

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Chaumont-sur-Tharonne définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110, L.121-1 et L.123-1 de la loi SRU, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Ces orientations concernent l'organisation générale du territoire communal.

Afin d'assurer le développement du bourg de manière harmonieuse, elles seront illustrées et précisées par un document spécifique du dossier du PLU, distinct du PADD :

« Les orientations d'aménagement ».

Le PADD précise ainsi, les cinq points forts suivants retenus à l'issue du diagnostic dans la synthèse du projet communal :

- **Valoriser le centre historique**
- **Dynamiser l'activité artisanale et touristique**
- **Permettre une extension résidentielle maîtrisée autour du centre historique**
- **Prévoir une zone d'aménagement d'ensemble**
- **Préserver son caractère rural et naturel au territoire**

SOMMAIRE

1. DEMARCHE POUR UN AMENAGEMENT DURABLE	3
1.1 Introduction	3
1.2 Champs d'action pour le développement durable	3
2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	4
2.1. Structurer le territoire	4
2.2. Principes de structuration.....	5
A] <u>Préserver et entretenir le centre bourg</u>	5
Le centre ancien.....	5
Le centre ancien étendu.....	6
B] <u>Organiser la maîtrise des limites du bourg</u>	7
C] <u>Conserver des zones agricoles et naturelles caractéristiques</u> <u>du caractère solognot</u>	8
D] <u>Respecter le caractère de l'architecture (évolution)</u>	9
Rappel historique	9
Faire appel à la qualité environnementale des bâtiments	9
3. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION	10

1. DEMARCHE POUR UN AMENAGEMENT DURABLE

1.1. INTRODUCTION

La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (LOADDT) du 25 juin 1999 consacre l'ancrage territorial des politiques de développement durable.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence les grands enjeux du développement de la commune auxquels le PADD doit répondre.

1.2. CHAMPS D'ACTION POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

1.2.1. Assurance d'une qualité de vie

- Réaliser des infrastructures d'utilité publique nécessaires,
- Permettre un urbanisme de qualité, avec un mode de développement économique respectueux de l'environnement (agriculture, commerce, tourisme...),
- Limiter les nuisances dues à la circulation automobile, et particulièrement des poids lourds
- Renforcer la sécurité routière, notamment dans le centre bourg,
- Favoriser les éco-constructions, les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC),
- Réglementer la publicité et les enseignes,
- Assurer l'entretien des bâtiments et la maintenance des équipements publics.

1.2.2. Protection du patrimoine naturel et bâti

- Préserver les paysages et les grands espaces naturels,
- Protéger le patrimoine bâti,
- Intégrer harmonieusement le bâti nouveau.

1.2.3. Economie des ressources naturelles et réduction des pollutions

- Rationaliser la consommation d'eau potable, gérer les eaux pluviales et les eaux usées, limiter les dépenses énergétiques, les pollutions de l'air.

1.2.4. Réduction et traitement des volumes de déchets

- Organiser la collecte des déchets industriels ou végétaux,
- Gérer les ordures ménagères de manière différenciée (tri sélectif).

1.2.5. Valorisation culturelle, éducation, santé, solidarité

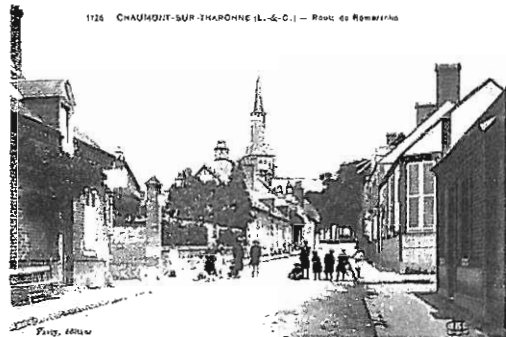
- Permettre l'extension ou l'implantation d'équipements.

2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1. STRUCTURER LE TERRITOIRE

Le cadastre ancien permet d'apprécier la structure déjà affirmée du centre mais aussi les limites de l'urbanisation actuelle.

Un siècle plus tard les cartes postales anciennes montrent les rues qui mènent à la place de l'église dans une perspective assez voisine de ce que l'on peut voir aujourd'hui. Les arbres, les devantures de magasins nouveaux font toutefois la différence.



La structuration du territoire "passe" par le Centre ancien

Deux propositions :

- Maîtriser l'extension urbaine,
- Valoriser et dynamiser le centre bourg.

Pour assurer cette structuration, l'organisation se fera autour :

- a) des voies existantes
- b) du maintien lisible des limites du bourg ancien, afin :
 - d'harmoniser le village et son paysage et particulièrement le tracé des anciens fossés
 - d'assurer la pérennité des places publiques et le caractère de certains lieux.

2.2. PRINCIPES DE STRUCTURATION

AJ PRESERVER ET ENTRETENIR LE CENTRE BOURG

Le centre ancien

Actuellement, les deux places autour de l'église Saint Etienne forment un ensemble cohérent où les arbres, les habitations qui les bordent et les commerces situés en rez-de-chaussée, quelques maisons à deux niveaux, déterminent l'ambiance et l'animation de ces espaces ponctués par les proportions et le caractère très remarquable de l'Eglise. Un ensemble de maisons remarquables à briques et colombages témoigne d'un patrimoine traditionnel, que l'on se doit de préserver.



Les façades de certains commerces gagneraient à s'intégrer dans ce cadre historique.

La place Roland Beaufrère, entre la rue du Champ de Foire et la rue de Bel Air, aménagée en jardin public oriente le développement de tout le secteur Est de la commune vers les quartiers de La Procession et de La Trocherie. Sa forme particulière en triangle l'associe aux espaces du Centre, par les ouvertures visuelles en direction de l'Eglise, et par son grand côté ponctué de constructions urbaines implantées à l'alignement avec leurs angles marqués.



La route de Romorantin qui mène au centre et le traverse en direction d'Orléans conserve le caractère le plus remarquable par son homogénéité architecturale.



Sur la place de l'Eglise, on peut admirer :

- un groupe de maisons anciennes de grand intérêt architectural,
- un peu sur l'arrière, ruelle de la Forge, des maisons à pans de bois, peut-être les plus anciennes de la commune.

Un peu avant la place, des constructions plus récentes, toujours en ordre continu, ont su conserver l'essentiel du caractère traditionnel :

- volumétrie générale semblable,
- reprise des détails de mise en œuvre typique (lucarne-souches de cheminée-proportion des ouvertures).



Plus loin « route de Romorantin » ou « route de La Motte Beuvron », on trouve un habitat plus récent, moins homogène, mais en général implanté à l'alignement ancien. La brique n'est plus employée sur toute la façade mais souligne les traits dominants de l'architecture.

Une opération de restauration de bonne qualité est à remarquer sur la rue du champ de foire.

La rue de la Folie par son traitement en espace de desserte interne (caniveau central et maison à l'alignement) correspond à l'ambiance paysagère qui qualifie et hiérarchise les îlots du centre bourg. La ruelle du Four gagnerait à un traitement similaire (accès arrière du restaurant/hôtel)

Dans ce secteur l'objectif est de valoriser l'espace public, les vues, les parcours à l'intérieur du centre.



Le centre ancien étendu

Les maisons de la rue de Lamotte-Beuvron ou assemblage de cellules élémentaires très modestes correspondaient au logement d'une famille.

Par l'utilisation savante et originale de la brique et de la pierre (corniche, fronton des lucarnes, etc....) les constructions témoignent d'un souci évident de respecter le caractère et l'ambiance paysagère générale locale.



La rue de Nouan, succession de petites maisons à rez-de-chaussée convient d'être rattachée aux préoccupations de sauvegarde et mise en valeur du centre ancien.

Relativement homogène dans sa partie proche du centre le non respect de ces contraintes apparaît dès le début du XXe siècle, malgré un souci de cohérence avec un emploi partiel de la brique. L'adjonction de lucarnes aux proportions envahissantes contribue à une altération du paysage urbain.

L'ensemble de ce secteur auquel participe le petit groupement de maisons anciennes autour de la place Beaufrère « jardin public » devrait faire l'objet d'une démarche d'harmonisation avec prise en compte de la sensibilité particulière du site.

La rue de la Gare et la rue des Italiens « irriguent » un groupement de maisons et de jardins dans une logique, qui forment un ensemble cohérent.

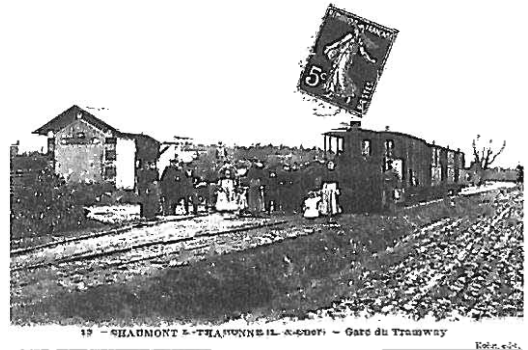


BJ ORGANISER LA MAÎTRISE DES LIMITES DU BOURG

Anciens fossés et ancienne gare de tramway

La rue des Abreuvoirs, la rue du Labyrinthe, la rue du Champ de Foire, la rue de Bel Air dessinent les douves et fortifications et permettent d'imaginer la configuration ancienne du village construit sur la butte autour de l'Eglise. Il s'agit d'un secteur de jardins et d'espaces ouverts qui rendent lisibles les limites du bourg ancien. L'objectif est de préserver cette ceinture verte.

La gare du tramway fait partie d'un petit patrimoine à entretenir, ainsi que ses abords.

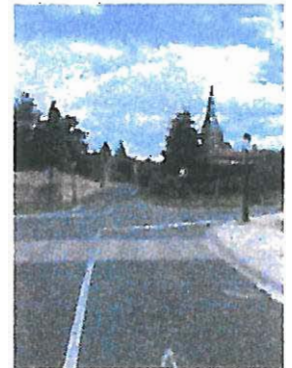


Rue Saint-Georges - Route d'Yvoy le Marron

Moins touchée que les autres axes d'accès au village, par le phénomène d'urbanisation linéaire, la route d'Yvoy le Marron, dans sa section d'approche de Chaumont mérite une attention particulière. La perspective sur le centre du village d'où émerge d'un côté la silhouette de l'Eglise et de l'autre le Château de Lamotte (inscrits à l'ISMH) est tout à fait remarquable. Par ailleurs, l'environnement construit a conservé le caractère des constructions traditionnelles par l'emploi de la brique : traitement total des murs de façade et pignons, ou partiel des clôtures.

L'objectif est de protéger ce secteur.

L'étang et le Parc Municipal boisé constituent un lieu de détente privilégié et doit être protégé, y compris ses accès.



Route de la Marolle

L'accès à Chaumont par la rue de La Marolle présente un paysage remarquable et notamment par la présence d'une maison de vigne, à classer. L'objectif sera de maintenir la qualité naturelle de cet espace.

Route de Lamotte - Beuvron

Après les terrains agricoles, le rond point marque l'entrée dans le bourg. La route de Lamotte mériterait un aménagement paysager en rapport avec l'évolution de la perspective.



Route de Vouzon

Au sortir de la forêt, la route de Vouzon marque une transition par ses grands espaces ouverts vers le Nord et offre des perspectives remarquables à préserver, qui se prolongent rue de la Procession.

Route de Nouan

Déjà lotie sur sa partie Est (lotissement des Acacias), la route de Nouan devrait faire l'objet d'un aménagement d'ensemble et d'un traitement paysager sur sa partie Ouest.

Route d'Orléans et de Romorantin – RD 922 (entrées principales)

En ce qui concerne les accès routes d'Orléans et de Romorantin, on veillera à respecter les plantations d'arbres afin d'offrir une présentation accueillante et à contenir le trafic routier en toute sécurité (aménagement des carrefours, limitation de vitesse).

Route de Saint-Viâtre

La route de Saint Viâtre, à caractère rural, pourra offrir un accès à la zone d'aménagement d'ensemble.

C] CONSERVER DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES CARACTERISTIQUES DU CARACTERE SOLOGNOT

La commune de Chaumont-sur-Tharonne s'étend sur une surface de près de 8000 ha, composée d'espaces boisés et de paysages ouverts. Ce vaste territoire naturel est accessible par un réseau de chemins communaux, dont l'entretien constitue un élément structurant du tourisme solognot.

Au sein de cet espace s'insère une zone spécifique d'aménagement sur laquelle est implanté un complexe touristique. L'ensemble est parfaitement intégré dans son environnement naturel et ne génère aucune nuisance particulière.

Sur ces zones, les possibilités de développement de l'habitat seront très restrictives. La gestion des eaux usées suivra les nouvelles dispositions concernant l'assainissement autonome.

D] RESPECTER LE CARACTERE DE L'ARCHITECTURE (EVOLUTION)

Rappel historique

« Le mode de construction ancien en Sologne, que ce soit dans la Sologne orléanaise, dans la Sologne blésoise ou dans la Sologne de l'Est proche du Berry, a été le mode de construction à pan de bois, même dans la vallée du Cher où la pierre à bâtir ne manque pas. Ceci aussi bien pour les maisons des gentilshommes que pour les bâtiments ruraux, habitations, granges ou étables, que pour les maisons des bourgs. Technique très ancienne puisque les textes du Moyen Age indiquent déjà qu'à cette époque on ne construisait qu'en bois »*.

*in. Bernard EDEINE « la Sologne, contribution aux études d'ethnologie métropolitaine » 1974.

A Chaumont sur Tharonne, à la période la plus ancienne, correspond une architecture en pan de bois, dont la commune possède de nombreux témoins (souvent modifiés ou trop restaurés). C'était le procédé de construction le plus courant jusqu'à la fin du XVIII^{ème} siècle. Les bâtiments à pans de bois que nous pouvons voir encore de nos jours, sont tous antérieurs à 1850-1860.

C'est vers 1830 que la petite bourgeoisie rurale des bourgs commence à faire construire en briques. C'est l'époque où en Sologne de nombreuses briqueteries et tuileries sont remises en marche pour la construction des grandes maisons bourgeoises et des grandes fermes.

Au XIX^{ème} siècle l'usage de la brique domine et se substitue au pan de bois pour la structure même du mur qui devient plus épais (22 à 25 cm). Dans les constructions modestes, la brique de parement ne sera utilisée que pour les éléments de structure ou de "passage" d'un élément à un autre : jambage des fenêtres et des portes. L'utilisation de briques plus foncées, parfois vernissées, permet, au moyen d'assemblages créant des figures géométriques simples, de réaliser des décors aux combinaisons pratiquement infinies.

A la fin du XIX^{ème} siècle, voire au début du XX^{ème}, la pierre et notamment le silex est employée pour le remplissage des murs (ils sont alors revêtus d'un enduit) ou la construction de soubassements (meilleure résistance aux problèmes d'humidité).

Faire appel à la qualité environnementale des bâtiments

Les préoccupations environnementales amènent de plus en plus d'usagers à s'interroger sur leur cadre de vie et sur la qualité de leur habitat.

La démarche de qualité environnementale est une démarche proposée aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre pour faire les choix les plus conformes au développement durable à toutes les phases de la construction, et de la vie d'un bâtiment : conception, réalisation, utilisation, maintenance, adaptation et déconstruction.

L'enjeu désormais est de s'assurer que la conception, puis la construction de nouveaux projets (bâtiments, espaces publics...) se feront en tenant compte des options environnementales, bases d'un aménagement durable du village.

La qualité environnementale fait appel dans de nombreux cas aux ressources locales, contribuant ainsi à l'essor des économies locales.

Préalablement à la définition des projets, le responsable de la conception devra notamment respecter et prendre en compte les éléments suivants :

- Les principes de construction bioclimatiques sont un passage obligé : une orientation intelligente de la maison par rapport à la course du soleil (à concilier avec les contraintes d'alignement), l'apport de lumière naturelle, une bonne isolation...
- Parallèlement, il faut mettre en place une gestion rigoureuse des déchets (tri), de l'énergie (appareils basse consommation), de l'eau (récupération des pluies,...).

Ces mesures contribueront à préserver les ressources naturelles.

3. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'ACTION

OBJECTIFS

Ces grandes orientations transversales trouvent leur traduction territoriale dans un certain nombre d'actions, et sont déclinées dans le règlement, en fonction des secteurs où elles se trouvent.

Définir une volonté urbaine et architecturale de qualité environnementale reste donc l'objectif principal de cette proposition, tout en répondant à des demandes variées.

Le but étant que ces secteurs tout en possédant leur propre identité, leur propre image, s'intègrent harmonieusement.