserver le paysage ligérien à travers toutes ses dimensions



Dans le Sancerrois, préserver le paysage du vignoble à travers toutes ses dimensions



Mettre en valeur la composante "eau" dans les paysages



Protéger les grands massifs boisés



Préserver les points de vue en prenant en compte le relief dans les nouveaux aménagements



Valoriser le grand paysage en limitant le développement de l'urbanisation en extension en linéaire le long des voies.



Prendre en compte les périmètres des Monuments Historiques et envisager l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA).



Valoriser les entrées du territoire intercommunal



Respecter les courbes de relief et ne pas accentuer le développement de l'urbanisation sur les lignes de crêtes



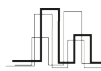
Valoriser les paysages du bocages



Valoriser les paysages du vignoble



Aménager les accès et les abords des zones d'activités pour mieux les intégrer à leur environnement proche

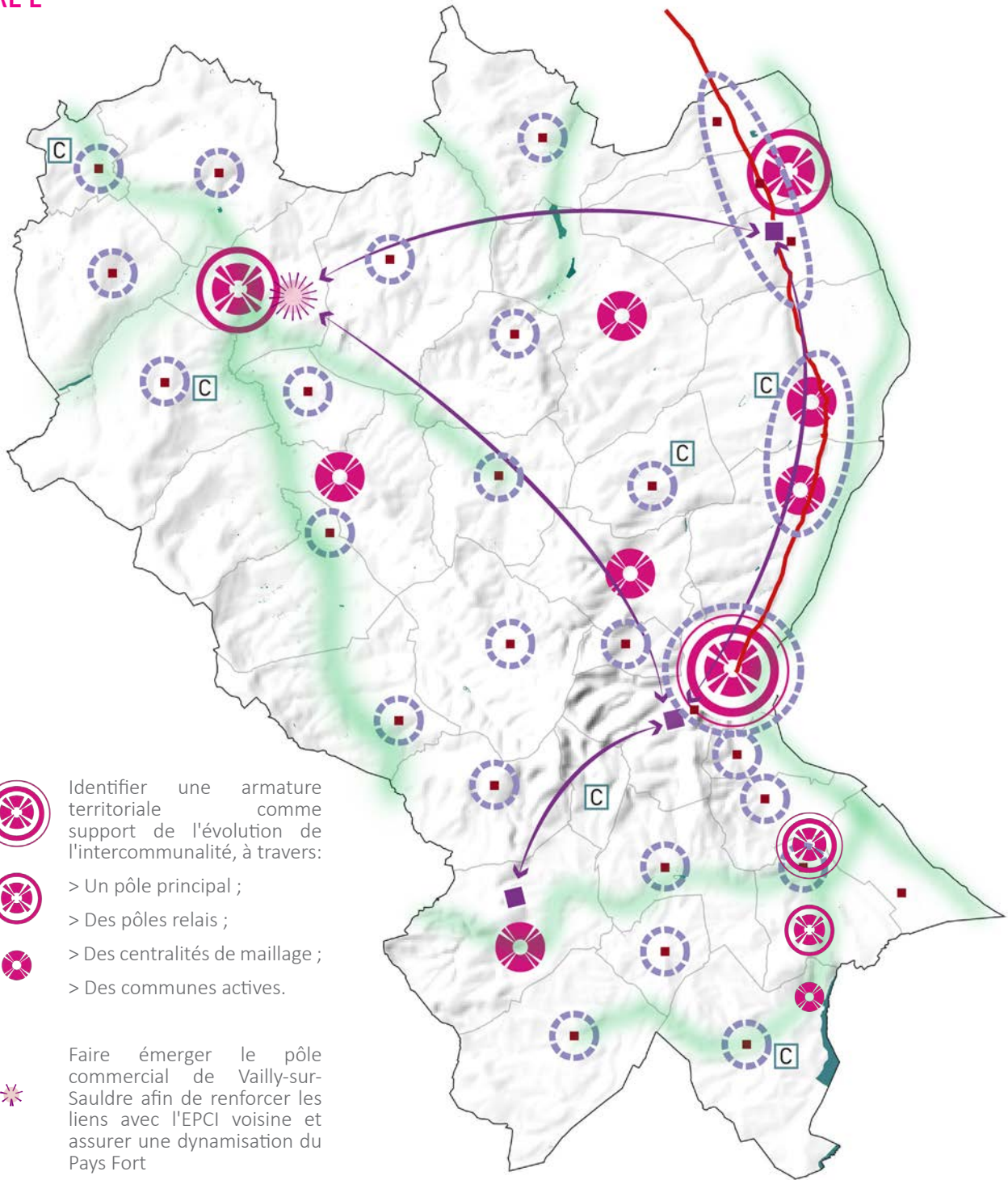



Requalifier les friches industrielles situées en entrée de ville afin de retrouver le lien avec l'eau et favoriser la qualité urbaine et paysagère des projets




Prendre en compte les besoins d'évolution de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire


## AXE 2




-  Identifier une armature territoriale comme support de l'évolution de l'intercommunalité, à travers:
  - > Un pôle principal ;
  - > Des pôles relais ;
  - > Des centralités de maillage ;
  - > Des communes actives.

 Faire émerger le pôle commercial de Vailly-sur-Sauldre afin de renforcer les liens avec l'EPCI voisine et assurer une dynamisation du Pays Fort


 Renforcer l'offre commerciale à l'année sur le territoire


 Diversifier l'offre en déplacements à destination de tous les habitants en renforçant l'offre en transports en commun sur le territoire, notamment par la poursuite d'une meilleure efficacité de l'axe Belleville-sur-Loire / Sancerre

 Favoriser les aires de cohabitages de qualité

 Promouvoir la mixité des fonctions dans les villages.

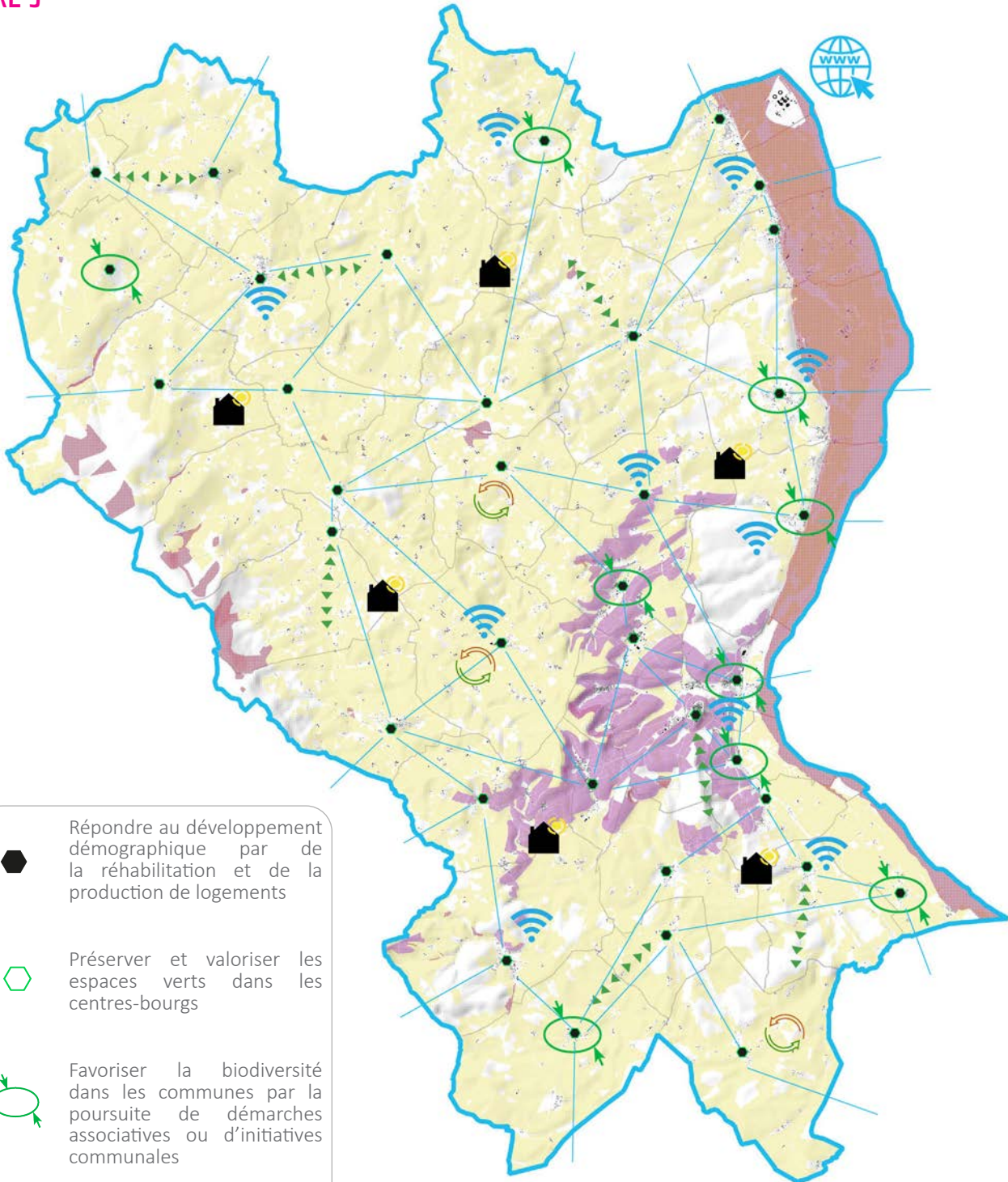
 Développer la place du piéton dans les centres-bourgs par l'aménagement de l'espace public

 Préserver, entretenir et valoriser les zones humides et têtes de bassins notamment celle de la Grand Sauldre

 Valoriser les continuités paysagères et les cheminements le long des cours d'eau

# AXE 3

APPLICABLE À TOUTES LES COMMUNES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



Répondre au développement démographique par de la réhabilitation et de la production de logements



Préserver et valoriser les espaces verts dans les centres-bourgs



Favoriser la biodiversité dans les communes par la poursuite de démarches associatives ou d'initiatives communales



Privilégier les toitures solaires sur les bâtiments agricoles ou d'activités



Identifier et préserver les arbres remarquables et alignements d'arbres qui se présentent comme des repères du paysage



Poursuivre le déploiement de la fibre engagée par la collectivité.



Préserver les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des villages et des vallées



Prendre en compte les différentes protections réglementaires existantes (Natura 2000, sites inscrits et classés, ZNIEFF, etc.) dans les choix d'aménagement



Créer des lieux ou réseaux dédiés à l'accueil d'espace de coworking



Permettre les installations de méthanisation compatibles avec les autres usages du territoire



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

41, rue Basse des Remparts  
18300 SANCERRE

02 48 54 74 34  
[www.comcompsv.fr](http://www.comcompsv.fr)

## Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc  
44 200 NANTES

02.40.08.03.80  
[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)

