



du Pays de Grande Sologne

Un Schéma de Cohérence Territoriale pour l'avenir

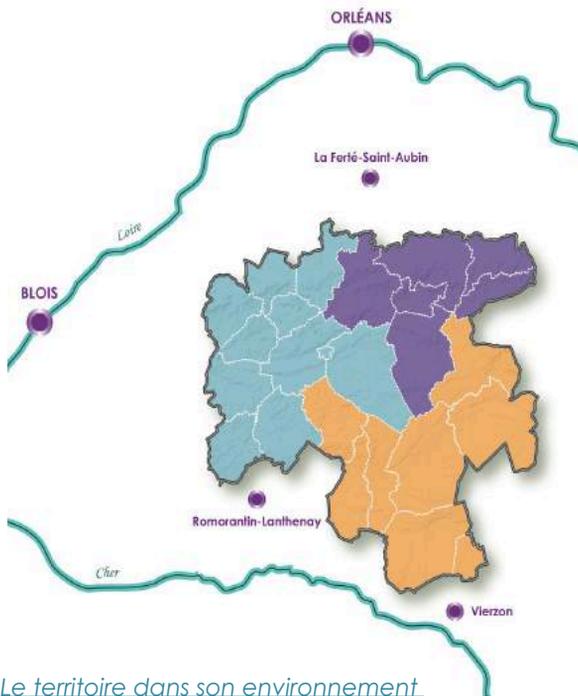


Qu'est ce qu'un SCoT ?

> SCoT signifie Schéma de Cohérence Territoriale. Il s'agit d'un document d'urbanisme pour organiser de manière cohérente le territoire, pour construire son avenir au cours des 20 prochaines années.

> Le SCoT a une portée réglementaire. Les documents d'urbanisme (comme le Plan Local d'Urbanisme - PLU) et les importantes opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le SCoT.

Les **objectifs d'un SCoT** intéressent tous les aspects de notre vie quotidienne : les transports, le logement, l'emploi, les équipements, les activités économiques, l'agriculture, l'environnement, le paysage...



Le territoire dans son environnement



Un projet pour le territoire du Pays

> Le SCoT, dont le rôle a été renforcé par la loi ALUR, définit une **stratégie globale de développement durable et d'aménagement solidaire** pour le Pays de Grande Sologne (25 communes regroupées en 3 intercommunalités en 2016).

Il devra aussi être complémentaire aux actions engagées et études réalisées : Charte forestière, Agenda 21, Stratégie de développement économique du Pays...

Le **Pays de Grande Sologne**, 30 830 habitants en 2012

- Le **Cœur de Sologne**, 6 communes, 10 721 habitants
- La **Sologne des Étangs**, 11 communes, 7 964 habitants
- La **Sologne des Rivières**, 8 communes, 12 145 habitants



Une mise en œuvre du SCoT en 2017

→ Étape 1

Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement permettent de comprendre le fonctionnement et l'organisation du territoire, d'identifier ses forces, ses faiblesses, ses spécificités, mais aussi de saisir les opportunités de développement.

→ Étape 2

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, constitue le projet de territoire qui définit les objectifs stratégiques à suivre.

→ Étape 3

Le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** précise les actions à mettre en œuvre pour concrétiser les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**.



du Pays de Grande Sologne

Le portrait du territoire

> La population et l'habitat

Un territoire attractif, mais vieillissant

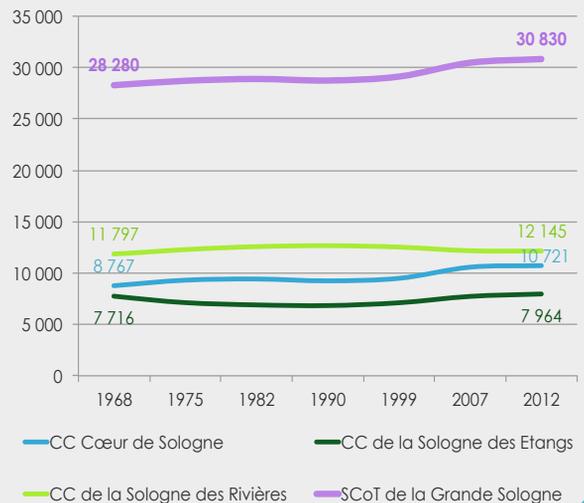
> 30 830 habitants en 2012, soit 9,3% de la population du Loir-et-Cher, et qui s'accroît aussi bien entre 1968 et 2012 (+2 550 habitants) qu'entre 2007 et 2012 (+356 habitants).

Une dynamique démographique portée par le **solde migratoire** -c'est-à-dire davantage de nouveaux arrivants sur le territoire que de personnes qui en partent- s'expliquant à la fois par un cadre de vie séduisant, par la périurbanisation des agglomérations orléanaise et blaisoise et la proximité du territoire au bassin parisien.

Par conséquent, le **vieillessement de la population** est sensible avec un solde naturel négatif -c'est-à-dire un excédent des décès sur le nombre de naissances -.

→ Quels moyens mobiliser pour attirer des jeunes et renouveler la main d'œuvre ?

La population du territoire depuis 1968



Âge moyen entre 2007-2012



43,2 > 44,6

Taille moyenne des ménages



2,22 > 2,17 personnes/ménage

Des besoins en logements qui se dessinent...

> En écho de sa ruralité préservée et de la typicité de ses bourgs et villages, le territoire se caractérise par ses **résidences secondaires** qui représentent 16,5% du parc de logements en 2012 contre 8,1% pour le département.

L'effort constructif fut suffisant entre 2004 et 2013 pour **maintenir la population existante** (156 logements/an) mais assez limité pour en accueillir de nouvelles (+34 logements), alors que l'accroissement démographique et le vieillissement de la population plaident pour un élargissement de l'offre.

Des mutations à l'œuvre pourraient orienter l'attractivité résidentielle de certaines populations, voire remettre en cause le modèle d'accueil solognot :

- L'évolution des logements porte essentiellement sur les T4 et T5 ;
- Une hausse des prix immobiliers face à la périurbanisation orléanaise et blaisoise qui fait pression sur les communes du nord du territoire ;
- 6% du parc privé est potentiellement indigne (Source : citémétrie).

→ Comment adapter l'offre résidentielle aux besoins des habitants et futurs habitants (jeunes, actifs, familles, retraités...)?

Logements vacants entre 2003-2013



+105/an

Evolution logements entre 2007-2012



-256 logements T1-T3
+758 logements T4-T5



61,5% de propriétaires en 2012



(Source : CAUE du Loir-et-Cher)



du Pays de Grande Sologne

Le portrait du territoire > Équipements et services



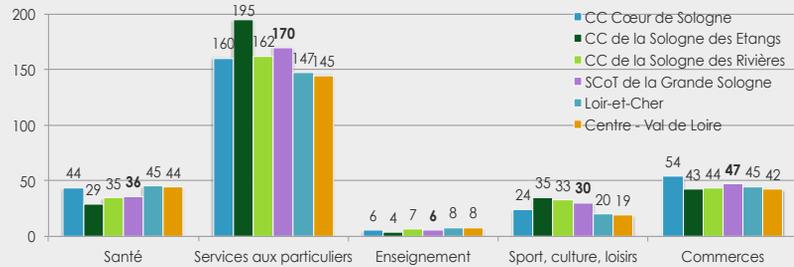
Une offre d'équipements bien dimensionnée, dans certains domaines...

> Avec deux grands bassins de vie structurés autour de Lamotte-Beuvron et Salbris définis par l'INSEE, le territoire est en capacité de gérer les échelles de proximité émanant de ses habitants, touristes et tous autres usagers.

- Une offre de services aux particuliers très satisfaisante, comme l'offre sportive liée à la présence de grands équipements (Parc équestre fédéral, terrains de tennis...)

En revanche, les habitants doivent nécessairement se déplacer vers les agglomérations voisines pour accéder à une offre élargie (hôpitaux, spécialistes de santé, lycées, formations supérieures...).

La densité d'équipements en 2014 (nombre / 10 000 habitants)



Un niveau d'offre commerciale disparate

> Le Pays de Grande Sologne jouit d'un appareil commercial de proximité dense, diversifié et réparti sur l'ensemble de son territoire qui apparaît plus résistant que dans d'autres territoires ruraux en conséquence d'activités touristiques et cynégétiques dynamiques.

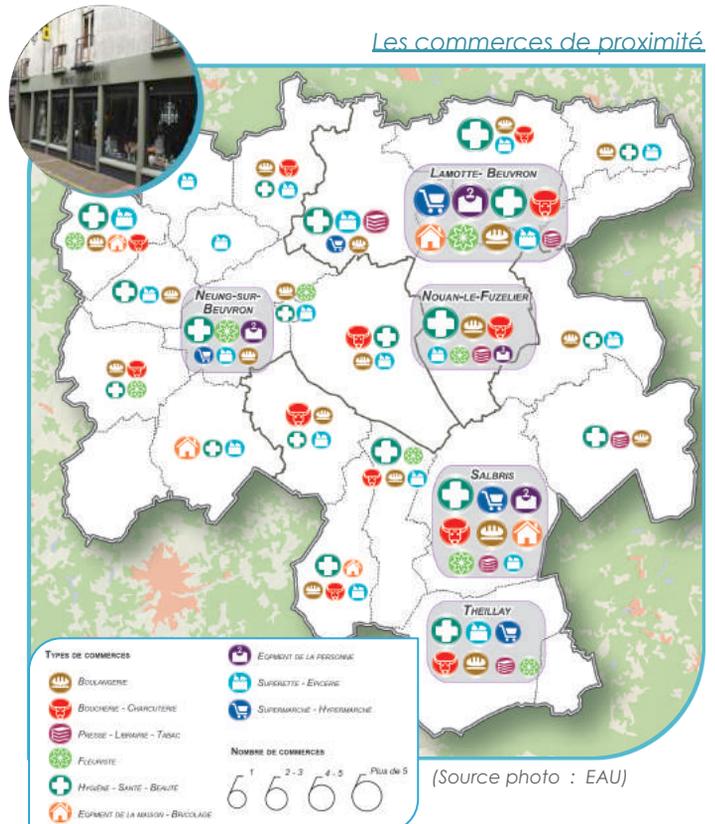
Il n'est pas pour autant épargné par la vacance, résultant en partie de la déconnexion croissante entre lieu de vie et lieu d'emploi, les achats ayant tendance à s'effectuer sur le chemin du travail.

Enfin, l'offre de grande distribution est peu développée du fait d'une zone de chalandise trop restreinte et de la proximité de polarités commerciales de plus grande envergure (Orléans, Blois, Vierzon...).

→ Comment prévenir soutenir le commerce de proximité dans sa modernisation et son adaptation aux nouveaux modes de vie?

→ Quelles complémentarités et organisation internes pour limiter les déplacements contraints vers les pôles d'équipements supérieurs ?

Les commerces de proximité





du Pays de Grande Sologne

Le portrait du territoire

> Une mutation économique à l'œuvre

Une économie fragile depuis la crise, qui rebondit en se tertiarisant ?

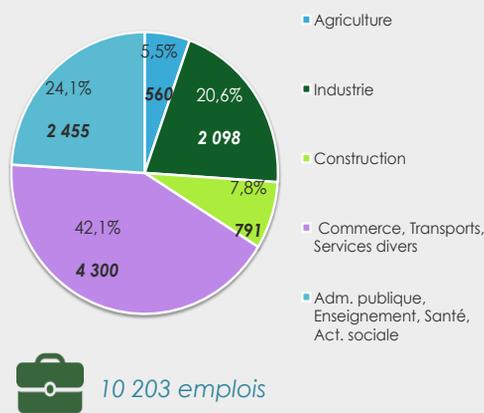
> Un repli économique entre 2007 et 2012 (-751 emplois), lié au retrait de de l'industrie notamment suite à la fermeture de grandes entreprises.

Toutefois, les emplois industriels sont encore très présents dans le paysage économique et restent orientés armement et automobile avec le soutien du Groupement des Entreprises de l'Arrondissement de Romorantin-Lanthenay. Le tissu productif tend néanmoins à se diversifier vers une économie présenteielle, et sous l'impulsions d'initiatives internes à l'image du Forum des entreprises de Sologne.

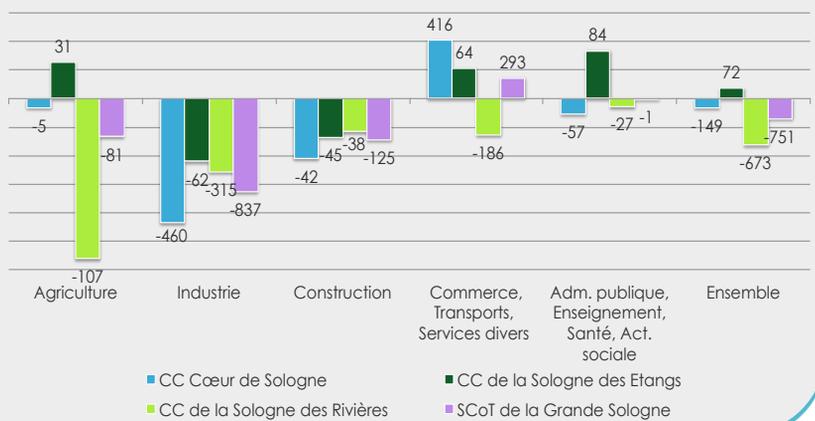


> Sous l'influence de la périurbanisation et du tourisme, les services marchands (commerce, transports, services divers) progressent marquant une mutation de l'économie de l'industrie au tertiaire en faveur de la satisfaction des besoins des habitants, touristes et entreprises.

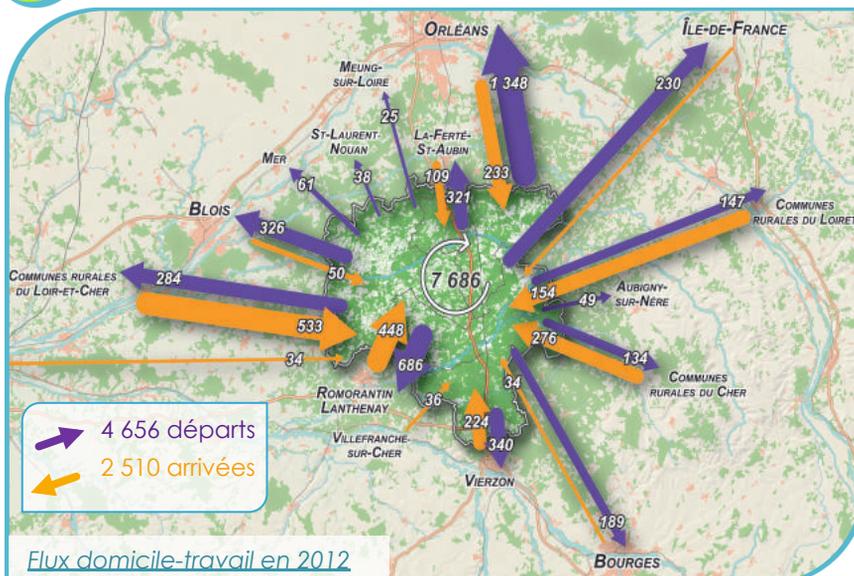
Répartition des emplois en 2012



Évolution sectorielle des emplois entre 2007 et 2012



Un territoire plus dépendant des agglomérations voisines



> Des flux domicile-travail sortants presque exclusivement orientés vers les polarités voisines proches (Orléans, Blois, Bourges, Romorantin) et plus lointaines (Île-de-France) mais une attractivité des communes rurales environnantes vers le territoire.

Un territoire non autonome avec 46 56 départs et 2 510 arrivées et 83 emplois pour 100 actifs occupés en 2012 contre 88 en 2007, soulignant les relations croissantes avec l'extérieur.

L'attractivité par l'emploi est plus faible pour la Sologne des Rivières (80 emplois pour 100 actifs occupés), victime des fermetures industrielles.



du Pays de Grande Sologne

Le portrait du territoire > Des activités primaires qui se recomposent



Un secteur agricole malmené, à même de rebondir ?

> Du fait d'une qualité agronomique des sols peu propice à l'agriculture intensive, des difficultés de transmission, de rentabilité..., le territoire est en **déprise agricole**.



-58% de la Surface Agricole Utilisée entre 1988-2010

De même, face à la concurrence européenne et l'apparition d'espèces envahissantes, la pisciculture disparaît au profit d'une activité de loisirs.



-46% du nombre d'exploitations entre 1988-2010

Néanmoins, certains **savoir-faire** et **des productions variés** sont porteurs d'une **identité terroir** (fraise, asperge, miel, caviar...).



Une ressource forestière abondante

> 70% de la surface du territoire est couverte par le bois permettant le développement d'une **filière bois** labellisée **Pôle d'Excellence Rurale** :



▪ La création de **réseaux de chaleurs collectifs** (Ecoparc, Montrieux)



▪ L'**ancrage local** d'entreprises de **l'éco-construction**

> Une filière encore à construire du fait :

- D'un transport du bois complexe ;
- D'une filière intermédiaire peu présente (acheteurs, revendeurs) et d'une disparition progressive des scieries ;
- D'une gestion de la ressource à penser en lien avec l'obligation des chaufferies de l'Orélanais de s'approvisionner dans un périmètre de 100 km ;
- L'absence d'un centre de transformation/valorisation (exemple : laine de bois)



(Source : Bioclimatique construction)



Les activités cynégétiques au fondement de l'identité solognote

> Une **ressource économique essentielle** avec des activités :

- **Directes** : chasses commerciales, élevage de gibier, de chevaux, armureries...
- **Indirectes** : agences immobilières, résidences secondaires, emplois domestiques (158 emplois des ménages en tant qu'employeurs en 2012)

Mais qui tend à se réduire du fait d'un changement sociétal global et d'une réduction du nombre de pratiquants, qui bouleversent sa gestion :

- Prolifération du grand gibier au détriment du petit gibier ;
- Absence d'unité de transformation/valorisation.

- Quelles synergies entre propriétaire, locataire de chasse, forestier, pêcheur et agriculteur pour une gestion harmonieuse de l'espace ?
- Quel potentiel de développement d'une agriculture extensive et la création de passerelles entre activités marqueurs des spécificités du territoire (gibier, agro-tourisme) ?
- Quelles coopérations économiques externes créer pour soutenir le tissu économique local ?



(Source : Sologne nature environnement)



du Pays de Grande Sologne

Le portrait du territoire

> Paysage et environnement

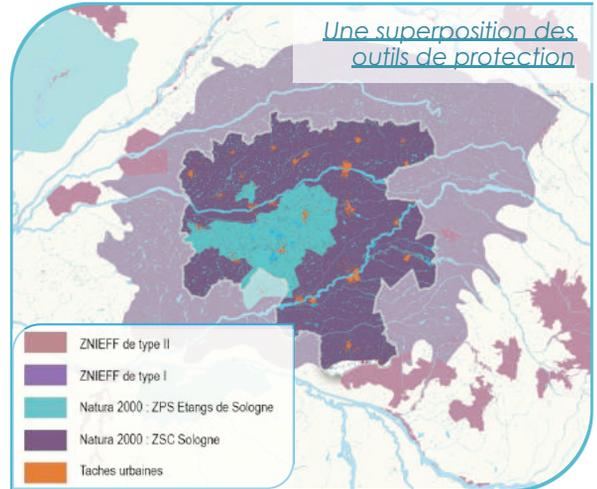
Le paysage, pierre angulaire de l'identité solognote

> La Sologne, une plaine argilo-sableuse inscrite entre les vallées de la Loire et du Cher, est irriguée par nombreux de leurs affluents (Cosson, Beuvron, Sauldre).

Les grandes propriétés forestières dominent au Nord et à l'Est, l'Ouest étant davantage marqué par sa densité d'étangs.

> Ce patrimoine naturel remarquable et varié, à gérer et à valoriser, s'inscrit dans deux zones Natura 2000 :

- De nombreuses Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique et des Espaces Naturels Sensibles
- Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux et un Arrêté de Protection de Biotope.

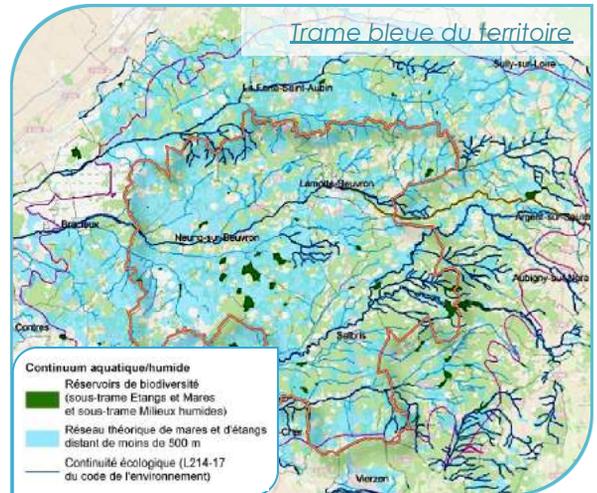


Une vision dynamique et globale du fonctionnement environnemental

> Une mosaïque de landes, milieux humides et boisements supports d'une grande fonctionnalité écologique.

> La constitution d'une trame verte et bleue, - c'est-à-dire des continuités entre les réservoirs de biodiversité- se structurant en 7 sous-trames correspondant:

- à la trame verte : boisements alluviaux, non alluviaux, cultures et milieux associés, aux milieux ouverts secs à mésophiles,
- à la trame bleue : milieux humides, étangs et mares, cours d'eau et canaux.



Un héritage qui sollicite l'action collective!

> Une gestion collective à repenser au regard :

- de la reconversion des anciennes cultures en friches et de la fermeture des paysages qui menace espèces et milieux,
- de l'augmentation des risques (feu de forêts, inondations...)
- de la menace liée aux espèces qui bouleversent l'écosystème (Cormoran, jussie...),
- des interconnexions entre communes à renforcer pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable à penser dans le cadre d'une compétence bientôt intercommunale (1er janvier 2020).



- Comment renforcer les coopérations inter-territoriales dans une vision dynamique de la biodiversité?
- Comment encourager une gestion plus concertée des espaces entre les acteurs (propriétaires, exploitants, touristes, résidents...)?
- Comment organiser l'espace pour mieux gérer les risques?



du Pays de Grande Sologne

Le portrait du territoire

> Un territoire accessible pour nombre de touristes



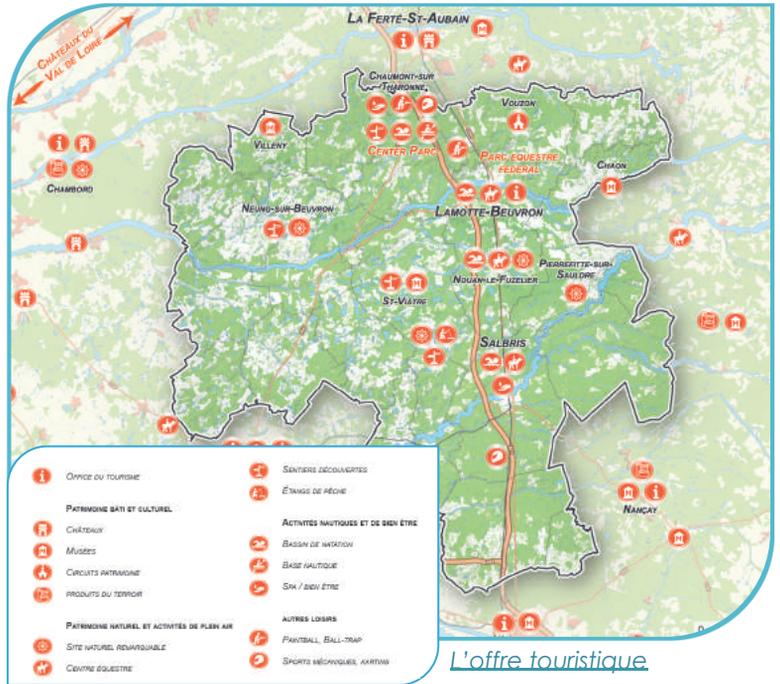
Une destination touristique avérée, qui se renouvelle

> La Sologne se distingue du Val de Loire et de ses châteaux comme un territoire plus « confidentiel », aux entrées touristiques largement dominées par le paysage et les activités de nature (sport, karting, équitation, chasse et pêche, patrimoine vernaculaire...)

Une offre de court séjour en résonance de sites (Center Parcs, Parc des Alicourts, FFE...) et d'événements d'envergure (Open de France, Game Fair,...) qui répond à différents touristes (familles, sportifs...).

Des hébergements touristiques diversifiés (Domaine de Chalès, gîtes...) mais peu nombreux en période événementiel.

Une communication qui appelle à un marketing renouvelé sous le prisme de la marque Sologne et du schéma de la « Sologne à vélo » en cours de déploiement.



L'offre touristique

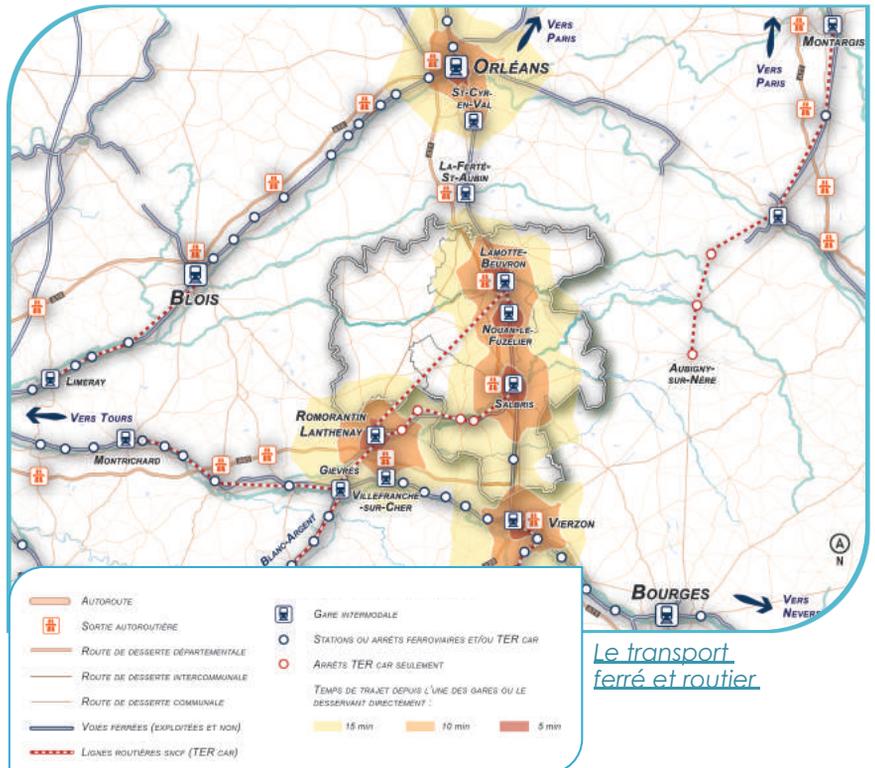


Une accessibilité externe satisfaisante, à l'orée du Val de Loire

> Le territoire est maillé par d'importantes infrastructures de transports (A71, départementales D2020, D922..., ligne ferrée Orléans-Vierzon) qui le desservent directement et permettent de satisfaire les besoins de mobilité des habitants, actifs et entreprises.

Toutefois, la desserte est/ouest est plus délicate malgré la présence de transports en commun du Département entre Lamotte-Beuvron - Blois et Salbris - Blois, ce qui nécessite de trouver des modes de rabattement des zones les moins pourvues aux espaces intermédiaires.

Un déploiement Très Haut Débit concentré à quelques communes qui questionne l'accès aux usages du territoire par les fonctionnalités numériques (e-commerce, e-tourisme, e-learning, e-médecine...) pour la diversité de ses usagers (entreprises, résidents de tous âges et touristes).



Le transport ferré et routier



du Pays de Grande Sologne

Les enjeux transversaux à retenir du diagnostic

- ✓ Une attractivité résidentielle et touristique certaine favorable à la **croissance démographique**, mais un territoire non exempt de difficultés face au **vieillesse de sa population et au départ des jeunes** qui menacent à terme le renouvellement de la main d'œuvre et la transmission des savoir-faire voire le maintien de certains services et équipements en milieu rural.
- ✓ Une **déconnexion à l'œuvre entre lieux de vie et lieux d'emplois** en partie liée aux difficultés économiques auxquelles le Pays a été et est encore confronté, au risque de devenir un **territoire « dortoir »**.
- ✓ Un secteur industriel encore palpable dans le paysage économique et qui tend à s'estomper face à une **économie tertiaire et résidentielle et préentielle** qui s'affirme.
- ✓ De **nouveaux rapports rural/périurbain** qui modifient l'accent du territoire et appellent des réponses adéquates pour préserver la paisibilité du cadre de vie solognot et le dynamisme du Pays.
- ✓ Une **offre d'équipements** permettant de répondre aux besoins de proximité émanant des habitants, touristes, entrepreneurs et autres usagers, mais qui nécessite **l'appui des agglomérations voisines** pour accéder à une offre élargie (formations, santé, grande distribution...).
- ✓ Une **fermeture des paysages** qui s'intensifie face à la modification des usages du sol (recul de l'agriculture, pression cynégétique, enrichissement) pouvant à la fois constituer une menace pour la diversité paysagère, pour la biodiversité et le maintien des habitats remarquables.
- ✓ Une **omniprésence de la nature, de la forêt, de l'eau (étangs, cours d'eau), des paysages atypiques et un patrimoine vernaculaire**, qui unissent l'ensemble des communes et constituent des ressources à valoriser (filrière bois) et un levier d'attractivité majeur, mais qui nécessiteront de prendre en compte les risques naturels (inondation...).
- ✓ Une **destination touristique avérée en cours de renouvellement** au prisme de la marque « Sologne » et du déploiement du schéma « Sologne à vélo », qui présente un potentiel de développement et d'animation d'une filière touristique en complément d'autres activités du territoire (cynégétiques, équestres, agricoles...).
- ✓ Un territoire intégrateur de **flux internes et externes** permis par un maillage d'infrastructures dense, une accessibilité facilitée et une proximité au bassin parisien et aux agglomérations voisines mais une **couverture numérique partielle**.
- ✓ Des facteurs externes et des décisions supranationales que le SCoT devra prendre en compte : tant la loi NOTRE, que l'éventuel passage du TGV POCL, ou encore la fermeture de la base militaire à Salbris...



A consulter : <http://grande-sologne.proscot.fr/>