

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes du Grand Chambord

1.1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Rapport de présentation – justifications

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du : 02 mars 2020

Le Président, Gilles Clément



Envoyé en préfecture le 24/03/2020

Reçu en préfecture le 24/03/2020

Affiché le

SLO

ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

DÉMARCHE ACCOMPAGNÉE PAR :



Le rapport de présentation constitue la pièce fédératrice du dossier PLUi.

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, il explique les choix retenus pour :

- La définition des objectifs exprimés à travers le PADD,
- La conception des composantes réglementaires : les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (sous sa forme graphique et littéral).

Le rapport de présentation du PLUi s'organise en trois volets :

1. Les éléments d'explication stipulés aux articles R151-1, R151-2, R151-4, exposés dans cette pièce 1.1,
2. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, présentés dans une pièce annexe 1.2,
3. L'évaluation environnementale définie à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, présentée dans une pièce 1.3.

SOMMAIRE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	P.5
ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	P.34
JUSTIFICATIONS	P.47
DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	
DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	
DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	
JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	P.59

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENU POUR LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique porté par les élus pour le territoire de Grand Chambord. Il a pour objet d'exprimer la ligne directrice de la stratégie de développement du territoire et ses incidences en termes d'aménagement. Le PADD couvre des champs de développement qui dépasse l'unique approche de l'urbanisme, il exprime les besoins spatiaux pour la mise en œuvre du projet global qui trouve également une résonnance à travers les politiques sectorielles conduites par la Communauté de communes et les communes : Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), etc.

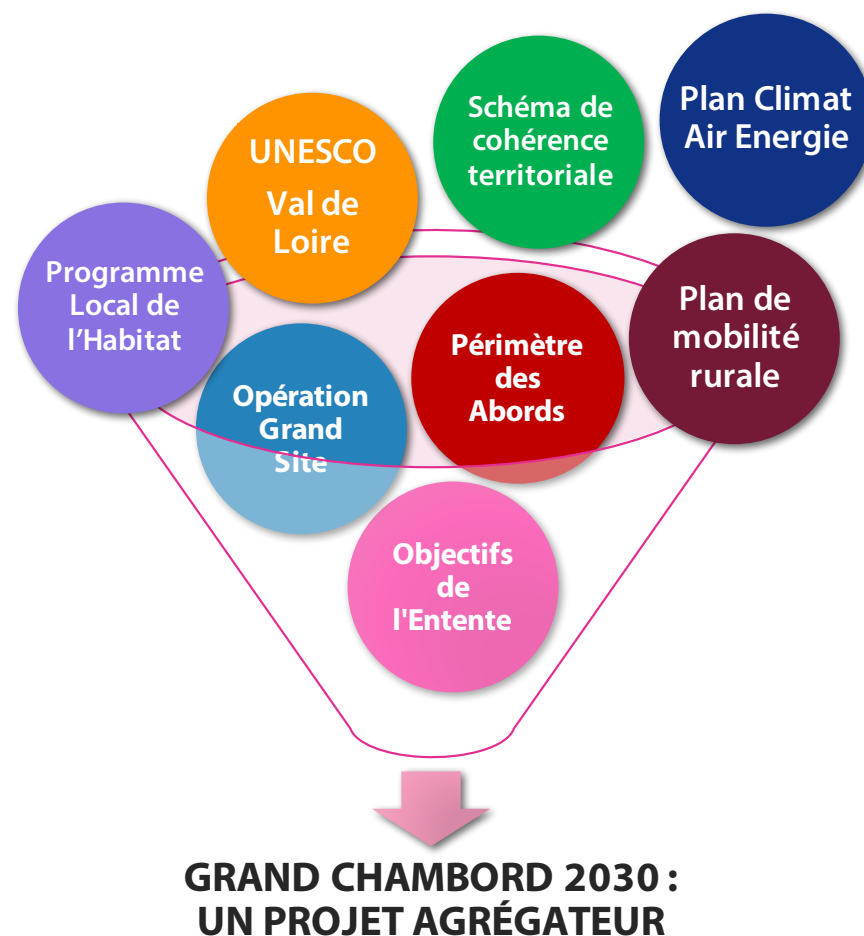
La définition des orientations du PADD résulte d'une réflexion prospective partagée issue d'une lecture dynamique des phénomènes à l'œuvre sur le territoire (la trajectoire) et des questionnements qu'elle a permis de faire émerger.

À la faveur d'échanges nourris entre élus et acteurs du territoire et sur la base de trois scénarios d'évolution contrastée du Grand Chambord à l'horizon 2030, des lignes de consensus se sont progressivement dégagées quant à l'évolution souhaitée du territoire.

Le recours à l'élaboration de scénarios prospectifs répond à trois principaux objectifs :

- identifier les facteurs déterminants pour la trajectoire du territoire ;
- débattre sur les visions possibles du territoire à un horizon 2030 ;
- définir la tonalité du projet de territoire 2030.

La construction des scénarios s'est établie à partir des principaux enjeux identifiés dans le diagnostic prospectif et l'état initial de l'environnement, et qui sont rappelés ci-après.



ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE – POPULATION, HABITAT, EQUIPEMENTS

Une forte attractivité résidentielle en lien avec la dynamique des agglomérations voisines

- Le territoire de Grand Chambord connaît un développement résidentiel soutenu bien supérieur aux niveaux de développement enregistrés à l'échelle du département et de l'agglomération de Blois.
- Ce développement est continu depuis les années 1975. Il est lié à l'attractivité résidentielle forte du territoire qui accueille des nouveaux habitants en provenance des agglomérations de Blois, d'Orléans et de Romorantin.
- Ces dynamiques et flux résidentiels entre le territoire et les espaces voisins impactent la composition de la population locale. En effet, si la population du territoire est marquée par une part importante des populations « seniors » et des profils socio-professionnels élevés, les nouveaux arrivants sur le territoire tendent à renforcer les populations de jeunes ménages et les catégories socioprofessionnelles « professions intermédiaires », « ouvriers » et « employés ». Ces nouveaux habitants permettent de « maîtriser » la tendance structurelle au vieillissement de la population et à maintenir une taille moyenne des ménages plus élevée que sur les territoires de comparaison.

Un parc de logements très dynamique mais tendu

- En écho à l'attractivité résidentielle soutenue que connaît le territoire, le parc de logements est marqué par un rythme de développement rapide. La dynamique résidentielle est supérieure à celles enregistrées sur les territoires de comparaison (agglomération blésoise et département du Loir-et-Cher).
- La pression exercée sur le parc résidentiel de Grand Chambord se traduit par une diminution de la part des logements vacants et des résidences secondaires (dont la proportion est plus faible que dans les territoires de comparaison).
- Bien que dynamique, le parc résidentiel est peu adapté aux besoins de fluidité et d'accès pour tous les ménages : l'évolution tend à spécialiser le parc en faveur de logements individuels et occupés par des propriétaires. Le parc est peu diversifié et les prix immobiliers élevés.
- Même si toutes les communes comptent quelques logements sociaux, le parc de logements aidés est surtout présent sur les communes de Saint-Laurent-Nouan, Mont-Près-Chambord et Bracieux. Le parc de logements aidés a cru de plus de 15% en 5 ans.
- Face à l'attractivité résidentielle importante et à la spécialisation du parc de logements, le territoire est exposé à une demande résidentielle soutenue et diversifiée.

Une offre en équipements importante et inégalement répartie

- L'offre en équipements et services de proximité est importante sur l'ensemble du territoire même si les densités d'équipements (ratio pour 1 000 habitants) demeurent inférieures aux moyennes départementales et régionales.
- L'offre en équipements et services témoigne d'une inégale répartition entre les communes : les communes de l'axe ligérien présentent un taux d'équipement plus important.
- Grand Chambord se distingue par l'absence d'un pôle de services et de proximité commun rayonnant sur l'ensemble du territoire communautaire. Les équipements de gamme « intermédiaire » et « supérieure » sont disponibles sur les communes de Beaugency, Romorantin-Lanthenay, Blois ou Mer qui exercent une attractivité sur les populations locales.
- Bracieux, Mont-près-Chambord et Saint-Laurent-Nouan apparaissent comme des pôles d'équipements et de services complets (identifiés notamment par le SCOT du Blésois) mais Huisseau-sur-Cosson et Montlivault se distinguent également par leur offre en services de santé.

POSITIONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUES – ACTIVITÉS, TOURISME, AGRICULTURE

Une fonction économique relativement faible marquée par son ancrage à l'axe ligérien

- Grand Chambord s'inscrit en forte interaction avec les pôles économiques voisins (Blois, Orléans, Mer, Beaugency, etc.) Le territoire compte 54 emplois pour 100 actifs résidant.
- Cette situation implique des déplacements pour les actifs du territoire, mais Grand Chambord exerce également une attractivité économique vis-à-vis des territoires limitrophes. Ces flux contribuent à l'inscription du territoire dans les dynamiques économiques de l'axe ligérien.
- L'offre d'emplois présente sur le territoire a connu une progression dans un contexte départemental de stagnation. 2/3 des emplois créés sur le territoire au cours des dernières années sont liés à la centrale nucléaire présente à Saint-Laurent-Nouan.
- L'offre d'emplois locale est marquée par l'importance des secteurs agricole et industriel.
- Les plus fortes progressions de l'emploi au cours des 15 dernières années s'est effectuée en faveur des emplois publics, et des emplois des secteurs « construction » et « commerce, transport, services divers ». Cette dynamique semble s'inscrire en lien avec le phénomène résidentiel que connaît le territoire. Pour autant, les emplois des services marchands et non-marchands sont encore principalement fournis par les agglomérations voisines.

Des activités touristiques motrices pour le territoire

- Grand Chambord bénéficie d'une attractivité touristique très forte portée par le château (8ème château de France en terme d'entrées).
- La valorisation touristique du territoire est relayée par des sites structurants tels que la Maison de la Loire (Saint-Dyé-sur-Loire), le Château de Villesavin (Tour-en-Sologne), la chocolaterie Max Vauché (Bracieux), la baignade naturelle de Grand Chambord (Mont-près-Chambord).
- Les sites touristiques sont valorisés par un réseau d'itinéraires de randonnées piétonnes et cyclables tels que les circuits « Châteaux à vélo ».
- Des opportunités de valorisation touristique locale résident dans le renforcement de synergies entre le domaine et l'espace communautaire tels que la labellisation du territoire au titre de « Grand site de France », la valorisation des patrimoines liés à l'eau, le renforcement des capacités hôtelières ou la valorisation accrue des patrimoines gastronomiques.

Une agriculture dynamique, diversifiée et adaptée aux spécificités de Grand Chambord

- L'agriculture occupe une place économique essentielle sur le territoire, avec 6% de l'emploi total et 1.368 unités de travail annuel.
- Certaines filières présentes sur le territoire sont particulièrement créatrices de valeur ajoutée et d'emplois : maraîchage, fruits, pépinières, etc.
- L'agriculture est fortement associée à la qualité du territoire, tant au regard de l'impact des activités agricoles sur les paysages qu'au regard de la valorisation des terroirs. Grand Chambord est riche de trois SIQO : AOC viticole Cheverny, AOC viticole Cour Cheverny et AOC fromagère Selles-sur-Cher.
- Le territoire, marqué par sa vocation touristique, incite les exploitations à se diversifier. Plus de 50 exploitations commercialisent leur production en circuits-court et plusieurs exploitants pratiquent l'accueil à la ferme.
- Le chasse est un attrait important du territoire mais provoque des concurrences sur le foncier qui portent préjudice au développement de l'activité agricole (prix des terres élevés, dégâts de gibiers, etc.)

ENVIRONNEMENT ET RESSOURCES NATURELLES

Une situation de confluence qui impacte l'organisation et le fonctionnement spatial

- Le territoire de Grand Chambord présente des altitudes faibles et un relief peu prononcé.
- Il est bordé dans sa limite nord par la vallée de la Loire, et traversé par celles du Cosson et du Beuvron. Même si les confluences des rivières vers la Loire ne sont pas situées sur le territoire, Grand Chambord occupe un site de confluences qui induit une densité importante de milieux aquatiques et humides : proximité des lits des rivières les uns par rapport aux autres et présence de sols alluvionnaires qui conduisent à la présence importantes de zones humides sur le territoire.
- Les sols présents sur le territoire associent des horizons argileux et des horizons sablonneux. Ces alternances sont à l'origine de la mosaïque paysagère du territoire : paysages humides d'étangs et de prairies sur sols argileux, et boisements sur sols sablonneux drainés.
- Les cours d'eau de surface présentent des niveaux de qualité plutôt médiocre voire mauvais qui résultent principalement de la situation « en queue de bassin » du territoire. Une partie de cette situation est notamment liée à l'oxydation accumulée par les cours d'eau lors de la traversée des forêts de Sologne. Les masses d'eau souterraines sont épargnées des pressions anthropiques de surface et présentent un bon état écologique.

Un patrimoine écologique important altéré par l'évolution de l'occupation du sol

- Le territoire de Grand Chambord compte 7 sites Natura 2000 et 12 ZNIEFF. Ces sites naturels se répartissent entre les trois grands ensembles écologiques structurants du territoire : la Loire, la forêt de Chambord et la Sologne.
- Ces trois grands écosystèmes sont associés à des milieux de nature ordinaire sur lesquels s'appuient leur qualité et leur pérennité : d'une part les systèmes boisés associés à la Sologne (bosquets, clairières, alignements arborés, etc.), et d'autre part un système ouvert associé à la vallée de la Loire (prairies humides, espaces agricoles, viticulture, etc.)
- De façon globale, le territoire est marqué par une forte diversité de milieux : prairies, espaces cultivés, forêts de conifères, forêts de feuillus, forêts mélangées, surfaces de vergers, vignes et maraîchage. L'imbrication de ces milieux illustre le rôle de connexion biologique que joue le territoire de Grand Chambord à l'échelle régionale (rencontre de la Sologne avec la Loire).
- La diversité des milieux est altérée par la simplification de l'occupation de l'espace à travers le développement de surfaces boisées et d'espaces urbanisés.

Des risques inondation qui impactent une grande partie du territoire

- Grand Chambord est fortement impacté par les risques liés aux inondations, avec d'une part celles liées au débordement des cours d'eau, qui concernent des parties circonscrites du territoire, et d'autre part celles par aux remontées de nappes, sur la majeure partie des communes. L'importance des risques liés aux inondations a encore été récemment démontrée lors des événements du printemps 2016 qui ont touché de nombreuses communes.
- Le risque industriel de type nucléaire est le seul risque technologique présent sur le territoire (présence du centre nucléaire de production d'électricité de Saint-Laurent).

Des ressources naturelles disponibles

- Le potentiel de production d'énergies renouvelables réside surtout par la valorisation de la filière bois ou des déchets organiques (déchets agricoles et maraîchers).
- L'eau potable est une ressource disponible sur le territoire qui permet de satisfaire les besoins.
- Les communes sont raccordées à un système de traitement des eaux usées (plusieurs stations présentes sur le territoire). Le territoire compte 1 944 installations d'assainissement non collectifs dont seuls 7% sont en bon état (en 2014).

PAYSAGES ET PATRIMOINES : UNE EXCEPTIONNALITÉ

Des paysages qui associent des motifs liés à la Loire et des motifs liés à la Sologne

- Le territoire de Grand Chambord présente une mosaïque de paysages qui s'organisent successivement et parallèlement à la Loire. Les paysages sont structurés par les vallées et les massifs boisés qui délimitent des grands bassins visuels.
- Grand Chambord apparaît comme un territoire de rencontre entre les motifs paysagers liés à la Loire et les motifs liés à la Sologne.
- La visibilité des paysages est associée au maintien d'espaces ouverts qualitatifs et particulièrement attractifs (maraîchage, viticulture notamment) mais aussi clairières de la forêt de Sologne. Ces espaces ouverts, porteurs de la qualité et de la diversité paysagère du territoire sont fragilisés par le développement de l'urbanisation (notamment le long des principaux axes routiers) et des espaces boisés.
- Les paysages du territoire sont vecteurs de l'identité et de l'image attractive de Grand Chambord. Une grande partie des paysages de Grand Chambord font l'objet de mesures d'inventaire ou de préservation – ex. Val de Loire UNESCO, site inscrit, etc.
- Le territoire vise une labellisation au titre des Grands Sites de France.

Un urbanisme fortement intégré aux structures paysagères originelles

- A travers le territoire, les formes d'urbanisation et d'implantation des noyaux bâtis originels témoignent d'une diversité associée à celle des sites et des paysages.
- Autour du domaine de Chambord, trois types de villages apparaissent : les « villages carrefour », organisés autour d'intersection de voies (sites de la Sologne viticole), les « villages linéaires » au bâti étiré (sites de vallée de l'est du territoire), et les « villages hameaux » dont l'origine est liée aux pratiques d'élevage et à la maîtrise des espaces forestiers (secteur sud du territoire).
- Les sites d'implantation des noyaux originels conditionnent fortement les capacités d'évolution future des villages. Les enveloppes villageoises existantes présentent des disponibilités qui constituent des opportunités pour un développement urbain cohérent avec les besoins de préservation des espaces agricoles et naturels.
- La qualité des villages est en grande partie liée à la qualité de traitement des espaces publics. Ceux-ci contribuent à la qualité d'accueil du territoire pour les touristes et celle du cadre de vie des habitants.

Un patrimoine exceptionnel relayé par un patrimoine du quotidien unique

- Grand Chambord apparaît comme un territoire à très forte valeur patrimoniale notamment sur le plan de l'architecture.
- La labellisation au titre du patrimoine de l'humanité par l'UNESCO témoigne de la valeur universelle des motifs paysagers.
- La présence du domaine de Chambord implique également une prise en compte et des modalités de gestion de l'urbanisme spécifiques. Un périmètre des abords attaché au mur d'enceinte du domaine concerne une large partie du territoire.
- Au-delà du patrimoine reconnu et protégé, la valeur patrimoniale du territoire s'étend à travers une multitude d'édifices.
- Une partie importante de ce patrimoine est associée à la vocation royale du territoire (manoirs, patrimoine religieux, patrimoine militaire, etc).
- Dans les villages, la qualité de l'architecture vernaculaire témoigne du riche passé du territoire.

LES PRINCIPAUX ENJEUX RÉSIDENTIELS

Une attractivité résidentielle qui reste soutenue malgré un ralentissement récent du dynamisme sociodémographique : moindre renouvellement des populations et moindre installation de nouveaux ménages (jeunes actifs, CSP intermédiaires et supérieures, etc.)



Un enjeu d'attractivité résidentielle en faveur des classes d'âges les plus jeunes.

Une offre en logements qui reste spécialisée et peu diversifiée.



Un enjeu de diversification du parc résidentiel dans la perspective de redéployer des capacités permettant de conforter les dynamiques de renouvellement sociodémographique et la fluidité du parc.

Une offre de services de proximité globalement satisfaisante mais une vigilance nécessaire quant à leur maintien et renouvellement, compte-tenu de l'absence d'un pôle de services principal rayonnant sur l'ensemble du territoire.



Un enjeu de renforcement du maillage de l'offre en services (publics et privés) et d'équipements selon une logique de bassins de vie.

LES PRINCIPAUX ENJEUX ECONOMIQUES

Une dépendance importante aux pôles d'emplois périphériques qui traduit une inscription du territoire dans des logiques de développement d'ampleur régionale (s'appuyant notamment sur le Val de Loire).



Un enjeu de renforcement et de diversification des solutions en mobilités notamment pour les actifs.

Les emplois locaux sont surtout portés par l'industrie nucléaire (centrale EDF, 1^{er} employeur) mais des activités présentielle importantes qui offrent des marges de progression pour un développement économique local.



Un enjeu de valorisation des ressources locales pour un développement endogène.

Des spécificités économiques en lien avec la qualité patrimoniale du territoire qui présentent de fortes potentialités : productions primaires, activités touristiques, activités artisanales de niche et à haute valeur ajoutée, etc.



Un enjeu d'accompagnement du développement des filières à forte valeur ajoutée.

Une destination touristique mondialement reconnue à partir de laquelle il est possible de travailler sur l'allongement et la valorisation des séjours en reliant davantage le Domaine national de Chambord avec les autres aménités et sites d'intérêts du territoire.



Un enjeu d'organisation de l'itinérance touristique.

LES PRINCIPAUX ENJEUX PATRIMONIAUX

Des patrimoines bâtis dominés par les monuments et sites remarquables / remarqués dont la valorisation contraste avec des espaces « banalisés »



Un enjeu de cohérence de gestion spatiale associant monumentalité et ruralité (bords de Loire, patrimoine religieux et vernaculaire des villages, routes historiques et itinéraires touristiques, etc.)

Des développements urbains qui se sont surtout opérés sur les périphéries des noyaux bâtis sous la forme d'opérations groupées ou d'étirement le long des axes



Un enjeu d'intégration des futurs développements urbains en lien avec les noyaux existants et les formes urbaines et architecturales traditionnelles.

Un patrimoine bâti remarquable, mondialement reconnu et fréquenté qui reste peu visible et accessible pour les habitants.



Un enjeu de renforcement des liens entre le domaine et le territoire d'assise : les liens visuels, les éléments de patrimoine bâti diffus (manoirs, etc.), la visibilité du mur, les portes, les routes historiques, etc.

LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Une richesse environnementale, patrimoniale et paysagère de forte valeur, confortée par des niveaux de protection élevée qui impactent voire restreignent l'évolution du territoire



Un enjeu d'intégration des développements urbains aux espaces environnementaux et paysagers.

Une présence sur le territoire particulièrement forte des milieux humides et aquatiques : omniprésence sur toutes les parties du territoire et interaction forte avec les activités humaines (urbanisation, agriculture, loisirs)



Un enjeu de gestion durable des milieux aquatiques et humides.

Une position en extrémité d'écosystèmes majeurs (la Sologne et l'embouchure des cours d'eau vers la Loire).



Un enjeu de préservation des milieux de « nature ordinaire » d'interface (les lisières forestières, les zones humides, etc.) desquels dépend la qualité et la pérennité des réservoirs de biodiversité.

LES CARACTÉRISTIQUES DU FONCTIONNEMENT TERRITORIAL : UNE VALORISATION ADAPTÉE D'UN HÉRITAGE EXCEPTIONNEL

- La forte attractivité résidentielle et touristique constitue le moteur principal de la dynamique de développement du territoire. Celle-ci s'appuie sur la valorisation de son capital paysager et patrimonial remarquable.
- L'inscription du territoire dans les flux structurés par la vallée de la Loire (autoroute A10, voie ferrée, agglomérations blésoise et orléanaise, etc.) constitue un facteur amplificateur de l'attractivité, qui nourrit le modèle de développement du territoire dans le temps.
- Un impact spatial de la forêt et du Domaine de Chambord qui partitionne le fonctionnement du territoire et tend à porter la dynamique de développement (économique, résidentiel, urbain) sur les franges du territoire (attraction des agglomérations : Blois, Orléans, Romorantin).

LES RISQUES DE LA TRAJECTOIRE ENGAGÉE : UN TERRITOIRE BRIDÉ ET DÉPENDANT ?

- Une attractivité résidentielle qui pourrait ne plus permettre de produire des effets d'entraînement pour le territoire : accueil résidentiel limité par un contexte spatial contraint, affaiblissement de la production résidentielle, moindre renouvellement des populations (vieillesse de la population, spécialisation des publics, diminution des populations actives et des jeunes ménages, etc.) se traduisant par des impacts plus limités sur l'économie présente (recul du commerce, moindre fréquentation des services, moindre dynamisme des activités artisanales, etc.)
- Une valorisation patrimoniale et touristique des ressources paysagères qui peine à progresser car organisée selon un périmètre restreint où les activités agricoles se maintiennent difficilement.
- Un essoufflement économique du territoire dominé par une fonction résidentielle insuffisante pour produire des effets d'entraînement sur le fonctionnement du territoire.
- Des relations de plus en plus déséquilibrées entre Grand Chambord et les agglomérations voisines de Blois et d'Orléans : « inscription passive » du territoire dans des logiques périurbaines et résidentielles.

LES OPPORTUNITÉS : DES MARGES DE PROGRÈS À TRAVERS LES RESSOURCES PROPRES DU TERRITOIRE

- La présence sur le territoire de grands équipements de portée nationale qui envisagent des repositionnements stratégiques (centrale EDF et Domaine de Chambord) : des opportunités pour le territoire d'accroître les interactions avec ces équipements au bénéfice de retombées locales accrues.
- Des projets structurants engagés et des capacités foncières résiduelles encore mobilisables par les collectivités qui permettent d'orienter la trajectoire du territoire (offre résidentielle adaptée aux besoins, possibilité d'organiser des « opérations tiroirs » pour une reconfiguration qualitative d'espaces économiques, etc.)
- Une capacité du territoire à répondre aux comportements et aux aspirations sociétales actuelles et futures : recherche de la proximité, qualité et sérénité « slow-life », (à travers les productions alimentaires et les circuits courts, des centralités rurales actives et authentiques, des mobilités douces facilitées - réseau de pistes cyclables, etc.)

- Les scénarios s'appuient sur des invariants qui sont communs à chacun des scénarios.
- Ces invariants résultent de choix pris en interne par les élus du territoire ou qui s'imposent et influent la définition de sa trajectoire.
- Les scénarios s'intéressent aux effets et aux processus et non aux moyens qui peuvent également être composés d'invariants.

Facteurs invariants	Tonalité dans le projet
La protection patrimoniale	Un fort niveau de protections, servitudes ou contraintes impacte une majeure partie du territoire et définit des principes de gestion paysagère et environnementale (monuments, sites et paysages, risques,...)
Le « niveau » de développement résidentiel à court terme (correspondant à un ½ PLUi)	Le PLH définit un niveau de développement en « quantité » et territorialisé, les marges du PLUi se jouent sur la programmation, la typologie, la forme urbaine ... soit des facteurs qualitatifs
Les secteurs et les pôles	Les documents de projet de rang supérieur au PLUi définissent un mode d'organisation territoriale articulé autour de polarités
L'influence des territoires extérieurs	Le système territorial est perméable, interpellé et en interaction avec des phénomènes et tendances externes qui doivent être pris en compte

Facteurs variables	Définition et « variabilité »
Le rapport vis à vis du Domaine et du Château	La place du Domaine dans le modèle de développement territorial, son rôle pivot, déterminant ou accompagnant
Le modèle touristique	La forme des activités et du modèle touristique, les modalités d'accompagnement et d'articulation avec les grands attracteurs
La gestion et l'inscription dans les flux	Les dynamiques territoriales mises en œuvre pour soutenir ou encadrer les flux résidentiels, économiques, touristiques
Les ressources économiques mobilisées	L'équilibre entre la valorisation des ressources locales, l'équilibre entre un modèle résidentiel et productif
Les coopérations avec les territoires voisins	Le choix des territoires de partenariats et de coopérations et les modalités
La qualité/diversité de l'offre résidentielle	Le degré de diversification résidentielle, les modes et les formes de production résidentielle
La gestion de la durabilité des capacités d'accueil du territoire	Les ressources spatiales définies et en quantité limitée sur le territoire, la gestion à long terme et durable de cette ressource, les comportements anticipateurs liés au scénario

Les scénarios présentent une suite d'évènements conduisant à un futur possible.

Ils sont construits à partir de variables motrices du système territorial Grand Chambord.

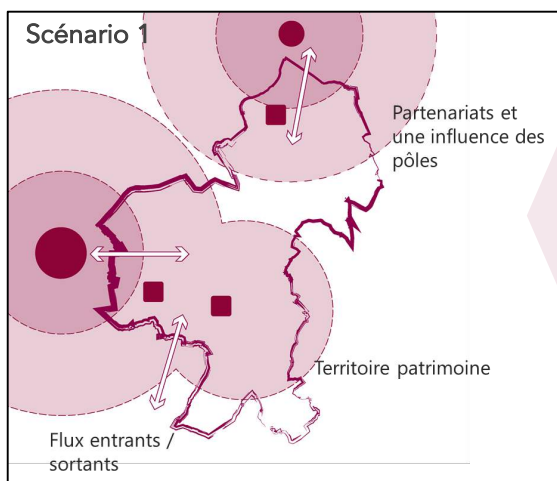
Des hypothèses d'évolution de ces variables permettent d'obtenir une série de scénarios prospectifs probables et réalistes.

L'exercice des scénarios ne vise pas à choisir un des scénarios. Il s'agit de nourrir un débat conduisant à mettre en évidence l'ambition pour le projet de territoire mais aussi les craintes et points de vigilance à prendre en compte.

GRAND CHAMBORD 2030, ELABORATION DE SCÉNARIOS PROSPECTIFS

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES 3 SCÉNARIOS ÉTUDIÉS

1

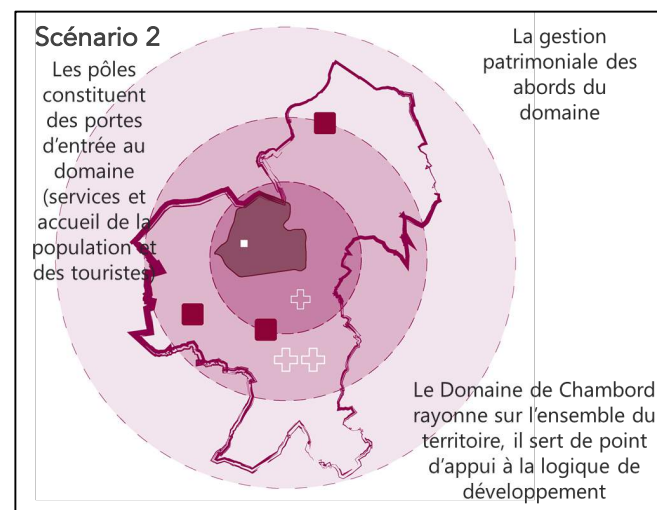
**Scénario 1 « Le jardin, territoire du bon vivre »**

Un scénario qui s'appuie sur une meilleure valorisation de l'attractivité résidentielle en jouant sur l'amélioration continue de la qualité de vie et en s'appuyant sur des coopérations plus fortes avec les agglomérations voisines.

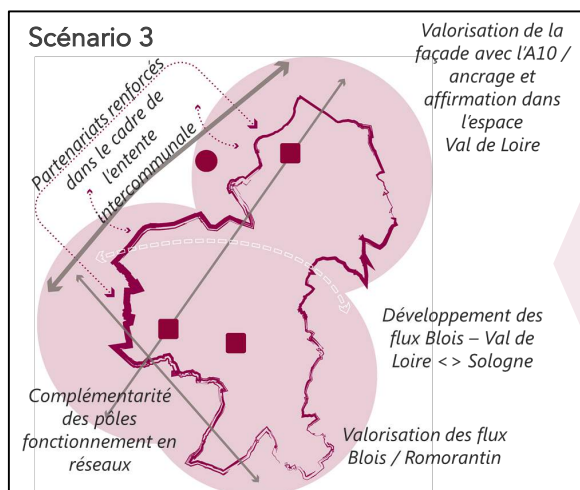
2

Scénario 2 « Le parc, territoire d'exception »

Le scénario s'appuie sur une valorisation patrimoniale de l'ensemble du territoire à partir du joyau central que constitue la *Domaine de Chambord* pour renforcer son attractivité résidentielle d'exception, accroître les ressources issues des activités touristiques et développer des activités économiques d'excellence en résonance avec la qualité exceptionnelle de son cadre de vie.

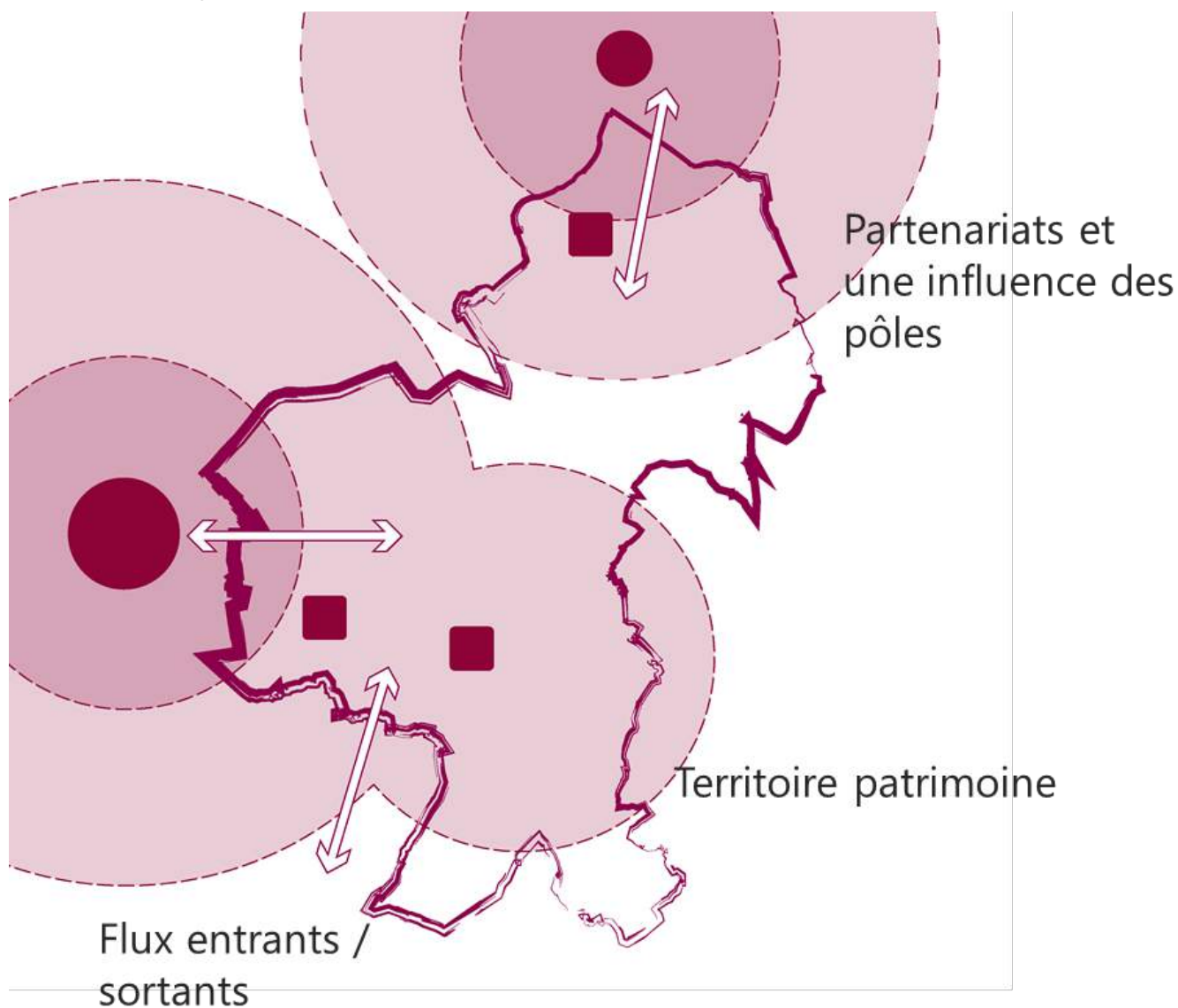


3

**Scénario 3 « La Sologne ligérienne »**

Il s'agit d'un scénario d'ouverture et de diversification du fonctionnement du territoire qui en tire pleinement profit de son positionnement territorial d'interface entre Val de Loire et Sologne : synergie touristique accrue entre le *Domaine de Chambord* et les aménités territoriales périphériques, inscription économique soutenue dans la dynamique économique ligérienne, développement des échanges avec les agglomérations voisines et le territoire Val de Cher-Controis, etc.

Scénario 1 « Le jardin, territoire du bon vivre »



Scénario 1 « Le jardin, territoire du bon vivre »

Un scénario qui s'appuie sur une meilleure valorisation de l'attractivité résidentielle en jouant sur l'une amélioration continue de la qualité de vie et en s'appuyant sur des coopérations plus fortes avec les agglomérations voisines.

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario 1 « Le jardin, territoire du bon vivre »
Image du territoire	Le territoire est situé au cœur de trois pôles urbains. Ainsi, la cohésion Grand Chambord est tendue en raison de sectorisation excessive du territoire selon des logiques de positionnement différencié par rapport aux agglomérations : Secteur Ouest vers Blois ; Secteur Nord vers Orléans ; Secteur Sud : influence partagée de Blois, Orléans et Romorantin. La forte coopération interterritoriale provoque une fragilisation du produit touristique « Chambord » et un affaiblissement de la cohésion du territoire du Grand Chambord.
Ressources et mode de développement	Les activités de services renforcent les cohérences et les interdépendances entre Grand Chambord et les agglomérations voisines. Des offres d'emplois et de services urbains, diversifiés et de qualité, sont implantées dans les agglomérations et destinés aux actifs résidents du Grand Chambord.
Coopération interterritoriale	Renforcement des cohérences et interdépendances entre Grand Chambord et les agglomérations voisines (Blois, Orléans, Romorantin), en appui de coopérations renforcées en matière de développement économique, de mobilité, de services à la population, ...
Pôle Grand Chambord	Le développement économique fondé sur les activités présentes est conforté par : - L'opportunité de renforcement des activités artisanales générées par l'attractivité résidentielle ; - L'opportunité de confortement des services de proximité marchands et non-marchands à partir des trois logiques de bassin de vie de 1^{er} niveau : secteurs Est, Ouest et Sud. Le moteur de développement du Grand Chambord est exclusivement fondé sur l'attractivité résidentielle : - Cependant, le renouvellement de la population est limité et le marché immobilier est peu fluide. En effet, la majorité de la population est propriétaire d'où un taux de rotation limité de l'occupation du parc de logements ; - Une dépendance excessive par rapport aux activités et services localisés dans les agglomérations risque de faire évoluer le Grand Chambord vers un « territoire dortoir ».
Services de proximité	L'attractivité résidentielle à destination de ménages actifs ou retraités, et notamment des Catégories Socio-Professionnelles intermédiaires et supérieures est maintenue voire renforcée au regard de la qualité patrimoniale du territoire (conditions de vie et aménités). Les migrations quotidiennes domicile-travail et domicile-services sont renforcées et sont contraires aux exigences liées au développement durable. De par un développement économique limité à l'économie résidentielle, le territoire (CCGC, communes) perçoit de moindres ressources fiscales.
Qualité des espaces et du patrimoine	La pression urbaine est maintenue voire accrue, et risque une fragilisation du patrimoine paysager, du patrimoine naturel et du foncier agricole.
Capacités d'accueil du territoire	Le renouvellement limité de la population provoque un problème d'optimisation dans l'usage des services et des équipements.

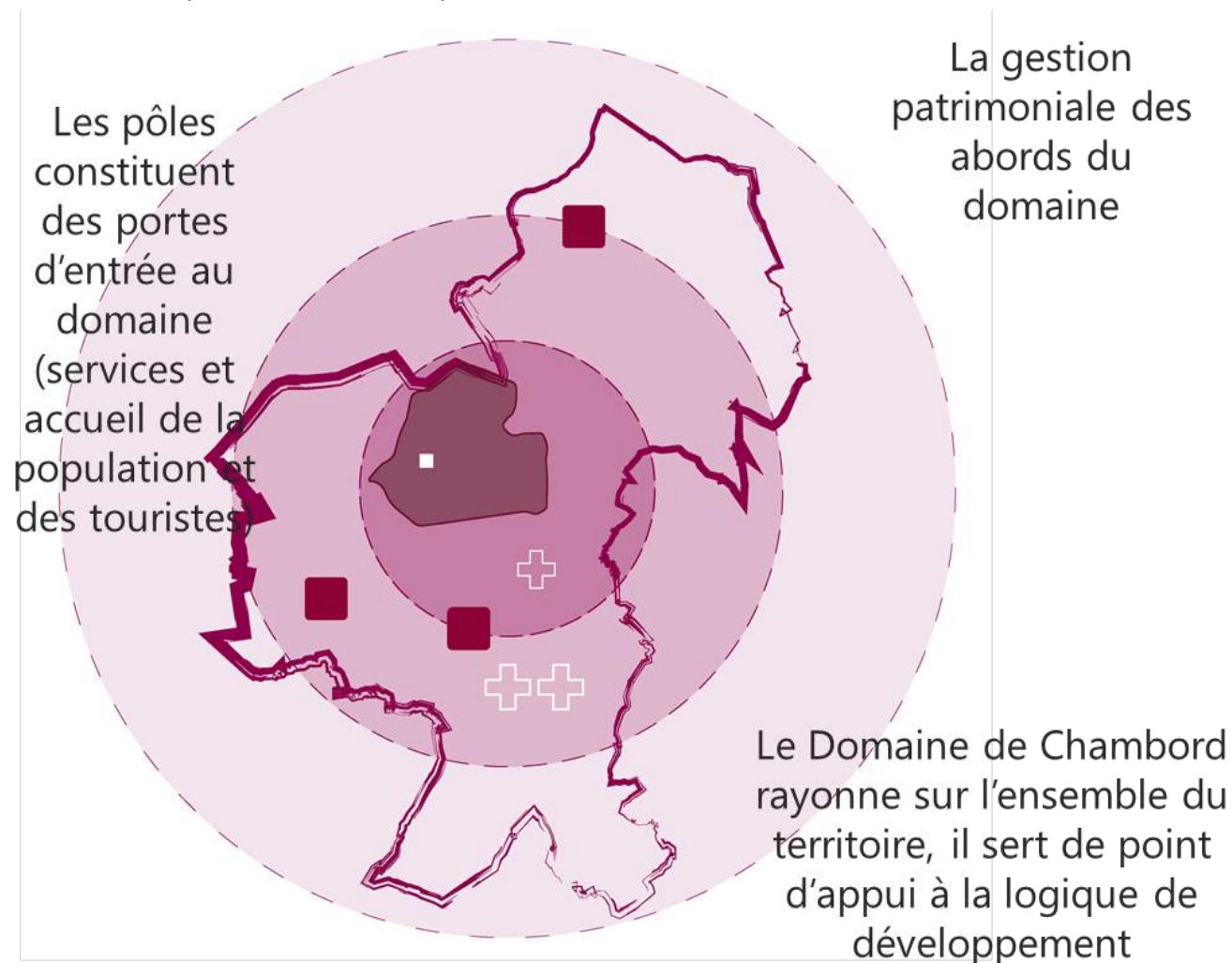
IMPACTS ATTENDUS

- ✓ Attractivité résidentielle maintenue, voire renforcée, à destination de ménages actifs ou retraités, et notamment des Catégories Socio-Professionnelles intermédiaires et supérieures au regard de la qualité patrimoniale du territoire ;
- ✓ Renforcement des cohérences et interdépendances entre Grand Chambord et les agglomérations voisines :
 - Des offres d'emplois et de services urbains, diversifiés et de qualité, sont implantées dans les agglomérations et destinés aux actifs résidents du Grand Chambord.
 - Des coopérations intercommunales renforcées entre le Grand Chambord et les agglomérations : développement économique, mobilité, services à la population, etc.
- ✓ Confortement du développement économique fondé sur les activités présentiels :
 - Opportunité de renforcement des activités artisanales générées par l'attractivité résidentielle ;
 - Opportunité de confortement des services de proximité marchands et non-marchands à partir des trois logiques de bassin de vie de 1^{er} niveau : secteurs Est, Ouest et Sud.

RISQUES PRÉVISIBLES

- ✓ Le moteur de développement du Grand Chambord est exclusivement fondé sur l'attractivité résidentielle et ses conséquences multiples :
 - Pression urbaine maintenue, voire accentuée et risque de fragilisation du patrimoine paysager et naturel, et du foncier agricole ;
 - Vieillesse et renouvellement limitée de la population du fait d'un marché immobilier peu fluide : majorité de propriétaires d'où un taux de rotation limité de l'occupation du parc de logements.
- ✓ Un problème d'optimisation dans l'usage des services et équipements à la population au regard d'un renouvellement limité de la population ;
- ✓ Un risque d'éclatement de la cohésion Grand Chambord du fait d'une sectorisation excessive du territoire selon des logiques de positionnement différencié par rapport aux agglomérations :
 - Secteur Ouest vers Blois ;
 - Secteur Nord vers Orléans ;
 - Secteur Sud : influence partagée de Blois, Orléans et Romorantin.
- ✓ In fine, une fragilisation du produit touristique « Chambord » du fait de l'affaiblissement de la cohésion du territoire ;
- ✓ Un renforcement des migrations alternantes quotidiennes domicile-travail et domicile-services contraires aux exigences liées au développement durable : énergie (maîtrise des mobilités carbonées) ;
- ✓ Un risque d'évolution vers un « territoire dortoir » du fait d'une dépendance excessive par rapport aux activités et services localisés dans les agglomérations ;
- ✓ De moindres ressources fiscales pour le territoire (Grand Chambord, communes) du fait d'un développement économique limité à l'économie résidentielle.

Scénario 2 « Le parc, territoire d'exception »



Scénario 2 « Le parc, territoire d'exception »

Le scénario s'appuie sur une valorisation patrimoniale de l'ensemble du territoire à partir du joyau central que constitue la Domaine de Chambord.

Cette valorisation vise à :

- renforcer l'attractivité résidentielle d'exception,
- accroître les ressources issues des activités touristiques,
- développer des activités économiques d'excellence en résonance avec la qualité exceptionnelle de son cadre de vie.

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario 2 « Le parc, territoire d'exception »
Image du territoire	Le cadre de vie exceptionnel préservé contribue au renforcement de l'attractivité résidentielle et est un support touristique d'exception déployé à partir du Domaine de Chambord.
Ressources et mode de développement	Le renforcement de la destination touristique internationale d'exception constitue la carte économique maîtresse qui génère des effets économiques induits et vertueux dans les autres secteurs d'activités : Une marque territoriale « Produits de Chambord » ; - un levier de qualification des activités primaires : agriculture / viticulture (AOC Cheverny/Chambord, Fraise de Chambord, etc.) ; - un levier de qualification des activités artisanales ou industrielles de niches et à haute valeur ajoutée (restauration du patrimoine bâti ancien, métiers liés au luxe, mobilier, etc.) ; - un levier de qualification de l'offre commerciale de proximité : clientèle touristique et habitants.
Coopération interterritoriale	La cohésion territoriale du Grand Chambord est renforcée autour du Domaine de Chambord.
Pôle Grand Chambord	Une forte présence et exigence patrimoniale (règlement) peut limiter l'attractivité urbaine et économique en induisant une forte sélectivité dans les activités économiques implantées sur les zones d'activités mais aussi au niveau des populations désireuses d'habiter sur le territoire.
Services de proximité	Ainsi, un risque de fragilisation de l'armature commerciale locale et de l'offre de services non-marchands du fait d'une dynamique résidentielle bridée.
Qualité des espaces et du patrimoine	Une valorisation-protection optimale des patrimoines naturels, paysagers et bâtis ; une préservation de la ressource en eau à partir du joyau central « le Domaine de Chambord ».
Capacités d'accueil du territoire	Une forte présence et exigence patrimoniale (règlement) peut limiter l'attractivité urbaine et économique : • Maîtrise draconienne des extensions urbaines et économiques. • Moindre liberté des choix pour les acteurs économiques et les résidents dans les formes de développement urbains et économiques.

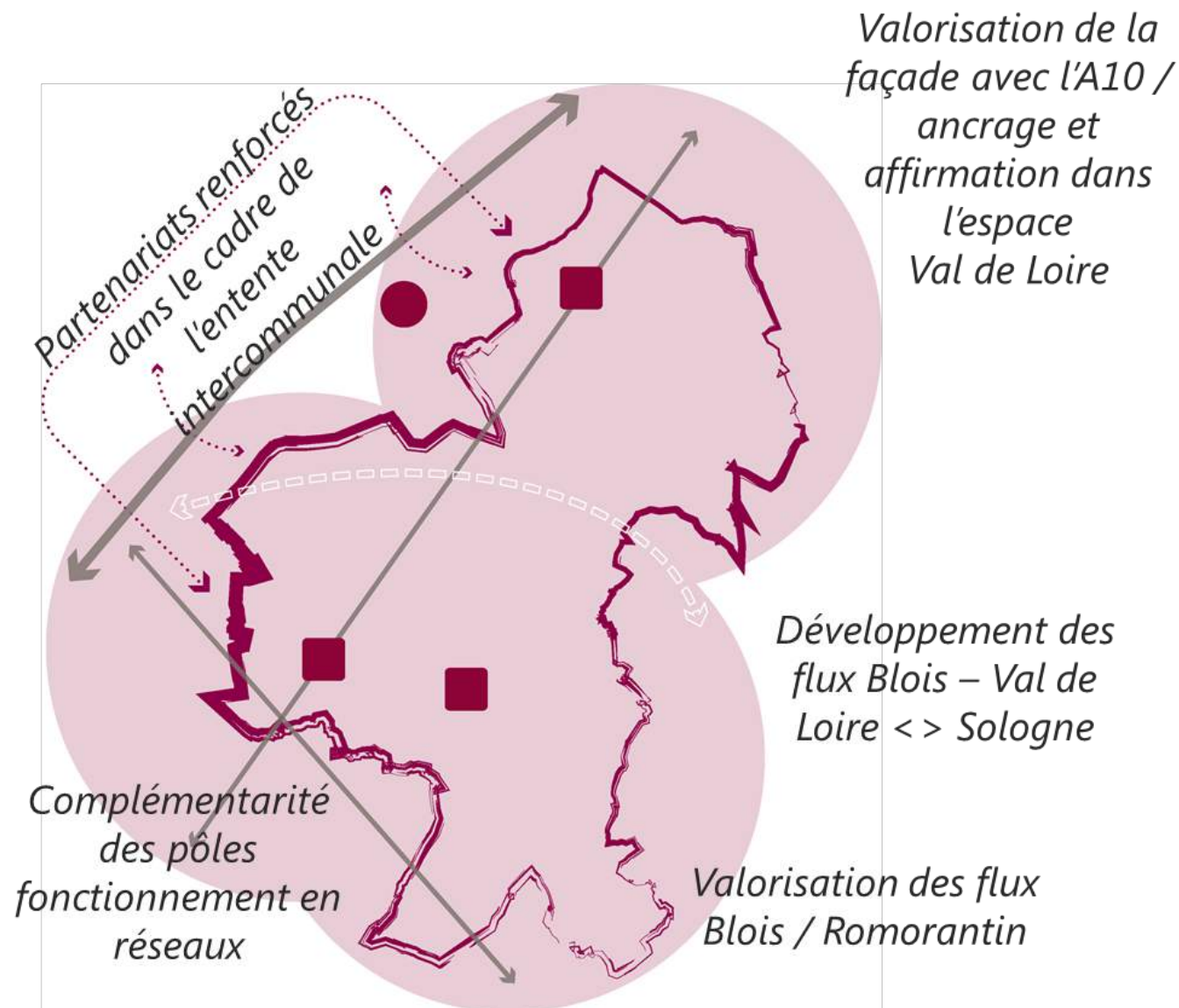
IMPACTS ATTENDUS

- ✓ Valorisation-protection optimale des patrimoines naturels, paysagers et bâtis ; préservation de la ressource en eau à partir du joyau central « le Domaine de Chambord » ;
- ✓ Cadre de vie exceptionnel préservé contribuant au renforcement de l'attractivité résidentielle pour les habitants et support d'un tourisme d'exception déployé à partir du Domaine de Chambord ;
- ✓ Cohésion territoriale renforcée « Grand Chambord » autour du Domaine de Chambord ;
- ✓ Le renforcement de la destination touristique internationale d'exception constitue la carte économique maîtresse qui génère des effets économiques induits et vertueux dans les autres secteurs d'activités :
 - Une marque territoriale « Produits de Chambord » ;
 - Un levier de qualification des activités primaires : agriculture / viticulture (AOC Cheverny/Chambord, Fraise de Chambord, etc.) ;
 - Un levier de qualification des activités artisanales ou industrielles de niches et de haute valeur ajoutée (restauration du patrimoine bâti ancien, métiers liés au luxe, mobilier, etc.) ;
 - Un levier de qualification de l'offre commerciale de proximité : clientèle touristique et habitants.

RISQUES PRÉVISIBLES

- ✓ Une exigence patrimoniale qui risque de brider les développements urbains et économiques du territoire :
 - Des exigences qui peuvent être limitantes dans l'attractivité urbaine et économique : maîtrise draconienne des extensions ;
 - Moindre liberté des choix pour les acteurs économiques et les résidents dans les formes de leur développement ;
 - Forte sélectivité dans les activités économiques implantées sur les zones d'activités mais aussi au niveau des populations désireuses d'habiter sur le territoire.
- ✓ Risque d'une approche trop exclusive dans les modes de développement choisis : Quid des autres secteurs de développement économique que les activités liées au tourisme ?
- ✓ Une maîtrise des formes de développement qui pose la question des moyens d'intervention :
 - Volonté et moyens de la réglementation et de la maîtrise foncière publiques ;
 - Compatibilité des projets d'implantation-extension et capacité financière des entreprises ou des habitants.
- ✓ Risque de fragilisation de l'armature commerciale locale et de l'offre de services non-marchands du fait d'une dynamique résidentielle bridée ;
- ✓ Risque d'affaiblissement du positionnement/poids du Grand Chambord dans son environnement régional du fait d'une dynamique de développement moindre par rapport aux territoires voisins (décrochage) ;
- ✓ Absence de valorisation économique du site nucléaire pour le territoire.

Scénario 3 « La Sologne ligérienne »



Scénario 3 « La Sologne ligérienne »

Il s'agit d'un scénario d'ouverture et de diversification du fonctionnement du territoire qui tire pleinement profit de son positionnement territorial d'interface entre Val de Loire et Sologne.

Le scénario s'appuie sur :

- Une synergie touristique accrue entre le Domaine de Chambord et les aménités territoriales périphériques,
- Une inscription économique accrue dans la dynamique économique ligérienne,
- Un développement des échanges avec les agglomérations voisines et Val de Cher-Controis, etc.

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario 3 « Le parc, territoire d'exception »
Image du territoire	Le Grand Chambord joue sur tous les leviers de développement : vocations touristiques, résidentielles et industrielles.
Ressources et mode de développement	Le Grand Chambord développe de nouvelles ambitions économiques notamment le développement d'un pôle d'activités autour de la maintenance et de la sécurité nucléaire à partir du site de St-Laurent-Nouan dans un rayonnement régional (rayonnement à destination des autres implantations nucléaires du Val de Loire).
Coopération interterritoriale	Grand Chambord revendique le dépassement des logiques tendanciennes de positionnement territorial : il ne se limite pas à être un espace interstitiel satellisé par les agglomérations de Blois et d'Orléans et à vocation résidentielle prééminente. Le Grand Chambord s'inscrit au cœur de nouveaux flux Blois/Sologne traversant le territoire.
Pôle Grand Chambord	Grand Chambord est un territoire autonome qui revendique et valorise un positionnement territorial qui lui est propre, son inscription à l'interface Sologne / Val de Loire. Un risque d'éclatement du territoire peut être présent entre le Nord du territoire, inscrit dans le Val de Loire, et le Sud ,inscrit dans la dimension solognote. Une difficulté de faire cohabiter plusieurs logiques de développement qui ne sont pas toujours compatibles : - Exigence forte de préservation/valorisation patrimoniale ; - Ambitions élevées de développement économique et industriel ; - Accroissement des flux traversants ; - Val de Loire - Blois → Sologne en contradiction avec les logiques de préservation ; Un risque de sous-valorisation du Domaine de Chambord en inscrivant de manière excessive le territoire dans une réalité géographique et économique élargie : dilution du facteur d'attraction et d'identité première du territoire ; In fine, unffaiblissement de la cohésion territoriale du Grand Chambord.
Services de proximité	L'affirmation d'un positionnement touristique renouvelé : - À la fois au cœur du Val de Loire, tout en soulignant sa singularité de « porte de Sologne » ; - Une capacité à mieux jouer sur les synergies entre le joyau architectural de Chambord et les patrimoines naturels et diffus alentours, liés notamment à l'eau (bords de Loire, étangs et mares de Sologne, etc.)
Qualité des espaces et du patrimoine	Pression accrue sur les patrimoines et l'environnement du fait du niveau d'ambition en termes de développement urbain et économique du territoire.
Capacités d'accueil du territoire	/

IMPACTS ATTENDUS

- ✓ Grand Chambord joue sur tous les leviers de développement : vocations touristique, résidentielle et industrielle ;
- ✓ Grand Chambord revendique le dépassement des logiques tendanciennes de positionnement territorial : il ne se limite pas à être un espace interstitiel satellisé par les agglomérations de Blois et d'Orléans et à vocation résidentielle prééminente ;
- ✓ Grand Chambord est un territoire autonome qui revendique et valorise un positionnement territorial qui lui est propre, son inscription à l'interface de la Sologne et du Val de Loire ;
- ✓ Affirmation d'un positionnement touristique renouvelé :
 - À la fois au cœur du Val de Loire, tout en sa singularité de « Porte de Sologne » ;
 - Une capacité à mieux jouer sur les synergies entre le joyau architectural de Chambord et les patrimoines naturels et diffus alentours liés notamment à l'eau (bords de Loire, étangs et mares de Sologne, etc.)
- ✓ Grand Chambord développe de nouvelles ambitions économiques :
 - Développement d'un pôle d'activités autour de la maintenance et de la sécurité nucléaire à partir du site de St-Laurent-Nouan, mais de rayonnement régional, à destination des autres implantations nucléaires du Val de Loire ;
- ✓ Le Grand Chambord s'inscrit au cœur de nouveaux flux Blois > Sologne, traversant le territoire.

RISQUES PRÉVISIBLES

- ✓ Risque d'éclatement entre le Nord du territoire; inscrit dans le Val de Loire; et le Sud; inscrit dans la dimension solognote ;
- ✓ Difficulté de faire cohabiter plusieurs logiques de développement pas antagonistes :
 - Exigence forte de préservation/valorisation patrimoniale ;
 - Ambitions élevées de développement économique et industriel ;
 - Accroissement des flux traversant Val de Loire/Blois vers la Sologne en contradiction avec les logiques de préservation des espaces.
- ✓ Risque de sous-valorisation du Domaine de Chambord en inscrivant de manière excessive le territoire dans une réalité géographique et économique élargie : dilution du facteur d'attraction et d'identité premier du territoire ;
- ✓ In fine, affaiblissement de la cohésion territoriale du Grand Chambord ;
- ✓ Pression accrue sur les patrimoines et l'environnement du fait du niveau d'ambition en termes de développement urbain et économique du territoire.

LA CONSTRUCTION DU SCÉNARIO SOUHAITÉ

À partir de l'analyse croisée des impacts et risques attendus de chacun des trois scénarios débattus, les décideurs et acteurs locaux se sont entendus sur la formalisation d'un scénario de référence, combinatoire des trois hypothèses de travail ci-avant.

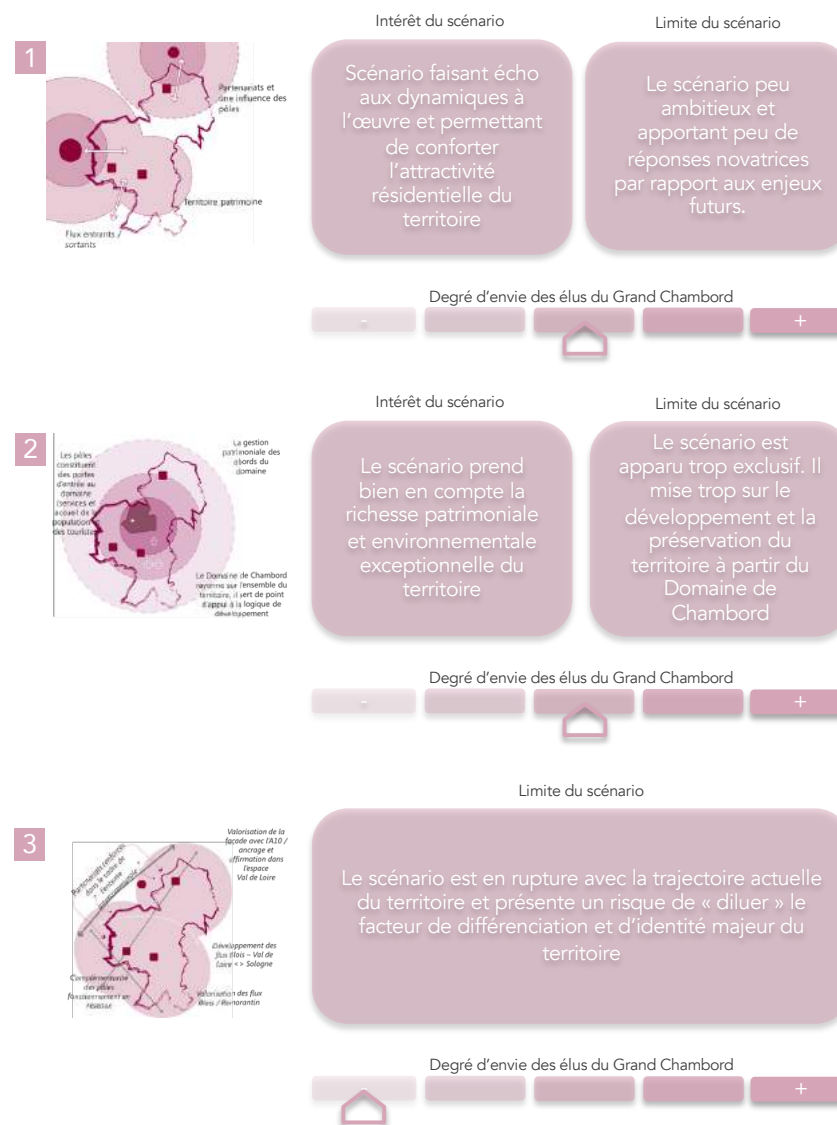
Deux idées forces constituent le fil directeur du projet de territoire de Grand Chambord 2030 : « Construisons un territoire d'exception : une prise en main du territoire par les acteurs locaux ».

1°) Tout d'abord, l'exceptionnalité du territoire renvoie naturellement à sa qualité patrimoniale et historique première et à sa notoriété subséquente. De fait, Grand Chambord se doit d'avoir de fortes ambitions tant en termes de préservation de ses patrimoines naturels, bâtis et culturels, que sur le plan des modes de développement urbain, économique et touristique futurs.

Si les moteurs de développement du territoire à horizon 2030 ne se limiteront pas à la stricte valorisation du Domaine de Chambord et du cadre de vie exceptionnel qui y est lié (bords de Loire, forêt, villages et routes historiques, etc.), il n'en demeure pas moins que les futures dynamiques du territoire devront fonctionner à partir et/ou en synergie avec cet élément central du territoire. Ce principe fondamental retenu milite en faveur d'une approche intégrée du développement de Grand Chambord, et exige une vigilance toute particulière en vue de susciter des interactions positives entre des dynamiques en apparence distinctes et cloisonnées. On peut ainsi parler de la promotion de « fertilisations croisées » entre plusieurs politiques sectorielles.

D'une part, il s'agit de susciter des interactions positives en matière de développement touristique entre le Domaine de Chambord et les autres aménités territoriales. D'autre part, priorité est mise sur le développement d'interactions positives entre la qualité/notoriété exceptionnelle du territoire et les politiques de renforcement de l'attractivité résidentielle : régulation/qualité des développements urbains, maintien et renforcement des services de proximité, qualité du lien social, etc.

Scénarios, trajectoire et degré d'envie : le choix d'un scénario souhaitable



Enfin, les interactions positives entre la qualité/notoriété exceptionnelles du territoire et les politiques de renforcement de l'attractivité économique seront systématiquement recherchées :

- Renforcement de l'économie présentielle afin d'éviter le syndrome du « territoire périurbain et dortoir » ;
- Promotion et qualification des activités économiques existantes en développant la marque territoriale « Chambord » notamment en direction des productions de terroirs (fraises, vin, maraîchage, etc.) ou de l'agroalimentaire de qualité (biscuiterie, chocolaterie, etc.) ;
- Prospection, accueil d'activités à haute valeur ajoutée et de niche en résonnance avec la qualité/notoriété du territoire (activités du secteur du luxe ou de la restauration/valorisation des patrimoines bâtis anciens, etc.)

2°) Par ailleurs, le second principe fondamental retenu du projet de territoire Grand Chambord 2030, réside dans la volonté affichée des décideurs et acteurs locaux de porter des ambitions autonomes de développement « en comptant d'abord sur ses propres forces et atouts ».

Fort du constat que Grand Chambord dispose de potentialités intrinsèques majeures, il s'agit de rompre ici avec les logiques préexistantes de développement. En effet, les logiques de développement prédominantes étaient jusqu'à présent largement fondées sur des forces exogènes : Domaine national de Chambord, centrale EDF, dynamiques périurbaines liées aux agglomérations voisines, etc. La description du scénario « au fil de l'eau » a permis d'entrevoir que ce modèle de développement exogène a atteint aujourd'hui ses limites et pose question en termes de pérennité.

Le modèle de développement ici retenu s'appuie donc sur une mobilisation et l'implication de tous les acteurs politiques, économiques et sociaux ainsi que sur une généralisation progressive d'une « culture de projets et de prise de risque ». Les politiques locales ne peuvent plus se limiter à la régulation des

dynamiques émanant de centres de décisions externes au territoire. Elles doivent désormais être pleinement proactives en détectant à l'amont les porteurs de projets et d'initiatives, dans et hors du territoire, qui peuvent s'inscrire en résonnance avec l'exceptionnalité du Grand Chambord. Il s'agit désormais de faciliter, de fédérer et d'accompagner ces dynamiques plurielles de développement local.

Logigramme du PADD du PLUi : de la stratégie aux orientations et à leur mise en œuvre



Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du diagnostic

La construction d'un scénario préférentiel a contribué à la définition d'une vision prospective à horizon 2030. Le projet de PADD propose un projet de développement ambitieux pour le territoire du Grand Chambord.

Il affirme la volonté des élus :

- D'organiser localement les nouveaux moteurs de développement du territoire,
- De faire du Grand Chambord un territoire au sens complet du terme : au-delà d'une réalité géographique et historique, il s'affirme comme espace de projets et de développement,
- D'exprimer et affirmer l'unicité d'un modèle territorial, au-delà des schémas existants : cultiver et partager une exceptionnalité vécue, exprimer l'unité et l'interdépendance des composantes.

Le PADD s'articule en trois axes principaux :

• **AXE 1 : AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE**

Le Grand Chambord s'inscrit dans une volonté d'accroître ses opportunités de développement et de valorisation de son territoire.

Le Grand Chambord vise à renforcer des interactions avec les espaces limitrophes en s'appuyant sur ses ressources et ses savoir-faire d'excellence via le développement d'une filière touristique s'appuyant sur la valorisation de ressources patrimoniales à l'alliance de la Loire et de la Sologne et la montée des capacités de production et d'innovations économiques, notamment en lien avec la filière énergétique.

De plus, le Grand Chambord vise à asseoir son inscription à l'interface du Val de Loire et de la Sologne, à travers la valorisation de ses paysages et du fonctionnement biologique du territoire.

Cet axe du PADD poursuit l'objectif d'organiser et de valoriser les axes touristiques Loire/Sologne. Pour cela, il s'agit de développer de nouveaux moyens de connexion durables aux impacts énergétiques et climatiques maîtrisés (via des circulations douces, de mobilités mutualisées, des parkings relais). Il s'agit aussi d'accroître la qualité paysagère entre la Loire et Chambord (en valorisant les paysages des abords des axes routiers) et de requalifier les paysages des principaux itinéraires touristiques et de l'axe touristique (en préservant des points de vues remarquables, en maîtrisant l'urbanisation des noyaux, en valorisant les alignements des bâtis,...)

Le PADD affiche l'ambition de développer l'attractivité économique du territoire via les partenariats locaux avec le territoire de la Communauté de communes (en développant une politique d'offre foncière et immobilière économique entre la Communauté de communes de Beauce Val de Loire et Grand Chambord) et d'affirmer un pôle de compétences « énergie » pour poursuivre une ambition de rayonnement régional « Val-de-Loire ». En matière d'offre foncière économique, le PADD annonce l'ambition d'affirmer un espace économique mixte associant une logique de requalification / densification des espaces d'activités existants à un développement de l'offre foncière au Nord-Est du territoire.

De plus, cet axe du PADD vise à accentuer les liens paysagers entre Val de Loire et Sologne : il affiche l'objectif d'inscrire la fonction de « Porte de Chambord » de l'ensemble de la partie Ouest du territoire et par une gestion adaptée des espaces végétalisés et du bâti, l'axe Chambord - Ménars.

Le lien Loire - Sologne prend également place à travers la lisibilité des motifs agricoles typiques de la vallée (maintien des perspectives visuelles, des coupures d'urbanisation, etc.) et de Sologne (marqueterie agricole, viticole et maraîchère, lisibilité des clairières agricoles, etc.)

Cette ambition est également exprimée à travers le fonctionnement biologique du territoire avec le renforcement des trames vertes et bleues support de continuités renforcées entre Sologne et Loire.

• AXE 2 : ACCROITRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

Cet axe du PADD vise à développer des capacités de production locale et à améliorer la qualité du cadre de vie (ressources, nouvelles synergies créatrices de valeur,...) Le projet s'appuie sur les ressources, les savoir-faire et les filières propres au territoire. Il recherche à valoriser et à accroître les retombées locales via les activités primaires (agricoles, viticoles, maraîchères et sylvicoles) et les activités de services (valorisation du cadre de vie des habitants).

Cet axe 2 du PADD fixe comme objectif le maintien des conditions de développement des activités agricoles, viticoles, maraîchères et sylvicoles en protégeant et valorisant les sols à fortes valeurs agronomiques (zones AOC, ZAP, Label rouge, agriculture biologique), en maintenant les sièges d'exploitation agricole (insertion paysagère, amélioration des circulations agricoles), en soutenant le développement des nouvelles constructions agricoles (modernisation des structures, extensions des bâtiments, nouvelles constructions,...), en gardant les capacités de déplacement des engins agricoles et sylvicoles (maintien des capacités des circulations, maintien des voies de contournement, adaptation des aménagements).

Le PADD fixe également l'objectif d'accroître les synergies entre les activités agricoles et la vie économique et sociale du territoire. Pour cela, il prévoit d'encourager le développement de la vente directe (dans les exploitations, les cœurs de villages, les sites touristiques), d'améliorer la lisibilité du territoire et de ses productions (visibilité des grands sites, possibilité d'installations maraîchères aux abords des axes routiers).

Le PADD fixe également des objectifs en faveur de la contribution des activités primaires aux objectifs de lutte contre le changement climatique (via le développement de la filière bois-énergie, par exemple).

Dans un second temps, le PADD définit les objectifs de développement de l'offre foncière économique au travers des zones d'intérêt majeur, des sites d'équilibre ou des sites artisanaux et commerciaux de proximité. Ce renforcement est envisagé dans une logique de requalification et de densification des zones d'activités existantes, et d'amélioration de la qualité paysagère et environnementale des espaces économiques actuels et futurs.

Enfin le PADD précise les objectifs de développement de l'offre résidentielle du territoire. Il fixe :

- La modernisation et le développement du parc locatif social public en poursuivant son développement (170 nouveaux logements entre 2019 et 2030), et en accompagnant la rénovation du parc social existant pour améliorer la performance thermique des logements ;
- L'objectif de création d'une structure d'accueil pour les jeunes en insertion professionnelle ou des saisonniers (extensions, nouvelles constructions, structures d'accueil) ainsi qu'une structure pour les gens du voyage (extension de l'actuelle aire d'accueil) ;
- Le développement de l'offre résidentielle organisée en fonction des secteurs du territoire et en faveur d'un renforcement des pôles permettant de maintenir, renforcer et élever l'offre en services et en équipements.

• AXE 3 : CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ DU GRAND CHAMBORD

Ce axe du PADD fixe l'objectif d'un rapprochement renforcé entre les habitants de la CCGC et au Domaine. Il vise à valoriser le territoire afin d'améliorer la qualité de vie des habitants et d'attirer davantage de touristes. Pour cela, le PADD propose de décliner cet axe en trois objectifs stratégiques.

Le premier objectif cherche à faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de Grand Chambord, à travers :

- La préservation des qualités bâties dans les bourgs et les villages en réhabilitant/rénovant le bâti ancien et vacant (réponse aux besoins en logements), et en préservant l'harmonie architecturale et paysagère du territoire.
- La préservation de l'équilibre des paysages par le maintien des espaces agricoles et naturels (en favorisant les logements existants, en transformant les bâtiments en logements, en diminuant la vacance). Le PADD associe cet objectif à celui d'une contribution à l'adaptation au changement climatique. Il s'agit, dès lors, de favoriser l'orientation bioclimatique, les constructions neuves très faiblement consommatrices d'énergie, d'encourager la rénovation énergétique et le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux solaires thermiques).

Le second objectif cherche à faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de Grand Chambord, à travers :

- L'aménagement de nouveaux équipements touristiques : déploiement d'activités golifiques (diversification, extension de nouveaux espaces de pratique du golf, préservation des qualités paysagères et biologiques des espaces boisés), renforcement des équipements liés au thème de l'eau (accès aux abords de la Loire, itinéraire « Loire à vélo », valorisation des ports du territoire et développement des activités touristiques fluviales), et valorisation de la richesse du patrimoine rural associé à l'eau (fontaines, lavoirs, puits,...)

- L'accroissement de la présence touristique par une offre locale. Il s'agit de développer les capacités d'hébergements touristiques (en favorisant l'accroissement et la diversité des capacités d'hébergements touristiques) et d'améliorer les mobilités autour du domaine de Chambord (gestion de flux des véhicules).

Le développement des activités touristiques et leur diversification s'inscrit dans la transition économique engagée par le territoire du Grand Chambord notamment en anticipation de la mutation des activités de la centrale de Saint-Laurent-des-Eaux. Cet objectif a été précisément retenu par le SCoT du Blaisois qui s'inscrit en soutien à ces projets.

Le troisième objectif vise la reconquête de l'écrin de qualité pour Chambord, à travers :

- La mise en valeur du rapport visuel entre le Domaine et le territoire du Grand Chambord : reconquête des perceptions sur le mur d'enceinte du Domaine (valorisation, lisibilité, gestion adaptée du territoire, le maintien des ouvertures paysagères), mise en valeur les portes du Domaine (restauration, mise en valeur à la hauteur de la qualité et de l'histoire du parc, ouvrir les portes), préservation de la co-visibilité entre Chambord et Ménars, sur l'axe de l'Ormetrou.
- La mise en scène de l'approche au Domaine par une meilleure lisibilité des structures paysagères et patrimoniales : valorisation paysagère des espaces non bâtis situés entre le mur d'enceinte du Domaine et les villages alentours, maintien des coupures d'urbanisation et des vues remarquables structurantes (perspective sur le château de Villesavin, ouvertures visuelles sur la vallée de la Loire et le plateau agricole,...) Le PADD ambitionne d'étendre cette exigence de gestion patrimoniale à la mise en valeur des principaux patrimoines exceptionnels périphériques et leurs abords (monuments classés, inscrits, vernaculaires).

LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Le PADD définit une programmation résidentielle qui s'appuie sur une perspective de 24 160 habitants à l'horizon 2030 sur le territoire des 16 communes du Grand Chambord.

La perspective dans laquelle s'inscrit le territoire du Grand Chambord s'inscrit dans la poursuite d'une tendance démographique enregistrée entre 2008 et 2018 (+0,70% par an).

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'évaluation des besoins en logements intègre plusieurs hypothèses liées à la dynamique résidentielle soutenue par le projet :

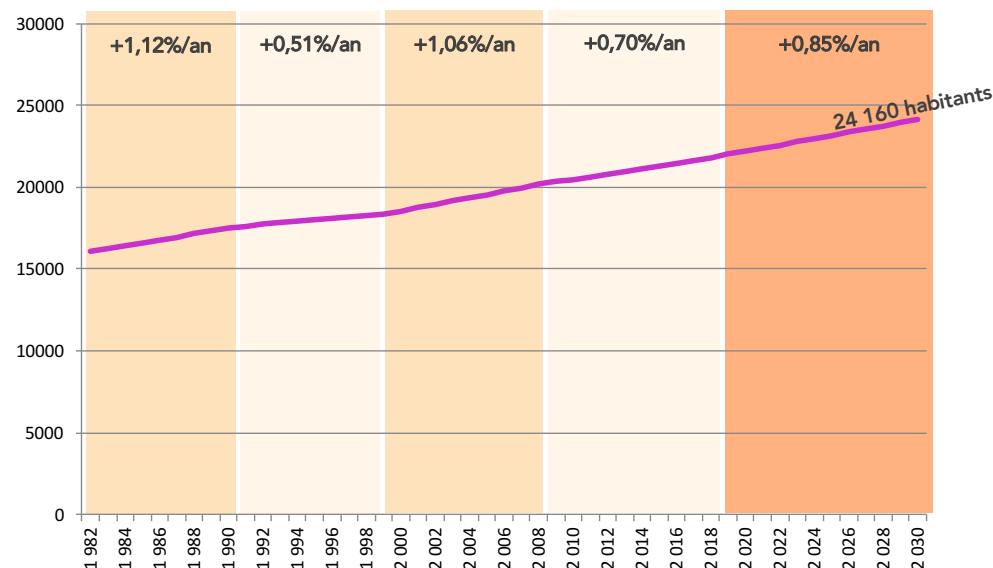
- La prise en compte du phénomène de desserrement des ménages : les hypothèses envisagent un desserrement de 0,05 personne par ménage en moyenne ;
- La reconquête du parc de logements vacants et de villégiature : en plus du phénomène de renouvellement, la programmation prévoit une reconquête de 55 logements vacants et la reconversion de 55 résidences secondaires.

L'ÉVALUATION DES BESOINS FONCIERS

L'évaluation des besoins fonciers s'appuie sur la déclinaison des objectifs de densité fixés par le SCOT du Blaisois :

- 17 logt / ha dans les communes pôles,
- 15 logt / ha dans les communes relais,
- 10 logt / ha pour les autres communes rurales.

En moyenne (au regard des objectifs résidentiels) la densité moyenne à l'échelle du PLUi est de 13 logt /ha.



Besoins en logements	2013	2019	2030
Population	20 500	22 000	24 160
Hab / logt (taille des ménages)	2,35	2,35	2,3
Nb de résidences principales	8 725	9 360	10 505
Besoin en logements à produire			1 145
Renouvellement (transformation de constructions existantes)			- 110
Variation logement vacants			- 55
Variation résidences secondaires			- 55
Besoin en logements à construire			925
Logements à réaliser en extension tenant compte d'un objectif de 20% à réaliser en optimisation			740
Surfaces nécessaires à la réalisation des logements en extension tenant compte d'une moyenne de 13 logement / ha			56,9 ha

CADRE DE LA RÉPARTITION THÉORIQUE DE L'EFFORT DE PRODUCTION DE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAMBORD (AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT ET DU PLH)

Le tableau ci-après présente l'actualisation, sur la période de mise en œuvre du PLUi, des objectifs territorialisés de production de logements tenant compte des documents supérieurs, SCoT et PLH.

COMMUNE	OBJECTIFS SCOT 2010-2030	RÉPARTITION DES LOGEMENTS ENTRE COMMUNES (base PLH)		LOGEMENTS PRODUITS ENTRE 2010-2019	OBJECTIFS DU SCoT DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2019-2030	PART DANS LES TISSUS (en %)	LOGEMENTS EN EXTENSION	DENSITÉ SCoT (Retenue dans le PLH)	EXTENSION MAXI (en ha)
Crouy-sur-Cosson		2%	38	15	23	10 %	21	10	2
La Ferté-Saint-Cyr		6 %	115	49	66	10 %	59	10	6
Saint-Laurent-Nouan		19%	306	191	115	10 %	104	17	6
Thoury		2 %	38	13	25	10 %	23	10	2
EST Total	470	30 %	498	269	229	10 %	206	13	16
Chambord		1 %	0	0	0	0 %	0	10	0
Huisseau-sur-Cosson		11 %	192	73	119	25 %	89	15	6
Maslives		3 %	77	19	58	25 %	44	10	4
Montlivault		6 %	77	21	56	25 %	42	10	3
Saint-Claude-de-Diray		7 %	115	103	12	25 %	9	10	1
Saint-Dyé-sur-Loire		7 %	192	20	172	25 %	129	15	9
OUEST Total	645	34 %	651	234	417	25 %	313	14	23
Bauzy		1 %	38	32	6	20 %	5	15	0
Bracieux		7 %	192	67	125	20 %	100	15	7
Fontaines-en-Sologne		3 %	57	31	26	20 %	21	10	2
Mont-près-Chambord		15 %	287	121	166	20 %	133	17	8
Neuvy		2 %	38	3	35	20 %	28	10	3
Tour en Sologne		5 %	115	90	25	20 %	20	10	2
SUD Total	800	36 %	766	344	421	20 %	337	14	22
TOTAL CCGC	1915	100 %	1915	848	1068	-	856	-	61

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

LES OBJECTIFS DU SCOT DU BLAISOIS EN MATIÈRE D'OPTIMISATION FONCIÈRE

La Communauté de communes du Grand Chambord appartient au territoire couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blaisoise, avec la Communauté d'Agglomération de Blois « Agglopolis » et la Communauté de communes de Beauce Val de Loire.

Le SCoT, approuvé le 12 juillet 2016, définit pour le territoire des objectifs de production de logements et de consommation raisonnée de l'espace sur la période 2010-2030. Ces objectifs sont différenciés selon l'armature territoriale et les espaces de production de logements.

Le SCoT porte un objectif de localisation préférentielle des nouvelles opérations de construction au sein des enveloppes urbanisées, prioritairement en renforcement des centres-bourgs et des quartiers existants. L'optimisation des enveloppes urbanisées constitue un préalable à toute urbanisation en extension urbaine et doit permettre de mobiliser en priorité les gisements fonciers (dents creuses, espaces en friches, etc.).

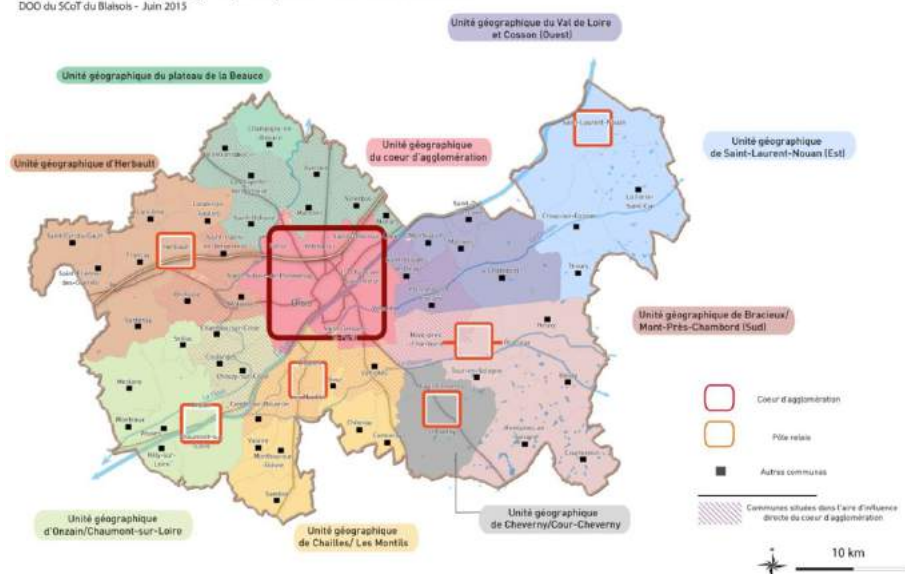
Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Blaisois définit deux objectifs en matière d'optimisation foncière pour le territoire de la Communauté de communes du Grand Chambord :

Objectifs de développement urbain fixés par le SCoT du Blaisois

Unités Géographiques	Part de construction min. à réaliser dans l'enveloppe (%)	Surface min. exigée en optimisation foncière (ha) entre 2010 et 2030
Val de Loire et Cosson (ouest)	25 %	+/- 15 ha
Saint-Laurent-Nouan (est)	5 - 10 %	+/- 4 ha
Bracieux / MPC	20 %	+/- 9ha
Total CCGC	-	28 ha

Les unités géographiques du territoire

DOO du SCoT du Blaisois - Juin 2015



Le SCoT du Blaisois s'engage en faveur de la limitation de l'étalement urbain par la mise en œuvre d'un modèle d'urbanisation durable optimisé et de qualité, en accord avec le socle paysager et environnemental du territoire.

MÉTHODOLOGIE

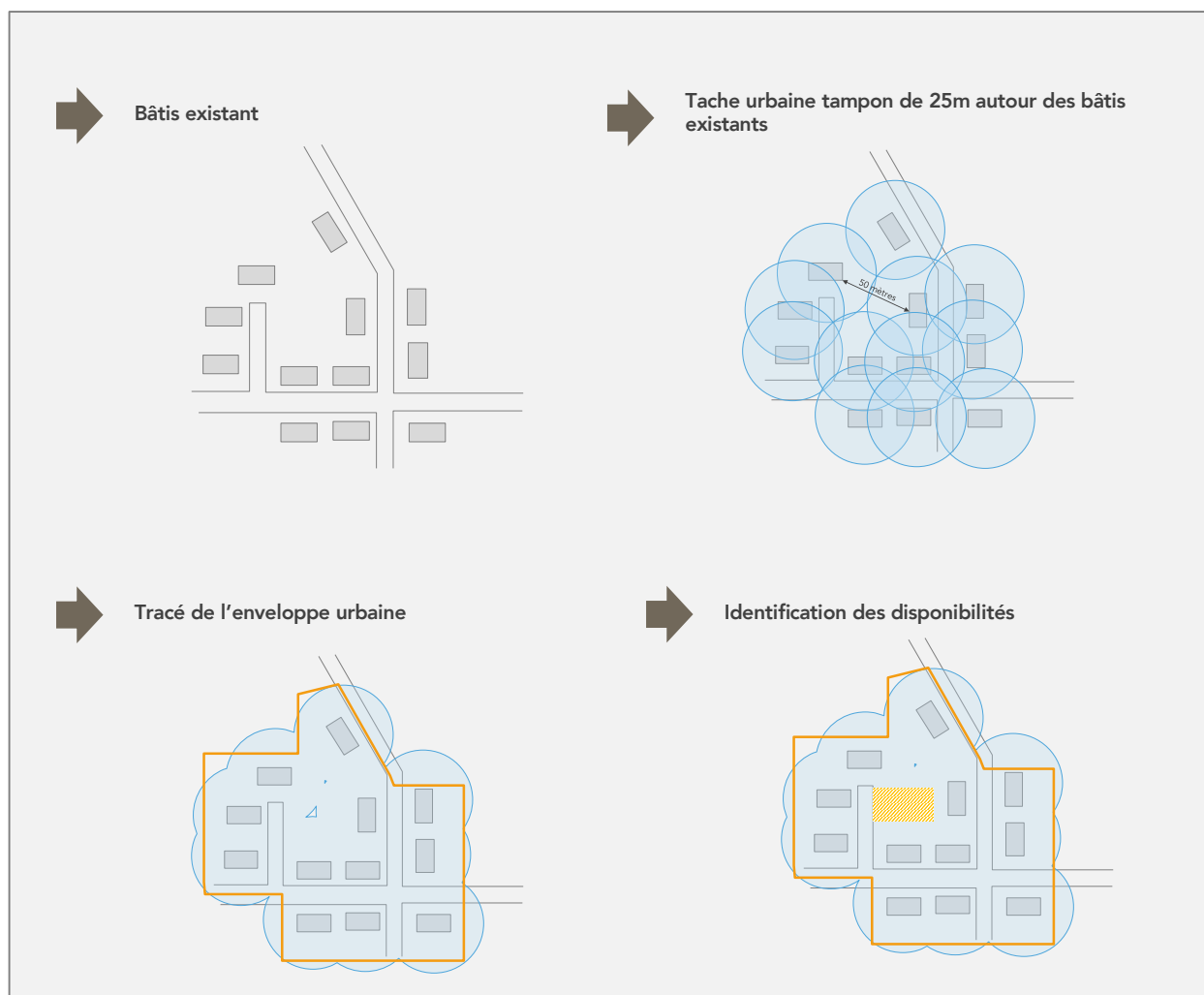
Définition de l'enveloppe urbaine

L'analyse des capacités de densification des espaces bâtis interpelle la définition des espaces bâtis. Cette notion doit être adaptée au contexte territorial et spatial de Grand Chambord.

Le PLUi a défini ce qu'il considère comme « enveloppe urbaine » par :

- l'ensemble des bâtis présentant une continuité (distants les uns des autres de moins de 50 mètres) et formant la tache bâtie ;
- l'ensemble des secteurs non bâtis mais enclavés à l'intérieur des parties déjà bâties ;
- les espaces non bâtis aménagés dont le caractère artificialisé est irréversible.

Identification des enveloppes urbaines



Grille d'évaluation multicritère des espaces non bâtis identifiés au sein des enveloppes bâties

		Degré d'occupation			
		Libre	Partiel	Encombré	
Facilité de mobilisation	Fort				 Niveau 1 / Fort - Terrain libre, - accessible, - Disponible tout de suite  Niveau 2 / Moyen - Terrain déjà occupé (ex. verger)  Niveau 3 / Faible - Terrain encombré (massif forestier, construction, etc), - Rétention foncière forte évaluée
	Moyen				
	Faible				

Identification des capacités foncières

L'analyse des capacités de densification intègre une évaluation de la probabilité constructive de chaque terrain. Il s'agit d'une approche multicritère intégrant les contraintes naturelles du site, les conditions et la qualité des équipements, l'usage actuel, le phénomène de rétention.

Conformément aux objectifs du DOO du SCoT, l'évaluation multicritère a permis la définition de trois niveaux de dureté foncière :

- Niveau 1 : disponibilités facilement mobilisables dans le temps et dans les modalités d'aménagement
- Niveau 2 : disponibilités moyennement mobilisables du fait d'une occupation préexistante ;
- Niveau 3 : disponibilités difficilement mobilisables du fait d'une complexité du terrain ou d'un blocage foncier (multipropriété ; refus de vente ; présence d'une coupure verte identifiée au SCoT ; etc.)

En lien avec les objectifs du SCoT, un coefficient de rétention foncière a été appliqué à chaque niveau de mobilisation foncière tel qu'établi dans le SCoT.

Sur la période 2020-2030, les capacités foncières en optimisation recensées sur le territoire du SCoT sont de 26,2 ha, soit la quasi totalité de la surface minimum en optimisation foncière exigée au SCoT sur la période 2010-2030 (28ha environ).

Le PLUi respecte donc les objectifs d'optimisation foncière pour sa période d'application (2020-2030) tel que défini dans le SCoT du Blaisois.

Unités Géographiques	Part de construction min. a réaliser dans l'enveloppe (%)	Surface min. exigée en optimisation foncière (ha) entre 2010 et 2030	RECENSEMENT DES CAPACITÉS EN OPTIMISATION CCGC (ha) SUR LA PÉRIODE 2020-2030
Val de Loire et Cosson (ouest)	25 %	+/- 15 ha	12,6
Saint-Laurent-Nouan (est)	5 -10 %	+/- 4 ha	6,1
Bracieux / MPC	20 %	+/- 9ha	7,5
Total CCGC	-	28 ha	26,2 ha

DISPOSITIONS PRÉVUES DANS LE PLUi EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION ET LA MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Dans le PADD

Le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain. Il fixe la diminution du rythme annuel d'artificialisation à -6,5% sur la période d'application du PLUi par rapport à la décennie précédente.

La programmation résidentielle vise l'optimisation du parc de logements vacants et considère le changement de destination des bâtiments existants comme moyen de répondre aux besoins en logements sans consommation d'espace. Cette optimisation du parc permet de réduire le besoin en logements de 220 unités sur la durée du PLUi. La construction de logements envisagée par le PLUi est alors inférieure aux objectifs fixés par le SCoT (le PLUi prévoit de construire 925 nouveaux logements alors que le SCoT fixe un objectif de 1 068 sur la période).

Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et d'artificialisation des sols sont également traduits par la minimisation des besoins fonciers. Le PLUi prévoit la construction de nouveaux logements par la mobilisation des disponibilités foncières présentes au sein de taches urbaines existantes, à hauteur de 185 logements, soit un objectif de 20% de la construction de logements en intensification fixé par le PADD, disposition en faveur d'une densification des espaces urbanisés existants.

Au total, sur un besoin 1 145 nouveaux logements :

- 405 (220 + 185) soit 35% seront réalisés sans étalement urbain et prélèvement foncier en extension,
- le PLUi prévoit la construction en extension urbaine de 740 logements ce qui est inférieur au « stock » que fixe le SCoT de 856 logements.

Par ailleurs, les besoins en foncier permettant de répondre aux besoins en logements sont minimisés en envisageant des densités résidentielles plus élevées.

En outre, le modèle soutenu par le PLUi s'inscrit dans une croissance démographique plus soutenue. Les effets démographiques sont multipliés par 2,3. Autrement dit, la poursuite du modèle de développement aurait nécessité 2,3 fois plus d'espace qu'en prévoit le PLUi. Sa mise en œuvre conduit à une nette diminution de la consommation d'espace et à une densification des espaces urbains existants (cf. tableau ci-contre)

Dans les OAP

Le PLUi définit 32 OAP sectorielles concernant des sites de projet urbain. Parmi ces OAP :

- 7 visent la densification de la tache urbaine en ciblant des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine entourés aux 4 côtés par des espaces urbanisés. Ces OAP visent des secteurs qui n'ont pas d'impact sur l'étalement urbain et favorisent directement la densification.
- 6 visent l'optimisation de la tache urbaine en ciblant des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine entourés aux 3 côtés par des espaces urbanisés. Ces OAP visent des secteurs dont les impacts sur l'artificialisation sont faibles. Elles limitent la consommation d'espace en n'ayant des effets que sur leur emprise et sont nuls d'effets indirects.

Les orientations des OAP qui visent l'organisation du réseau viaire vient à minimiser les emprises nécessaires en proportionnant les largeurs de voirie et les surfaces dédiées au stationnement.

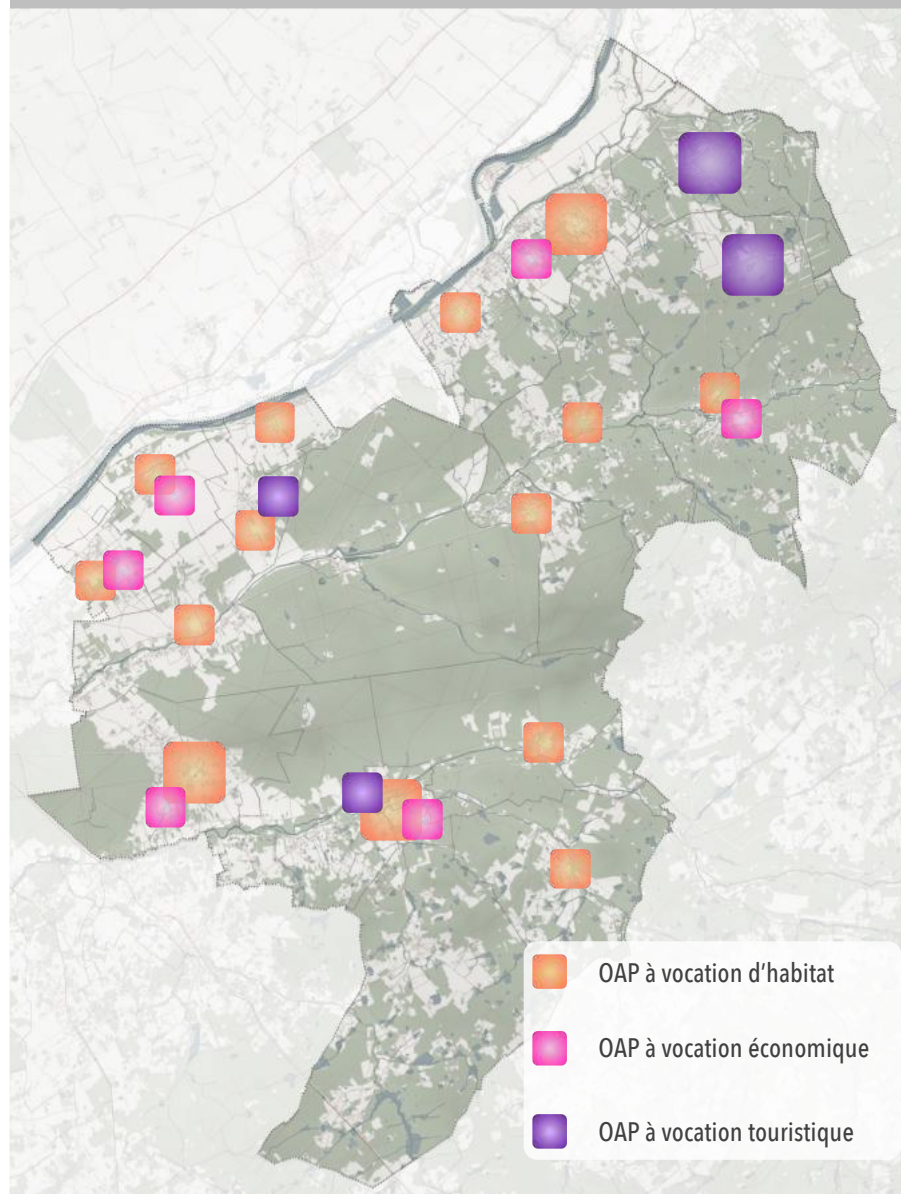
Les orientations des OAP concernant les formes urbaines encouragent le développement de formes compactes et denses. Elles favorisent les compositions urbaines diversifiées, articulées avec les tissus bâtis environnants.

Les OAP fixent des objectifs de densité minimale qui participent à la maîtrise de l'étalement urbain et à la densification des espaces urbains. Les densités fixées sont compatibles avec les objectifs fixés par le SCoT.

A l'échelle de chaque secteur, les OAP prévoient une ouverture d'urbanisation par opération d'ensemble afin de concevoir des projets globaux qui optimisent les ressources foncières et encouragent la densification.

	Période précédente	Entre 2019 et 2030
Sur la période	+ 517 habitants ⁽²⁰¹¹⁻²⁰¹⁶⁾ + 42 ha ⁽²⁰⁰⁸⁻²⁰¹⁸⁾ de surfaces artificialisées	+ 2 160 habitants + 48 ha de surfaces artificialisées
Par an	+ 103 habitants + 4,6 ha de surfaces artificialisées	+ 196 habitants + 4,3 ha de surfaces artificialisées
Par ha	+ 19 habitants	+ 45,6 habitants

x 2,3



- OAP à vocation d'habitat
- OAP à vocation économique
- OAP à vocation touristique

■ **OAP de densification** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 4 côtés

▲ **OAP d'optimisation** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 3 côtés

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE PROJET SECTEUR EST

- Crouy-sur-Cosson – Route de la Ferté p.8
- Crouy-sur-Cosson - Charmilles p.11
- La Ferté-Saint-Cyr – Chemin du Soudan p.14
- La Ferté-Saint-Cyr – La Garenne p.17
- La Ferté-Saint-Cyr – La Futaie p.20
- ▲ • La Ferté-Saint-Cyr – Les Pommereaux p.23
- ▲ • Saint-Laurent-Nouan – EDF p.26
- Saint-Laurent-Nouan – Le Vivier p.29
- Saint-Laurent-Nouan – Le golf des Bordes p.32
- Saint-Laurent-Nouan – Le Petit Four p.35
- ▲ • Saint-Laurent-Nouan - PSPG p.38
- ▲ • Thoury – Maraichers p.41

SECTEUR OUEST

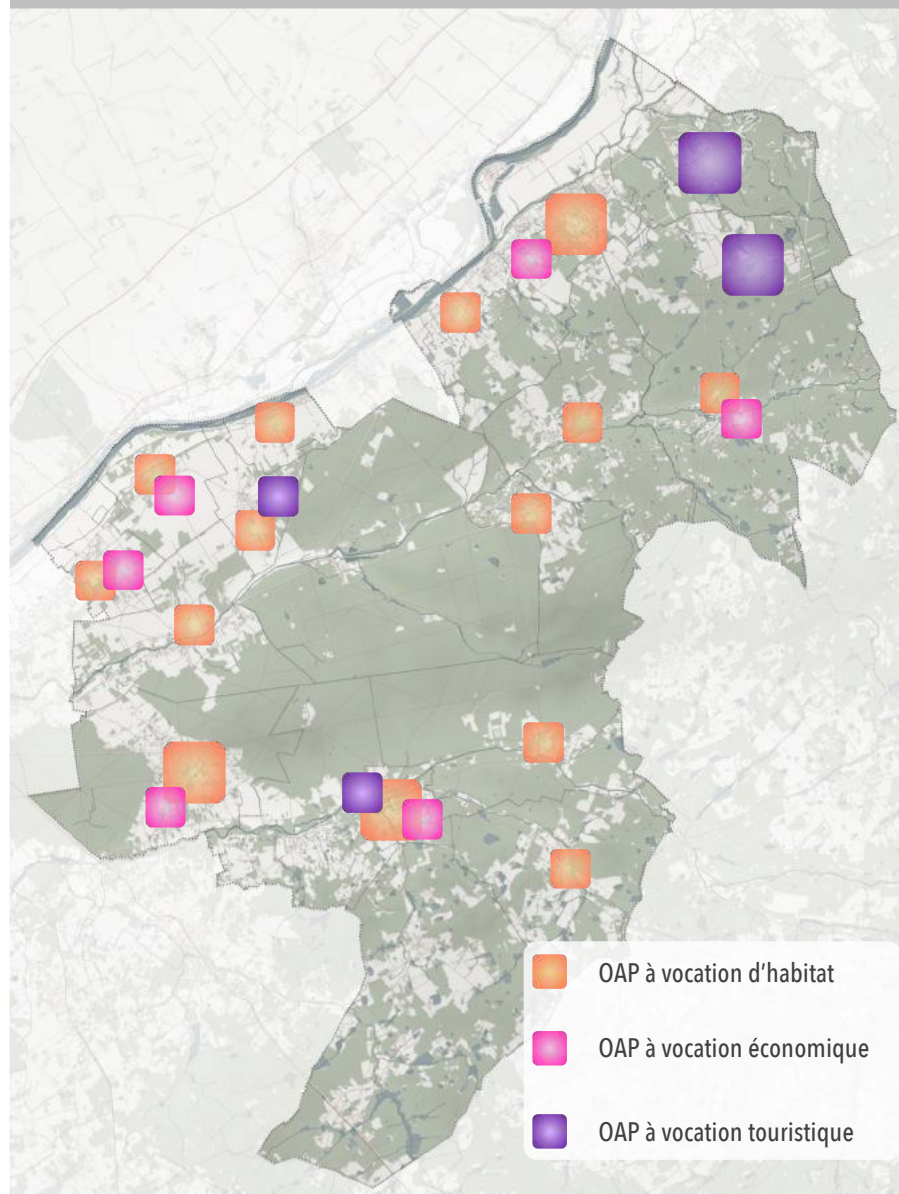
- Huisseau-sur-Cosson – ZAC p.45
- • Maslives – Troenes p.48
- Maslives – Les Moulins à vent p.51
- Montlivault – Cœur de bourg p.54
- • Montlivault – Noyer Goujon p.57
- • Saint-Claude-de-Diray – Les Sentes II p.60
- • Saint-Claude-de-Diray – Bourg Neuf p.63

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PROGRAMMATION DE PROJET

- • Saint-Claude-de-Diray – Les Tabardières p.66
- Saint-Dyé-sur-Loire – ZAC p.69

SECTEUR SUD

- Bauzy – Entrée de Bourg p.73
- • Bracieux – Rue de Candy p.76
- • Bracieux – Bellevue p.79
- Bracieux – Brémailles p.82
- Bracieux – Zone des Châteaux p.85
- Bracieux – Zone du Chêne p.88
- Mont-Près-Chambord – Champs de Mont p.91
- • Mont-Près-Chambord – Villaugon p.94
- • Mont-Près-Chambord – « La cave » p.97
- Mont-Près-Chambord – La petite Rue p.100
- Neuvy – Le Marais p.103



■ **OAP de densification** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 4 côtés

■ **OAP d'optimisation** : favorise l'urbanisation de secteurs entourés d'espaces artificialisés sur 3 côtés

Dans le règlement

Le règlement des zones U et AU facilite l'optimisation du foncier en :

- Diminuant les retraits par rapport aux limites des voies, et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives,
- Augmentant globalement les règles de hauteur maximum, tout en les différenciant selon les secteurs,
- Adaptant les règles en matière de surfaces éco-aménageables selon les secteurs et la densité attendue,
- Limitant les obligations liées au stationnement, notamment en zone centrale (aucune obligation en matière de stationnement automobile en zone UA, par exemple) et en incitant à la mutualisation du parc de stationnement.

Le règlement prévoit le changement de destination des bâtis situés en zone agricole et naturelle pour la création de logements.

Enfin, en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, il est prévu que l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

Sur le plan de zonage

Les zones U permettent d'accueillir de nouvelles constructions en densification. Certains secteurs ont été plus particulièrement ciblés, avec la définition d'OAP de secteur en densification.

Les zones AU ont été dimensionnées dans un objectif de modération de la consommation foncière au regard des anciens PLU, du SCOT et de la consommation foncière passée. Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions en veillant au respect des densités.

Les STECAL sont exceptionnels et leur tracé veille à limiter les capacités de développement.

Les zones U ont été délimitées « au plus juste », permettant de limiter l'artificialisation.

EXPOSÉ DE LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE – TRAITEMENT DES DONNÉES MAJIC

L'analyse de la consommation foncière est établie sur la période 2010-2018.

L'analyse s'appuie sur l'exploitation des fichiers fonciers issus de l'application MAJIC (Mise À Jour des Informations Cadastres) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Cette base de données renseigne, pour chaque parcelle, la nature des locaux, de leurs propriétaires (vocation fiscale) et leurs caractéristiques.

Les données sur les propriétés bâties permettent de connaître la date de construction de chaque bâtiment ainsi que leur type (maison, appartement), leur statut d'occupation (propriété, location), la forme juridique de la propriété (usufruit, indivision, propriété simple, etc.)

La mesure de la consommation d'espace s'appuie sur un périmètre d'espace urbanisé modélisé par informatique, **la tache urbaine**.

Cette tache urbaine est déterminée par traitement informatique (outil SIG) en deux phases (dilatation-érosion) :

- Lors de la première phase, dite de « dilatation », un « tampon » de 50 mètres est constitué autour de chaque bâtiment, tous les tampons sont assemblés et fusionnés lorsqu'ils sont contigus.
- Dans la deuxième phase, dite « d'érosion », une érosion de 25 mètres du pourtour de la tache est effectuée à partir de l'ensemble obtenu à la phase précédente.

Cette méthode permet d'associer à chaque construction un espace artificialisé correspondant aux aménagements des abords des bâtiments : jardins d'agrément, voies d'accès, stationnements, etc.

La phase 2 d'érosion permet d'ajuster la tache urbaine en considérant que l'impact d'artificialisation est moins étendu lorsque les bâtiments sont en

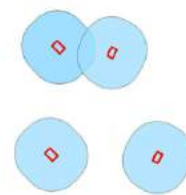
périphérie d'enveloppe et confrontés à des espaces agricoles, naturels ou forestiers. Les illustrations ci-contre permettent de conforter l'adéquation de cette méthode avec la réalité de terrain.

Ce traitement est effectué sur la base des constructions existantes à fonction résidentielle en 2010 puis en 2018.

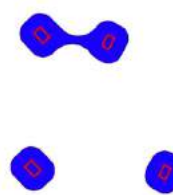
La consommation d'espace correspond alors à la différence entre les surfaces totales couvertes par l'emprise des taches urbaines aux dates distinctes.

Illustration de la méthode de géo-traitement pour la constitution des taches urbaines

 Bâtiment



Etape 1
Dilatation de 50 mètres



Etape 2
Dilatation de 25 mètres

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les objectifs du SCoT du Blaisois en matière de consommation d'espace

Le SCoT du Blaisois, dans son DOO, prévoit la réalisation à l'échelle de son périmètre la production de + / - 14 000 logements entre 2010 et 2030 selon la répartition suivante sur le territoire du Grand Chambord :

Objectifs de développement résidentiel fixés par le SCoT du Blaisois

Unités Géographiques	Logements à produire entre 2010 et 2030	Surface max. autorisée en extension urbaine (ha) entre 2010 et 2030
Val de Loire et Cosson (ouest)	645	+/- 41 ha
Saint-Laurent-Nouan (est)	470	+/- 23 ha
Bracieux / MPC (sud)	800	+/- 42 ha
Total CCGC	1915	106 ha

L'analyse de la consommation d'espace passée (voir méthodologie dans l'annexe au rapport de présentation - diagnostic) et de la production de logements sur le territoire permet d'évaluer pour la période de mise en œuvre du PLUi, les capacités de production de développement résidentiel sur le territoire de la Communauté de communes du Grand Chambord.

L'analyse de la base SIT@DEL, des données MAJIC (DGFIP) et du recensement des Permis de Construire délivrés (base de la CCGC) fait apparaître sur la période 2010-2018 une production d'environ 1 000 logements répartis entre optimisation et extension.

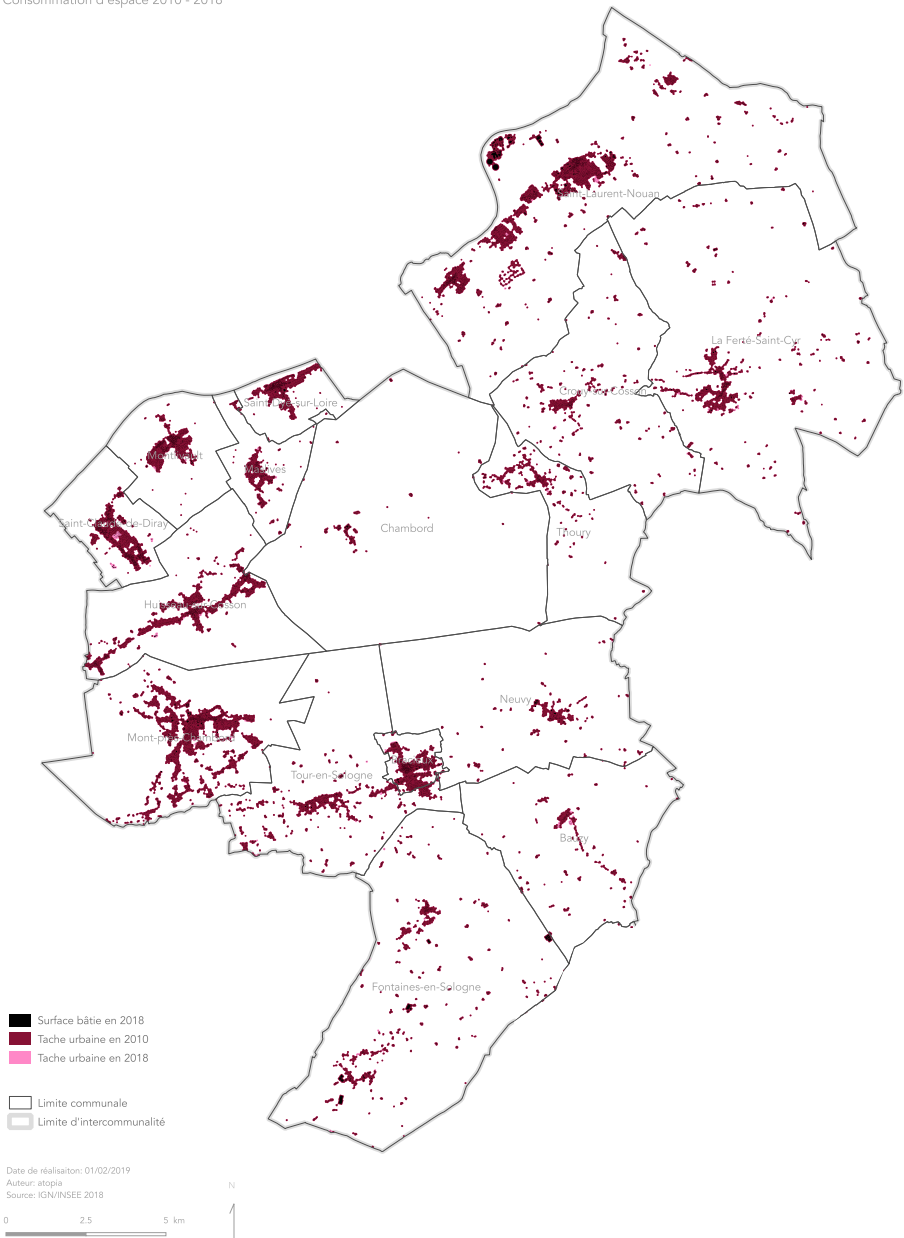
L'analyse de la consommation d'espace au cours de la période 2010-2018 révèle une consommation sur les terres agricoles et forestières de 42 ha répartis comme suit :

Objectifs de développement urbain fixés par le SCoT du Blaisois

Unités Géographiques	Consommation d'espace entre 2010 et 2018 (ha)	Capacités de développement en extension restantes (ha)
Val de Loire et Cosson (ouest)	13	28
Saint-Laurent-Nouan (est)	12	11
Bracieux / MPC (sud)	17	25
Total CCGC	42 ha	64 ha

Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Communauté de communes du Grand Chambord

Consommation d'espace 2010 - 2018



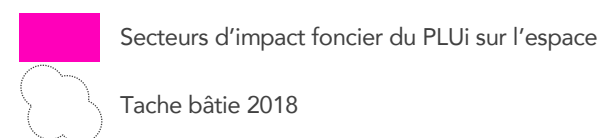
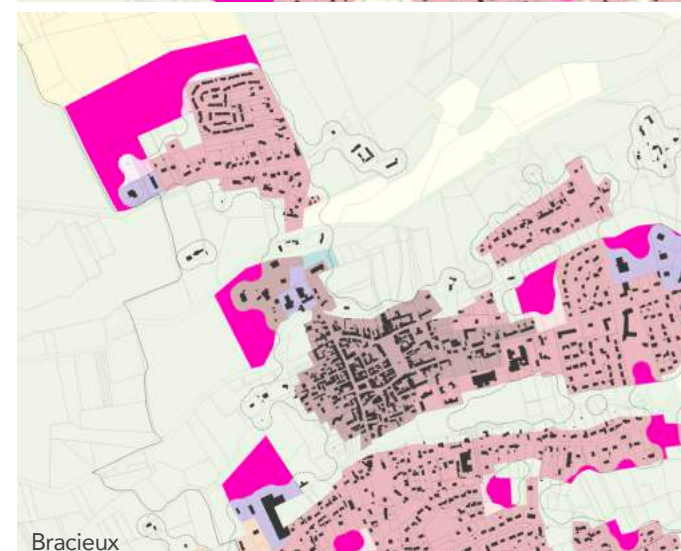
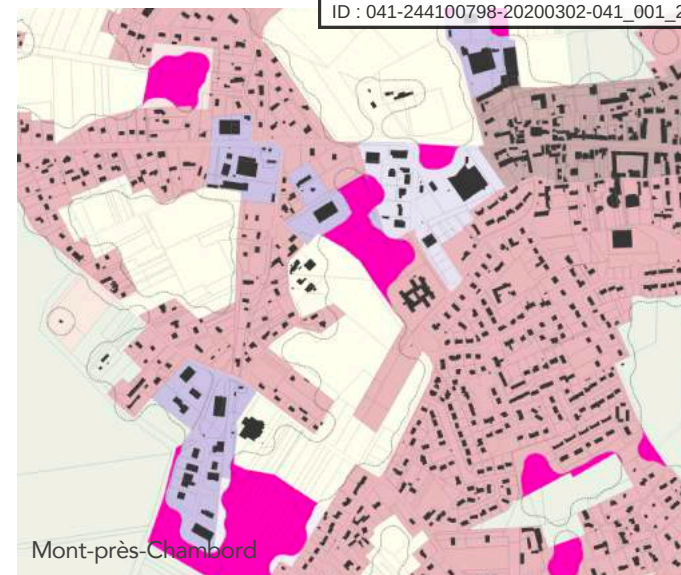
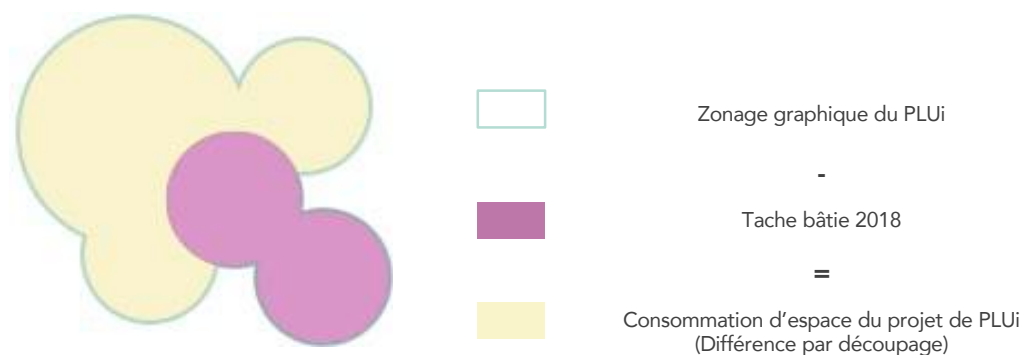
Consommation d'espace par le projet du PLUi

Le calcul de la consommation d'espace par le PLUi résulte d'un traitement géomatique qui associe la tache bâtie 2018 et la délimitation du zonage graphique du PLUi.

La tache bâtie 2018 s'appuie sur un périmètre d'espace artificialisé modélisé par informatique incluant jardins d'agrément, voies d'accès, stationnements, etc.

La définition de la tache bâtie est effectuée selon la technique dite « dilatation-érosion » (cf. ci-avant)

La tache bâtie ainsi obtenue est soustraite du zonage graphique des zones Urbaines et A urbaniser, quelle que soit leur destination principales. Le « découpage négatif », correspond à l'impact foncier du PLUi sur l'espace.



Pour répondre aux enjeux de développement du territoire, le PLUi, en complément du renouvellement et de l'optimisation des espaces urbains, prévoit des espaces en extension urbaine. Ces sites sont localisés en continuité des centres urbains existants et des enveloppes urbaines. Ces localisations prennent en compte les enjeux spécifiques à chaque site (zones humides, espaces agricoles à enjeux définis au sein du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 41, espaces des trames vertes et bleues identifiées au SCoT, etc.)

L'urbanisation des enclaves et de secteurs au sein de l'enveloppe urbaine est privilégiée sur l'ensemble du territoire, afin de limiter les extensions au-delà des espaces urbanisés et la consommation de foncier agricole ou naturel. Le processus de mitage de ces espaces, observables sur la dernière période, est enrayer par la mise en œuvre du PLUi.

Le PADD du PLUi du Grand Chambord porte le projet de maîtriser ces extensions urbaines et de les localiser sur des sites stratégiques. L'objectif de limitation de la consommation foncière doit se faire dans les cadres des stocks fonciers définis au SCoT.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES À VOCATION MIXTE

En matière de développement résidentiel, la consommation foncière a été de 42 ha sur le territoire, soit une moyenne de 4,6 ha/an, sur la période 2010-2018.

Le recensement des secteurs résidentiels en extension établis par le PLUi totalise une surface de 48 ha pour la période 2019-2030. Cette consommation équivaut à une consommation annuelle de 4,3 ha/an sur cette période.

Ces secteurs d'extension intègrent les espaces concernés par des procédures de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) que le PLUi intègre sans modification des règles. Ces secteurs représentent une superficie de 15,8 ha.

Le PLUi conduit donc à une diminution de la consommation d'espace et est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT.

Secteurs	Consommation d'espace entre 2010 et 2018 (ha)	Consommation d'espace entre 2019 et 2030 (ha)		
Val de Loire et Cosson (ouest)	13,0	4,66 ha / an		4,36 ha / an
Saint-Laurent-Nouan (est)	12,0			
Bracieux / MPC (sud)	17,0			
Total CCGC	42 ha		48 ha	

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES À VOCATION ÉCONOMIQUE

Un développement du foncier économique sur le territoire du Grand Chambord limité et compatible avec les objectifs du SCoT.

Les objectifs globaux de consommation d'espaces à vocation économique définis par le DOO du SCoT (59 ha sur la période 2010-2030) sont respectés par le PLUi.

Au cours de la période 2019-2030, la consommation d'espace à vocation économique est supérieure à la période antérieure (2010-2018). En effet, elle correspond à une période de très faible déploiement de l'appareil économique, du fait notamment des crises économiques et financières mondiales de cette période.

	Consommation foncière à vocation économique en optimisation (ha)		Consommation foncière à vocation économique en extension (ha)	
	2010-2018	2019-2030	2010-2018	2019-2030
Communauté de communes du Grand Chambord	4,6	13,2	1	25
Total Grand Chambord 2010-2030	17,8		26	
<i>Rappel SCoT du Blaisois 2010-2030</i>	33		26	

Tableau des surfaces par commune

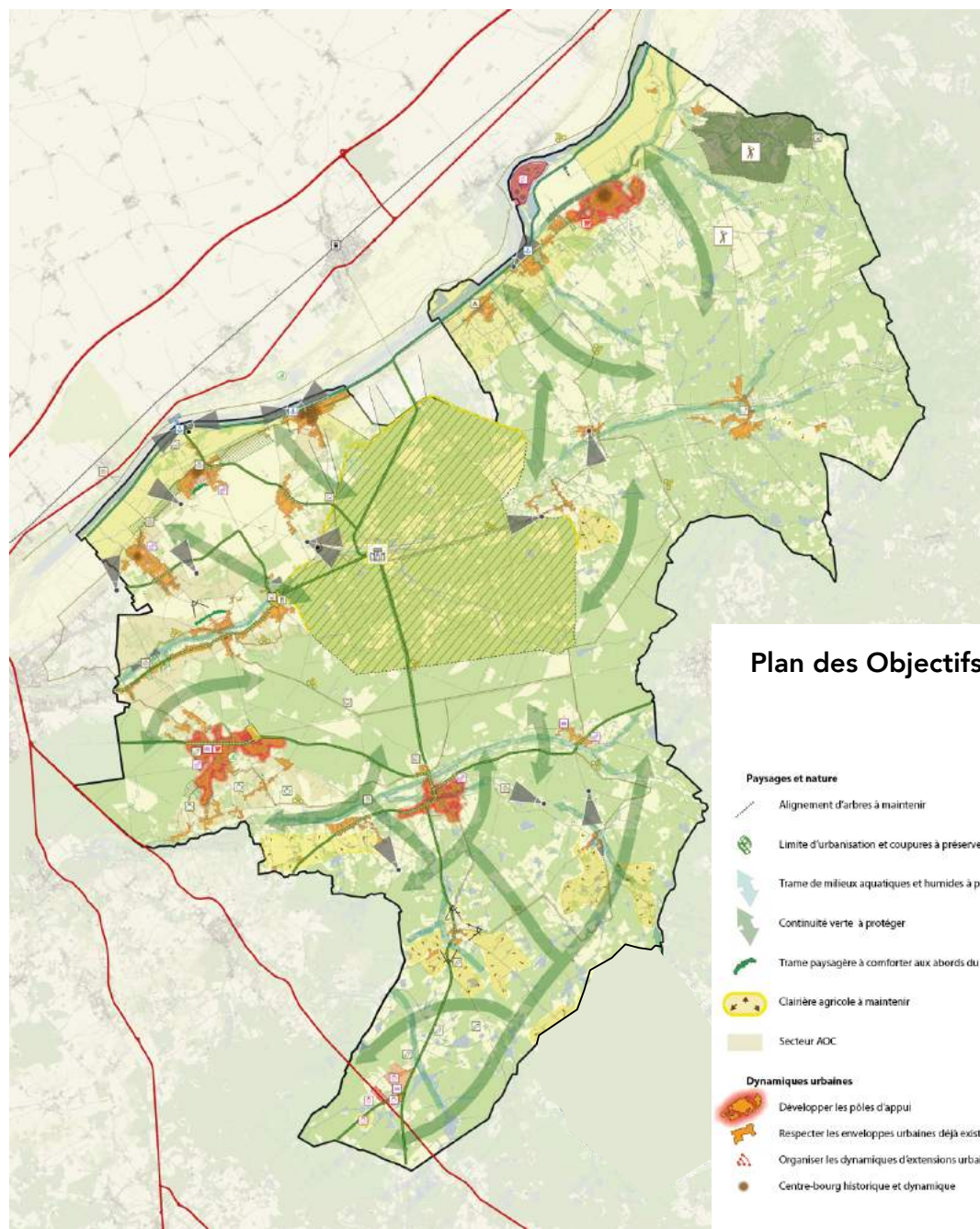
	ZONES URBAINES							ZONES A URBANISER						ZONES AGRICOLES		ZONES NATURELLES					
	Uap	Ub	Uc	Up	Ue	Uea	Uec	AU	AUe	AUea	AUec	AUms	AUt	A	Ap	N	Nc	Nch	Nj	NL	Nph
Bauzy	2,5		13,6					1,1						728,8		1 830,6			0,9		
Bracieux	18,5	63,0		0,6	13,0			3,1	4,7				5,7	21,9	15,0	150,2				0,3	
Chambord																		5 458,8			
Crouy Sur Cosson	4,1		17,9					1,6						628,3	10,2	2 157,3	0,8			2,7	
Fontaines En Sologne	4,9		36,9	7,6		9,8								1 061,3	5,2	3 925,9				2,4	
Huisseau Sur Cosson	31,4		87,9	21,1	0,4			9,2						959,7	380,9	777,9		0,0		4,5	
La Ferte Saint Cyr	12,6		89,4	6,0	1,9			3,1	2,6					588,1	78,5	4 999,9					
Maslives	9,0		47,2		2,2			3,2					8,5	441,4	98,2	118,8		0,4	1,2		
Montlivault	25,2		54,6		0,1	7,1		3,4		1,5				410,6	318,0	281,1			6,9	0,7	
Mont Pres Chambord	26,3	160,8	74,3		20,2		5,1	5,1	4,2			1,3		660,7	251,3	1 623,7			2,5	5,5	7,3
Neuvy	5,2		29,6		24,1	1,6		2,8	0,0					202,1	70,9	2 792,9		5,6			
Saint Claude De Diray	37,4		68,8	1,2	7,0			2,8		2,4				314,1	349,7	128,7					
Saint Dye Sur Loire	28,1		49,7	6,1	1,4			6,9						336,1		112,5		0,1	6,0	2,3	
Saint Laurent Nouan	32,9	136,7	58,6	16,3	95,2		8,4	5,2	3,5		6,7			2 378,2		3 147,2		0,0		11,7	22,4
Thoury	4,9		19,7											349,1	29,1	1 149,4		0,6			
Tour En Sologne	4,8	9,0	53,7	10,7	0,0									364,4	492,4	1 696,3		1,3		6,5	
	247,8	369,6	702,1	69,5	165,5	18,6	13,5	47,5	15,1	3,9	6,7	1,3	14,3	9 444,8	2 099,4	24 892,3	0,8	5 466,9	17,4	36,7	29,6
	1 389,0				197,6			88,7						11 544,2		30 443,8					
	1 586,6																				
* valeurs en ha	3,63%							0,20%						26,44%		69,72%					

JUSTIFICATIONS

DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD
DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD
DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

La traduction spatiale des objectifs du PADD s'est appuyée sur la constitution du plan déclinant les objectifs d'aménagement et de développement du territoire.

Ce document de travail, qui n'a pas vocation à être exhaustif, a constitué la base de réflexion au choix des outils réglementaires.



Plan des Objectifs

Paysages et nature

-  Alignement d'arbres à maintenir
-  Limite d'urbanisation et coupures à préserver
-  Trame de milieux aquatiques et humides à protéger
-  Continuité verte à protéger
-  Trame paysagère à conforter aux abords du bâti
-  Clairière agricole à maintenir
-  Secteur AOC

Dynamiques urbaines

-  Développer les pôles d'appui
-  Respecter les enveloppes urbaines déjà existantes
-  Organiser les dynamiques d'extensions urbaines
-  Centre-bourg historique et dynamique

Activités

-  Scierie
-  Activité artisanale
-  Activité commerciale
-  Piscine
-  Port
-  Golf
-  Belvédère sur la Loire
-  Gare SNCF
-  Marché
-  Culture de pommes
-  Culture de fraises
-  Zone Agricole Protégée
-  Site de production électrique nucléaire

Tourisme et patrimoine

-  Périmètre du site UNESCO du Val de Loire
-  Château de Chambord
-  Périmètre de protection modifié du château de Chambord
-  Mur d'enceinte du château de Chambord
-  Visibilité sur le domaine de Chambord à restaurer
-  Porte d'entrée du château de Chambord à affirmer
-  Projet de restaurant ou d'hôtel
-  Route touristique à valoriser
-  Intégration des routes touristiques dans les centres-bourg des communes
-  Mise en valeur des patrimoines exceptionnels périphériques au domaine de Chambord
-  Co-visibilité Ménard-Chambord à restaurer
-  Cône de vue à protéger
-  Piste cyclable et chemin piétonnier à valoriser - Château à vélo
-  Piste cyclable à créer entre la gare SNCF de Mer et le Château de Chambord
-  Camping

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Affirmer le Grand Chambord comme un espace de rencontre entre Val de Loire et Sologne
 => 1.1 Renforcer les coopérations inter-rives pour développer un pôle économique Val de Loire – Porte de Sologne

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
Concernant l'objectif « développer des partenariats locaux avec le territoire pour amplifier de nouvelles synergies locales » établi par le PADD, les OAP « Projet » intègrent des secteurs à dominante économique au sein des communes.	- Les règlements écrit et graphique révèlent et indiquent des zones permettant de développer un pôle économique : - Une zone Aue, zone d'extension à vocation économique ; - Une zone Auec, réservée à l'implantation des bâtiments d'activités à vocation commerciale. En effet, le règlement y interdit la construction de bâtiments agricoles et forestiers, la présence de terrains recevant le camping et le stationnement de caravanes ; - Une zone AUea, à vocation économique artisanale et agricole pour conforter l'offre agricole sur le territoire ; - Une zone Ue dans laquelle le règlement interdit la présence de bâtiments agricoles et forestiers, la présence de terrains recevant le camping et le stationnement de caravanes, l'hébergement hôtelier et touristique, et les cinémas ; - Une zone Uea, à vocation économique d'artisanat dont le règlement y limite les surfaces de vente inférieures à 500m², pour limiter l'implantation de commerces et de services de proximité, interdit l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas et l'aménagement de terrains dédiés au camping et aux stationnements de caravanes ; - Une zone Uec, à vocation économique commerciale. Ces zones sont présentes sur l'ensemble du territoire, à l'exception des communes suivantes : Bauzy, Crouy-sur-Cosson, Thoury, Tour-en-Sologne	Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Affirmer le Grand Chambord comme un espace de rencontre entre Val de Loire et Sologne
 => 1.2 Renforcer la visibilité des motifs paysagers spécifiques de la rencontre Sologne-Val de Loire (1/2)

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	• Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- L'OAP « Val de Loire » répond à l'objectif du PADD visant à « valoriser la lisibilité de la Loire ». Pour cela, elle propose de : - Préserver et renforcer les vues, les panoramas et les co-visibilités sur le paysage ligérien en limitant l'étalement urbain, en contrôlant le développement de la végétation ; - Développer et faciliter l'accès en bords de Loire et le tourisme fluvial ; - Limiter la présence des éléments urbains qui dénaturent le paysage (parkings, mobiliers,...) - En réponse à l'objectif de « renforcer la lisibilité des motifs agricoles de la vallée » poursuivi par le PADD, l'OAP « Val de Loire » vise à : - Préserver et renforcer les vues, les panoramas et les co-visibilité sur le paysage agricole en limitant la présence de haies, de lisières et tout élément urbain nuisant à la qualité paysagère ; - Préserver la variété des cultures agricoles et viticoles. - L'OAP « Projet : volet routes touristiques » répond à l'objectif de « valorisation des paysages de Sologne » par : - L'interdiction la construction liée à l'amendement Dupont et en préservant l'harmonie paysagère et architecturale (volumes, couleurs, orientation...) - La préservation les ouvertures, les points de vues, les fenêtres paysagères et architecturales ; - La valorisation des entrées de bourgs et des accotements ; - L'insertion de projets paysagers.	En cohérence avec l'axe 1-1.2 du PADD : - Le règlement graphique renforce et protège les bords de Loire par la définition d'une zone naturelle (N) où seules les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées. Ainsi, elle contribue à protéger et renforcer la lisibilité des espaces propres au Val de Loire. Les constructions autorisées doivent prendre en compte la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement. - Le règlement identifie une zone agricole (A) qui accompagne les besoins de l'activité agricole, les vues et les motifs agricoles identitaires du territoire. - Le règlement graphique identifie les éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (arbres, murs, souterrains) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. - Pour les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol afin de ne pas compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ces espaces sont porteurs de motifs paysagers identitaires locaux et font à ce titre l'objet d'une protection spécifique.	Sans objet

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Affirmer le Grand Chambord comme un espace de rencontre entre Val de Loire et Sologne
 => 1.2 Renforcer la visibilité des motifs paysagers spécifiques de la rencontre Sologne-Val de Loire (2/2)

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	• Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- L'OAP « Val de Loire » traduit les objectifs de « la protection des ressources », « du renforcement des échanges entre la Sologne et la Loire » et « d'enrichissement de la biodiversité dans les espaces du quotidien », en préservant et en valorisant les trames vertes (bosquets, bois, alignements d'arbres, haies bocagères,...) et bleues (mares, zones humides, ripisylves,...) du territoire afin de permettre les déplacements des espèces. - De plus, les OAP « Projets » et « Entrées de ville - Lisières urbaines - Routes touristiques » définissent les principes de traitement paysager et environnemental à réaliser au sein des projets de nouveaux quartiers, ceci afin de constituer des continuités végétales au sein des milieux urbains (alignement d'arbres, massifs, jardins,...) - En cohérence avec l'axe 1-1.2 du PADD, les OAP contribuent à l'enrichissement de la biodiversité du territoire.		- Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation. - Les OAP et le règlement renforcent la lisibilité des motifs agricoles de vallée et favorisent le développement et le maintien de la biodiversité. - Les OAP et le règlement préservent et maintiennent les ceintures éco-paysagères (vergers, jardins, haies, zones humides...)

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Accroître les synergies économiques et sociales locales

=> 2.1 Accroître les activités primaires qui contribuent à la mise en valeur de l'ensemble du territoire et de ses ressources

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- L'OAP « Val de Loire » répond à l'objectif du PADD de « Conforter durablement les capacités de développement des activités primaires par une préservation des fonctionnalités de l'espace agricole » en veillant à la protection des paysages agricoles identitaires et de leurs composantes (pérennité des fermes isolées, accompagnement de leur développement et leur modernisation en harmonie avec les espaces d'inscription). - L'atteinte de l'objectif poursuivi par le PADD « Renforcer les potentialités de développement des activités primaires par de nouvelles interactions avec la vie sur le territoire » s'appuie sur l'OAP « Projets : volet économique ». Celle-ci accompagne le développement de la vente directe dans les cœurs de bourgs via les marchés forains et les points de vente directs. L'OAP « Val de Loire » soutient le développement des installations maraîchères aux abords des axes routiers. - De plus, l'OAP « Val de Loire » porte l'attention sur la qualité de l'insertion des éléments agricoles structurant le paysage (fermes, serres, bâtiments de stockage). - Les OAP traduisent les objectifs de mise en valeur des richesses naturelles présentes sur le territoire (paysages agricoles, forestiers, viticoles, maraîchers, fluviaux, cultures AOC,...)	En cohérence avec l'orientation 2.1.1 du PADD : - Afin de soutenir les activités agricoles, le règlement comporte un zonage agricole (A), où les constructions agricoles sont permises sous conditions, et un secteur agricole paysager (Ap). - Dans la zone A, le règlement permet le développement des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition que les constructions soient liées aux activités et fonctions de l'exploitation agricole (dont activités de diversification). - En outre, ces constructions nouvelles sont autorisées sous conditions de bonne insertion paysagère, l'autorisation d'urbanisme pouvant leur être refusée si, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, elles portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - En zone agricole, le règlement permet le changement de destination de certaines constructions à condition qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, - Les espaces forestiers, support de la ressource Bois (énergie, construction notamment) font l'objet d'un zonage naturel (zone N) afin de limiter leur construction et pérenniser les exploitations forestières.	- Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation. - Les OAP et le règlement permettent le développement économique tout en veillant à son harmonie avec la qualité paysagère du territoire à préserver.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Accroître les synergies économiques et sociales locales

=> 2.1 Accroître les activités primaires qui contribuent à la mise en valeur de l'ensemble du territoire et de ses ressources

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
Cf. page précédente	En cohérence avec l'orientation 2. 1 du PADD, le règlement du PLUi vise la préservation et la valorisation des cultures classées faisant l'objet d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (Appellations d'Origine Protégée viticoles). Pour rappel, sur le territoire du Grand Chambord, l'aire géographique des AOC concerne 1 866 hectares, mais seulement 13% d'entre eux sont véritablement plantés de vignes, soit environ 250 hectares (source : diagnostic agricole du PLUi). Ainsi, le PLUi prévoit : • L'identification, sur le règlement graphique, des périmètres de zone agricole protégée (ZAP) à Mont-Près-Chambord ; • Une délimitation de zones à urbaniser n'intégrant aucun secteur planté de vignes. A l'échelle du PLUi, les surfaces AU concernant des parcelles AOC visent 13,90 ha, soit 0,74% des surfaces AOC du territoire du Grand Chambord. Toutefois, aucune de ces zones ne comprend de vignes plantées : • A Mont-Près-Chambord, dans la majorité des cas, les parcelles AU classées en AOC ne sont pratiquement plus exploitables en vigne, en particulier pour des raisons de probables conflits d'usage (proximité avec les habitations et recul à mettre en place pour l'épandage / traitement des plantations, notamment). • A Saint-Dyé-sur-Loire, le projet d'urbanisation, situé au Sud de la commune, à proximité de la rue du 19 mars 1632 et de la route de Chambord (RD112A), s'inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ayant fait l'objet d'une étude d'impact et d'une autorisation d'urbanisation (délibération du Conseil municipal de Saint-Dyé-sur-Loire du 07/06/2016).	• Cf page précédente

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Accroître les synergies économiques et sociales locales

=> 2.2 Accroître l'offre commerciale et de service en lien avec la dynamique territoriale et en respectant la qualité paysagère du territoire

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- En réponse à l'objectif de « Développement et/ou la création d'une offre commerciale de qualité afin de maintenir la présence de services de proximités attractifs » poursuivi par le PADD, plusieurs OAP sont à dominante économique, principalement dans les pôles relais du territoire (Saint-Laurent-Nouan, Bracieux et Mont-près-Chambord). Il s'agit d'accompagner les besoins fonciers, actuels et futurs, des entreprises, en complémentarité avec l'offre existante. - Correspondant à l'objectif de « repositionner l'offre foncière et immobilière économique en lien avec les dynamiques territoriales et les demandes différenciées », cette OAP, associée au patrimoine exceptionnel du territoire, répond aux besoins d'une élite touristique (activités liées au luxe, restauration du patrimoine bâti, gastronomie, etc.) - Ces projets économiques sont accessibles et sont desservis par des aménagements modes doux, qui font l'objet d'accompagnement paysager depuis les masses végétales environnantes (création et mise en valeur de la trame verte existante), d'une zone tampon de transition paysagère entre l'OAP et la clairière agricole et des espaces tampons végétalisés. L'ensemble de ces éléments sont associés à l'objectif de « Requalifier les espaces économiques ».	En cohérence avec l'axe 2-1.2 du PADD : - Dans les zones Uap, Ub et Uc, le règlement écrit stipule que le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver, le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit. Dans le cas d'une démolition d'une de ces constructions, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction. - Le règlement définit une zone Ue et le secteur Uea qui permettent des activités à vocation agricole et de commerce en détail. - Le règlement graphique présente un zonage AUe qui définit des extensions à vocation économique dans 7 communes de la CCGC. La définition d'un secteur AUe encadre les projets afin de limiter leur multiplication. Le règlement écrit autorise la construction si et seulement si cette dernière ne compromet pas l'environnement dans lequel elle s'insère. De plus, le règlement écrit interdit les pastiches d'architecture étrangère à la région. - Dans la zone Up, l'emprise au sol des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.	Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Accroître les synergies économiques et sociales locales
 => 2.3 Proposer une offre résidentielle diversifiée

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Un certain nombre d'OAP sont à dominante mixte, avec forte vocation résidentielle. Elles s'inscrivent dans l'objectif du PADD de « <i>Proposer une offre résidentielle qui accompagne le développement global du territoire</i> » par la diversification et l'augmentation de l'offre en logements, et faciliter l'accès à tous (maisons individuelles, maisons groupées, maisons de ville, offre pour les aînés). - Elles fixent notamment des objectifs pour satisfaire les besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. - L'OAP « Val de Loire » concourt à répondre à cet objectif en favorisant la reconquête du bâti ancien (logements vacants). - Ces OAP définissent les principes paysagers à prendre en compte pour favoriser l'intégration des nouvelles urbanisations dans leur paysage d'approche (création de bordures végétales, préservation de jardins privés, création de seuil végétal...). - Une proximité entre urbanisme et mobilité est également recherchée. Les OAP sont préférentiellement localisées autour ou à proximité de l'offre en équipements, services et commerces ; elles intègrent des dispositions en faveur des modes doux.	En cohérence avec l'axe 2-1.3 du PADD : - Le règlement permet de proposer une offre résidentielle qui accompagne le développement global du territoire ou en renforçant la modernisation du parc. En effet, pour les zones : - Ub : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. De plus, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou rez-de-chaussée + 2 étages dans le cas de toitures sans pente). - Uc et AU : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée + étage + comble). - Up : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 1 niveau (rez-de-chaussée + comble). - Ue et AUe : L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.	- Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation. - Les OAP et le règlement renforcent l'offre résidentielle dans les bourgs et les villages tout en apportant une qualité de vie de proximité. - Principalement dans les zones Uap, le règlement écrit indique que les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 : Co-construire l'exceptionnalité de Grand Chambord

=> 3.1 Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord (1/2)

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Correspondant à l'objectif de « Contribuer à la valorisation des patrimoines villageois d'aujourd'hui et de demain », l'OAP « Cœurs historiques » vise à mettre en valeur les formes urbaines et les architectures caractéristiques des cœurs historiques villageois, tout en encadrant le développement des constructions nouvelles dans ce contexte bâti spécifique. - Par ailleurs, cette OAP thématique vise à encadrer les travaux liés aux économies d'énergie dans le bâti ancien (panneaux solaires, matériaux bio-sourcés,...)	En cohérence avec l'axe 3-1.1 du PADD, le règlement graphique et écrit identifient : - d'un point de vue paysager : - Les zones agricoles à protéger (Ap) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cette zone vise la préservation des paysages agricoles identitaires du territoire. - Les EBC à protéger au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. - Un secteur Nj, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, avec un règlement révélant les zones de jardins patrimoniales et les préservant de toutes nouvelles construction. - Dans les zones urbaines, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. - d'un point de vue architectural : - Les dispositions réglementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturales des tissus bâtis actuels et futurs. En particulier, les dispositions s'appliquant aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales et paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial (notamment la volumétrie et l'implantation des constructions). - le règlement écrit permet les projets aux formes d'architecture contemporaine et la mise en place de procédés favorisant la performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation, récupération d'eaux pluviales...) - d'un point de vue de la qualité de vie, le règlement prévoit : - d'interdire le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination. Cette orientation permet de conserver et de faciliter l'accessibilité aux commerces de en centre-ville ; - Des stationnements pour les véhicules et les cycles répondant aux besoins des habitants ; - Un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) afin de répondre aux besoins de nouvelles mobilités et attractivité résidentielle ; - Une implantation souterraine des lignes de transports d'énergie électrique et les câbles téléphoniques est indiquée dans le règlement. Il s'agit de conserver les besoins quelles que soient les intempéries ; - Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement, quelle que soit la taille du projet.	- Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation. - Les OAP et le règlement contribuent à la valorisation et à la préservation des éléments historiques. Il est précisé les modalités d'insertion harmonieuse les nouvelles constructions dans le paysage. - Les OAP et le règlement soutiennent le développement d'énergie renouvelable.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 : Co-construire l'exceptionnalité de Grand Chambord

=> 3.2 Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord (1/2)

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Concernant l'objectif « d'enrichir une destination touristique mondiale par une offre qui valorise les interactions Loire-Sologne » poursuivit par le PADD, l'OAP « Val de Loire » complète et renforce le cheminement de bords de Loire via différents itinéraires (« La Loire à vélo », les différents GR, GRP « Châteaux à vélos »), révèle et valorise la richesse patrimoniale rurale associée au thème de l'eau (puits, fontaines, lavoirs). - Associé à cet objectif, l'OAP « Projet : volet touristique » décrit quatre sites notamment à Saint-Laurent-Nouan et la Ferté-Saint-Cyr au travers de deux espaces de golfs, à Bracieux (hôtels) et à Maslives (hôtels). - L'OAP « Val de Loire » met en avant la gestion de l'augmentation attendue de la fréquentation touristique sur le territoire (répondre aux besoins tout en préservant la qualité du territoire).	En cohérence avec l'axe 3-1.2 du PADD, les règlements graphique et écrit définissent : - d'un point de vue paysager : - Des secteurs agricoles à protéger (Ap) au titre de l'article L.151-19 du CU, pour valoriser et de conserver les paysages agricoles identitaires du territoire. - Des EBC à protéger au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du CU. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. - Les espaces verts à protéger et à conserver pour maintenir leur aspect naturel et végétal, la perméabilité du sol... au titre de l'article L.151-19 du CU. Le règlement écrit limite leur artificialisation avec au moins 80% de la superficie de ces espaces verts protégés qui doivent être maintenus. De plus, le règlement indique un secteur Nj révélant les zones de jardins patrimoniales. - d'un point de vue architectural : - Sont identifiés des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU. Ils contribuent à la plus-value touristique du territoire. - Un secteur Nc spécifique au château de Crouy-sur-Cosson, autorise les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés aux activités touristiques et de loisirs nécessaire à la valorisation de ses abords. - Le règlement définit une zone Uap spécifique aux cœurs historiques des communes, qui vise à préserver les caractéristiques bâties, paysagères, foncières des tissus anciens, dans lesquels prennent place les monuments et éléments de patrimoine vernaculaire identifiés - Les dispositions de cette zone sont complémentaires à celles SPR de Saint-Dyé-sur-Loire. - Sur le plan du développement économique : - La zone AUt définit les règles de construction dans les zones d'extension à vocation touristique de Maslives et Bracieux en permettant par exemple les hôtels. - La zone AUTgt définit les secteurs d'extension des projets de golf à La Ferté-Saint-Cyr et à Saint-Laurent-Nouan (hôtels, bureaux, commerces,...), et permet d'y développer les activités commerciales, à condition que les activités soient liées au tourisme. - La zone AUTgh correspond aux zones d'habitat situées au sein des golfs du projet des Bordes, où la réalisation de logements et d'hébergement touristique est permise et s'accompagne de dispositions favorisant l'insertion paysagère des bâtiments. - Les secteurs N/. à vocation récréatives et/ou de tourisme du territoire. Le règlement permet, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, la présence des campings et les parcs résidentiels de loisirs. Ainsi, ces différents zonages permettent de répondre aux besoins des touristes et de renforcer l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire.	Les OAP définissent les modalités d'insertion de ces projets au sein de leur environnement afin de préserver

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 3 : Co-construire l'exceptionnalité de Grand Chambord

=> 3.3 Retrouver un écrin de qualité pour Chambord et pour la Loire au service de tout le territoire

Cohérence des secteurs OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- En lien avec l'objectif de « <i>Mettre en valeur les abords du domaine de Chambord</i> » l'OAP « Thématique : Tour de Chambord » permet d'organiser et de connecter le chemin de ronde du Tour de Chambord avec les parcours de randonnées. - L'OAP « Patrimoine Val de Loire » contribue également à cet objectif en préservant les portes du Domaine (restauration, entretien), en conservant et en valorisant les perspectives, et en maintenant la visibilité sur le mur d'enceinte. Elle répond également à l'objectif « <i>d'apporter une attention particulière à la qualité de paysage et au patrimoine du territoire</i> » établi par le PADD en préservant les ouvertures paysagères et les belvédères présents sur le territoire. Cette OAP souligne la présence des éléments patrimoniaux exceptionnels à préserver (édifice et ses abords). - Ces OAP portent des orientations favorables à la création de liaisons entre le Domaine National de Chambord et le reste du territoire.	- Le règlement identifie un secteur Nch correspondant au Domaine National de Chambord. Il autorise la présence de bâtiments et de structures s'ils s'inscrivent dans un projet de restitution architecturale, de création artistique ou encore de mise en valeur du site. - Les berges du Loire sont couvertes par une zone naturelle (N), dont l'objectif est de préserver la qualité du paysage et la biodiversité. - Enfin, les zones N présentes sur l'ensemble de la CCGC contribuent à la valorisation paysagère du territoire et renforcent les liaisons végétales permettant ainsi de rejoindre le Domaine de Chambord au Val de Loire.	Le règlement propose un zonage permettant l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

JUSTIFICATIONS

DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements, activités économiques, etc. Sur le territoire : - La zone Uap est la zone agglomérée dense des cœurs historiques des communes, présentant une mixité des fonctions (habitat, services, commerces, équipements, artisanat). - La zone Ub est la zone d'extension immédiate des centres des pôles relais. A dominante résidentielle, elle est essentiellement constituée de constructions de type habitat individuel, implantées librement ou dans des formes organisées (lotissements). La zone Ub accueille aussi, ponctuellement, d'autres fonctions urbaines : équipements, commerces, artisanat, etc. - La zone Uc est une zone agglomérée au tissu plutôt lâche, constituée de constructions de type habitat individuel, implantées librement ou dans des formes organisées (lotissements), à proximité immédiate des bourgs des 12 autres communes ou en hameaux. Elle se caractérise par la présence d'un bâti diversifié (ancien et contemporain). - La zone Ue est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation préférentielle d'activités (économiques, artisanales et de services). Elle correspond aux espaces d'activités économiques existants, et comprend 2 secteurs : - Le secteur Uea correspond à des secteurs d'activités artisanales et agricoles ; - Le secteur Uec regroupe les secteurs d'activités mixtes avec commerces. - La zone Up définit les zones urbaines à enjeux paysager, en entrée de ville de certaines communes.
Zones à urbaniser	- Les zones à urbaniser correspondent aux parties de l'intercommunalité amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Sur le territoire intercommunal : - La zone AU correspond aux secteurs de développement urbain, à vocation résidentielle / mixte - La zone AUe correspond aux secteurs d'extension à vocation économique : - Le secteur AUea concerne les espaces d'extension à vocation économique permettant les activités agricoles ; - Le secteur AUec concerne les zones réservées pour l'implantation de zones commerciales. - La zone AUms correspond à l'espace d'extension à vocation d'hébergement et d'équipement situé à Mont-Près-Chambord. - La zone AUT correspond aux terrains devant accueillir des équipements de tourisme et de loisirs à Maslives et Bracieux, et comprend deux secteurs : - Le secteur AUTgt concerne les zones d'extension des projets de golf à La Ferté-Saint-Cyr et à Saint-Laurent-Nouan ; - Le secteur AUTgh définit les zones d'habitat des projets de golf des Bordes.

JUSTIFICATIONS

LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLUi

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le 
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones agricoles	La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend un secteur : • Les secteurs Ap, secteurs agricoles protégés assurant une bonne visibilité des monuments historiques du territoire.
Zones naturelles	La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend cinq secteurs : ▪ Le secteur NCh délimite le Domaine National de Chambord ; ▪ Le secteur Nj correspond aux zones de jardins ; ▪ Le secteur NL présente les zones naturelles de loisirs ; ▪ Le secteur Nph délimite les secteurs de développement de projets photovoltaïques à Saint-Laurent-Nouan et Mont-près-Chambord ; ▪ Le secteur Nc correspond au château de Crouy-sur-Cosson.

JUSTIFICATIONS

ZONAGE DU PLUi

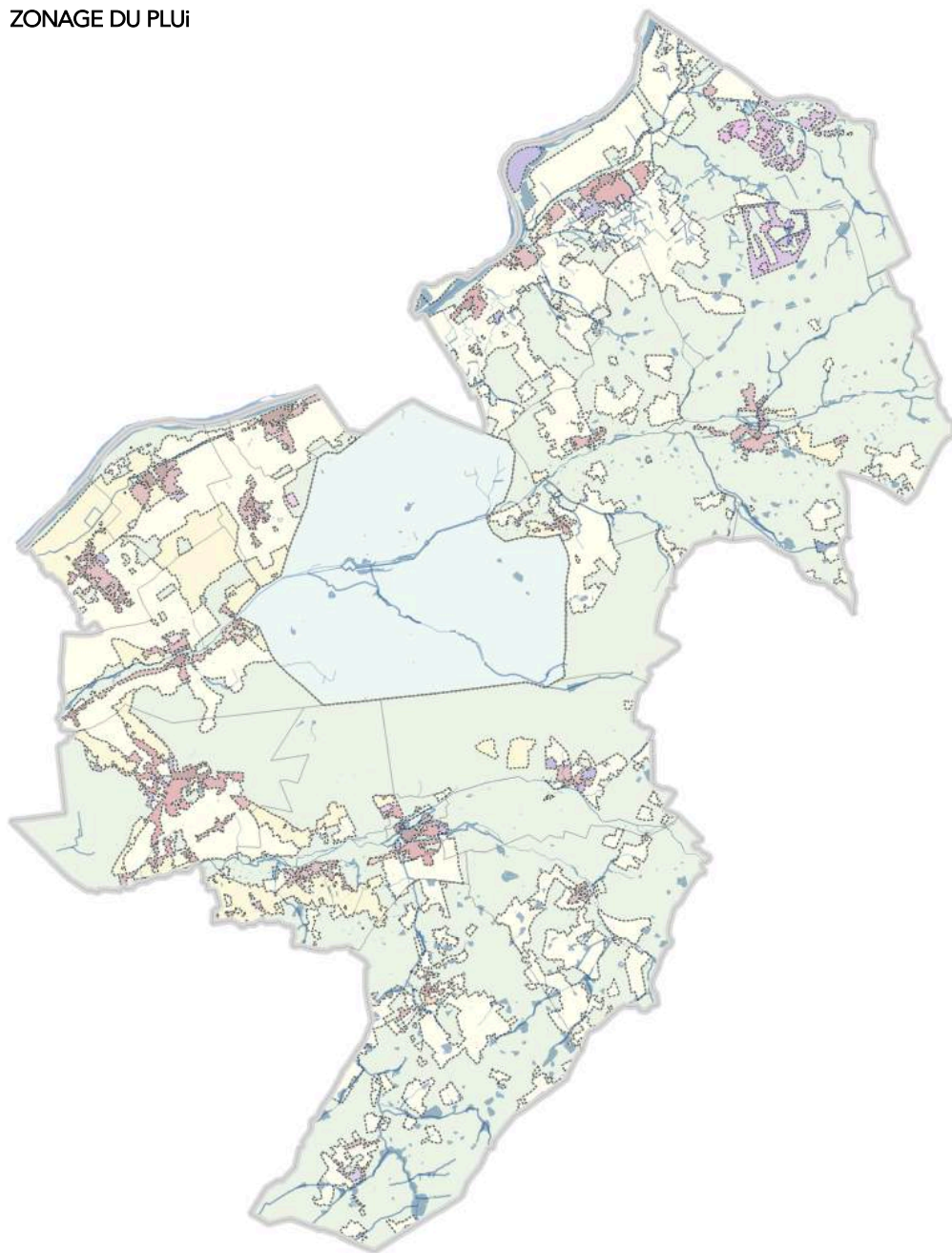


Tableau des superficies de zones au PLUi

Zones	Superficie en hectares	Superficie totale par zone (PLUi)		Superficie totale par zone (ancien document d'urbanisme)	
Uap	247,9	1587	3,6%	1 579	3,6%
Ub	369,7				
Uc	702,3				
Ue	165,6				
Uea	18,6				
Uec	13,5				
Up	69,6	439	1%	567	1,3%
AU	47,8				
AUe	15,1				
AUec	6,7				
AUea	3,9				
AUms	1,3				
AUT	14,3				
AUTgt	279,9	30436	69,2%	34 187	77,6%
AUTgh	70,3				
N	24886,1				
Nc	0,8				
Nch	5465,8				
Nj	17,4				
NL	36,7	11550	26,2%	7 693	17,5%
Nph	29,6				
A	9449,7				
Ap	2100,5	44 013	100%	44 027	100%
Total					

Envoyé en préfecture le 24/03/2020

Reçu en préfecture le 24/03/2020

Affiché le

SLO

ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES URBAINES

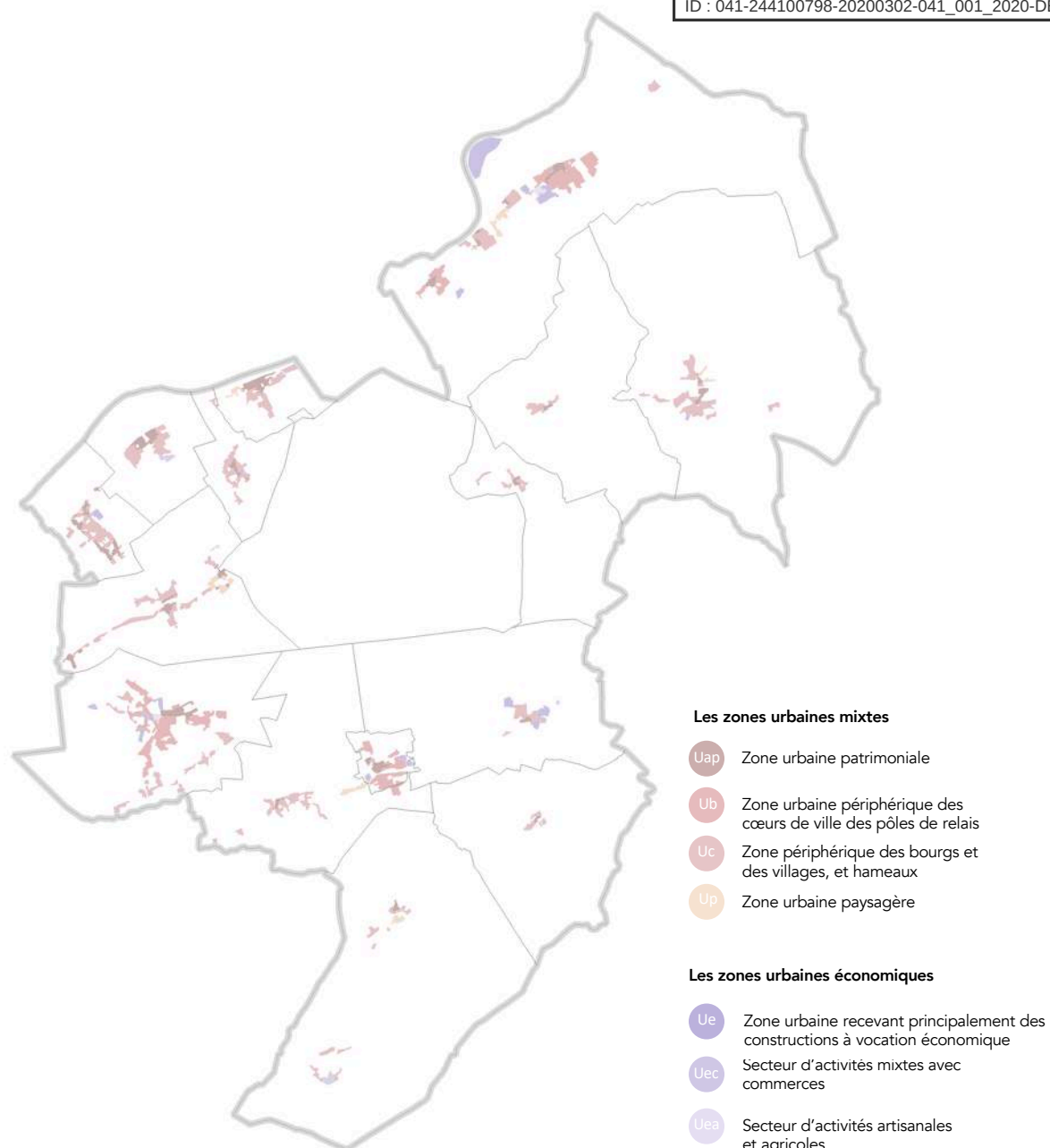
Les zones urbaines (U) sont des zones où les équipements (voies et réseaux) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

La définition des zones urbaines (zones U) est fondée sur une lecture morphologique du tissu urbain constitué, s'appuyant notamment :

- sur l'étude de cartographies anciennes (cadastres, cartes de Cassini), sur les typologies bâties (volumétrie des bâtiments, implantation et rapport à la rue, évolution prévisible, présence de commerces et services, etc)
- ainsi que sur la fonctionnalité des espaces (habitat et activités mixtes, résidentiel, activités, commerces, équipements).

Cette identification est ensuite subordonnée aux volontés techniques et/ou politiques de gestion ou d'évolution du tissu en question. Le règlement écrit doit en effet mettre en œuvre la stratégie du PADD et particulièrement, l'affirmation de trois pôles territoriaux : Bracieux, Mont-Près-Chambord, Saint-Laurent-Nouan.

Enfin, certaines zones U font aussi l'objet d'une OAP, de secteur ou thématiques, notamment les OAP Entrées de ville.



ZONE Uap

- Séquences du territoire concernées

La zone Uap concerne l'ensemble des cœurs historiques des communes du territoire. Les morphologies existantes étant proches, une seule zone a été définie.

- Fonction de la zone et objectifs attendus

La zone Uap a vocation à protéger et à affirmer les qualités urbaines et architecturales des tissus bâtis centraux. Elle vise la valorisation et la préservation du patrimoine permettant le développement résidentiel, économique et touristique (en densification).

La zone Uap répond également aux objectifs de renouvellement du tissu bâti dans le respect des caractéristiques traditionnelles : tissu continu ou semi-continu, emprise au sol et gabarits, matériaux etc.

- Principes de délimitation de la zone

Les secteurs concernés par la zone Uap sont les espaces bâtis caractérisés par un tissu dense qui correspond au noyau historique des communes.

Les constructions existantes sont anciennes pour la plupart, présentent des gabarits de types R+C / R+1+C, implantées en limite de voie, avec entrées sur rue, et disposant d'espaces libres en fond de parcelle (cœur d'îlot). Cette implantation bâtie caractéristique donne à voir des paysages urbains de type « rue couloir ».

En complément du règlement de la zone Uap, s'applique l'OAP Patrimoine du Grand Chambord, qui vise à gérer l'évolution des tissus bâtis suivant la typologie de villages de la commune, tout en préservant leurs grandes caractéristiques. Plus précisément, il s'agit :

- des « villages carrefours » à Bracieux, Maslives, Montlivault, Mont-près-Chambord, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Laurent-Nouan.
- des « villages linéaires » à Huisseau-sur-Cosson, Thoury, Crouy-sur-Cosson, La Ferté-Saint-Cyr, Nouan, Tour-en-Sologne.
- des « villages hameaux » à Bauzy, Fontaines-en-Sologne et Neuvy.

Secteur concerné par la zone Uap à Saint-Laurent-Nouan



Secteur concerné par la zone Uap à Montlivault



JUSTIFICATIONS

Les zones urbaines mixtes

 Zone urbaine patrimoniale



Envoyé en préfecture le 24/03/2020

Reçu en préfecture le 24/03/2020

Affiché le



ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

ZONE Uap

- Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

■ Dispositions en faveur de la valorisation du patrimoine

Le règlement écrit précise les éléments de patrimoine remarquables à protéger (arbres, murs, souterrains) au titre de l'article L.151-19 du CU.

Dans ce cadre, il précise les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger, et identifié à ce titre, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. Toute modification de l'élément patrimonial bâti à protéger est possible dans le respect de la construction existante (orientation, volumétrie, composition, ouvertures, éléments de détails architecturaux).

Afin de mener des actions de préservation du paysage urbain, le règlement interdit l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ainsi que les dépôts de toute nature.

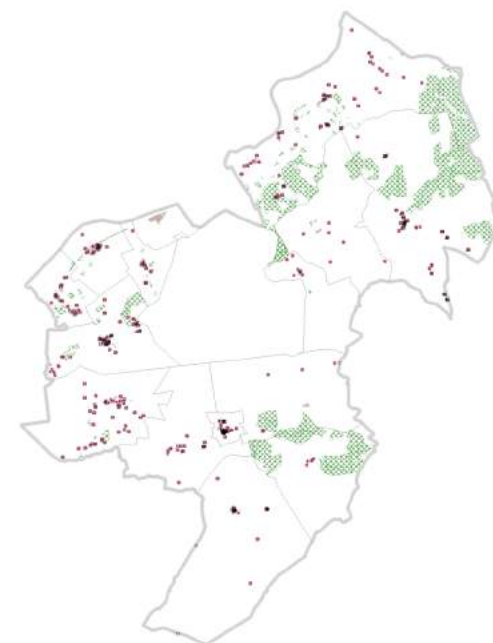
En complément des éléments de patrimoine à préserver, sont aussi identifiés en zone Uap :

- **Des espaces verts protégés au titre de l'article 151-23 du CU.**
 Cette identification vise à préserver leur caractère « naturel » et « ouvert » au travers des dispositions générales du règlement écrit qui indique qu'au moins 80% de la superficie des espaces verts protégés doivent être maintenus en cette fonction.
- Des zones humides identifiées au titre du même article, sont repérées au plan. Le règlement écrit interdit toute occupation, utilisation du sol, aménagement de ces espaces à forte valeur environnementale et écologique. Il s'agit de préserver l'existence, la qualité et l'équilibre hydraulique et biologiques de ces espaces.

Au sein de la zone Uap, des espaces boisés classés (EBC), dont la méthodologie de définition est précisée à la page 85 du présent

document, des commerces à protéger et des éléments de patrimoine bâti à protéger sont présents notamment dans les communes de :

- La Ferté-Saint-Cyr : un centre équestre et un lavoir à protéger, 4 commerces à protéger (épicerie, boulangerie,...)
- Thoury : 1 commerce à protéger (café)
- Bracieux : 32 commerces à protéger
- Fontaine-en-Sologne : 2 commerces à protéger
- Bauzy : 1 commerce à protéger
- Maslives : la présence d'EBC dans la zone Uap



Carte des zones Uap, EBC, commerces à protéger, éléments de patrimoine bâti à protéger

ZONE Ub

- Séquences du territoire concernées

La zone Ub concerne les espaces urbanisés des 3 pôles relais, identifiés par le PADD en compatibilité avec le SCOT, du CCGC qui animent le territoire intercommunal. Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, petites activités économiques...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'un tissu bâti ancien. Des tissus résidentiels récents sont également présents, de manière plus ponctuelle.

La zone Ub concerne les communes de à Saint-Laurent-Nouan, Bracieux et Mont-près-Chambord.

- Fonction de la zone et objectifs attendus

- Confortement de l'animation des pôles de proximité du territoire à vocation mixte : habitat, équipements, services, commerces, artisanat non nuisant etc.
- Maintien et valorisation de la morphologie urbaine traditionnelle ainsi que de la qualité architecturale du bâti ancien.
- Affirmation de la présence des équipements structurants à l'échelle communale : mairie, école, commerces de proximité.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées et mise en œuvre d'une mixité maîtrisée.

- Principes de délimitation de la zone

Son contour est défini par une analyse morphologique des espaces urbanisés. Ont été intégrés à cette zone les tissus urbains organisés à l'alignement autour des rues principales, les secteurs composés principalement de corps de ferme traditionnels le long desquels se sont constituées les principales voies de desserte, ainsi que les tissus urbains organisés autour des équipements et édifices d'envergure communale (église, mairie etc.)

Bracieux

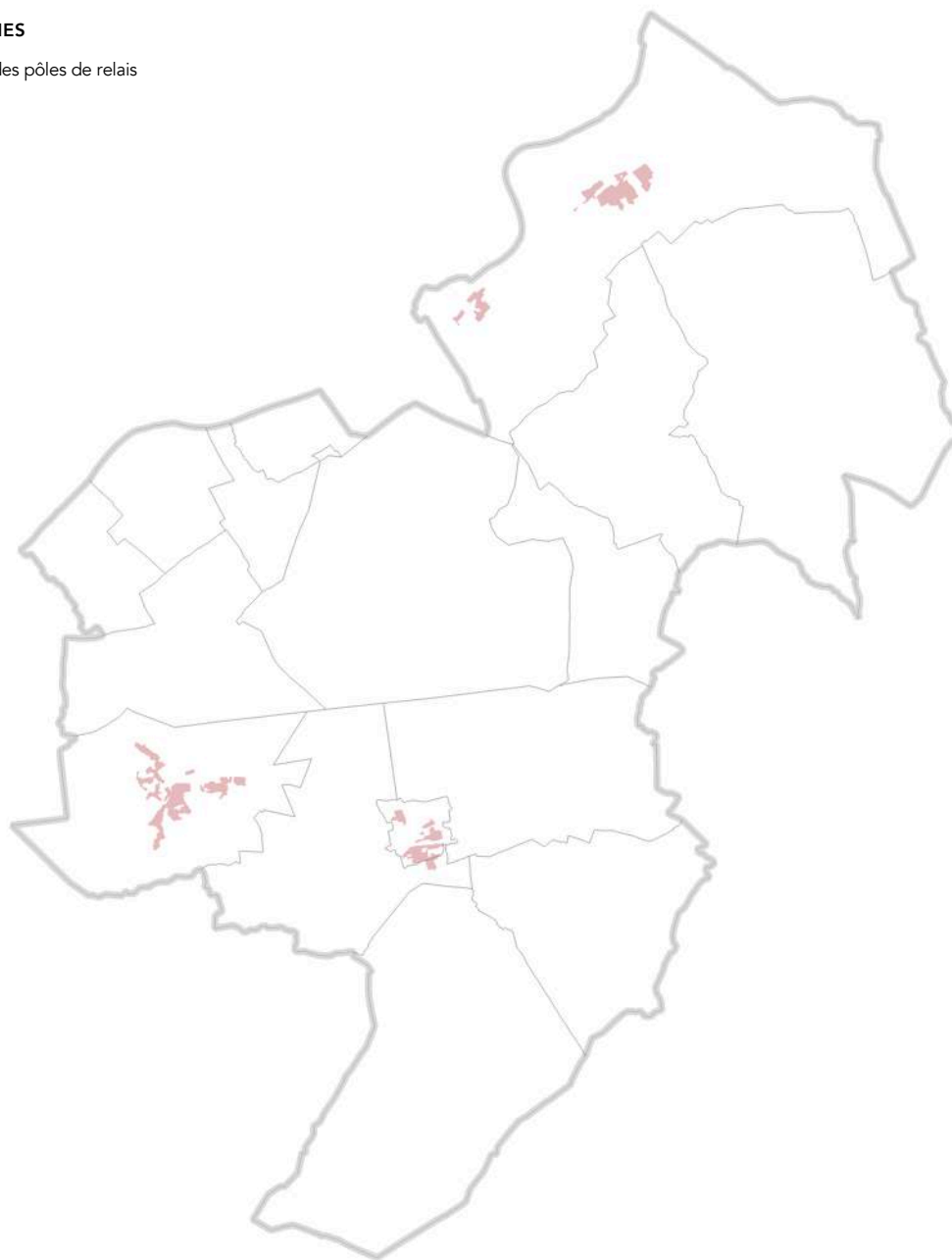


Mont-près-Chambord



DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES URBAINES

 Zone urbaine périphérique des cœurs de ville des pôles de relais



ZONE Ub

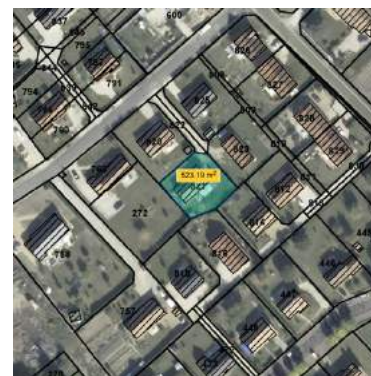
- Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

Les dispositions réglementaires suivantes visent à renforcer la compacité de ce tissu bâti rural :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain ;
- La hauteur maximale des constructions principales et des extensions ne peut excéder 4 niveaux maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles ou rez-de-chaussée + 3 étages dans le cas de toitures sans pente) ;
- La hauteur maximale des nouveaux bâtiments peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine ;
- L'implantation des nouveaux bâtiments est réglementée en fonction du tissu bâti encadrant la parcelle, et devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la voie, ceci afin de ménager des espaces de stationnement au sein de l'emprise foncière et de limiter le stationnement sur la voie publique ;
- Les activités artisanales, industrielles et agricoles sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisances envers les voisins.

→ Quelques exemples d'emprises au sol existantes

Emprise au sol : 121 m² soit 23%
 St-Laurent-Nouan



Emprise au sol : 90 m² soit 35%
 St-Laurent-Nouan



ZONE Uc

• Séquences du territoire concernées

La zone Uc concerne les périphéries des bourgs et villages ainsi que les hameaux. Elle concerne l'ensemble des communes du territoire.

La zone Uc correspond aux espaces de développement contemporain des communes rurales, y compris celles au développement spécifiques, telles que définies par le PADD. Elle est caractérisée par une fonction principalement résidentielle, bien que d'autres activités soient présentes par endroits : équipements, artisanat principalement. Les densités y sont plus faibles, et les bâtis anciens moins présents. Cette zone est également marquée par une forte présence du végétal.

• Fonction de la zone et objectifs attendus

- Confortement de la vocation résidentielle mixte dominante.
- Densification et poursuite de l'urbanisation, là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.
- Valorisation des paysages bâtis, des morphologies urbaines existantes, et de la qualité architecturale du bâti ancien existant.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations et en lisière d'espaces agricoles et naturels.

• Principes de délimitation de la zone

Son contour est défini par une analyse morphologique des espaces urbanisés. Ont été intégrés à cette zone les tissus bâtis récent, et les espaces mêlant bâtis agricoles traditionnels et maisons individuelles situés autour des centres-bourgs.

• Les dispositions réglementaires associées à cette zone

Elles visent à pérenniser la fonction résidentielle mixte de ces secteurs. Ainsi :

- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie (permettant l'activité artisanale) ;
- La préservation des caractéristiques du tissu bâti avec la limitation à 2 niveaux pour les constructions neuves ;
- L'emprise au sol maximale est fixée à 60% du terrain, ce qui permet une certaine densification des parcelles ;
- Pour conserver un tissu aéré, un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives est imposé ;
- Afin de favoriser l'évolution du tissu bâti, il n'est pas encadré la construction en «double rideaux».

DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES URBAINES

 Zone périphérique des bourgs et des villages, et hameaux



ZONE Up

- **Séquences du territoire concernées**

La zone Up correspond aux zones urbaines à enjeux paysagers en entrée de ville des communes de la Ferté-Saint-Cyr, Fontaine-en-Sologne, Tour-en-Sologne, Huisseau-sur-Cosson et Saint-Dyé-sur-Loire.

La zone Up concerne pour l'essentiel des tissus à dominante résidentielle, et peut également contenir quelques bâtiments à vocation économique, commerciale ou d'équipement.

- **Fonction de la zone et objectifs attendus**

La zone Up vise à répondre à un objectif de préservation des qualités paysagères et environnementales des sites. Il s'agit de révéler ces éléments et de les mettre en valeur, tout en préservant le caractère aéré de ces espaces.

La zone Up vise à valoriser l'harmonie des espaces bâtis au sein d'espaces paysagers de qualité.

- **Principes de délimitation de la zone**

La zone Up couvre des espaces urbanisés situés en « entrées de ville » des centres-bourgs de certaines communes (zone Uap) mais aussi dans la continuité du développement urbain des communes (zones Ub et Uc).

La zone Up concerne des espaces d'habitat aujourd'hui majoritairement individuel, à forte composante végétale. Les constructions, généralement de type R+C, sont en retrait de la voie.

La délimitation de la zone Up s'appuie à la fois sur le diagnostic paysager et patrimonial (coupures urbaines recensées au plan des objectifs) ainsi que sur les analyses du SCoT repérant les coupures d'urbanisation et espaces d'entrée de ville à préserver et mettre en valeur.

Secteur concerné par la zone Up à Fontaine-en-Sologne



Secteur concerné par la zone Up à Bracieux



DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES URBAINES

 Zone urbaine à enjeux paysager



ZONE Up

- Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Dispositions en faveur de la préservation des qualités paysagères et environnementales des sites.

Au sein de la zone Up, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces libres d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Le caractère végétal de ces espaces doit être préservé et est poursuivi par la limitation de l'emprise au sol à 30% seulement de la surface du terrain d'assiette.

- Disposition en faveur de la mise en valeur des espaces bâtis au sein d'espaces paysagers de qualité.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De plus, les installations de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ainsi que l'installation des paraboles sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

ZONES Ue, Uec et Uea

• Séquences du territoire concernées

La zone Ue concerne les espaces urbanisés existants à vocation économique.

La zone Ue concerne les communes telles que Saint-Laurent-Nouan, la Ferté-Saint-Cyr, Bauzy, Fontaine-en-Sologne, Bracieux, Mont-près-Chambord, Huisseau-sur-Cosson, Saint-Claude-de-Diray, Montlivault, Maslives et Saint-Dyé-sur-Loire.

• Fonction de la zone et objectifs attendus

- La zone Ue vise à de permettre l'évolution et le renouvellement du tissu bâti économique et l'accueil de nouvelles constructions présentes dans les zones afin de renforcer le tissu économique local.
- Affirmation du rôle économique et artisanal des zones : la zone permet de prendre en compte les besoins liés à l'accueil de nouvelles activités non compatibles avec les habitations. Ces espaces doivent alors être éloignés ou du moins camouflés afin de ne pas entraver le quotidien des habitants.
- Enfin, elle vise à approfondir la qualité urbaine et paysagère des nouvelles constructions et nouveaux aménagements.

• Principes de délimitation de la zone

Les secteurs concernés par la zone Ue sont présents dans la continuité du bâti, principalement en périphérie des communes.

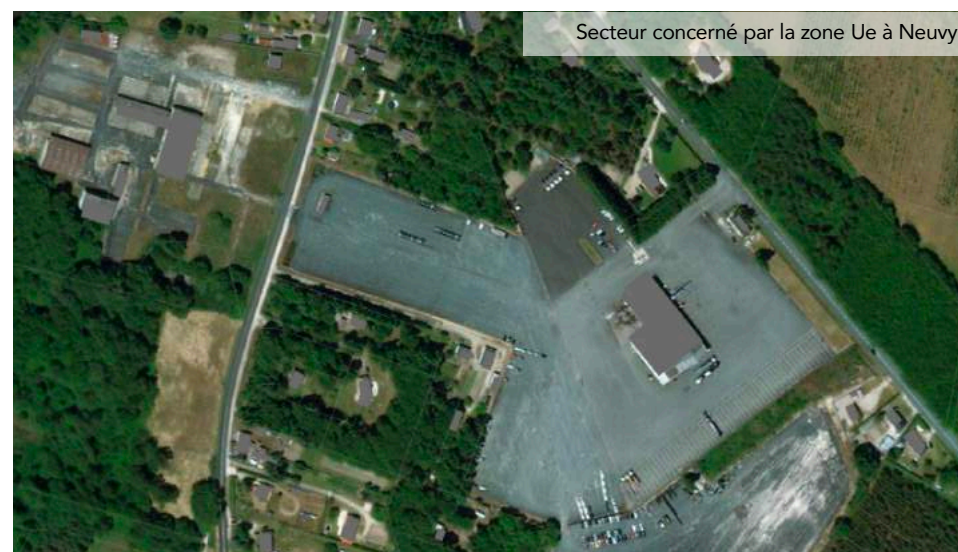
Un secteur Uec a été défini. Il a pour objectif de conforter la vocation commerciale spécifique de certains secteurs, notamment à Saint-Laurent-Nouan et Mont-Près-Chambord.

Un secteur Uea a été défini sur les secteurs d'activités économiques pouvant accueillir des activités en lien notamment avec la diversification économique agricole souhaitée sur le territoire.

• Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

Le zone Ue mobilise les outils réglementaires pour affirmer la vocation de production économique prioritaire :

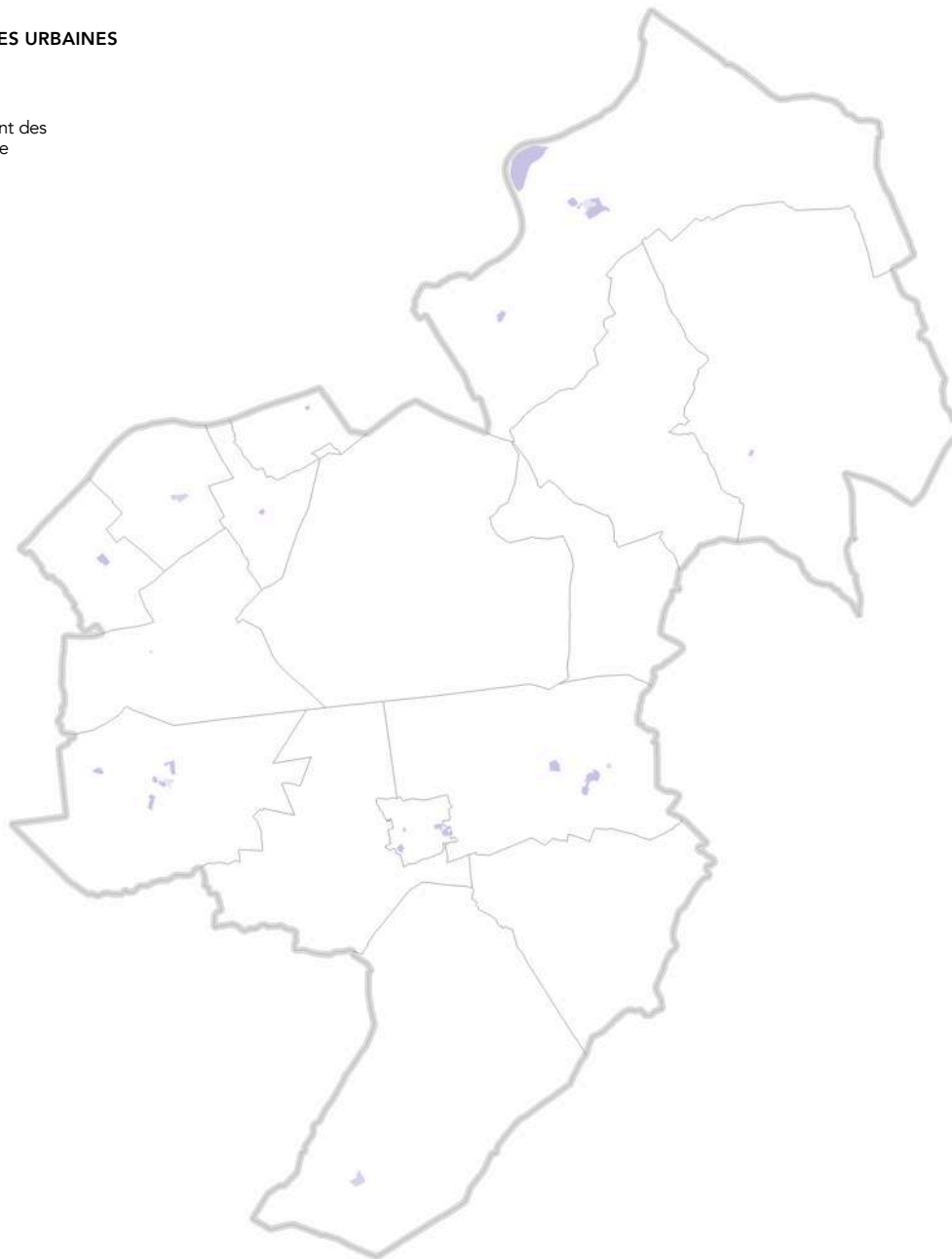
- Les habitations sont interdites, seules sont autorisées celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités, et devront être intégrées au volume de l'installation à garder ;
- Afin de limiter les nuisances sonores et les risques de propagation d'incendie, les constructions doivent être bâties à au moins 5 mètres des limites séparatives ;
- Les façades devront faire l'objet d'un traitement soigné, les teintes brillantes et criardes sont interdites ;
- Les clôtures en limites avec des zones agricoles ou naturelles devront permettre la perméabilité écologique et biologique, par la réalisation d'une haie ou d'un grillage à grande maille.
- Les espaces de stationnement seront réalisés de préférence en matériaux perméables.



DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES URBAINES

Les zones urbaines économiques

-  Ue Zone urbaine recevant principalement des constructions à vocation économique
-  Uec Secteur d'activités mixtes avec commerces
-  Uea Secteur d'activités artisanales et agricoles



ZONE AU

à Maslives et Bracieux.

• Séquences du territoire concernées

Les zones AU sont destinées à recevoir de nouvelles constructions. Elles sont à vocation mixte et dominante résidentielle ou à vocation économique ou touristique.

Les zones AU sont réparties sous la forme de :

- 20 secteurs de développement urbain à vocation mixte et dominante résidentielle situés à Bracieux, Maslives, Neuvy, Saint-Claude-de-Diray, Mont-Près-Chambord, La Ferté-Saint-Cyr, Saint-Laurent-Nouan, Crouy-sur-Cosson, Montlivault, Bauzy, Huisseau-sur-Cosson.
- 14 secteurs de développement urbain à vocation économique ou touristique situés à Saint-Laurent-Nouan, Saint-Claude-de-Diray, Mont-près-Chambord, Montlivault, La Ferté-Saint-Cyr, Bracieux.
- 1 secteur de développement à vocation médico-social à Mont-Près-Chambord.

Afin de répondre aux besoins spécifiques des différentes parties du territoire, le PLUi identifie plusieurs types de zones AU :

- La zone Aue définit les zones d'extension à vocation économique à Mont-près-Chambord, Bracieux, la Ferté-Saint-Cyr, Saint-Laurent-Nouan.
 - Le secteur Auea définit la zone d'extension à vocation économique agricole dans les communes de Montlivault et de Saint-Claude-de-Diray.
 - Le secteur Auec définit la zone d'extension à vocation commerciale sur la commune de Saint-Laurent-Nouan.
- La zone AUms correspond à l'espace d'extension à vocation d'hébergement et d'équipement situé à Mont-Près-Chambord.
- La zone AUt concerne les zones d'extension à vocation touristique

- Le secteur Autgt concerne les zones d'urbanisation touristique en lien avec les complexes golfigues.
- Le secteur Autgh concerne les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle en lien avec les complexes golfigues.

• Fonction de la zone et objectifs attendus

L'objectif de la zone AU est de favoriser une urbanisation harmonieuse, organisée et permettant une utilisation optimisée de l'espace.

Il s'agit d'organiser le développement résidentiel du territoire et de répondre aux besoins du développement en équipements et économique du territoire du Grand Chambord.

• Principes de délimitation de la zone :

La délimitation de la zone AU s'appuie sur les délimitations des parcelles concernées par des objectifs d'urbanisation future.

La délimitation vise à optimiser les espaces en contact avec les voiries existantes afin d'assurer les meilleures conditions des aménagements futurs.

Concernant les espaces golfigues (AUtgt et AUtgh), les limites de zones prennent appui sur les documents d'urbanisme communaux en vigueur précédemment au PLUi et sur les périmètres de projets ayant fait l'objet d'autorisation d'urbanisme et / ou d'études d'urbanisme, architecturale et/ou environnementale. Ainsi :

- Le projet de golf des Bordes a fait l'objet d'une étude d'impact datant de décembre 2019, annexée à l'évaluation environnementale du PLUi (pièce 1.3).
- Concernant le golf des Pommereaux, le PLU communal de la Ferté-Saint-Cyr a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée en mars 2012 pour permettre ce projet. Un permis d'aménager a été délivré.

DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES A URBANISER

Les zones d'extensions urbaines mixtes

 Zone de développement urbain

Les zones d'extension urbaines à vocation économiques

 Zone de développement urbain destinée principalement aux constructions à vocation économique

 Secteur d'urbanisation future artisanale et commerciale

 Secteur d'urbanisation future artisanale et agricole

Les zones d'extension urbaines à vocation touristique

 Zone d'aménagement à vocation touristique

 Secteur d'urbanisation future à vocation touristique en lien avec les golfs

 Secteur d'urbanisation future à vocation résidentielle en lien avec les complexes touristiques et golfs



- **Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone**

Les secteurs concernés par les zones AU font l'objet d'OAP, notamment les OAP Projets (habitats, économiques et touristiques) qui définissent les principes d'aménagement en tenant compte des spécificités de chaque site.

Les dispositions réglementaires des zones AU cherchent à garantir l'insertion harmonieuse des futures constructions dans les tissus urbains existants, en reprenant les règles de gabarit des zones U.

- **Dispositions en faveur du développement résidentiel**

Le règlement favorise le développement résidentiel dans le cas où il répond aux prescriptions d'intégration avec l'environnement (couleur et densité de matériaux de toiture, type et inclinaison des toitures, la disposition des nouvelles ouvertures, les caractéristiques des clôtures,...).

Le règlement permet l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Le règlement soumet une organisation équilibrée du territoire au travers de règles de stationnements vélos et véhicules, un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) afin de répondre aux besoins de nouvelles mobilités et attractivité résidentielle.

- **Dispositions en faveur de la diversité des fonctions urbaines**

Le règlement permet la construction à destination de l'exploitation agricole à condition d'être associée, sur la même unité foncière, à une construction existante à l'exploitation agricole.

Le règlement soumet les constructions destinées à l'industrie étant entendu comme activités de production (incluant aussi les activités artisanales) à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec

l'habitat.

Le règlement soumet la construction à destination d'entrepôt à condition d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

ZONE A

• Séquences du territoire concernées

La zone agricole, dite zone « A », classe les espaces agricoles du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle concerne 26% de la surface totale du PLUi, soit le second poste après la zone Naturelle.

La zone A est présente sur l'ensemble du territoire.

• Fonction de la zone et objectifs attendus

Ainsi, la zone agricole répond à une double exigence : pérenniser l'appareil productif agricole et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures, à la diversification des économies agricoles.

Principes de délimitation de la zone

Le PLUi du Grand Chambord identifie spécifiquement deux secteurs agricoles :

- Les espaces agricoles classés en zone **A** concerne les terres cultivées et pâturées et englobent les sièges d'exploitation isolés, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas situés dans les enveloppes urbaines constituées des bourgs et

des villages (zones U). Ce zonage intéresse la quasi-totalité du territoire agricole du territoire.

- Les secteurs agricoles dits **Ap** pour Agricole paysage délimitent des séquences localisées sur les espaces agricoles stratégiques :
 - repérés par la Chambre d'Agriculture 41 comme étant des zones à enjeux agronomiques,
 - Localisés le long des routes touristiques inscrites au SCOT du Blaisois,
 - Repérés, dans le cadre du Diagnostic agricole du présent PLUi, à proximité des grands éléments de patrimoines (mur de Chambord, vallée de la Loire, déversoir de Montlivault) ou paysagers (Forêt de Russy, Forêt de Boulogne, grande plaine agricole ou maraîchère) où les enjeux de préservation de l'espace étaient forts.

Ce secteur Ap concerne les communes de Saint-Claude-de-Diray, Maslives, Thoury, Crouy-sous-Cosson, la Ferté-Saint-Cyr, Huisseau-sur-Cosson, Mont-près-Chambord, Tour-en-Sologne, Neuvy et Bracieux.

Saint-Claude-de-Diray

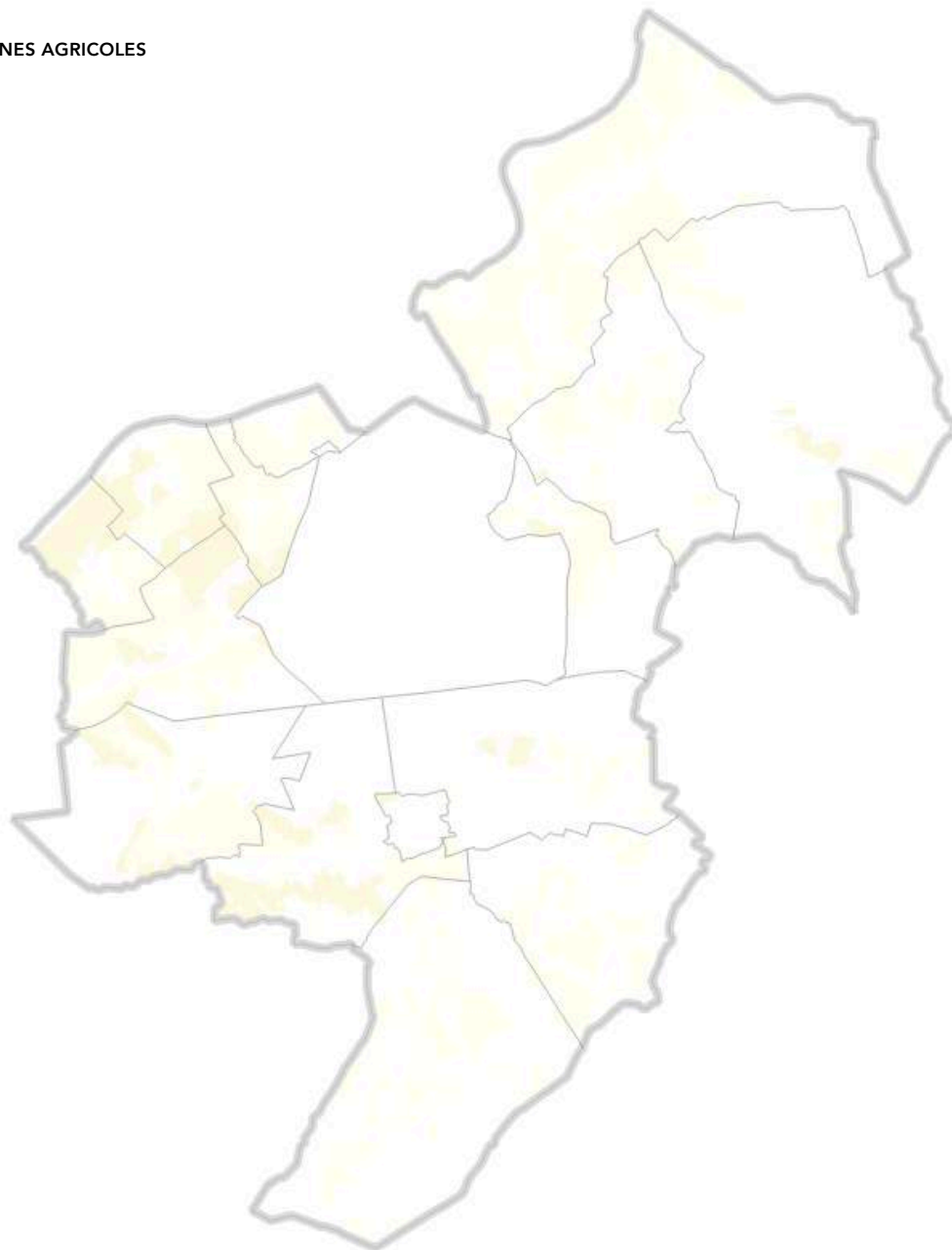


Mont-près-Chambord



DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES AGRICOLES

-  Zone agricole
-  Secteur agricole paysager



ZONE A

- **Objectifs et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone A**
- Garantir la fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la pérennité des terres cultivées.
- Limiter l'utilisation du sol aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante, hors équipements et installations d'intérêt public ou collectif.
- Accompagner la diversification agricole limitant les conditions de construction et de changement de destination aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Permettre l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux), ainsi que d'installations de production d'énergie renouvelable, sous conditions.
- Encadrer la construction d'extensions et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi et des changement de destination des bâtiments agricoles repérés.
- **Objectifs et dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs du secteur Ap**
- Maintenir la qualité paysagère de secteurs agricoles à forts enjeux paysagers par une limitation stricte des possibilités de construire. Tous les bâtiments y sont interdits afin de préserver les spécificités des paysages.

ZONE N

• Séquences du territoire concernées

La zone naturelle (N) concerne l'ensemble des séquences boisées, naturelles ouvertes (berges de la Loire notamment) présentes sur l'ensemble du territoire intercommunal.

• Fonction de la zone et objectifs attendus

La zone N classe en zones naturelles et forestières, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels faisant l'objet d'un zonage de gestion ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment ceux d'inondation liés au débordement des cours d'eau ou à de remontées de nappe.

La zone comprend des équipements et installations répondant à des objectifs sont sous différentes vocations, spécifiques à différents secteurs, qui accueillent des fonctions récréatives ou des équipements d'intérêt collectif. Ainsi, l'objectif de la zone N est de permettre l'évolution maîtrisée des activités existantes sans porter atteinte à la qualité des milieux et des paysages.

• Principes de délimitation de la zone

Elle s'appuie sur les périmètres des sites Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 et 2 (hors ensembles de terrains agricoles et hors ensembles urbains déjà artificialisés), boisements significatifs, abords des cours d'eau, autres espaces naturels et boisés jouant un rôle dans la trame verte et bleue.

Pour prendre en compte la spécificité des modes d'occupation de l'espace, la zone N comprend six secteurs spécifiques :

- Le secteur Nch, correspond au territoire du Domaine National de Chambord,
- Le secteur Nc, correspond au château de Crouy-sur-Cosson,
- Le secteur Nj concerne les zones jardins situées à Saint-Dyé-sur-Loire, Montlivault, Maslives, Mont-près-Chambord et Bauzy.

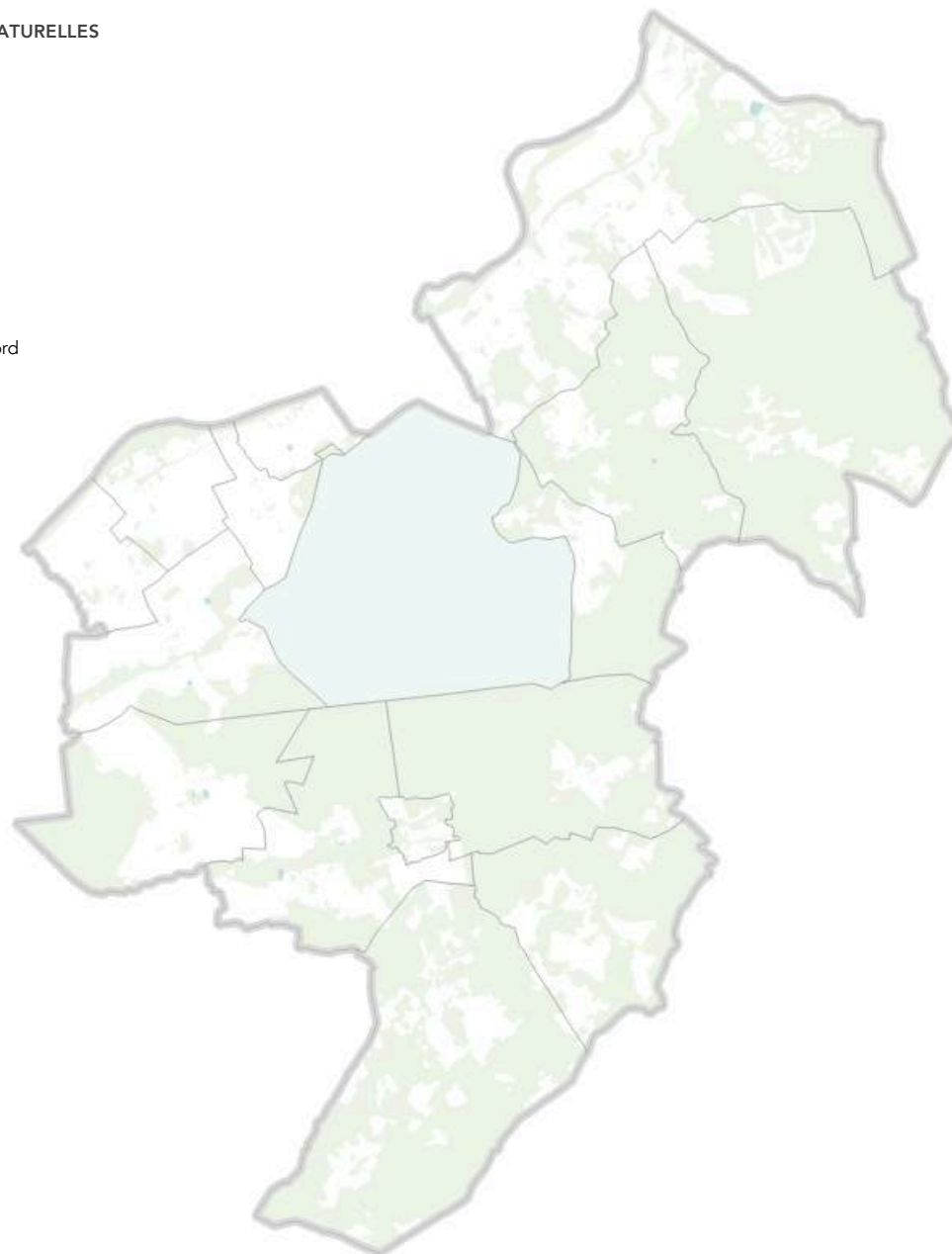
Le PLUi cherche à répondre à différents objectifs supérieurs (préservation de la biodiversité, adaptation au changement climatique, gestion des eaux de pluie, qualité paysagère, modération de la consommation de l'espace) au regard de spécificités locales de son territoire. En l'espèce, il identifie les espaces de respiration agri-naturelles classés en N ou Nj soit sur les espaces de jardins existants en périphérie des bourgs (pour préserver des lisières urbaines paysagées et correspondant à des jardins n'ayant pas de vocation agricole), soit dans les cœurs d'îlot qui présentent un intérêt de respiration ou de diversification en milieu urbain.

Le maintien d'espaces naturels au sein ou en périphérie des espaces urbains existants n'a nullement conduit à un « transfert » des zones d'urbanisation en extension en périphérie des bourgs et villages. Les choix effectués répondent à des objectifs de qualité des espaces urbains et d'équilibre de développement, tout en assurant au projet de PLUi sa compatibilité avec le SCoT.

- Le secteur NL correspondant à des secteurs à vocation récréative, de loisirs et / ou de tourisme notamment situés à Crouy-sur-Cosson, Saint-Dyé-sur-Loire, Montlivault, Huisseau-sur-Cosson, à Mont-près-Chambord, Tour-en-Sologne et Bracieux ;
- Le secteur Nph concernent les secteurs de développement de projets photovoltaïques à Saint-Laurent-Nouan et Mont-près-Chambord ;
- Les secteurs concernés par les zones N font l'objet d'OAP, notamment les OAP Entrées de ville, qui mettent en place des lisières paysagères (gestion en interfaces avec les zones U et A).

DISTINCTION DES DIFFÉRENTES ZONES NATURELLES

- N Zone naturelle
- NL Secteur naturel de loisirs
- Nj Secteur de jardin
- Nph Secteur de développement de projets photovoltaïques
- Nch Secteur du domaine National de Chambord
- Nc Secteur de château

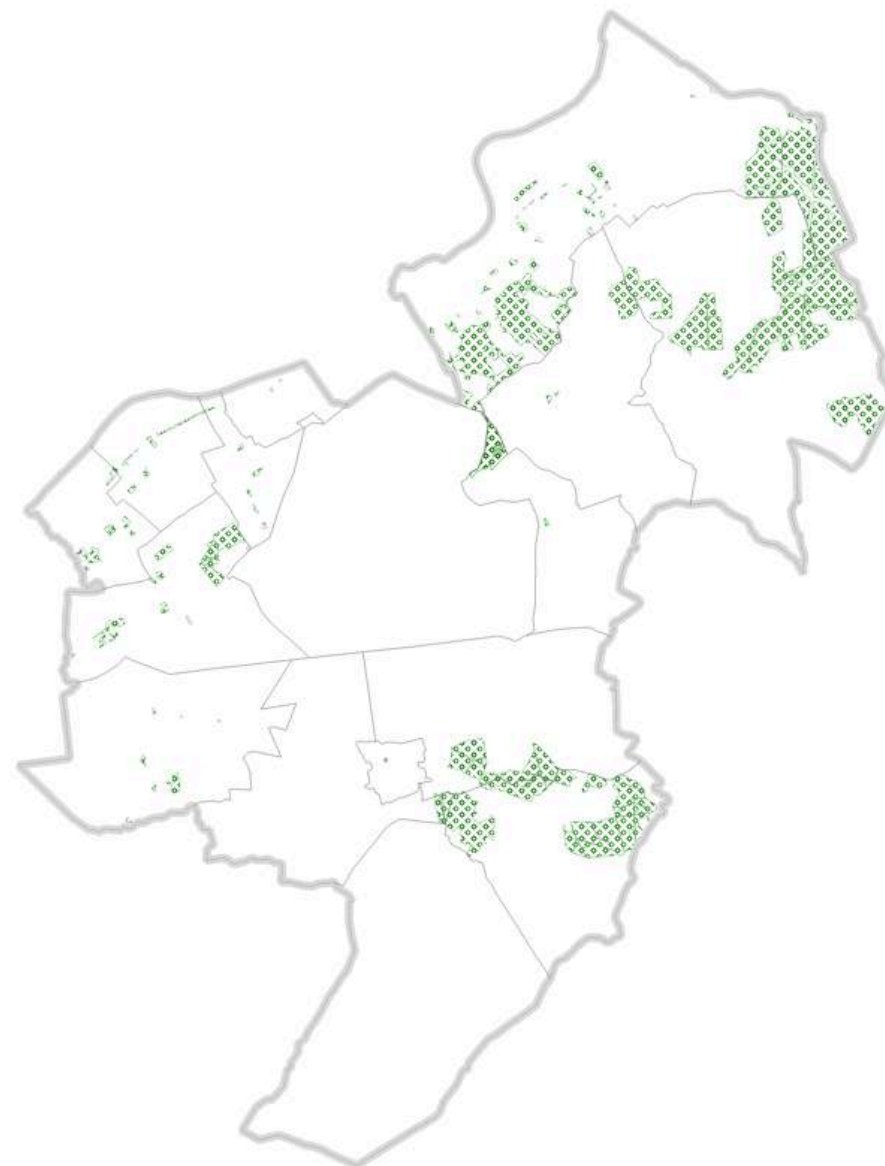
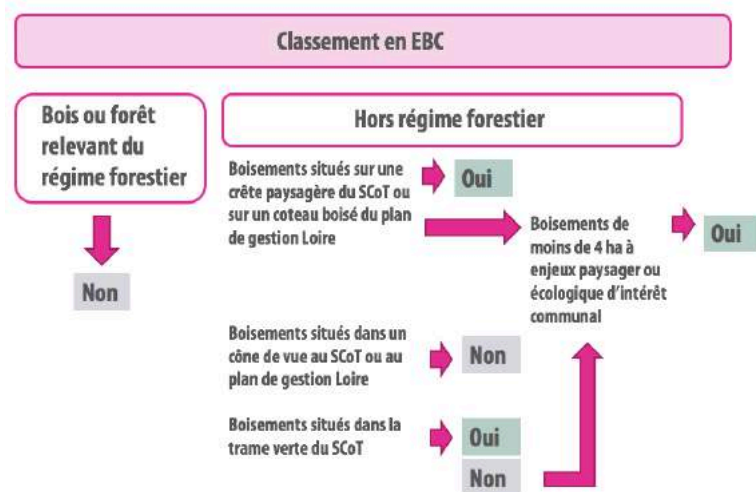


ZONE N

- Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone
 - Dispositions en faveur de la préservation des espaces naturels et des paysages

Dans cette zone, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Associé à la préservation des espaces écologiques et paysagers, le PLUi identifie des espaces boisés classés (EBC). Les espaces boisés classés identifiés sur le territoire intercommunal (en zone N comme dans les autres zones) correspondent à des espaces ne relevant pas du régime forestier, ne se situent pas dans un cône de vue identifié au SCoT ou au plan de gestion UNESCO. En revanche, ont été délimités en EBC les boisements situés sur une crête paysagère inscrite au SCoT ou sur un coteau boisé identifié au plan de gestion UNESCO. En outre, les espaces boisés ayant une fonction écologique à l'échelle intercommunale (inscription dans le TVB du SCoT notamment) ou communale ont été protégés au titre des espaces boisés classés.



Carte des espaces boisés classés

■ Dispositions en faveur de la préservation du patrimoine rural

Dans l'objectif d'assurer le maintien et la préservation du patrimoine rural, le PLUi permet le changement de destination de certains bâtiments situés en zone naturelle, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, les capacités d'évolution des exploitations agricoles et les circulations agricoles (faune et engins).

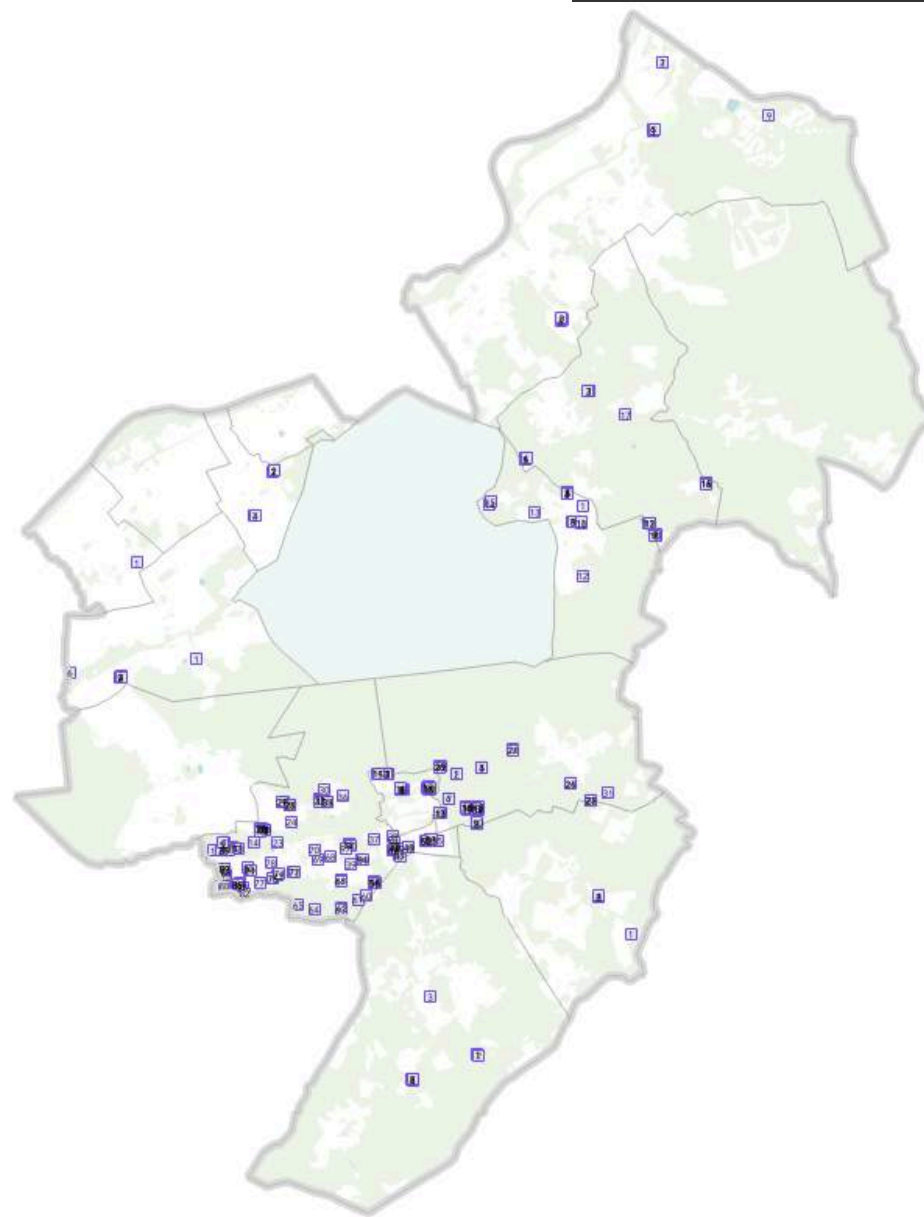
Par ailleurs, des éléments de patrimoine bâti (châteaux, pressoirs, ponts, fermes, lavoirs...) sont repérés au titre du L153-19 du Code de l'urbanisme pour assurer la préservation des éléments remarquables et identitaires du patrimoine rural.

Enfin, pour assurer la préservation des paysages ruraux, le PLUi définit des principes de qualité architecturale et paysagère des constructions : la volumétrie et l'implantation des constructions, les conditions de desserte et d'accès, la desserte par les réseaux, etc.

■ Dispositions en faveur de la maîtrise du mitage de l'espace rural agricole

Tout changement de destination souhaité des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, visant une activité autre que l'agriculture, reste sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Chaque demande sera soumise à l'avis conforme de la « Commission départementale de la préservation des espaces, naturels, agricoles et forestiers ».

Le PLUi mobilise les dispositions prévues par l'article L.151-12 en permettant la réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions d'habitations existantes. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le règlement définit leurs conditions d'implantation afin de ne pas compromettre l'activité agricole. Concernant la réalisation d'annexes, il fixe : la zone d'implantation des annexes à 30 mètres, une emprise au sol maximale à 50m². Concernant la réalisation d'extensions il fixe : que l'emprise maximale soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou à 50m² d'emprise au sol.



Carte des constructions repérées au règlement graphique du PLUi comme pouvant changer de destination

▪ Dispositions en faveur de la maîtrise de l'exposition au risque inondation

Le territoire du Grand Chambord est concerné par les risques liés aux inondations.

A ce titre, il est partiellement couvert par le plan de prévention du risque inondation (PPRi) Loire amont, approuvé par arrêté du 1^{er} octobre 2001. Ce PPRi vaut servitude d'utilité publique et figure à ce titre dans les annexes du PLUi.

En revanche, le sud du territoire n'est couvert par aucun PPRi opposable. Il est concerné par des atlas des zones inondables (AZI), définis par l'Etat, aux abords du Beuvron et du Cosson (cf. annexes du PLUi). Ces atlas constituent des outils de connaissance de l'aléa « inondation ». Ils n'ont pas de portée réglementaire et ne valent donc pas servitude d'utilité publique.

Toutefois, dans un souci de prise en compte des risques et du devoir d'information des propriétaires, une trame « inondation » est portée sur le règlement graphique du PLUi sur la base des limites de l'aléa inondation définis dans les AZI. Des prescriptions spécifiques sont inscrites dans le règlement. Celles-ci visent l'interdiction de réaliser des sous-sols et fixent l'obligation de hauteurs de plancher au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.



Secteurs impactés par le risque inondation du Beuvron et du Cosson