

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes du Grand Chambord

2

## Plan Local d'Urbanisme intercommunal Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

Le Président, Gilles Clément



La décision d'engager l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été adoptée par le conseil communautaire de la Communauté de communes du Grand Chambord le 14 décembre 2015. Après une phase de diagnostic qui a donné lieu à des réunions de restitution en janvier 2017, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été élaboré en collaboration avec les communes membres et en concertation avec la population.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux sur les orientations générales du PADD.

### **Le PADD, clé de voûte du PLUi**

Le PADD est la clé de voûte du PLUi, il expose un projet politique répondant aux besoins et aux enjeux du territoire intercommunal.

En vertu de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit:

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD doivent être déclinées dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et réciproquement, le règlement et les OAP doivent être établis en cohérence avec le PADD.

# L'AMBITION

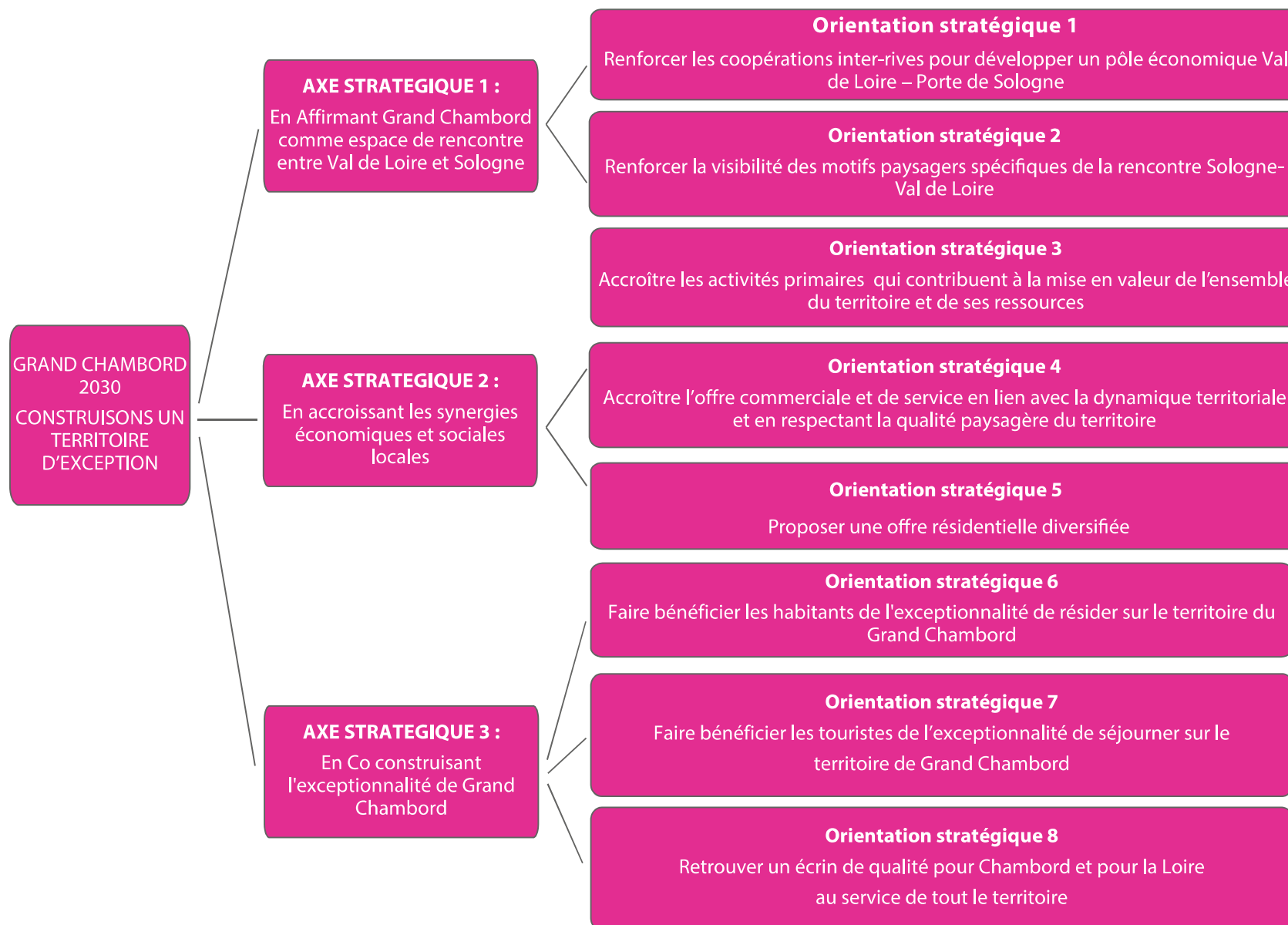
## Grand Chambord 2030 : construisons un territoire d'exception Une « prise en main du territoire » par les acteurs locaux

- Des logiques de développement jusqu'à présent largement fondées sur des forces extérieures : Domaine national de Chambord, centrale nucléaire, dynamiques périurbaines liées aux agglomérations voisines, etc.
- Un modèle de développement exogène qui atteint aujourd'hui ses limites et questionne sa pérennité



- Organiser localement les nouveaux moteurs de développement du territoire ;
- Faire du Grand Chambord, un territoire au sens complet du terme : au delà d'une réalité géographique et historique, Grand Chambord devient un espace de projet et de développement ;
- Exprimer et affirmer la cohérence du territoire dans sa diversité et son unicité entre ses trois bassins de vie.

Le PADD est construit autour de 3 axes déclinés en 8 orientations stratégiques et 18 objectifs. De ces 18 objectifs découlent 51 actions principales.



## Axe 1

# AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

Orientation 1

**RENFORCER LES COOPÉRATIONS ÉCONOMIQUES INTER-RIVES POUR  
DEVELOPPER UN PÔLE ECONOMIQUE VAL DE LOIRE PORTE DE SOLOGNE**

Orientation 2

**RENFORCER LA VISIBILITÉ DES MOTIFS PAYSAGERS SPÉCIFIQUES DE LA  
RENCONTRE SOLOGNE VAL DE LOIRE**

*Grand Chambord vise à accroître ses opportunités de développement en valorisant sa situation d'interface vis à vis du Val de Loire et de la Sologne.*

## Axe 1

# AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

### Orientation stratégique 1 :

**Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives**

### Orientation stratégique 2 :

Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la rencontre  
Sologne-Loire

## **ORIENTATION STRATÉGIQUE 1 : RENFORCER LES COOPÉRATIONS ÉCONOMIQUES INTER-RIVES, POUR DEVELOPPER UN POLE ÉCONOMIQUE VAL DE LOIRE - PORTE DE SOLOGNE**

*A travers de nouvelles coopérations interterritoriales et socioéconomiques, Grand Chambord cherche à accroître les opportunités de développement et de valorisation de son territoire.*

*Grand Chambord vise un renforcement des interactions avec les espaces limitrophes en s'appuyant sur ses ressources et ses savoir-faire d'excellence :*

- *Le développement d'une filière touristique s'appuyant sur la valorisation de ressources patrimoniales à l'alliance de la Loire et de la Sologne ;*
- *La montée en puissance des capacités de production et d'innovation économique, notamment lien avec la filière énergétique.*

# Axe 1

## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

**Orientation stratégique 1 :**  
**Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives**

Orientation stratégique 2 :  
Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la rencontre  
Sologne-Loire

### **OBJECTIF 1 : Renforcer une filière touristique en s'appuyant sur des ressources patrimoniales au rapprochement de la Loire et de la Sologne**

Pour poursuivre cet objectif, deux actions principales sont privilégiées :

- Poursuivre l'organisation et la valorisation des flux touristiques Loire / Sologne,
- Inscrire l'interface en soulignant les liens entre Val de Loire et Sologne.

#### **Action 1 : Poursuivre l'organisation et la valorisation des flux touristiques Loire / Sologne**

- ✓ En développant de nouveaux moyens de connexion durables aux impacts énergétiques et climatiques maîtrisés :
  - Développement de circulations douces
  - Mise en place de solutions de mobilités mutualisées entre le Domaine et les gares de

Mer et Blois-Chambord

- création de parkings relais aux abords de Chambord
- ✓ En valorisant les paysages des abords de l'axe routier dans le cadre de coopérations avec la commune de Muides et la Communauté de communes Beauce Val de Loire afin d'accroître la qualité de la séquence paysagère Loire / Chambord.
- ✓ En requalifiant le paysage de l'axe historique (RD112/RD102) et des principaux itinéraires touristiques Loire / Chambord / Sologne (RD119, RD84, RD33, partiellement : RD46 et RD177, RD923 de Mont-près-Chambord à Neuvy) par :
  - la préservation de points de vues remarquables sur le grand paysage,
  - la maîtrise de l'urbanisation des noyaux bâtis existants implantés le long des axes,
  - la valorisation des alignements bâtis dans les traversées villageoises,
  - la réalisation d'aménagements de sécurisation pour les piétons et les cyclistes.

# Axe 1

## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

**Orientation stratégique 1 :**  
**Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives**

Orientation stratégique 2 :  
Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la rencontre  
Sologne-Loire

### **Action 2 : Inscrire l'interface en soulignant les liens naturels entre Val de Loire et Sologne**

La valorisation de l'interface ligérien du territoire implique une gestion adaptée des paysages d'accroche. Les paysages du lit majeur de la vallée de la Loire sont particulièrement concernés.

La gestion paysagère s'inscrit en cohérence avec les objectifs de gestion portés à plusieurs niveaux : périmètres des abords du Domaine, Plan de gestion Val de Loire, sites inscrits, etc. Les principes traduisent également les objectifs de valorisation patrimoniale de l'ensemble du territoire développés par le troisième axe de ce projet de territoire (« Co-construire l'exceptionnalité Grand Chambord »).

Il s'agit dès lors d'inscrire :

- ✓ La fonction de « porte de Chambord » de l'ensemble de partie Ouest du territoire (communes de Saint-Dyé-sur-Loire, Maslives, Montlivault, Saint-Claude-de-Diray) :
  - En renforçant les transparences visuelles et le rôle de belvédère de Montlivault,
  - En développant l'aménagement de

belvédères points de vue sur la Loire

- ✓ L'axe Chambord / Ménars en concourant à la reconquête de son inscription par une gestion adaptée des espaces végétalisés et du bâti visant la transparence visuelle entre les deux sites.

# Axe 1

## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

### Orientation stratégique 1 :

**Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives**

### Orientation stratégique 2 :

Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la rencontre  
Sologne-Loire

### **OBJECTIF 2 : Développer des capacités de production et d'innovation économique par la structuration d'un centre de ressources à l'échelle de l'Entente intercommunautaire**

Si l'implantation et l'évolution du site de Saint-Laurent-Nouan relèvent essentiellement de processus exogènes au territoire, le développement de partenariats locaux avec le territoire de la Communauté de Communes Beauce Val de Loire doit permettre de maintenir, voire développer l'attractivité économique du territoire. Pour atteindre cet objectif, deux actions sont privilégiées :

- Développer des partenariats locaux avec le territoire pour amplifier de nouvelles synergies locales
- Privilégier l'idée d'un espace économique mixte selon une logique de requalification – densification des espaces d'activités existantes.

### **Action 3 : Développer des partenariats locaux avec le territoire pour amplifier de nouvelles synergies locales**

À ce titre, des coopérations et des interventions sont esquissées selon deux principaux niveaux :

- D'une part, le déploiement d'une politique d'offre foncière et immobilière économique coordonnée entre la Communauté de Communes Beauce Val de Loire et Grand Chambord. La valorisation des disponibilités foncières et leur renforcement est particulièrement visés à proximité de l'échangeur autoroutier A10 (ZAE Les Portes de Chambord de la Communauté de communes Beauce Val de Loire) en lien avec le confortement de l'offre foncière et immobilière économique au Nord Est de Grand Chambord.
- D'autre part, il s'agit d'affirmer progressivement un pôle de compétence « énergie », poursuivant une ambition de rayonnement régional « Val de Loire », à partir du site de Saint-Laurent-Nouan et en lien avec les autres sites de production ligériens mais également en lien avec le plan d'actions PCAET, notamment en ce qui concerne la production Enr.

# Axe 1

## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

### Orientation stratégique 1 :

**Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives**

### Orientation stratégique 2 :

Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la rencontre  
Sologne-Loire

### Action 4 : Privilégier l'idée d'un espace économique mixte selon une logique de requalification – densification des espaces d'activités existantes

Le renforcement de l'offre foncière au Nord-Est du territoire à partir de la zone d'intérêt majeur du Petit-Four à Saint-Laurent-Nouan, apparaît légitime pour plusieurs raisons :

- La perspective de développement d'activités liées au nucléaire, à l'énergie et à la filière industrielle ;
- L'enjeu d'une articulation accrue des offres de ce secteur Nord-Est avec la zone d'activités des Portes de Chambord (Communauté de Communes Beauce Val de Loire) ;
- Les potentialités de densification/qualification sur le périmètre actuel de la zone d'activités du Petit Four à Saint-Laurent-Nouan.




# Axe 1

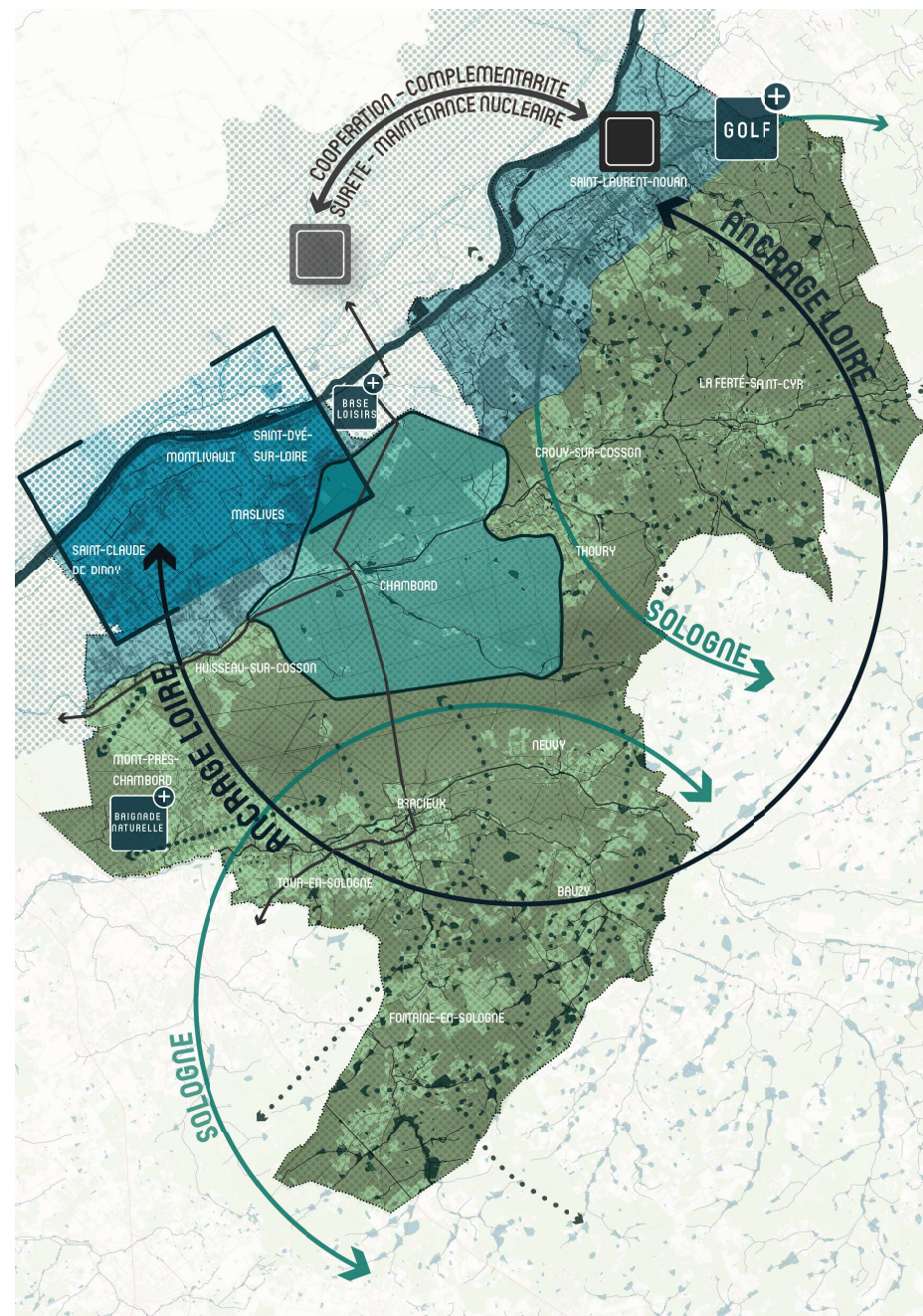
## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

### Mise en valeur des motifs éco-paysagers patrimoniaux

-  Porte patrimoniale Loire / Chambord
-  Espace ligérien
-  Domaine de Chambord
-  Sologne(s)
-  Continuités écologiques

### Valorisation des dynamiques économiques et touristiques

-  Axe historique et touristique Loire / Sologne
-  Equipements touristiques structurants
-  Site de production électrique nucléaire  
et activités induites



## Axe 1

# AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

Orientation stratégique 1 :

Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives

Orientation stratégique 2 :

**Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la  
rencontre Sologne-Loire**

*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.*

**ORIENTATION STRATEGIQUE 2 : RENFORCER LA VISIBILITÉ DES  
MOTIFS PAYSAGERS SPÉCIFIQUES DE LA RENCONTRE  
SOLOGNE-LOIRE**

# Axe 1

## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

Orientation stratégique 1 :

Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives

Orientation stratégique 2 :

**Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la  
rencontre Sologne-Loire**

### **OBJECTIF 3 : Valoriser les identités paysagères qui soulignent la singularité d'un territoire d'interface**

Grand Chambord valorise les spécificités de sa mosaïque paysagère qui portent son identité de territoire de rencontre entre la Loire et la Sologne.

Cet objectif se traduit par trois actions principales :

- Valoriser la lisibilité de la Loire,
- Renforcer la lisibilité des motifs agricoles de la vallée,
- Valoriser les paysages de Sologne.

#### **Action 5 : Valoriser la lisibilité de la Loire**

La visibilité du fleuve, souvent masqué par la levée qui le longe, est recherchée par :

- La poursuite des aménagements et la valorisation des itinéraires qui longent le fleuve (Loire à Vélo, GR655, etc.) ;
- Le renforcement de l'accessibilité et de la qualité paysagère des ports : Cavereau, Saint-Dyé-sur-Loire, Montlivault, Saint-Claude-de-Diray ;
- Le dégagement des perspectives, points de vues et

belvédères sur la Loire : Montlivault, Maslives, Saint-Laurent-Nouan ;

- La préservation des lignes de crête du coteau en limitant les espaces urbanisés au sein des enveloppes villageoises existantes.

#### **Action 6 : Renforcer la lisibilité des motifs agricoles de la vallée, par :**

- La valorisation des paysages ouverts cultivés à travers le renforcement de leur fonction agricole et le maintien de larges perspectives entre les espaces urbanisés existants : maintien des coupures d'urbanisation existantes entre les noyaux bâtis présents le long de la RD951 et requalification des franges des noyaux bâtis, entrées de villes / villages / hameaux.
- Le maintien et le renforcement de la lisibilité des éléments de ponctuation et d'animation paysagère que constituent les alignements arborés le long de la RD951, les formations arbustives qui accompagnent fossés et cours d'eau temporaires et contribuent, au-delà de la qualité des paysages, à l'enrichissement biologique des milieux, à la protection de la ressource en eau superficielle vis-à-vis des intrants agricoles et à la régulation hydraulique de l'ensemble du bassin versant.

## Axe 1

# AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

Orientation stratégique 1 :

Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives

**Orientation stratégique 2 :**

**Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la  
rencontre Sologne-Loire**

### Action 7 : Valoriser les paysages de Sologne

Cette action vise l'affirmation des ambiances propres à chacun des motifs composant le vaste ensemble patrimonial que constitue la Sologne et s'appuie sur :

- La préservation de la marqueterie agricole / viticole / maraîchère de la Sologne viticole fortement liée à la production agricole et qui s'appuie notamment sur les secteurs classés AOC (appellation d'origine contrôlée Cheverny, Cour-Cheverny ou crémant de Loire) ou protégés par les zones agricoles protégées (ZAP Mont-près-Chambord).
- La lisibilité des clairières agricoles de la Grande Sologne qui participent à la mise en scène de la matrice forestière par les perspectives offertes sur les lisières des massifs boisés. La valorisation de ce motif appelle à la préservation de la vocation agricole des clairières et à l'accompagnement des structures dans l'adaptation de leurs outils de production tout en assurant la valorisation des paysages, voire à la recherche de nouvelles vocations permettant de conserver le bâti traditionnel agricole.

# Axe 1

## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

Orientation stratégique 1 :  
Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives

Orientation stratégique 2 :  
**Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la  
rencontre Sologne-Loire**

### **OBJECTIF 4 : Renforcer les liens Sologne / Val de Loire par des continuités éco- paysagères qui contribuent à l'enrichissement biologique**

La valorisation spatiale et paysagère du territoire de Grand Chambord s'associe à l'objectif d'amélioration du fonctionnement biologique du territoire à travers le renforcement de la trame verte et bleue.

Cet objectif s'appuie sur 3 actions :

- La protection des espaces ressources,
- Le renforcement des échanges entre Sologne et Loire,
- L'enrichissement de la biodiversité dans les espaces du quotidien.

### **Action 8 : La protection des espaces ressources**

La valorisation spatiale et paysagère prend appui :

- Sur les milieux boisés structurants associés aux massifs de Sologne,
- Sur les grands milieux aquatiques associés au val de la Loire et à la Sologne.

Afin de permettre un bon fonctionnement biologique de l'ensemble du territoire, le projet vise la préservation et le renforcement des milieux interstitiels aux espaces ressources qui permettent les déplacements des espèces. Il s'agit alors de préserver, conforter voire restaurer la qualité d'espaces agri-naturels qui permettant le déplacement et la reproduction des espèces.

### **Action 9 : Le renforcement des échanges entre la Sologne et la Loire**

Les continuités de milieux identifiées de façon prioritaire visent à favoriser les échanges Est-Ouest. Ils constituent un réseau de milieux parallèle à l'axe de la Loire et aux massifs de Sologne (effet « zone tampon » de la Sologne). Dans cette perspective les trames arborées et les espaces boisés « relais » situés entre les principaux massifs « réservoirs » font l'objet de mesures de préservation renforcées.

Afin de favoriser et renforcer les échanges entre Sologne et Loire les milieux relais qui assurent les connexions entre ces deux grands espaces de ressource biologique font également l'objet d'une préservation ciblée. Ces connexions s'appuient sur des milieux arborés (bosquets, bois, alignements) ainsi que sur les milieux aquatiques et humides (rus pérennes ou temporaires, mares, zones humides, végétation présente sur les rives (ripisylve).

# Axe 1

## AFFIRMER GRAND CHAMBORD COMME ESPACE DE RENCONTRE ENTRE VAL DE LOIRE ET SOLOGNE

Orientation stratégique 1 :

Renforcer les coopérations  
économiques inter-rives

**Orientation stratégique 2 :**

**Renforcer la visibilité des motifs  
paysagers spécifiques de la  
rencontre Sologne-Loire**




### Action 10 : L'enrichissement de la biodiversité dans les espaces du quotidien

Cet enrichissement de la biodiversité passe par :



- Une meilleure insertion des connexions écologiques au sein des espaces urbains par l'aménagement et la gestion durable des espaces verts, la valorisation des espaces en creux et libres de construction, le recours à des solutions de végétalisation... Les traversées des villages installés de part et d'autre des cours du Beuvron et du Cosson sont valorisées sur le plan paysager, patrimonial et environnemental. Il s'agit d'assurer une plus grande présence de la biodiversité dans les espaces bâtis des bourgs et des villages.
- La préservation et le maintien de ceintures éco-paysagères péri-villageoises et d'espaces naturels villageois (vergers, jardins, alignements arborés,...).

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION DE LA FONCTIONNALITÉ BIOLOGIQUE DE GRAND CHAMBORD



### Espaces réservoirs pour la biodiversité à préserver

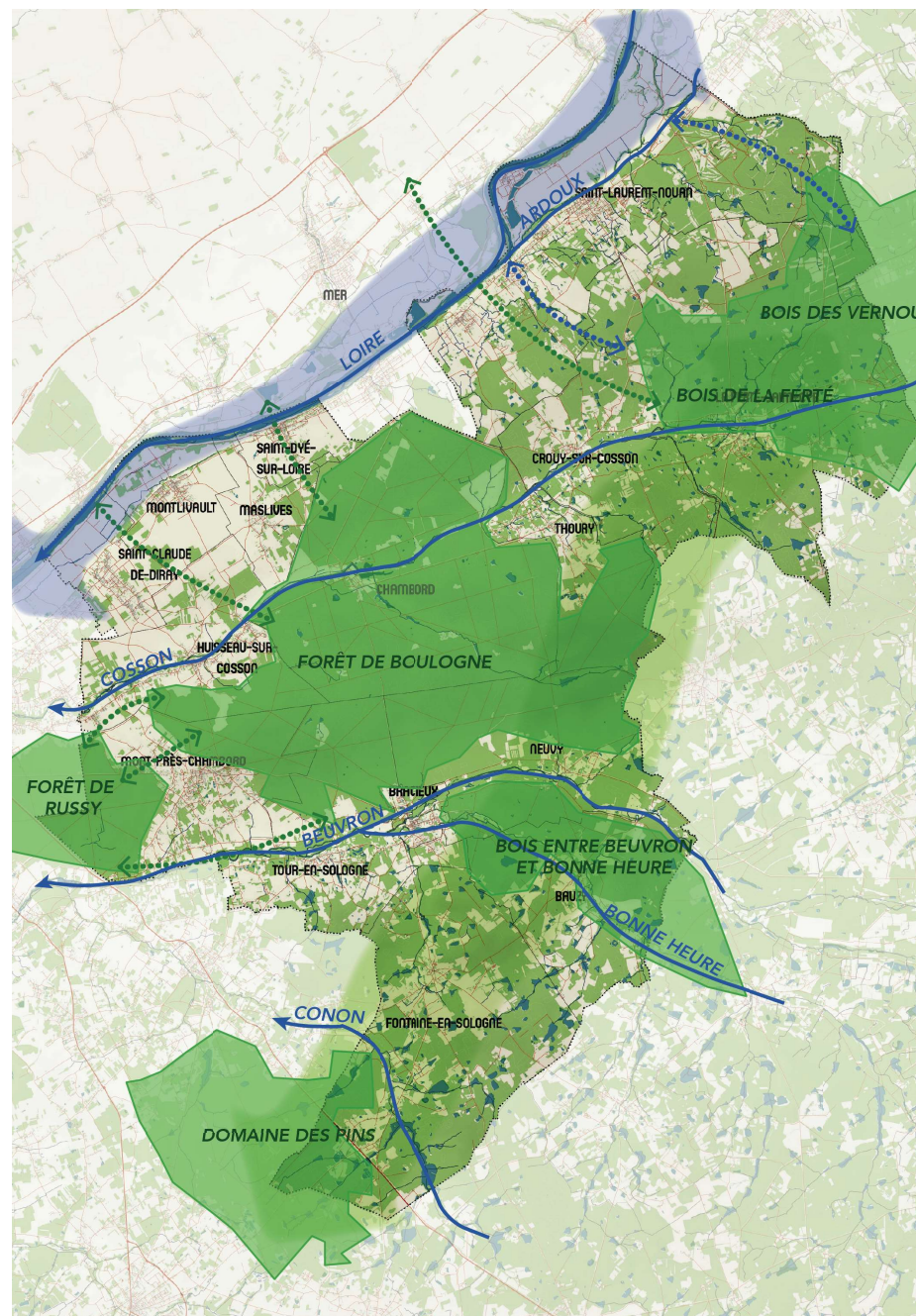
-  Espace réservoir forestier
-  Milieu boisé relais
-  Espace réservoir aquatique

### Corridors prioritaires à maintenir

-  Corridor prioritaire du continuum forestier à maintenir
-  Corridor prioritaire du continuum forestier aquatique / humide à maintenir

### Continuités écologiques à maintenir / restaurer

-  Continuité écologique forestière à maintenir / restaurer
-  Continuité écologique aquatique / humide à maintenir / restaurer



## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

Orientation 3

Orientation 4

Orientation 5

*Grand Chambord vise le développement des capacités de production locale et l'amélioration de la qualité du cadre de vie offert aux habitants.*

*La stratégie de développement portée par le projet s'appuie sur les ressources, savoir-faire et filières propres du territoire et, cherche à mieux les valoriser et accroître les retombées locales, par le développement de nouvelles synergies créatrices de valeur.*

*En jouant de la très forte attractivité du territoire associée à son cadre paysager et patrimonial exceptionnel, il cherche à générer de nouvelles opportunités de développement :*

- pour les activités primaires (agricoles, viticoles, maraîchères et sylvicoles) qui contribuent à la mise en valeur de l'ensemble du territoire et de ses ressources,
- pour les activités de services qui accompagnent la valorisation du cadre de vie des habitants et des entreprises et valorisent les trames bâties villageoises patrimoniales.

**ACCROITRE LES ACTIVITES PRIMAIRES QUI CONTRIBUENT A LA MISE EN  
VALEUR DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET DE SES RESSOURCES**

**ACCROITRE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICE EN LIEN AVEC LA  
DYNAMIQUE TERRITORIALE ET EN RESPECTANT LA QUALITE PAYSAGERE DU  
TERRITOIRE**

**PROPOSER UNE OFFRE RESIDENTIELLE DIVERSIFIEE**

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

## ORIENTATION STRATEGIQUE 3 : ACCROITRE LES ACTIVITES PRIMAIRES QUI CONTRIBUENT A LA MISE EN VALEUR DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ET DE SES RESSOURCES

*La stratégie de développement du territoire de Grand Chambord intègre le développement des activités économiques agricoles, viticoles, maraîchères et sylvicoles qui participent à la création de valeur économique locale, à l'offre d'emploi, à la valorisation de l'espace, à la valorisation des paysages ainsi qu'à la notoriété du territoire.*

*Il s'agit dès lors d'accompagner le développement de ces filières économiques :*

- *en dégagant des capacités spatiales d'évolution,*
- *en favorisant de nouvelles activités valorisant la diversité locale des clients (habitants / touristes / entreprises) et les interactions avec le territoire (son espace, ses paysages et son patrimoine).*

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

### OBJECTIF 5 : Conforter durablement les capacités de développement des activités primaires par une préservation des fonctionnalités de l'espace agricole

Afin d'assurer les conditions de développement des activités agricoles, viticoles, maraîchères et sylvicoles, le projet de territoire vise la préservation des espaces productifs et le maintien de capacités de développement adapté.

Cette préservation se traduit par 4 actions principales :

- Protéger et valoriser des sols à fortes valeurs agronomiques,
- Maintenir des sièges d'exploitation,
- Soutenir le développement des nouvelles constructions agricoles,
- Garder des capacités de déplacement des engins agricoles et sylvicoles.

### Action 11 : Protéger et valoriser des sols à fortes valeurs agronomiques

Les secteurs situés dans les zones d'appellation d'origine contrôlée (AOC Cheverny, Cour-Cheverny), les

zones agricoles protégées (notamment ZAP de Mont-près-Chambord) ou engagés dans des démarches de labellisation (Label Rouge, agriculture biologique, etc.) sont maintenus et constituent le socle de développement des activités primaires.

### Action 12 : Assurer des capacités de développement pour les sièges d'exploitation

Les sièges d'exploitation agricole bénéficient de capacités de développement suffisantes dans une logique de minimisation des conflits d'usage avec les riverains, de sécurisation, d'amélioration des circulations agricoles et d'insertion paysagère.

### Action 13 : Soutenir au développement des nouvelles constructions agricoles

Les nouvelles constructions agricoles, les besoins liés à la modernisation des structures, l'adaptation aux nouvelles orientations technicoéconomiques sont soutenues (extension des bâtiments, construction de bâtiments d'exploitation...).

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### **Orientation stratégique 3 :**

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

### **Action 14 : Garder les capacités de déplacement des engins agricoles et sylvicoles**

Les capacités de déplacement des engins agricoles et sylvicoles sont assurées par :

- Le maintien de voies de contournement agricoles des centres-bourgs des villages ;
- L'organisation du stationnement dans les espaces résidentiels et les cœurs de bourg pour libérer au maximum l'espace public et conforter les capacités de circulation des véhicules larges ;
- L'adaptation des aménagements des traversées de cœur de bourg au passage des engins larges dans le respect du caractère patrimonial des bourgs ;
- Le maintien de capacités de circulation pour les véhicules d'exploitation forestière.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

### OBJECTIF 6 : Renforcer les potentialités de développement des activités primaires par de nouvelles interactions avec la vie sur le territoire

A travers son projet, Grand Chambord cherche à accroître les synergies entre les activités agricoles et la vie économique et sociale du territoire. De nouvelles capacités de développement pour les filières agricoles sont encouragées à travers deux actions :

- Accompagner le développement de la vente directe,
- Améliorer la lisibilité du territoire et de ses productions.

### Action 15 : Accompagner le développement de la vente directe

Cet accompagnement permet la création de nouveaux lieux de vente :

- Dans les exploitations, à la ferme ou sur le lieu de production ;
- Dans les cœurs de village et de bourg par la création et le développement de points de vente collectifs ;
- Dans les sites touristiques par l'organisation de

marchés de soir, marchés de producteurs notamment pendant les saisons touristiques ;

- Sur les itinéraires des parcours touristiques tels que « Châteaux à vélo » ; etc.

### Action 16 : Améliorer la lisibilité du territoire et de ses productions

Cette amélioration sera réalisée :

- En accompagnant la visibilité des grands sites associés notamment à la filière de la fraise : en prévoyant les capacités de développement et d'extension de la coopérative agricole « Cadran de Sologne » ;
- En accompagnant le développement des activités d'élevage caprin ;
- En soutenant la diversification et le développement de filières innovantes : Igname à Saint-Claude-de-Diray et Montlivaut, Cornichons (Maslives).

Les filières de production présentes sur le territoire de Grand Chambord offrent des opportunités de développement de l'emploi local. Les exploitations doivent pouvoir adapter leurs structures pour répondre aux besoins d'hébergement des salariés agricoles saisonniers.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

### OBJECTIF 7 : Soutenir une valorisation réciproque des activités primaires et des motifs paysagers au bénéfice d'un développement cohérent et qualitatif du territoire de Grand Chambord

Les activités agricoles et primaires et les paysages patrimoniaux de Grand Chambord s'inscrivent dans une valorisation réciproque au bénéfice de leur développement mutuel. Pour cela, une veille spécifique sera apportée sur l'insertion des bâtiments agricoles et sur le patrimoine bâti.

### Action 17 : Veiller à une bonne insertion des bâtiments agricoles

La bonne insertion des bâtiments agricoles et les abords des exploitations participent à la qualité des paysages de Grand Chambord. L'agriculture et son développement contribuent à la qualité des paysages ruraux locaux par des installations qui veillent à s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les nouvelles constructions agricoles nécessaires aux exigences de modernisation et d'adaptation (extension des bâtiments, hangars, création de nouveaux sièges

d'exploitation, logement du chef d'exploitation) sont réalisées en intégrant les enjeux d'exposition et de sensibilité paysagère (implantation à proximité des silhouettes bâties existantes, visibilité lointaine, maintien dans le prolongement des silhouettes bâties, maintien des crêtes de coteaux des vallées dégagées, inscription dans la pente), de qualité architecturale (volumes, matériaux, couleurs).

### Action 18 : Veiller au maintien des motifs architecturaux du territoire

L'entretien, la mise en valeur voire la reconquête du patrimoine bâti agricole de qualité est accompagnée dans une perspective de maintien des motifs architecturaux identitaires du territoire.

La réaffectation à de nouveaux usages lorsqu'ils ne peuvent plus répondre aux besoins de l'activité agricole est envisagée dans le respect de l'identité et de l'esprit des édifices - une attention particulière est portée aux fermes agricoles plus connues sous le nom de closerie, locatures, etc.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### **Orientation stratégique 3 :**

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

### **Action 19 : Associer les activités primaires aux objectifs de lutte contre le changement climatique portés par le projet de Grand Chambord**

Le développement de la filière bois-énergie trouve un lien direct avec les nombreux boisements et secteurs forestiers du territoire.

Cette filière permet de répondre localement aux besoins de chauffage collectif, industriel et individuel et des équipements publics. La valorisation du bois-énergie contribue à l'entretien du paysage et des bois.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

Orientation stratégique 3 :

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

**Orientation stratégique 4 :**

**Accroître l'offre de commerciale et de service en lien avec la dynamique du territoire et en respectant la qualité paysagère du territoire**

Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

Cette orientation vise à :

- Conforter le maillage commercial en permettant l'adaptation des structures et la proximité avec les bassins de chalandise,
- Soutenir le développement d'un tissu économique rural en lien avec la valorisation patrimoniale et la qualité de vie du territoire.

**ORIENTATION STRATEGIQUE 4 : ACCROITRE L'OFFRE  
COMMERCIALE ET DE SERVICE EN LIEN AVEC LA DYNAMIQUE DU  
TERRITOIRE ET EN RESPECTANT LA QUALITE PAYSAGERE DU  
TERRITOIRE**

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

**Accroître l'offre de commerciale et de service en lien avec la dynamique du territoire et en respectant la qualité paysagère du territoire**

### Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

## **OBJECTIF 8 : Envisager le développement et/ou la création d'une offre commerciale de qualité afin de maintenir la présence de services de proximité attractifs**

### **Action 20 : Le renforcement des pôles relais**

Les pôles relais (Saint-Laurent-Nouan, Mont-près-Chambord – Bracieux) définis par le SCoT renforcent prioritairement leur fonction de pôles commerciaux du territoire en réponse à une logique de maintien de proximité et de rapprochement des lieux de consommation vis-à-vis des habitants.

Les capacités de développement sont également organisées de façon à conforter la fonction de pôle commercial du pôle de Saint-Laurent-Nouan. Ainsi l'offre commerciale de Grand Chambord s'organise en priorité sur :

- Les centres-bourgs et les espaces bâtis des pôles relais qui accueillent une offre commerciale en lien avec leur attractivité résidentielle, économique et touristique. Le développement de l'attractivité et la diversification de l'offre commerciale, prennent appui sur les propres atouts des centres anciens : valorisation des patrimoines architecturaux, paysagers et urbains, accessibilité pour les piétons et les deux-roues par l'aménagement de

cheminements et d'itinéraires dédiés ainsi que d'espaces stationnement deux-roues (dans la perspective de mieux tirer parti de la forte fréquentation touristique par les cyclotouristes), valorisation qualitative des espaces publics des centres anciens et aménagement d'espaces de stationnement périphérique permettant de soulager l'espace public des stationnements ,... en lien avec leur capacité d'attractivité touristique et de loisirs.

- L'espace commercial du « Petit Four » de Saint-Laurent-Nouan poursuit le développement de son offre commerciale en contribuant à la qualification paysagère des perceptions visuelles depuis la RD951 et de l'entrée du bourg (qualité des nouvelles constructions, renforcement végétal, etc.). Le renforcement des capacités de cet espace est également assuré par la requalification des tissus économiques anciens situés en frange sud de l'espace commercial.
- L'espace commercial des « Morines » de Mont-près-Chambord poursuit sa qualification dans la perspective d'une articulation renforcée avec le cœur de bourg par le développement de liaisons douces (vélos, piétons) et de conditions de stationnement pour les deux-roues.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

Orientation stratégique 3 :

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

**Orientation stratégique 4 :**

**Accroître l'offre de commerciale et de service en lien avec la dynamique du territoire et en respectant la qualité paysagère du territoire**

Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

En complémentarité à l'offre commerciale des pôles relais, l'ensemble des communes de Grand Chambord a vocation à accueillir une offre en commerces et services de proximité. Cette offre prend place au sein des enveloppes bâties villageoises existantes et dans le cadre d'équipements proportionnés à leur rôle dans l'armature du territoire et à leur vocation touristique.

**Action 21 : Le développement d'une offre de services touristiques qui soutient la vitalité des bourgs et village et la valorisation des patrimoines ruraux**

En lien avec le renforcement des activités primaires et l'artisanat poursuivi par le territoire, les centres-bourgs ont vocation à accueillir des lieux de vente et de valorisation des productions locales : production maraîchères (vins, fraises de Sologne, etc.) productions agroalimentaires de qualité (biscuiterie, chocolats, etc.).

**Action 22 : Le développement de nouvelles activités tertiaires dans les bourgs et villages**

L'attractivité résidentielle et touristique constitue un

levier de développement pour les activités tertiaires locales. Elle s'associe au développement de la connectivité numérique du territoire valorisée par le développement : d'équipements de services accompagnant les tiers-lieux, d'espaces de télétravail, d'espaces de travail partagés, d'espaces de formation connectés, etc.

Le développement de cette offre d'espaces tertiaires ou artisanaux participe à la valorisation des patrimoines villageois et urbains et à la dynamisation des centralités. Elle est soutenue de façon privilégiée dans le cadre de reconversion de bâtiments existants. Elle contribue à la vitalité des cœurs de bourg et des villages en associant la population, les activités marchandes et non marchandes, le tourisme, la valorisation d'espaces publics (patrimoine, accessibilité, stationnement, etc.).

La création de MSAP en lien avec les politiques de l'habitat devront être développées dans les pôles relais.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

OBJECTIF SCOT 2010-2030

+ 1000 emplois

59 ha d'espace économique dont 26 ha d'extension

Orientation stratégique 3 :

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

**Orientation stratégique 4 :**

**Accroître l'offre de commerciale et de service en lien avec la dynamique du territoire et en respectant la qualité paysagère du territoire**

Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

**OBJECTIF 9 : Poursuivre le développement des équipements numériques afin de répondre aux enjeux d'attractivité résidentielle, économique et touristique (e-tourisme)**

**Action 23 : Développer l'offre en télécommunication**

Le renforcement de l'offre en télécommunication numérique sur l'ensemble des communes est recherchée pour faciliter, améliorer le quotidien des habitants et des actifs (limiter les besoins en déplacements physiques et carbonés), réduire les inégalités d'accès, rompre l'isolement des personnes peu ou difficilement mobiles (e-administration, e-santé, e-éducation, e-travail, e-formation...).

Le projet de territoire accompagne le déploiement de la montée en débit du réseau internet en articulation avec la mise en œuvre des stratégies régionales et départementales.

**Action 24 : Développer de nouveaux équipements de desserte numérique**

Grand Chambord priorise la réalisation des nouveaux équipements de desserte numérique à la faveur des pôles relais, des espaces d'activités économiques et des équipements publics et de formation.

**Action 25 : Prévoir les conditions de desserte numérique**

Sur l'ensemble du territoire les projets d'urbanisation et les nouveaux aménagements prévoiront les conditions de la desserte numérique.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

OBJECTIF SCOT 2010-2030

+ 1000 emplois

59 ha d'espace économique dont 26 ha d'extension

Orientation stratégique 3 :

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

**Orientation stratégique 4 :**

**Accroître l'offre de commerciale et de service en lien avec la dynamique du territoire et en respectant la qualité paysagère du territoire**

Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

**OBJECTIF 10 : Repositionner l'offre foncière et immobilière économique en lien avec les dynamiques territoriales et les demandes différenciées**

**Action 26 : Hiérarchiser l'offre foncière économique**

L'offre foncière économique de Grand Chambord s'organise de façon hiérarchisée à travers :

- Une zone d'intérêt majeur : la ZA du Petit Four à St-Laurent-Nouan ;
- Des sites d'équilibre : Parc des Châteaux et ZA Le Chêne à Bracieux, ZA La Gaucherie à Fontaines-en-Sologne, ZA La Cave à Mont-Près-Chambord, Les Morines à Mont-près-Chambord ;
- Une dizaine de sites artisanaux et commerciaux de proximité.

Le maintien des sites économiques d'équilibre (Parc des Châteaux et ZA Le Chêne à Bracieux, ZA La Gaucherie à Fontaines-en-Sologne, ZA La Cave à Mont-Près-Chambord) voire leur recentrage partiel, vise à accueillir les PME/TPE intervenant dans les sphères de l'économie présentielle, des activités qualitative de niche ou liées

au tourisme. Les sites de proximité n'ont pas vocation à être développés.

**Action 27 : Organiser et qualifier l'offre foncière économique**

Grand Chambord organise et qualifie une offre foncière et immobilière économique en lien avec :

- Le renforcement du tissu de TPE/PME, caractéristique de l'économie présentielle,
- L'attrait vis-à-vis d'entreprises à haute valeur ajoutée positionnées sur « des activités de niche » en résonance avec le patrimoine exceptionnel du territoire (activités liées au luxe, restauration du patrimoine bâti, agro-alimentaire de qualité, etc.),
- Le renforcement des capacités hôtelières touristiques,
- Le potentiel industriel lié aux activités de maintenance nucléaire.

Il apparaît nécessaire de développer des réponses plurielles au regard des attentes liées au parcours résidentiel des entreprises : pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, location-vente, foncier modulable, etc.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

Orientation stratégique 3 :

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

**Orientation stratégique 4 :**

**Accroître l'offre de commerciale et de service en lien avec la dynamique du territoire et en respectant la qualité paysagère du territoire**

Orientation stratégique 5 :

Proposer une offre résidentielle diversifiée

## OBJECTIF 11 : Requalifier les espaces économiques

### Action 28 : Requalifier et densifier des zones existantes

À la faveur du transfert de la gestion de l'ensemble des zones d'activités à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la Communauté de communes du Grand Chambord (loi NOTRe), du caractère vieillissant de certains espaces d'activités et des exigences du SCoT du Blaisois, la requalification-densification des zones d'activités existantes devient une priorité du Grand Chambord.

### Action 29 : Renforcer la qualité paysagère des espaces d'activités

Au regard de l'ambition générale de confortement de la qualité patrimoniale exceptionnelle du territoire, Grand Chambord s'efforcera de travailler sur la bonne inscription paysagère et environnementale des espaces économiques actuels et futurs et sur le développement d'opérations de reconquêtes/requalification/densification de secteurs déjà urbanisés.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

**Proposer une offre résidentielle diversifiée**

Trois espaces de vie sont identifiés et chacun irrigués par des pôles de services de proximité :

- Espace « Val de Loire - Cosson » à l'ouest
- Espace « Val de Loire – Sologne » animé par Saint-Laurent-Nouan, à l'est
- Espace « Sologne » animé par Bracieux et Mont-près-Chambord au sud

À l'échelle de ces espaces, le projet de territoire développe une offre territoriale qui vise une offre résidentielle diversifiée nécessaire à la mise en œuvre du projet de développement et permettant de répondre aux besoins de tous les ménages.

## **ORIENTATION STRATEGIQUE 5 : PROPOSER UNE OFFRE RESIDENTIELLE DIVERSIFIEE**

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

**Proposer une offre résidentielle diversifiée**

Le SCoT du Blaisois prévoit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), l'accueil de 1600 habitants au sein de la Communauté de Communes de Grand Chambord (CCGC) sur la période 2010-2030.

Pour accueillir le nouvel apport de population, le SCoT du Blaisois définit les possibilités constructives par grands secteurs territoriaux en matière d'optimisation des espaces urbains constitués ainsi qu'en matière d'extension.

La CCGC au regard de sa production de logements pour la période 2010-2019, de +/- 850 logements, le PLUi prévoit la production de +/- 1 065 logements entre 2019 et 2030, dont 40% dans les pôles relais identifiés au SCoT.

Au regard des densités définies par le SCoT et du nombre de logements à réaliser, le stock foncier disponible maximum pour chacun des secteurs se répartit comme suit :

Secteur	Stock foncier en extension pour la période 2020-2030 en ha
Secteur Est	16
Secteur Ouest	23
Secteur Sud	22
<b>Total</b>	<b>61</b>

La réalisation de ces logements, tout comme l'ensemble du développement urbain, est envisagée dans le respect d'un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, le projet de développement prévoit :

- L'élévation des densités bâties et des densités résidentielles,
  - La diminution de l'artificialisation des espaces.
- Le projet poursuit un objectif plus ambitieux que le SCoT en visant un rythme d'artificialisation maximum de 48 ha. La diminution du rythme annuel de consommation d'espaces à vocation résidentielle est alors de 6,5% sur la période d'application du PLUi par rapport à la décennie passée (passant de 4,6 ha/an à 4,3 ha/an).

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

**Proposer une offre résidentielle diversifiée**

### OBJECTIF 12 : Proposer une offre résidentielle qui accompagne le développement global du territoire

L'évolution de l'offre résidentielle est envisagée dans un objectif de renforcement et de diversification.

Il s'agit à la fois :

- De valoriser une attractivité résidentielle forte du territoire portée par un cadre de vie reconnu et recherché par l'ensemble des profils de ménage,
- De permettre aux jeunes actifs d'accéder au logement sur le territoire,
- D'accompagner les besoins nouveaux d'une population locale qui évolue en faveur d'une part croissante de personnes âgées,
- De soutenir les ménages fragilisés par des parcours de vie de moins en moins linéaires.

L'objectif est de contribuer à l'accès à un logement de qualité pour tous les ménages et d'accompagner l'attractivité et le développement économique du territoire en proposant des logements adaptés aux besoins des jeunes actifs, des personnes âgées, des jeunes ménages et des familles mono-parentales, etc

### Action 30 : Renforcer la modernisation et le développement du parc locatif social public

Poursuivre le développement du parc résidentiel locatif social à travers la réalisation de près de 170 nouveaux logements entre 2019 et 2030. L'offre nouvelle est prioritairement envisagée dans les pôles relais puis sur l'ensemble des communes du territoire en lien avec leur offre en services et en emplois.

Accompagner la rénovation du parc social existant notamment en faveur d'une amélioration de la performance thermique des logements, qui implique une prise en compte dans les dispositions réglementaires d'urbanisme ainsi que le renforcement des partenariats avec les bailleurs sociaux et les collectivités propriétaires (notamment Saint-Laurent-Nouan). Dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH) 2016-2022, la Communauté de communes Grand Chambord s'est fixée un objectif de 20 logements locatifs sociaux par an à traiter.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

**Proposer une offre résidentielle diversifiée**

### Action 31 : Réaliser une structure d'accueil pour les jeunes actifs

Afin d'accompagner le développement des activités et des entreprises il s'agit de mettre en place une offre locale à destination des jeunes en insertion professionnelle ou des saisonniers. La mise en œuvre de cet objectif s'inscrit à travers l'accompagnement de la création de nouveaux logements dans le parc existant (extension de constructions, constructions neuves au sein des enveloppes villageoises) ainsi que par la création d'une structure d'hébergement pour saisonniers et jeunes en formation (à Saint-Laurent-Nouan et/ou Bracieux).

### Action 32 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage

Le projet de territoire s'inscrit en faveur d'une extension de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage. En complément, l'objectif est d'envisager l'aménagement d'une aire de grand passage s'inscrivant à une échelle cohérente intercommunautaire. L'objectif demeure de favoriser la sédentarisation sur le territoire.

### OBJECTIF 13 : Une offre résidentielle renforcée dans les bourgs et les villages au bénéfice d'une qualité de vie qui joue des proximités

L'organisation du développement résidentiel de façon hiérarchisée et dans une logique de renforcement de l'organisation territoriale des communes :

- soutient l'élévation de l'offre en services et équipements des bourgs relais et des communes,
- répond à une logique de proximité et de diminution des besoins en déplacements carbonés.

### Action 33 : Soutenir l'offre dans les bourgs relais

Afin de soutenir le maintien, le renforcement et l'élévation de l'offre en services et équipements, le développement de l'offre résidentielle est prioritairement envisagée dans les bourgs relais.

Près de 40% de l'offre résidentielle future est envisagée sur les deux pôles relais du territoire.

Le développement de l'offre résidentielle en lien avec les lieux et espaces de vie existants ou futurs priorise l'implantation de l'habitat autour et à proximité des équipements, des services.

## Axe 2

# ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

### Orientation stratégique 3 :

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

### Orientation stratégique 4 :

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

### Orientation stratégique 5 :

**Proposer une offre résidentielle diversifiée**

### Action 34 : Répondre à une logique de proximité




A l'échelle des communes, les déplacements sont organisés pour une plus grande proximité des habitants aux services, commerces, équipements, à la vie associative.

Le développement et l'aménagement des communes s'accompagnent par la réalisation de cheminements doux spécifiques à l'intérieur des « quartiers », des secteurs résidentiels qui facilitent l'accès aux services et aux équipements.



# Axe 2

## ACCROÎTRE LES SYNERGIES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES LOCALES

Organiser des polarités économiques et résidentielles

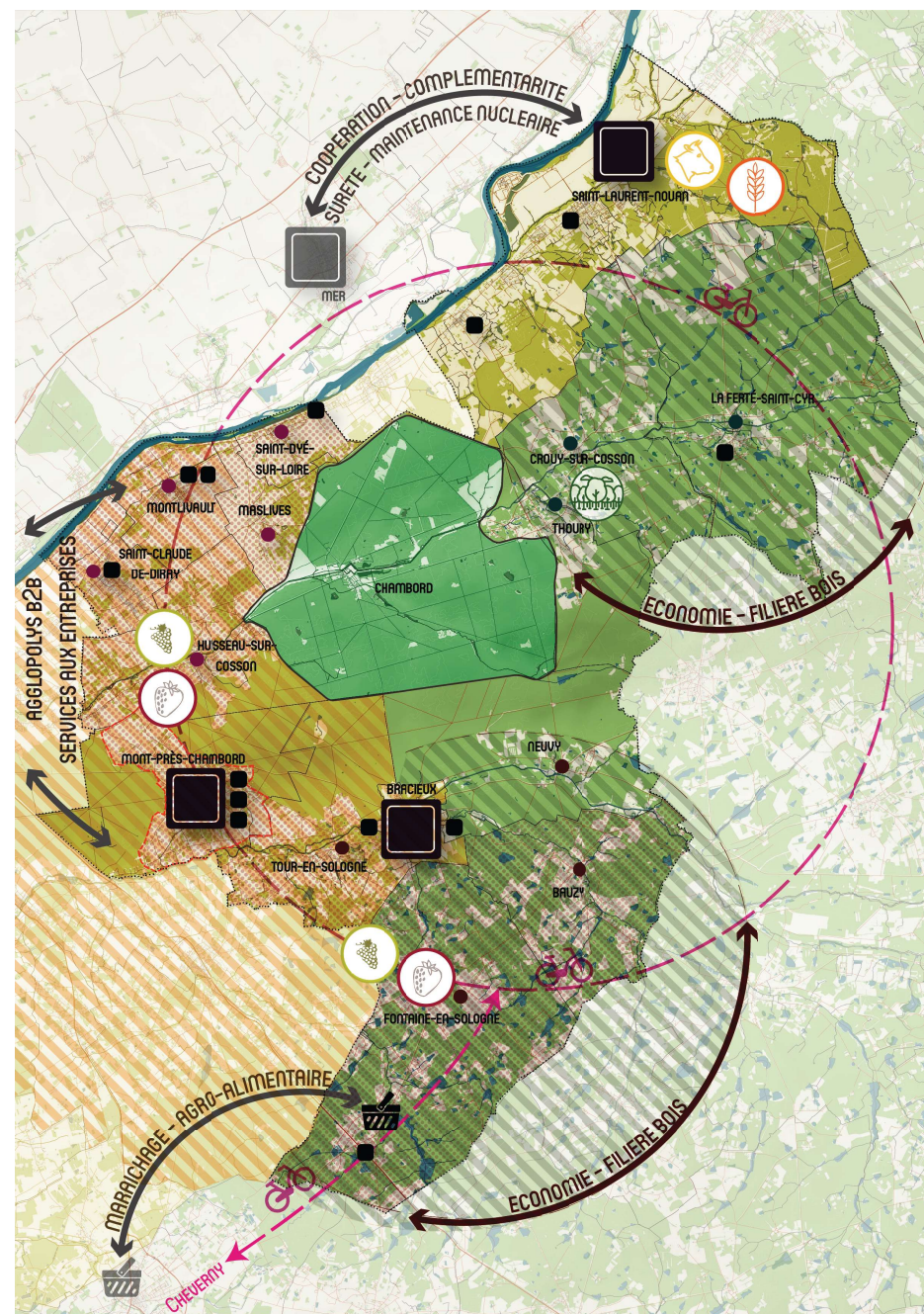
-  Pôle relais
-  Parc artisanal
-  Communes rurales par secteurs

Flux économiques et touristiques

-  Circuits vélo / diffusion touristique sur le territoire
-  Coopérations et échanges économiques avec les territoires voisins

Valoriser des productions primaires

-  AOC Cheverny
-  Espaces boisés d'appui à la filière bois
-  AOC Cour-Cheverny
-  Zone maraîchère et arboricole
-  Territoire couvert par une Zone Agricole Protégée
-  Filières maraîchères et arboricole (localisation symbolique)
-  Filières viticoles (localisation symbolique)
-  Filières d'élevages (localisation symbolique)
-  Pépinières forestières (localisation symbolique)
-  Filières de grandes cultures (localisation symbolique)



**Axe3**

## **CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD**

Orientation 6

Orientation 7

Orientation 8

*Si Chambord dispose d'une notoriété mondiale, les habitants du territoire entretiennent un rapport qui demeure distant avec le Domaine.*

*Vivre et travailler au seuil d'un des édifices les plus remarquable du patrimoine Français appelle à concevoir l'organisation d'un territoire de vie de façon extraordinaire et exceptionnelle.*

*C'est ainsi que le PADD vise à renforcer la qualité de ses espaces et de ses patrimoines en prolongeant dans l'organisation de ses espaces de vie, de ses paysages et de ses modes de faire l'exceptionnalité insufflée par son château. La réussite de cette rencontre s'inscrit inévitablement dans le renforcement de synergies gagnantes entre Château et Territoire.*

***FAIRE BENEFICIER LES HABITANTS DE L'EXCEPTIONNALITE DE RESIDER SUR  
LE TERRITOIRE DE GRAND CHAMBORD***

***FAIRE BENEFICIER LES TOURISTES DE L'EXCEPTIONNALITE DE SEJOURNER  
SUR LE TERRITOIRE DE GRAND CHAMBORD***

***RETROUVER UN ECRIN DE QUALITE POUR CHAMBORD ET LE DIALOGUE  
AVEC LA LOIRE AU BENEFICE DE TOUT LE TERRITOIRE***

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

### Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

### Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

### Orientation stratégique 8 :

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

**ORIENTATION STRATÉGIQUE 6 : FAIRE BÉNÉFICIER LES HABITANTS DE L'EXCEPTIONNALITÉ DE RESIDER SUR LE TERRITOIRE DU GRAND CHAMBORD**

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

### Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

### Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

### Orientation stratégique 8 :

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

### OBJECTIF 13 : Contribuer à la valorisation des patrimoines villageois d'aujourd'hui et de demain

#### Action 35 : Renforcer les qualités bâties dans les bourgs et les villages

Les qualités bâties des bourgs et villages sont renforcées par :

- L'adaptation des bâtis anciens et des bâtis vacants pour satisfaire aux besoins en logements, répondre aux nouveaux modes d'habiter, aux besoins de confort et aux exigences de maîtrise de l'énergie.
- La réhabilitation patrimoniale dans les villages et les bourgs, est encouragée dans le respect des sites et des paysages bâtis, de l'esprit et de l'histoire des lieux, de l'environnement bâti, de l'architecture rurale et agricole dans les communes rurales. Le projet vise à encourager le changement de destination, l'extension et la réhabilitation des logements dans les écarts.
- La régénération ponctuelle des tissus bâtis de moindre intérêt patrimonial et difficilement mutables en l'état (ruine, nombreux désordres...) constitue une réponse adéquate à l'amélioration de l'habitat.

#### Action 36 : Intégrer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans le paysage

Dans les bourgs et les villages, les nouvelles opérations réinterprètent les typologies du patrimoine bâti identitaire dans les nouveaux projets de construction (volumétrie, orientation, implantation, couleurs et matériaux, transition avec l'espace public...). Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans le grand paysage et dans le paysage d'approche des bourgs.

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

### Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

### Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

### Orientation stratégique 8 :

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

## OBJECTIF 14 : Positionner le territoire sur une trajectoire ambitieuse en matière de lutte contre le changement climatique, d'adaptation et de transition énergétique

### Action 37 : Privilégier la production de logements sur la construction de nouveaux bâtiments, la démarche BIMBY plutôt que la consommation de terres agricoles

- Favoriser le partage des logements existants au fur et à mesure de la décohabitation.
- Favoriser la conversion de bâtiments existants non habitables pour les transformer en logements (changement de destination).
- Favoriser la reconquête de logements vacants.
- S'appuyer sur l'exemple des premières opérations BIMBY réalisées sur le territoire pour les mettre en valeur et pour diffuser ces bonnes pratiques.

### Action 38 : Favoriser de nouvelles pratiques pour les constructions neuves

- Laisser la possibilité de favoriser l'orientation bioclimatique des nouveaux bâtiments construits quand cela ne nuit pas à la qualité patrimoniale du quartier.

- Encourager les constructions neuves très faiblement consommatrices d'énergie, voire productrices nettes d'énergie quand cela ne nuit pas à la qualité patrimoniale du quartier,
- Intégrer la généralisation de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux.

### Action 39 : Encourager la rénovation énergétique

- Autoriser l'isolation par l'extérieur. laisser de la flexibilité en fonction des caractéristiques du bâtiment.
- Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux.

### Action 40 : Encourager le recours aux énergies renouvelables

- Laisser la possibilité d'installer des panneaux solaires PV ou des panneaux solaires thermiques en toiture, au moins pour les toitures non visibles de l'espace public, sauf si ces installations compromettent gravement la qualité architecturale du bâtiment.

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

**Orientation stratégique 7 :**

**Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord**

Orientation stratégique 8 :

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

*Le développement de nouvelles dynamiques de développement et de valorisation de Grand Chambord s'inscrit en lien avec l'amplification du rayonnement du Domaine.*

*A travers une mobilisation de l'ensemble des ressources du territoire, il s'agit d'accompagner le renforcement du Domaine dans le territoire de Grand Chambord et de lui accorder une nouvelle échelle de déploiement.*

*Grand Chambord organise l'évolution de son espace de façon à accroître la mise en valeur du domaine et château et à recevoir les équipements et installations nécessaires à son développement.*

**ORIENTATION STRATÉGIQUE 7 : FAIRE BÉNÉFICIER LES TOURISTES DE L'EXCEPTIONNALITÉ DE SÉJOURNER SUR LE TERRITOIRE DE GRAND CHAMBORD**

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

Orientation stratégique 8 :

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

**OBJECTIF 15 : Enrichir une destination touristique mondiale par une offre qui valorise les interactions Loire - Sologne**

**Action 41 : Le déploiement d'activités golfigues**

En lien avec l'identité solognote et la valorisation de la forêt, Le projet prévoit le déploiement des activités golfigues. Il est envisagé par l'augmentation des capacités d'hébergement, la diversification et l'extension de nouveaux espaces de pratique du golf. Le projet de territoire prévoit les capacités d'évolution en cohérence avec la préservation des qualités paysagères et biologiques des espaces boisés dans lesquels ils prennent place. La mise en place de partenariats locaux permettra de développer la gamme d'activités complémentaires pour les visiteurs des Golfs et à l'augmentation des retombées locales.

**Action 42 : Le renforcement des équipements liés au thème de l'eau**

En lien avec les identités ligériennes et solognotes, il est prévu de valoriser les équipements privilégiant le thème de l'eau :

- renforcement de l'accès aux abords de la Loire à travers l'itinéraire « Loire à vélo » qui constitue la dorsale structurante de diffusion des flux ligériens en direction du territoire et de la destination « Sologne » - notamment en s'appuyant sur le réseau d'itinéraires « Châteaux à vélo ».
- valorisation des ports du territoire (Saint-Dyé-sur-Loire, le Cavereau, Montlivault) en associant accueil du public et fréquentation touristique à la valorisation du patrimoine fluvial : quais, cales, ouvrages de navigation, échelles de crues, anneaux d'amarrage, etc.
- valorisation de la richesse du patrimoine rural des équipements liés à l'eau : fontaines, lavoirs, puits, circulation d'eau, et des milieux naturels liés à l'eau : points d'eau du territoire, valorisation durable et accès sécurisés aux étangs, valorisation écologique et accueil du public.

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

**Orientation stratégique 7 :**

**Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord**

Orientation stratégique 8 :

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

### Action 43 : Valoriser le village de Saint-Dyé

La Communauté de communes du Grand Chambord souhaite accompagner dans son rôle de pôle touristique d'appui à Chambord sur l'axe ligérien, notamment par la reconnaissance de la qualité patrimoniale de son tissu bâti (perspective d'une labélisation « Petite Cité de Caractère ») et par la valorisation de sa fonction de « Port de Chambord » en accueillant des équipements structurants dans la continuité de la Maison de la Loire.

### OBJECTIF 16 : Gérer à l'échelle du territoire l'augmentation attendue de la fréquentation touristique du château de Chambord

Le projet d'établissement 2015-2020 du domaine de Chambord prévoyait une augmentation de la fréquentation touristique du site jusqu'à atteindre 1 million de visiteurs par an dans le château (entrées payantes). Cette prévision sera sans doute largement dépassée. Pour cette raison, le territoire doit envisager de nouvelles modalités d'accueil et réfléchir sur les modalités d'accès au château.

### Action 44 : Développer les capacités d'hébergements touristiques

Le projet de la Communauté de communes du Grand Chambord est de favoriser l'accroissement et la diversité des capacités d'hébergements touristiques (Hôtels de différentes gammes, Parcs résidentiels de Loisirs, campings, gîtes...).

### Action 45 : Améliorer les mobilités autour du domaine de Chambord

L'accès au château de Chambord se fait principalement en voiture. La gestion du flux des véhicules doit être anticipée et le stationnement des véhicules au pied du monument doit être repensé. Pour cela, le projet doit prévoir pour les véhicules légers un parking de délestage à proximité du Domaine et une nouvelle aire pour les camping-cars permettant l'accès à une offre multimodale.

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

**Orientation stratégique 8 :**

**Retrouver un écrin de qualité pour Chambord et pour la Loire au service de tout le territoire**

***ORIENTATION STRATÉGIQUE 8 : RETROUVER UN ÉCRIN DE QUALITÉ  
POUR CHAMBORD ET POUR LA LOIRE AU SERVICE DE TOUT LE  
TERRITOIRE***

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

**Orientation stratégique 8 :**

**Retrouver un écrin de qualité pour Chambord et pour la Loire au service de tout le territoire**

### OBJECTIF 17 : Mettre en valeur les abords du Domaine de Chambord

Cet objectif propose de renforcer le rapport visuel entre le Domaine et le territoire de Grand Chambord.

#### Action 46 : Reconquérir des perceptions sur le mur d'enceinte

La valorisation de Grand Chambord et du Domaine s'appuie sur la lisibilité du mur d'enceinte du domaine. Celle-ci implique une gestion adaptée des boisements périphériques adossés au mur et des constructions existantes en périphérie du mur.

La priorité de lisibilité est portée depuis les axes de circulation qui offrent des perspectives sur l'édifice. Le mur d'enceinte est à la fois une limite mais également un marqueur paysager qui prolonge la présence et l'influence du château au-delà de sa visibilité stricte. Le maintien d'espaces cultivés ouverts et la maîtrise voire l'éradication de boisements et de friches spontanées contigus au mur d'enceinte est un objectif poursuivi.

Des secteurs de reconquête prioritaires de la visibilité du mur d'enceinte sont identifiés : sur la commune Saint-Dyé-sur-Loire (lieu-dit « Clos des Richard »), sur Maslives et Huisseau-sur-Cosson (plaine de

« l'Ormetrou » et « Plaine des Saumery », sur Thoury lieu-dit « Les Réaux »).

#### Action 47 : Mettre en valeur les portes du domaine

Les portes du Domaine sont des seuils d'entrée dans le dont la restauration est d'ores et déjà inscrite dans le schéma directeur des travaux à effectuer prochainement au titre des monuments historiques.

Leurs abords méritent une mise en valeur à la hauteur de la qualité et de l'histoire du parc :

- Ouvrir l'espace autour des portes,
- Dégager le mur de part et d'autre de la porte,
- Maîtriser l'occupation du sol à proximité (éviter les constructions, contrôler les friches et les boisements).

Le secteur Val de Loire et Cosson entretient un rapport spécifique avec le domaine. Le sentiment d'appartenance au paysage chambourdin est renforcé par une visibilité directe du mur d'enceinte et du château depuis les communes. Montlivault et Maslives, mais également Saint-Dyé-sur-Loire et Saint-Claude-Diray sont situés dans le faisceau de points de vue autour de l'axe de la plaine de l'Ormetrou.

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

**Orientation stratégique 8 :**

**Retrouver un écrin de qualité pour Chambord et pour la Loire au service de tout le territoire**

### **OBJECTIF 18 : Apporter une attention particulière à la qualité de paysage et au patrimoine du territoire**

Cet objectif propose d'apporter une qualité de paysage sur la territoire à la hauteur des qualités retrouvées dans le domaine de Chambord.

#### **Action 48 : Mettre en scène l'approche au domaine par une meilleure lisibilité des structures paysagères et patrimoniales**

Les espaces non bâtis situés entre le mur d'enceinte du domaine et les villages alentours constituent des sites de valorisation paysagère renforcée. Ils participent, depuis les axes de circulation permettant l'accès au château, à la mise en scène et à la magistralité des entrées au Domaine.

Ces espaces participent à la valorisation globale de l'espace Grand Chambord et notamment des communes les plus proches.

Les coupures d'urbanisation existantes nécessitent d'être maintenues entre le mur d'enceinte du Domaine et les villages de la-Chaussée-le-Comte, Maslives, Saint-Dyé-sur-Loire et Thoury afin d'accompagner la valorisation des espaces ouverts et les perspectives vers le domaine.

#### **Action 49 : Préserver les vues remarquables structurantes identifiées dans le schéma de cohérence territoriale du Blaisons**

Sont concernés, les cônes de vue suivants :

- la perspective sur le château de Villesavin depuis la RD102 à Tour-en-Sologne,
- l'ouverture visuelle sur la vallée de la Loire à Saint-Dyé-sur-Loire,
- le plateau agricole à Saint-Claude-de-Diray, etc.

Est également concernée, la transparence visuelle assurant la co-visibilité entre Chambord et Ménars.

Dans ces cônes de vue, les espaces ouverts (notamment les espaces agricoles ouverts) sont préservés, y compris en contexte bâti, en maîtrisant d'une part, l'urbanisation de ces secteurs, et d'autre part le développement arboré.

Quand ils concernent des espaces déjà urbanisés, il s'agit de maîtriser et organiser l'intégration paysagère de l'urbanisation notamment à travers la gestion des hauteurs des constructions en cohérence avec la silhouette globale des villages.

## Axe 3

# CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

### Orientation stratégique 6 :

Faire bénéficier les habitants de l'exceptionnalité de résider sur le territoire du Grand Chambord

### Orientation stratégique 7 :

Faire bénéficier les touristes de l'exceptionnalité de séjourner sur le territoire de Grand Chambord

### Orientation stratégique 8 :

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

### Action 50 : Mettre en valeur les principaux patrimoines exceptionnels périphériques et leurs abords

Il s'agit principalement :






- du château de Nozieux (Saint-Claude-de-Diray) ;
- du pont sur le Cosson, du château des Grotteaux, du château Saumery et du hameau de la Chaussée le Comte (Huisseau-sur-Cosson) ;
- de l'ancien prieuré de Boulogne; du château de Villesavin (Tour-en-Sologne) ,
- de la Vieille Halle (Bracieux) ;
- de la maison forestière du roi de Pologne et du château d'Herbault (Neuvy) ;
- du Vieux-Château (Thoury) ;
- de l'église Saint-Martin (Crouy-sur-Cosson) ;
- du moulin Saint-Jacques (Saint-Laurent-Nouan).

### Action 51 : Valoriser les motifs identitaires des paysages d'approche, à travers :

- Le maintien de la visibilité de la lisière de la forêt de Boulogne,
- La préservation des lignes de crête du coteau de la vallée du Cosson en conservant les espaces urbanisés au sein des enveloppes villageoises existantes ;
- La qualification paysagère des axes d'approche au Domaine (RD112, RD102 RD119, RD84, RD33, partiellement : RD46 et RD177, et RD923 de Mont-près-Chambord à Neuvy) par : la préservation de points de vues remarquables sur le grand paysage, la maîtrise de l'urbanisation des noyaux bâtis existants implantés le long des axes, la valorisation des alignements bâtis dans les traversées villageoises, la réalisation d'aménagements de sécurisation pour les piétons et les cyclistes ;
- La valorisation des entrées de bourgs sur l'ensemble des villages du territoire.

# Axe 3

## CO-CONSTRUIRE L'EXCEPTIONNALITÉ GRAND CHAMBORD

-  Domaine de Chambord
-  Mur d'enceinte visible
-  Route d'accès et de traverse du Domaine de Chambord
-  Château de Chambord
-  Élément de patrimoine d'accompagnement et de mise en scène du Domaine
-  Axe de co-visibilité Chambord - Ménars
-  Valorisation patrimoniale des bourgs et des villages
-  3 secteurs support de l'exceptionnalité
-  Mise en scène du paysage d'approche en cohérence avec les spécificités de chaque secteur
-  Accroche paysagère Domaine / Sologne
-  Accroche paysagère Domaine / Loire
-  Périmètre site UNESCO

