

Communauté de Communes du Grand Chambord



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## MODIFICATION DE DROIT COMMUN

### Note explicative

Objet | Dossier approuvé par le conseil communautaire

Date | 2 février 2026



<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
1.1	Objectifs de la modification de droit commun .....	4
1.2	Rappel de la procédure .....	5
1.2.1	<i>Champs d'application de la procédure .....</i>	<i>5</i>
1.2.2	<i>Le régime de l'évaluation environnementale .....</i>	<i>6</i>
1.2.3	<i>Suivi de la procédure .....</i>	<i>6</i>
<b>2.</b>	<b>CONTEXTE TERRITORIAL .....</b>	<b>7</b>
2.1	Localisation.....	7
2.2	Contexte démographique .....	8
2.3	Contexte administratif et réglementaire.....	8
2.3.1	<i>La Communauté de Communes du Grand Chambord.....</i>	<i>8</i>
2.3.2	<i>Les documents d'urbanisme.....</i>	<i>10</i>
<b>3.</b>	<b>MODIFICATIONS DU PLUI .....</b>	<b>13</b>
3.1	Modifications de zonage.....	13
3.2	Modification du règlement écrit .....	15
3.3	Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	21
3.3.1	<i>OAP sectorielles .....</i>	<i>21</i>
3.3.2	<i>OAP Patrimoine Grand Chambord .....</i>	<i>26</i>
3.4	Tableau des superficies.....	28
<b>4.</b>	<b>COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>30</b>
<b>5.</b>	<b>INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>32</b>
5.1	Concernant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers .....	32
5.2	Concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.....	32
5.3	Concernant la préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel .....	33
5.4	Concernant les risques et les nuisances.....	33
<b>6.</b>	<b>ANNEXE.....</b>	<b>34</b>



---

# 1. INTRODUCTION

---

## 1.1 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Par arrêté en date du 13 mai 2025, le Président de la Communauté de Communes du Grand Chambord a engagé une procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi qui s'applique sur le territoire. Cette procédure doit amener à diverses adaptations des pièces réglementaires, à savoir :

- Modifier les prescriptions graphiques (emplacements réservés, bâtiments susceptibles de changer de destination, éléments de paysage à conserver) ;
- Revoir les limites entre certaines zones urbaines (U) au sein du territoire pour assurer plus de cohérence avec les occupations actuelles des sols, mais aussi tenir compte des éventuels projets ;
- Procéder à des ajustements du règlement écrit pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- Faire évoluer certaines OAP au regard de projets envisagés ;
- Corriger des erreurs matérielles relevées depuis l'entrée en vigueur du PLUi ;
- Et apporter d'autres modifications au sein du PLUi qui visent à rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions.

Dans le cadre de ces ajustements apportés au PLUi, les pièces suivantes sont modifiées :

- Le règlement écrit
- Les plans de zonage
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- La liste des prescriptions surfaciques

Le rapport de présentation du PLUi n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

---

## 1.2 RAPPEL DE LA PROCEDURE

---

### 1.2.1 CHAMPS D'APPLICATION DE LA PROCEDURE

La procédure de modification de droit commun est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

#### *Article L.153-41*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### *Article L.153-42*

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

#### *Article L.153-43*

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

#### *Article L.153-44*

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

---

## 1.2.2 LE REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi, les procédures suivantes :

- Celles qui sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- Celles qui, soit changent les orientations définies par le PADD, soit réduisent un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances pour les PLUi soumis systématiquement à évaluation environnementale lors de leur élaboration ;
- Celles qui, après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Dans le cas de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi du Grand Chambord, la MRAe a confirmé que les ajustements réglementaires prévus n'étaient pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. En conséquence, aucune évaluation environnementale n'a été exigée.

---

## 1.2.3 SUIVI DE LA PROCEDURE

La procédure respecte les étapes suivantes :

Arrêté du Président	13 mai 2025
Examen au cas par cas <i>ad hoc</i> par la MRAe	2 septembre 2025
Notification aux Personnes Publiques Associées	2 juin 2025
Présentation du dossier en CDPENAF	4 septembre 2025
Enquête publique	Du 17 octobre au 18 novembre 2025
Approbation de la procédure en conseil communautaire	2 février 2026

## 2. CONTEXTE TERRITORIAL

### 2.1 LOCALISATION

La Communauté de Communes du Grand Chambord se situe au cœur du département de Loir-et-Cher, en région Centre-Val de Loire, sur la rive gauche de la Loire qui marque sa frontière Nord. Etendue sur un vaste territoire de plus de 44 000 ha, se trouve à mi-parcours entre le Blésois (à l'Ouest) et l'Orléanais (à l'Est). Elle accueille au total 16 communes, dont une majorité de communes rurales. Parmi ces 16 communes, 3 pôles urbains se distinguent : Saint-Laurent-Nouan, Mont-près-Chambord et Huisseau-sur-Cosson.

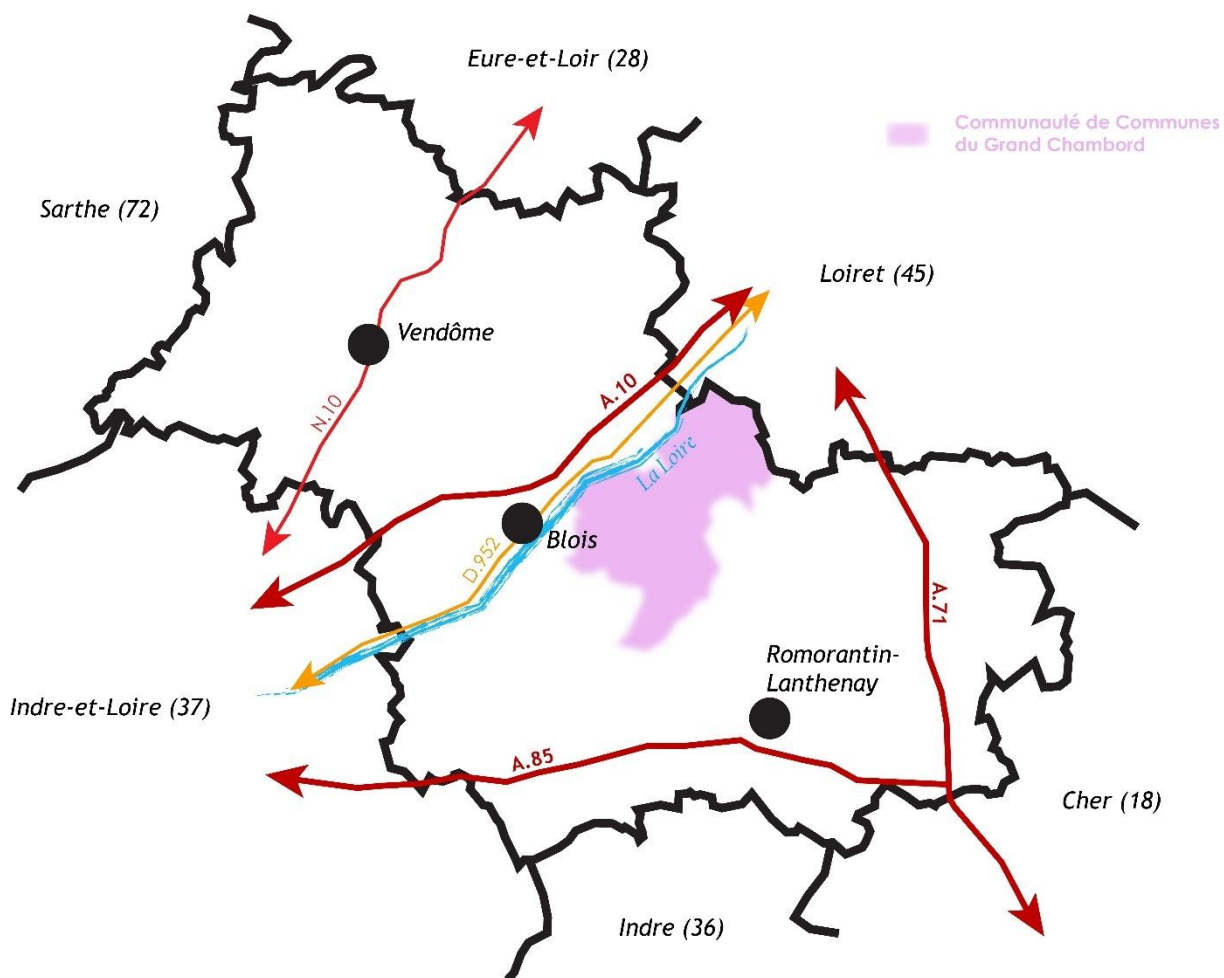


Figure 1 - Carte de localisation de la CC du Grand Chambord à l'échelle du département (Terr&Am)

Le territoire de la Communauté de Communes du Grand Chambord se caractérise par une grande diversité en matière de paysages (avec la convergence de trois unités paysagères, à savoir la vallée de la Loire au Nord, la Grande Sologne à l'Est et la Sologne viticole à l'Ouest), et un patrimoine bâti remarquable.

---

## 2.2 CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

D'après les dernières données de l'INSEE, la Communauté de Communes du Grand Chambord accueillait 20 609 habitants (données de 2021). Depuis la fin des années 60, l'intercommunalité n'a cessé de gagner de nouveaux habitants, bien que le rythme de croissance annuelle moyenne ait été ralenti ces dernières années.

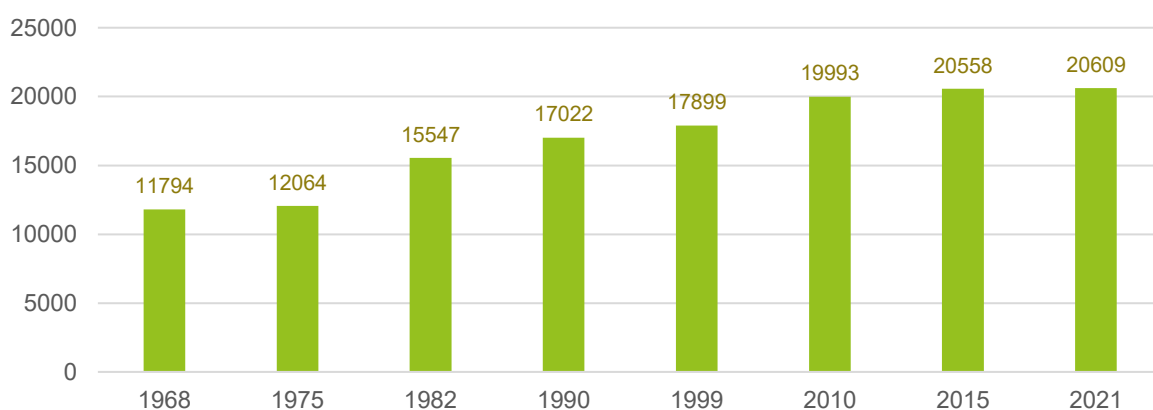


Figure 2 - Evolution de la population de la CC du Grand Chambord entre 1968 et 2021 (INSEE)

---

## 2.3 CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

---

### 2.3.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND CHAMBORD

La Communauté de Communes du Grand Chambord compte 16 communes, toutes implantées sur la rive gauche de la Loire à savoir : Bracieux (siège), Bauzy, Chambord, Crouy-sur-Cosson, La Ferté-Saint-Cyr, Fontaines-en-Sologne, Huisseau-sur-Cosson, Maslives, Mont-près-Chambord, Montlivault, Neuvy, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan, Thoury et Tour-en-Sologne.

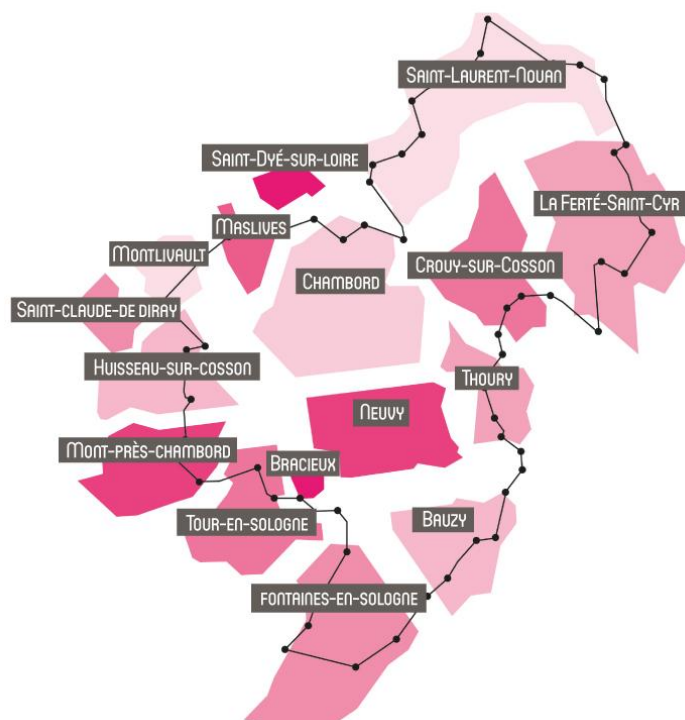


Figure 3 - Carte du territoire (site internet de la CC du Grand Chambord)

L'intercommunalité fait également partie du Syndicat mixte du Pays des Châteaux et adhère au Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) qui s'articule autour d'Agglopolys, de la Communauté de Communes du Grand Chambord et de la Communauté de commune Beauce Val de Loire.

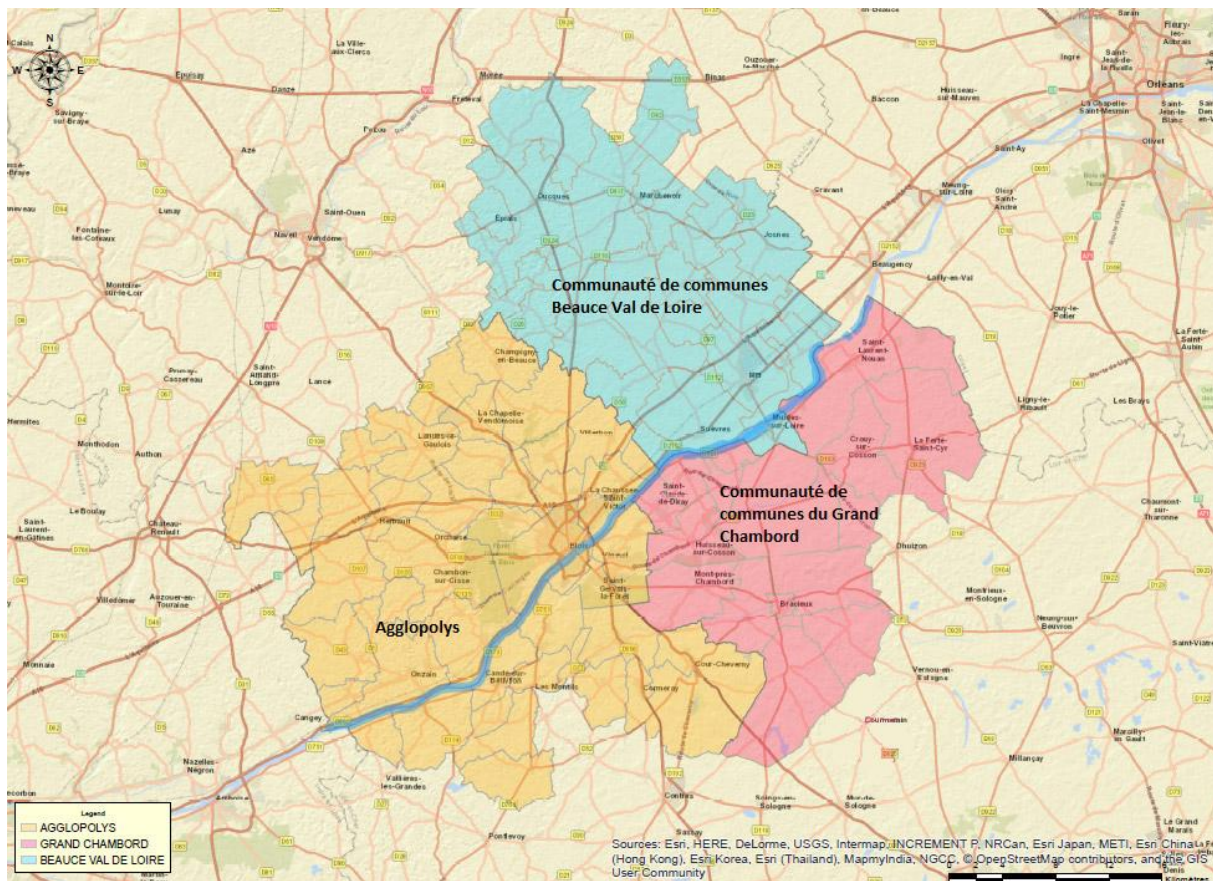


Figure 4 - Carte du périmètre du SIAB (site internet du SIAB)

## 2.3.2 LES DOCUMENTS D'URBANISME

### Le PLUi

Le territoire de la Communauté de Communes du Grand Chambord est couvert par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé par le Conseil communautaire le 2 mars 2020.

Depuis son approbation, le PLUi a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour le Domaine des Hayes à Fontaines-en-Sologne, approuvée le 19 décembre 2022 ;
- Révision allégée à Tour-en-Sologne, approuvée le 1<sup>er</sup> juin 2024 ;
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi pour le Centre d'incendies et de secours à Saint-Laurent-Nouan, approuvée le 23 septembre 2024.

A noter que l'intercommunalité a également engagé une procédure de révision générale du PLUi. Ainsi, la présente procédure de modification de droit commun doit permettre une évolution rapide du document, en parallèle de la révision générale, pour ainsi résoudre certains points de blocage et faciliter l'émergence de projets qui seraient en accord avec les objectifs inscrits dans le PADD actuel du PLUi.

A ce titre, le PADD du PLUi du Grand Chambord s'organise autour d'une idée générale à horizon 2030 « Construisons un territoire d'exception », à travers trois axes stratégiques :

- Axe n°1 : en affirmant Grand Chambord comme espace de rencontre entre Val de Loire et Sologne
- Axe n°2 : en accroissant les synergies économiques et sociales locales
- Axe n°3 : en co-construisant l'exceptionnalité de Grand Chambord

Ces trois axes sont déclinés en dix-huit objectifs.

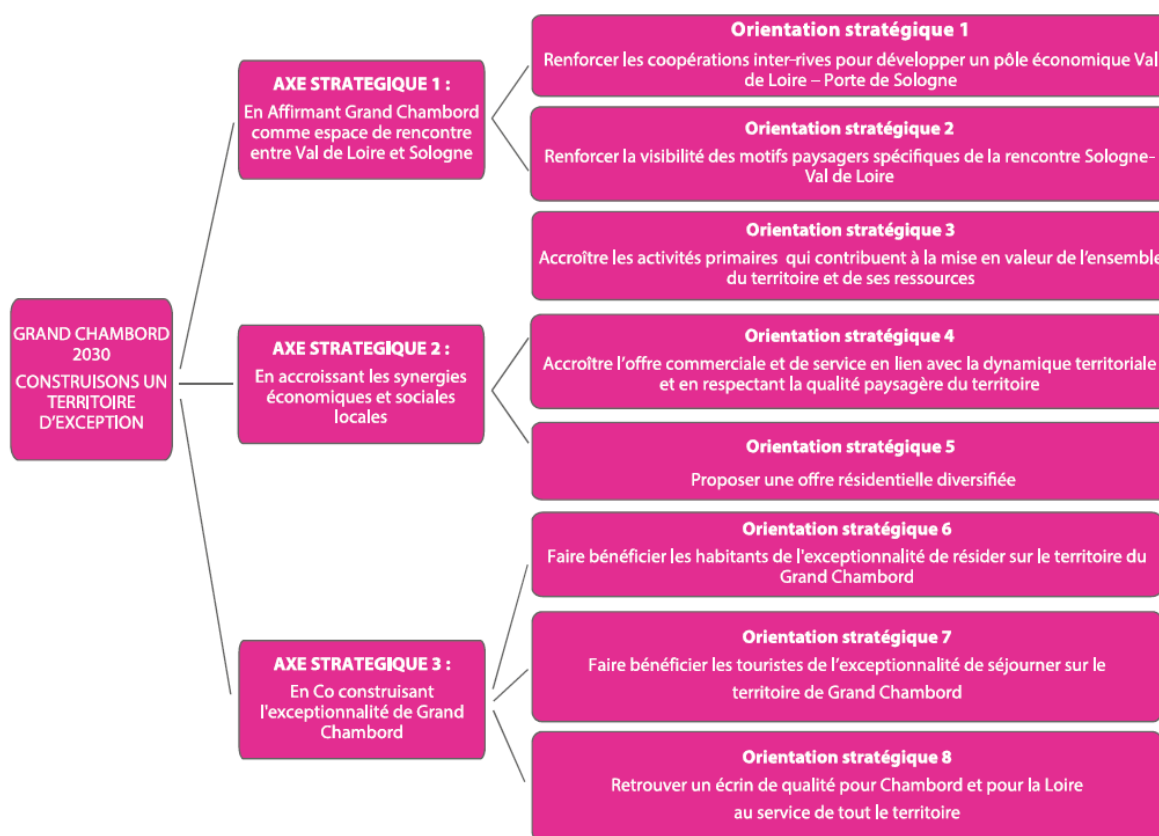


Figure 5 - Récapitulatif des orientations du PADD du PLUi du Grand Chambord (PADD)

## Le SCOT

Le SIAB, dont la Communauté de Communes du Grand Chambord est adhérente, est en charge de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT). Le SCoT a été approuvé par le syndicat le 12 juillet 2016. Depuis le 28 juin 2022, ce document est en cours de révision. Cette révision a pour objectifs, entre autres :

- De maintenir le niveau d'ambition du SCOT actuel en y intégrant le périmètre de la Communauté de Communes de Beauce Val de Loire
- De mettre à jour l'armature territoriale à l'échelle du SIAB
- De moderniser le SCoT ;
- De suivre une trajectoire vertueuse en application notamment de la Loi Climat et Résilience
- De compléter l'approche axée sur la Trame Verte et Bleue pour une approche globale sur la biodiversité et les sols
- De réaffirmer la préservation qualitative et quantitative de la ressource en eau
- D'intégrer un volet logistique au Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Les modifications apportées au PLUi du Grand Chambord devront être compatibles avec les orientations du SCoT approuvé en 2016.

## 3. MODIFICATIONS DU PLUI

### 3.1 MODIFICATIONS DE ZONAGE

Plusieurs modifications graphiques sont apportées dans le cadre de la présente procédure :

- Modification de limites de zones urbaines (U), sans conduire à la réduction de zones A ou N ;
- Suppression, modification ou ajout d'emplacements réservés ;
- Ajout de changements de destination ;
- Modification de périmètre d'OAP.

Le tableau ci-dessous catégorise chacune des modifications apportées et précise le numéro associé.

Commune	Numéro de la modification	Type de modification
Bauzy	1	Périmètre OAP
	2	Changement de destination
Bracieux	3	Zonage
	4	Zonage + Périmètre OAP
	5 à 7	Emplacement réservé
Crouy-sur-Cosson	8	Changement de destination
Fontaines-en-Sologne	9	Emplacement réservé
Huisseau-sur-Cosson	10 à 11	Emplacement réservé
La Ferté-Saint-Cyr	12	Zonage + EBC + Périmètre OAP
Montlivault	13	Emplacement réservé
Mont-Près-Chambord	14 à 16	Zonage
	17 à 25	Emplacement réservé
	26a à 26n	Changement de destination
Saint-Claude-de-Diray	27	Zonage
	28 à 32	Emplacement réservé

Commune	Numéro de la modification	Type de modification
Saint-Laurent-Nouan	33	Zonage
	34	Emplacement réservé
	35	Changement de destination
Tour-en-Sologne	36 à 37	Emplacement réservé
	38	Changement de destination

Les modifications effectuées et les justificatifs associés sont entièrement détaillés au sein du document annexé à la fin de la présente notice explicative. **Ce document prend en compte les modifications qui ont été ajoutées suite à l'enquête publique.**

La liste des prescriptions surfaciques a été mise en cohérence en fonction des modifications graphiques effectuées.

## 3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le tableau ci-dessous détaille les modifications apportées au règlement du PLUi du Grand Chambord. Sont indiqués **en vert** les éléments ajoutés et **en rouge barré** les éléments supprimés.

ARTICLE	ZONES CONCERNEES	MODIFICATIONS APORTEES	JUSTIFICATIONS
SECTION N°1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités			
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité	UE	<p><u>Dans le secteur UEt sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,</li> <li>- Les cinémas,</li> <li>- Les dépôts de toute nature.</li> </ul>	En cohérence avec les modifications apportées au règlement graphique à Bracieux, un nouveau sous-secteur UEt est créé. Ce sous-secteur inclus notamment le camping « Les Châteaux » ainsi que les équipements situés à proximité (dojo, terrains de tennis, piscine, etc.). Ce sous-secteur a notamment été délimité pour permettre l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, en parallèle de l'accueil des équipements publics.

<p>Type d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions</p>	<p>A, N</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'elle soit inférieure ou égale <del>soit</del> à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi <del>soit à 50m<sup>2</sup></del>, dans la limite de 65 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</li> <li>o et que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale.</li> </ul> </li> <li>- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à <del>50m<sup>2</sup></del> 65 m<sup>2</sup>,</li> <li>o et d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Le seuil de l'emprise au sol des extensions et des annexes admises en zones A et N est relevé de 50 m<sup>2</sup> à 65 m<sup>2</sup>. Cela permettra de faciliter l'acceptation de certains projets envisagés dans ces secteurs agricoles, naturels et forestiers fortement contraints, tout en assurant une cohérence d'ensemble à l'échelle départementale (application de règles similaires au sein du PLUi d'Agglopolys).</p> <p>De plus, la formulation de la règle propre aux extension est revue, de telle sorte que les 65 m<sup>2</sup> figurent comme une limite maximale des 30% d'extension admis. Cela permettra ainsi d'éviter un mitage urbain trop important au sein d'espaces agricoles, naturels et forestiers.</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>UAp, UB, UC</p>	<p><u>2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination, à l'exception de la destination « équipement collectif et service public » à condition de préserver la façade commerciale existante.</li> </ul>	<p>La rédaction actuelle de l'article freine la reprise de certains anciens locaux commerciaux pour permettre la réalisation de projets d'équipements collectifs et de services publics. La règle est donc modifiée de telle sorte que cette destination soit admise, avec l'ajout d'une</p>

			condition : le maintien de la façade commerciale. En effet, cette façade commerciale (souvent vitrée) permet une certaine animation architecturale qu'il convient de préserver dans les bourgs concernés.
SECTION N°2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	UAp	<p>La conservation et l'entretien sont la règle générale pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions traditionnelles : façades en maçonnerie de moellons calcaires, enduites ou non, ou en pan de bois, toitures et lucarnes ;</li> <li>- Les murs de clôtures en moellons de pierre (compris les portails, piles et couronnements traditionnels) ;</li> <li>- Les dépendances qui participent à la construction de la façade urbaine ;</li> <li>- Le petit patrimoine : lavoirs, puits, venelles, etc.</li> </ul> <p>Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes.</p> <p>Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles de l'espace public. Ils doivent être de préférence implantés sur un bâtiment annexe.</p>	Le règlement de la zone UAp est modifié pour intégrer certains points contenus initialement au sein des OAP Patrimoine. Ce report dans le règlement permet ainsi de renforcer la valeur de ces prescriptions, qui s'appliquent désormais dans un rapport de conformité (et non plus de compatibilité, comme c'est le cas dans le cadre des OAP).
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Caractéristiques des toitures	UB, UC, UP, AU, AUT, A, N	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise <del>ou zinc</del>, la couleur noire est interdite. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes. La densité des tuiles ou ardoises doit être de 22 unités minimum au m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Du point de vue de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la couleur « grise type zinc » est difficile à faire respecter. La collectivité souhaite donc maintenir uniquement le gris type ardoise, favorisant ainsi l'harmonie sur le territoire.

	<p>UB, UC, UP, AU, AUT, A, N</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont soit encastrés, soit posés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.</li> </ul>	<p>La règle relative à l'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture est modifiée, afin d'introduire une alternative sur le mode d'implantation de ces systèmes : ils devront soit être encastrés, soit posés au plus près du nu de la couverture. Cela permet de reprendre les dispositions figurant au sein du Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Caractéristiques des clôtures</p>	<p>A</p>	<p><u>A 4.4 Caractéristiques des clôtures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 mètre.</li> <li>- Les clôtures doivent garder un aspect rural.</li> </ul>	<p>Le règlement écrit de la zone A ne comprenait pas, jusqu'à présent, de règle sur la hauteur maximale des clôtures. Ce point est ainsi corrigé, en reprenant la hauteur déjà admise en zone N (1,20 mètre) pour assurer une cohérence d'ensemble entre ces deux zones.</p>

	<p>UB, UC, UP, UE, AU, AUE, AUms, AUT</p>	<p><u>4.4 Caractéristiques des clôtures</u></p> <p>4.4.1 Dispositions générales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sur voies et emprises publiques, hors portails et portillons, ne peuvent excéder <del>4,50 mètre</del> <b>1,70 mètre</b> de hauteur.</li> <li>- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.</li> <li>- Toutes les clôtures doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit d'un mur qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits),</li> <li>o soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.),</li> <li>o soit d'un grillage, <b>pouvant surmonter une plaque de soubassement de 50 cm maximum de hauteur, et</b> éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,</li> <li>o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.</li> </ul> </li> <li>- Tous matériaux destinés à être recouverts doivent être recouverts.</li> <li>- <b>Les brises-vues de type brande de bruyère ou similaires sont admis temporairement, pour une durée maximale de 5 ans, à condition d'être doublés d'une haie végétale.</b></li> <li>- Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,</li> <li>o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.</li> </ul> </li> </ul> <p>4.4.2 Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.</li> <li>- <b>Les clôtures, portails et portillons ne respectant pas les règles édictées à l'article 4.4.1 en termes de hauteur et/ou d'aspect pourront être autorisés à condition de veiller à une intégration cohérente avec les clôtures avoisinantes existantes.</b></li> </ul>	<p>Les dispositions réglementaires relatives aux clôtures sont relativement contraignantes et ne sont pas en cohérence avec les matériaux vendus dans le commerce pour l'édification des clôtures. L'adaptation des règles, de façon générale, permettra d'éviter l'édification de clôture</p> <p>Plusieurs modifications sont effectuées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques est relevée à 1.70 mètres pour plus de cohérence avec les matériaux vendus dans le commerce et ainsi faciliter l'édification des clôtures. Pour les zones UE et AUE, la hauteur est maintenue à 2 mètres, sans dérogation possible.</li> <li>- Des règles dérogations sont admises concernant la hauteur pour les portails et portillons, et pour l'aspect des clôtures d'une façon générale. Ces</li> </ul>
--	---	---	---

			<p>dérogations doivent permettre d'assurer une cohérence d'ensemble lorsque de nouvelles clôtures sont édifiées au sein de secteurs déjà aménagés : les nouvelles clôtures pourront ainsi s'inscrire dans la continuité des clôtures avoisinantes.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'installation de brises vues composés de matériaux naturels, à l'image de la brande de bruyère, est admise. Une durée maximale d'admission de ce type de matériau a été fixée, pour laisser le temps à la végétation constitutive de la haie de pousser.</li></ul>
--	--	--	--

## 3.3 MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 3.3.1 OAP SECTORIELLES

Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi du Grand Chambord, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont fait l'objet d'évolutions :

OAP sectorielles concernées	Type d'évolution
Bauzy – Entrée de bourg	Modification
Bracieux – Le Chêne	Modification
Montlivault – Cœur de Bourg	Modification
Mont-près-Chambord – La Gare	Création
Saint-Laurent-Nouan – Le Golf des Bordes	Modification
La Ferté-Saint-Cyr – Les Pommereaux	Suppression

#### *OAP Bauzy – Entrée de bourg*

En cohérence avec les modifications apportées au zonage (modification de zonage n°1), l'OAP « Entrée de Bourg » à Bauzy est modifiée :

- L'extension du périmètre de l'OAP porte la surface concernée par les mesures inscrites de 1 ha à 1.4 ha ;
- Afin de garantir une entrée de bourg végétalisée, mais également de réduire l'exposition du secteur aux nuisances causées par la circulation sur la RD60 qui longe le secteur à l'Est, une coulée verte à aménager devra être créée en bordure de périmètre. L'espace dédié à l'accueil des futures constructions (qui correspond donc à la zone AU) n'est pas augmenté.



Figure 6 - Schéma de l'OAP "Bauzy - Entrée de Bourg" modifié

### OAP Bracieux – Le Chêne

L'actuelle gendarmerie est amenée à déménager à la sortie Est du bourg de Bracieux, dans la continuité de la zone d'activités « Le Chêne ». Dans ce cadre, l'OAP « Le Chêne », qui couvre deux secteurs situés de part et d'autre de la RD 60 (Rue de Candy), est modifiée ; ces modifications portent uniquement sur le secteur « Le Chêne I » :

- Le périmètre du secteur « Le Chêne I » est étendu à l'espace naturel situé à l'Est, de façon à assurer un aménagement cohérent de cet espace en entrée de ville. La surface totale de l'OAP est ainsi portée à 1.9 ha (contre 1.6 ha auparavant).
- Alors que le secteur était auparavant à dominance économique, dans le cadre du développement de la zone d'activité, l'orientation du secteur est modifiée. Il s'agit de favoriser la complémentarité entre l'implantation de la gendarmerie, en tant qu'équipement structurant, et de logements associés. Dans le cadre du développement du secteur, une dizaine de logements est ainsi envisagée.

- Des modifications sont également apportées aux points d'accès de ce secteur, avec une distinction effectuée entre l'accès principal, permis depuis la rue de Candy, et un accès secondaire depuis la rue du Chêne.

Ces modifications de l'OAP sont effectuées en cohérence avec les ajustements apportés au zonage (modification n°4).

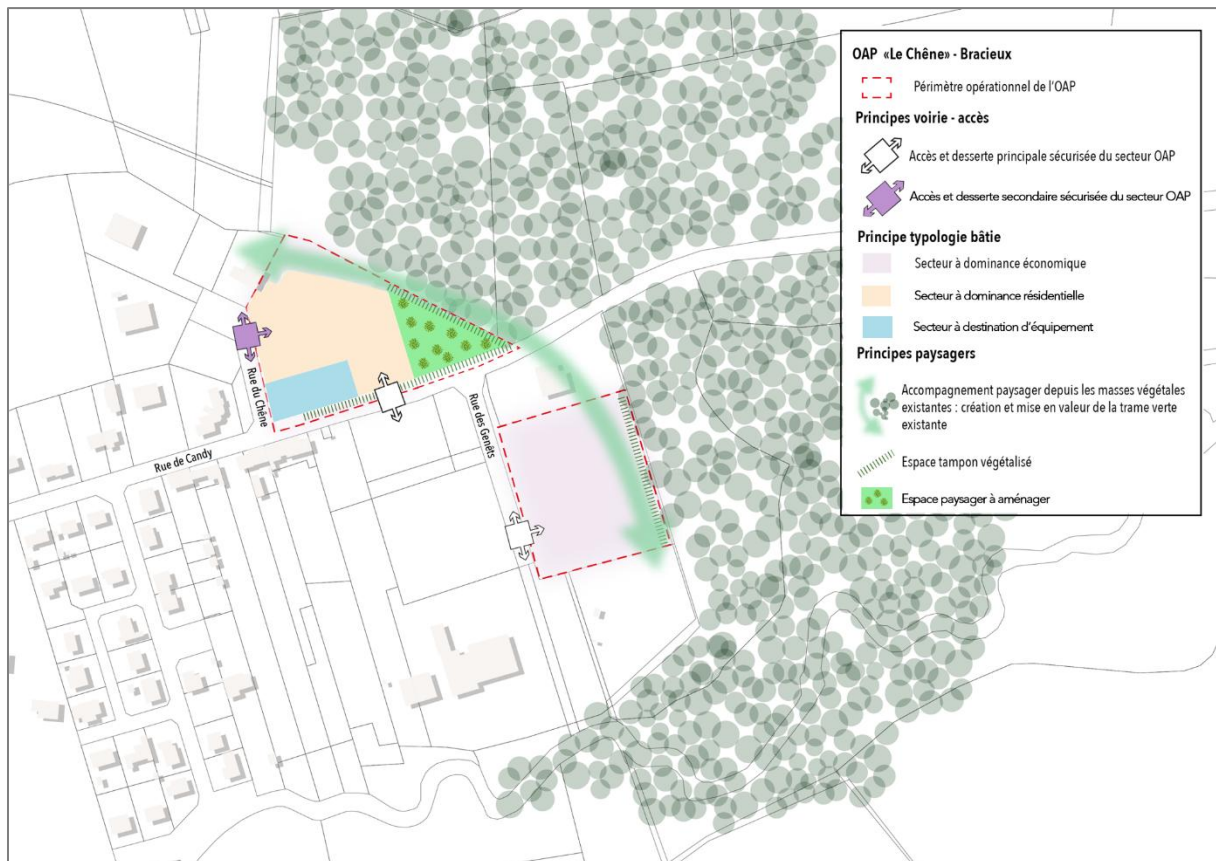


Figure 7 - Schéma de l'OAP modifiée "Le Chêne" à Bracieux

### OAP Montlivault – Cœur de bourg

Les orientations de l'OAP Montlivault « Cœur de Bourg » sont modifiées pour tenir compte de l'évolution des projets sur ce secteur, en particulier sur la phase n°2. Le schéma d'aménagement global de l'OAP n'est pas modifié, mais les points suivants du corps de l'OAP sont ajustés :

- Une précision est apportée quant aux volumes des constructions admises sur ce secteur. Il s'agit d'admettre les constructions respectant un volume maximum équivalent à R+1+combles (en cohérence avec les dispositions du règlement écrit), pour assurer une homogénéité des gabarits sur ce secteur. Ce type de volumes est déjà présent aux abords du site, et notamment dans le périmètre de 500 mètres qui rayonne autour des Monuments Historiques.

- La programmation du secteur a évolué depuis l'approbation initiale du PLUi : le projet de maison intergénérationnelle n'est plus d'actualité, tout comme le projet hôtelier. A la place de ce dernier, les OAP mentionnent la création d'un projet d'hébergements touristiques, afin de compléter l'offre en la matière sur la commune.

### *OAP Mont-Près-Chambord – La Gare*

Le secteur dit de « La Gare » à Mont-Près-Chambord se situe à l'Ouest du centre-ville de la commune, le long de la RD 923 (Route de Blois). Ce secteur est d'ores et déjà bâti, et accueille actuellement une activité, à savoir une scierie. Dans le cadre de la cessation de cette activité, une réflexion a été engagée entre l'actuel propriétaire du site, la collectivité et le CAUE de Loir-et-Cher pour envisager un renouvellement urbain. L'objectif est à terme est de proposer, sur ce secteur qui couvre environ 1.5 ha, une programmation urbaine multiple, mêlant équipement, activité et habitat. L'insertion du site, au cœur du tissu urbain déjà constitué de la commune, justifie cette programmation.

Les orientations fixées pour ce secteur sont les suivantes :

- Développement et organisation des espaces urbains : l'aménagement du secteur devra veiller à s'intégrer au mieux au sein de la trame urbaine existante, notamment du point de vue paysager.
- Accessibilité, desserte et stationnement : l'accès au secteur sera permis uniquement depuis la rue de la Tuilerie, à l'Est. L'accès depuis la RD 923 sera interdit pour des raisons de sécurité, au regard du trafic supporté par cette voie. Les capacités de stationnement devront être adaptées, au sein du périmètre d'OAP, pour satisfaire aux besoins de l'opération, afin d'éviter tout report de stationnement sur le domaine public à proximité du secteur.
- Paysage : les OAP exigent une réflexion qualitative en matière de paysagement du site, qui intègre notamment la gestion des eaux pluviales. Également, pour favoriser une transition douce avec les espaces naturels attenants au Sud, une frange paysagère devra être créée.
- Composition urbaine, architecture et qualité environnementale : un dialogue architectural et urbain doit être créé sur ce secteur avec les espaces environnants, mais aussi avec l'histoire du site. A ce titre, l'usage du bois sera à privilégier sur les nouvelles constructions pour rappeler la présence de l'ancienne scierie sur ce secteur. Les bâtiments déjà présents sur le secteur pourront soit être démolis, soit être réhabilités, selon les projets qui seront envisagés et leurs besoins.
- Programmation urbaine : le secteur mêlera des constructions variées : activités, équipement, habitat. Pour cette dernière, une trentaine de logements est envisagée sur le secteur, avec une mixité entre des logements individuels et collectifs, afin de compléter l'offre actuelle proposée sur la commune de Mont-Près-Chambord.



Figure 8 - Schéma de l'OAP "La Gare" à Mont-près-Chambord

### OAP Saint-Laurent-Nouan – Le Golf des Bordes

En cohérence avec le programme de développement du Golf des Bordes à Saint-Laurent-Nouan, le schéma de l'OAP qui s'applique sur ce secteur est modifié. Ainsi, trois îlots (situé à l'Est du périmètre) auparavant dédiés à de la promotion immobilière pour de l'habitat sont modifiés pour répondre à un besoin d'hébergements hôteliers et touristiques sur le site.

Ces modifications sont en adéquation avec celles apportées au zonage du PLUi (modification graphique n°31).

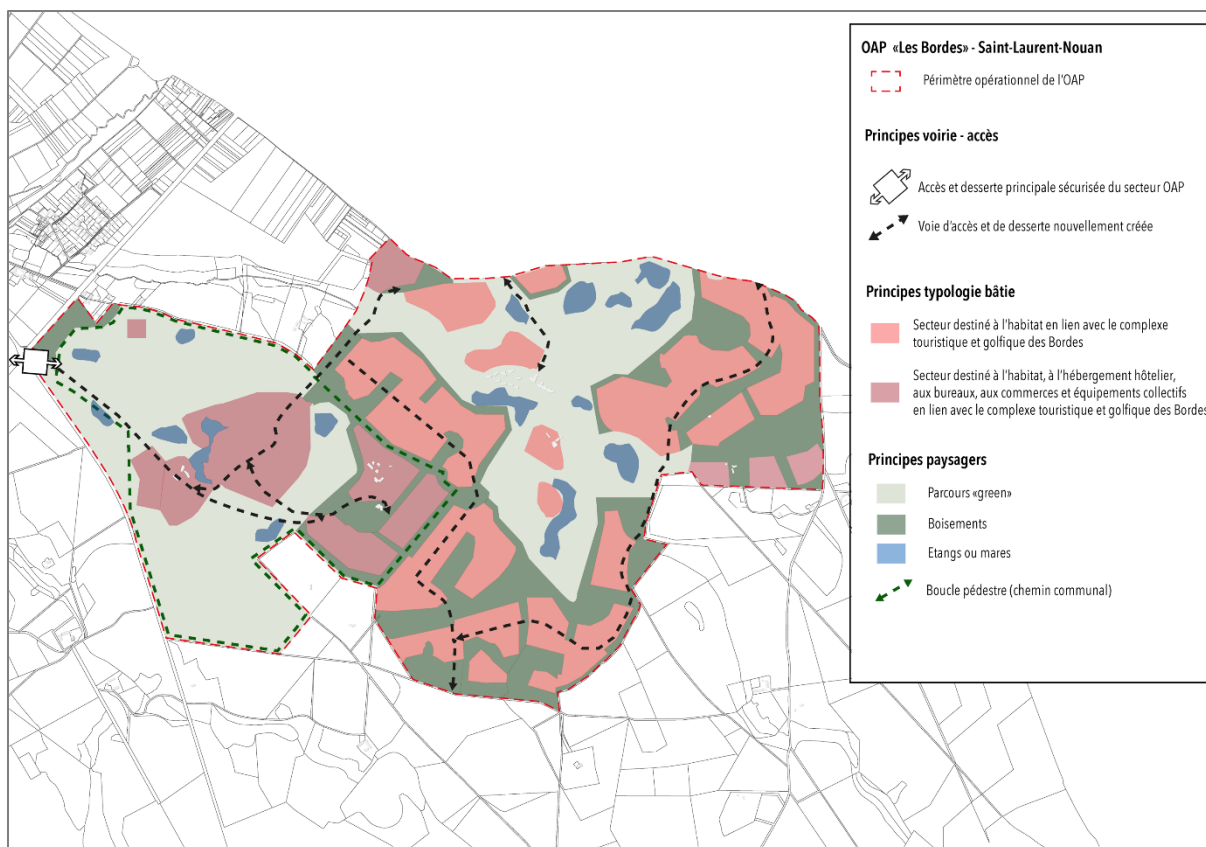


Figure 9 - Schéma de l'OAP modifiée "Le Golf des Bordes" à Saint-Laurent-Nouan

### OAP La Ferté-Saint-Cyr – Les Pommereaux

Conformément à la décision du tribunal administratif d'Orléans du 24 janvier 2023 et à la décision du conseil communautaire du Grand Chambord du 25 septembre 2023, le zonage du PLUi sur le secteur dit des « Pommereaux » à La Ferté-Saint-Cyr est modifié. En conséquence, les zones AUTgh et AUTght de ce secteur sont supprimées et l'ancien zonage du PLU de La Ferté-Saint-Cyr (approuvé en 2007) est reporté. La suppression de ces zones AUT entraîne également la suppression de l'OAP sectorielle qui était associée.

### 3.3.2 OAP PATRIMOINE GRAND CHAMBORD

La Communauté de Communes du Grand Chambord souhaite renforcer la valeur réglementaire des dispositions fixées au sein des OAP Patrimoine. En effectif, l'orientation n°1 comportent plusieurs orientations dont la portée est limitée au regard de leur application dans un rapport de compatibilité (et non de conformité). Ainsi, plusieurs orientations sont supprimées de cette OAP pour être reportées au sein du règlement écrit (zone UAp). Cette modification permet :

- D'une part d'appliquer les mesures concernées dans un rapport de conformité, étant donné qu'elles sont désormais inscrites dans le règlement écrit ;
- D'autre part de mieux redéfinir les objectifs de cette OAP, en maintenant une certaine souplesse dans l'appréciation des règles et des projets, par les détails qui sont apportés commune par commune.

Le règlement écrit est également modifié pour plus de cohérence.

### 3.4 TABLEAU DES SUPERFICIES

Zone	Détail	Superficie avant la modification	Superficie après la modification	Différence de superficie	% du territoire de la CC du Grand Chambord
<b>A</b>	A	9460.2 ha	9 706.9 ha	+346.7 ha	21.52%
	Ap	2085.4 ha	-	-	4.74%
<b>N</b>	N	24841.5 ha	24 748.1 ha	-93.4 ha	56.29%
	Nc	0.8 ha	-	-	0%
	Nch	5465.9 ha	-	-	12.43%
	Ndh1	0.7 ha	-	-	0%
	Ndh2	0.3 ha	-	-	0%
	Nj	17.4 ha	-	-	0.04%
	NI	36.7 ha	-	-	0.08%
	Nph	29.6 ha	-	-	0.07%
	<b>U</b>	Uap	247.7 ha	243.9 ha	-3.8 ha
Ub		369.5 ha	371.2 ha	+1.7 ha	0.84%
Uc		701.9 ha	703 ha	+1.1 ha	1.6%
Ue		166.4 ha	164.8 ha	-1.6 ha	0.37%
Uea		18.5 ha	-	-	0.04%

	Uec	13.7 ha	-	-	0.03%
	Uet	0 ha	3.6 ha	+3.6 ha	0.01%
	Up	69.5 ha	68.3 ha	-1.2 ha	0.16%
<b>AU</b>	AU	47.8 ha	48.6 ha	+0.8 ha	0.11%
	AUe	15.1 ha	14.3 ha	-0.8 ha	0.03%
	AUea	3.9 ha	-	-	0.01%
	AUec	6.6 ha	-	-	0.02%
	AUms	1.3 ha	-	-	0%
	AUt	14.3 ha	-	-	0.03%
	AUtgh	280.5 ha	132.6 ha	-147.9 ha	0.3%
	AUtgt	70.2 ha	65 ha	-5.2 ha	0.15%
<b>Sur l'ensemble du PLUi</b>	Espace Boisé Classé (EBC)	3 237.2 ha	3 328.1 ha	90.9 ha	7.57%

## 4. COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. Les modifications apportées au PLUi doivent être compatibles avec les orientations fixées dans le PADD.

Axe du PADD	Réponse apportée par les modifications apportées au PLUi
Affirmer Grand Chambord comme espace de rencontre entre Val de Loire et Sologne	<p>Les modifications apportées au PLUi du Grand Chambord restent ponctuelles, et visent essentiellement une adaptation au cas par cas des dispositions réglementaires applicables. Ces modifications ne viennent pas remettre en cause les dynamiques et particularités relatives au paysage et au patrimoine, qui caractérisent le territoire. Certaines modifications visent justement à valoriser ces éléments, en témoigne le report dans le règlement écrit de la zone Uap des mesures jusqu'alors inscrites au sein de l'OAP Patrimoine, afin de garantir une meilleure application.</p> <p>Les modifications ne viennent pas non plus impacter les continuités écologiques, étant donné que les zones A et N ne sont pas concernées.</p>
Accroître les synergies économiques et sociales locales	<p>Selon les projets connus, certaines dispositions réglementaires ont été modifiées ou revues. Cela concerne notamment les communes pôles, à l'image de Bracieux ou Mont-Près-Chambord pour lesquelles des OAP ont été (re)dessinées afin d'encadrer des projets d'aménagement complets et multifonctionnels, permettant de répondre aux attentes du territoire et à ses dynamiques.</p> <p>Par ailleurs, dans une perspective « [d'accroissement] des activités primaires qui contribuent à la mise en valeur de l'ensemble du territoire et de ses ressources », l'identification de</p>

plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination permettra non seulement la diversification de l'activité agricole (via par exemple la réalisation de projets de gîtes), mais également la lutte contre le déprise foncière qui se traduit par l'abandon des anciens bâtiments agricoles désormais inadaptés aux nouvelles pratiques agricoles et aux outils.

En cohérence avec l'objectif n°15 qui veut « enrichir une destination touristique mondiale par une offre qui valorise les interactions Loire-Sologne », plusieurs modifications ont été effectués au sein du PLUi pour soutenir la promotion et le développement touristique du site :

Co-construire l'exceptionnalité  
de Grand Chambord

- Modification de la destination de certains îlots constructibles du Golf des Bordes à Saint-Laurent-Nouan ;
- Inscription du camping de Bracieux au sein d'une nouvelle zone favorable au développement des hébergements touristiques insolites notamment.

---

## 5. INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

*D'après l'auto-évaluation comprise au sein du dossier d'examen au cas par cas ad hoc transmis à l'Autorité environnementale.*

---

### 5.1 CONCERNANT LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Les modifications apportées au PLUi concernent essentiellement des espaces déjà inscrits en zone U, et souvent déjà bâtis. Les seules modifications apportées aux zones A et N concernent le règlement écrit, en permettant les extensions et les annexes jusqu'à 65 m<sup>2</sup> (contre 50 m<sup>2</sup> auparavant) et les bâtiments à usage agricole en zone N. Par ailleurs, sur la commune de Mont-Près-Chambord, deux parcelles autrefois inscrites en zone U ont été reclassées en zone A pour assurer plus de cohérence avec la Zone Agricole Protégée. De plus, les changements de destination identifiés dans le cadre de cette procédure ne viennent pas compromettre le développement et le maintien de l'activité agricole ; il s'agit plutôt de favoriser la reprise et la valorisation de ces bâtiments qui s'avèrent aujourd'hui inadaptés à cette activité.

Ainsi, **ces modifications ne sont pas de nature à augmenter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle intercommunale.**

---

### 5.2 CONCERNANT LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans le cadre de cette procédure, les modifications apportées ne viennent pas impacter les continuités écologiques connues et identifiées sur le territoire. En effet, la majeure partie des modifications concerne des espaces inscrits en zone urbaine (U), donc hors des zones de protection, des espaces naturels sensibles et des réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue. **La modification n'a donc pas d'incidence sur le volet environnemental.**

---

### 5.3 CONCERNANT LA PRESERVATION DES PAYSAGES, DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Le territoire du Grand Chambord se caractérise par sa richesse patrimoniale, qu'elle soit bâtie ou naturelle. Au regard de la multitude de sites protégés (Monuments Historiques, UNESCO, sites inscrits et classés, SPR, ...), l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) restera primordial pour les futurs projets, bien que certaines modifications apportées au PLUi aillent dans le sens de la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire. A titre d'exemple, certains points (relatifs à la préservation de la qualité architecturale des constructions traditionnelles) auparavant compris dans l'OAP « Patrimoine » ont été retranscrits dans le règlement écrit de la zone UAp pour renforcer leur valeur réglementaire ; en effet, le règlement écrit s'appliquant dans un rapport de conformité, celui-ci a plus de valeur que les OAP qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité. **La modification du PLUi ne vient donc pas remettre en question la préservation du patrimoine naturel et des paysages caractéristiques du Grand Chambord.**

---

### 5.4 CONCERNANT LES RISQUES ET LES NUISANCES

**Les modifications apportées au PLUi ne viennent pas renforcer l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et/ou technologiques connus sur le territoire** (inondation, transport de matières dangereuses, aléa retrait-gonflement des argiles, etc.). Il s'agit en effet essentiellement d'adaptations réglementaires mineures. Une attention particulière a toutefois été portée au nouveau secteur d'OAP « La Gare » à Mont-Près-Chambord, inscrit en renouvellement urbain, qui favorise une mixité fonctionnelle le long de la RD 923, exposée à des nuisances sonores compte tenu du trafic routier.

---

## 6. ANNEXE

Est annexé à la présente notice explicative le détail des modifications de zonage apportées au PLUi du Grand Chambord dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°1. A noter que certaines modifications graphiques ont été effectuées suite à l'enquête publique ; ces modifications sont signalées par un encadré spécifique.

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHAMBORD



DÉTAIL DES MODIFICATIONS GRAPHIQUES APPORTÉES AU PLU  
DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

# Sommaire

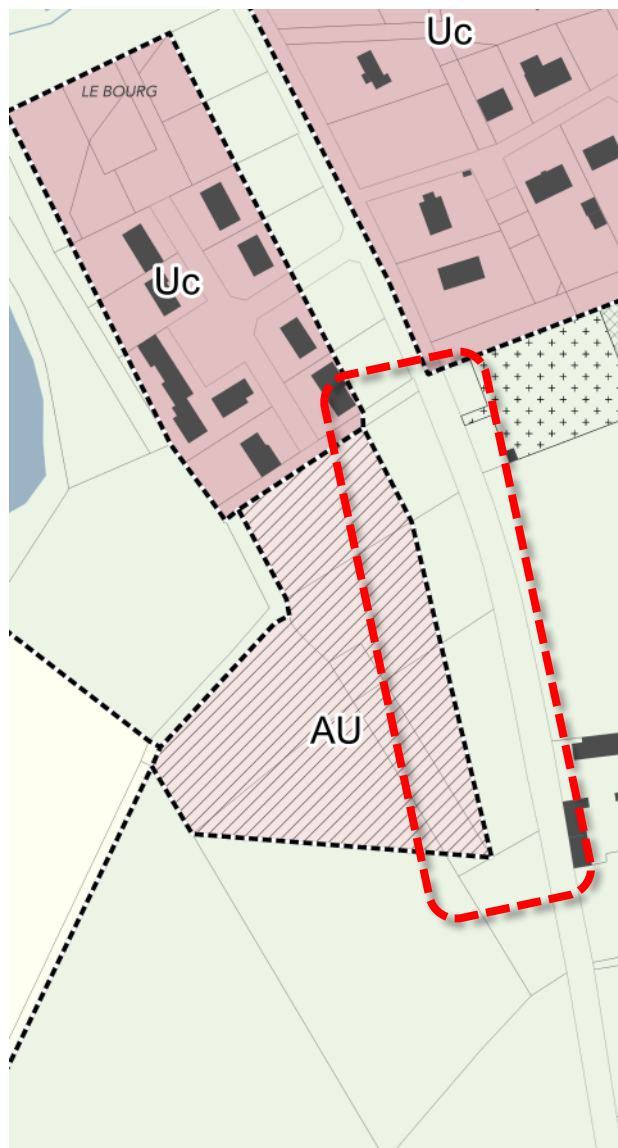
---

<u>Bauzy</u> .....	4
<u>Bracieux</u> .....	7
<u>Crouy-sur-Cosson</u> .....	13
<u>Fontaines-en-Sologne</u> .....	15
<u>Huisseau-sur-Cosson</u> .....	17
<u>La Ferté-Saint-Cyr</u> .....	19
<u>Montlivault</u> .....	21
<u>Mont-Près-Chambord</u> .....	23
<u>Saint-Claude-de-Diray</u> .....	51
<u>Saint-Laurent-Nouan</u> .....	58
<u>Tour-en-Sologne</u> .....	62

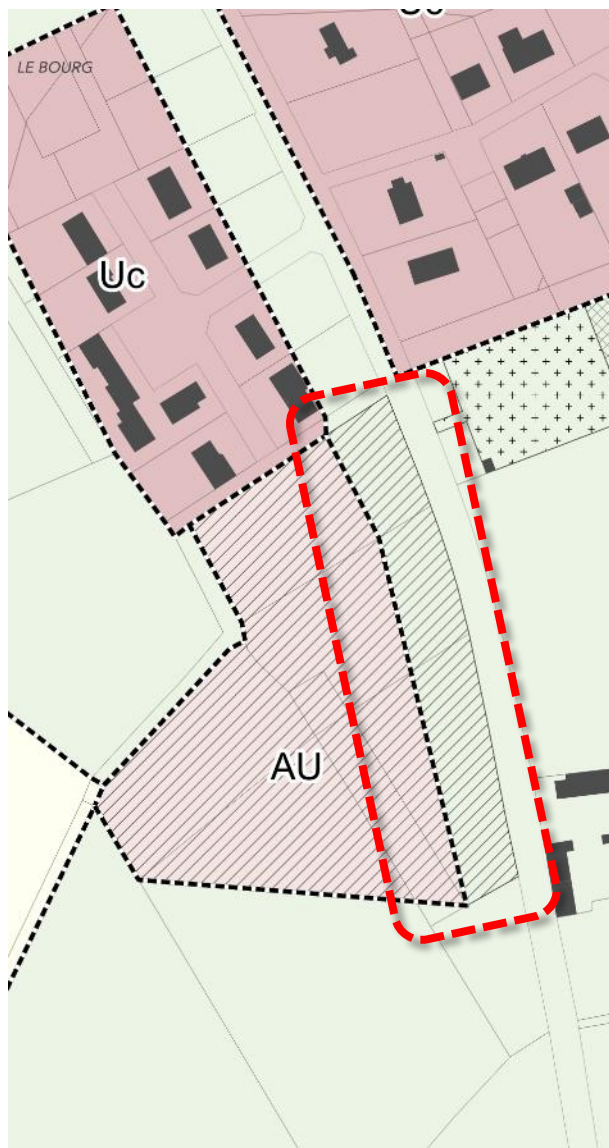


**BAUZY**

**Avant modification**



**Après modification**



## Justifications des modifications apportées

Le périmètre de l'OAP « Entrée de Bourg » est étendu sur les parcelles situées à l'Est de l'actuel périmètre. L'objectif est ainsi de permettre l'aménagement d'une haie végétale en bordure de la RD60 pour structurer au mieux l'entrée de ville.

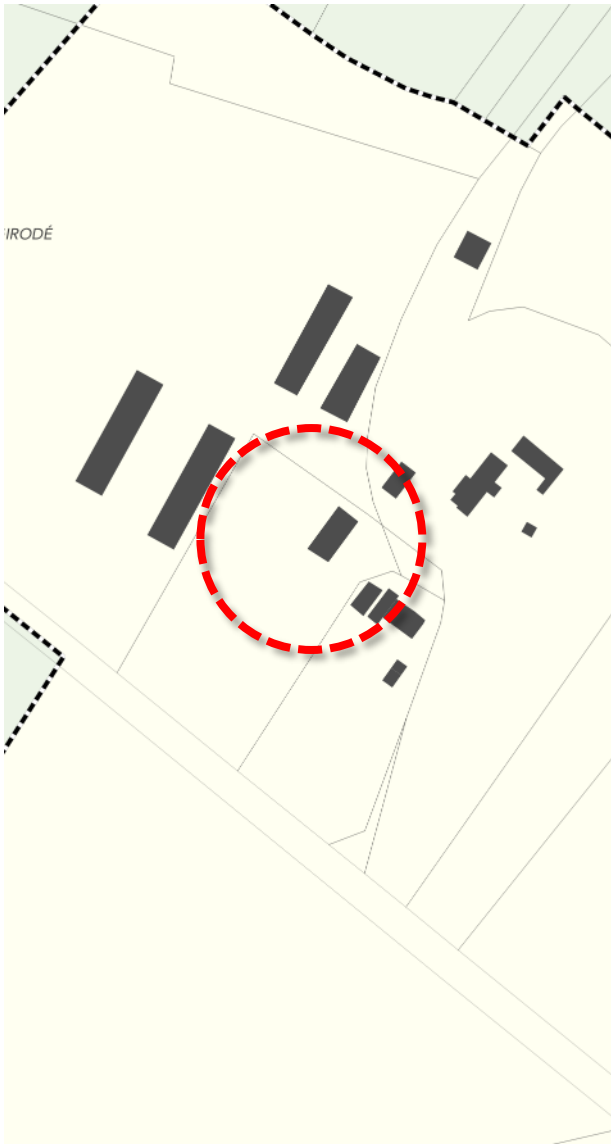
Le périmètre de l'OAP est ainsi étendu sur l'ensemble des parcelles AE n°71, 303 et 304. Ces parcelles restent toutefois inscrites en zone N.

Le nouveau périmètre représente environ 1.4 ha.

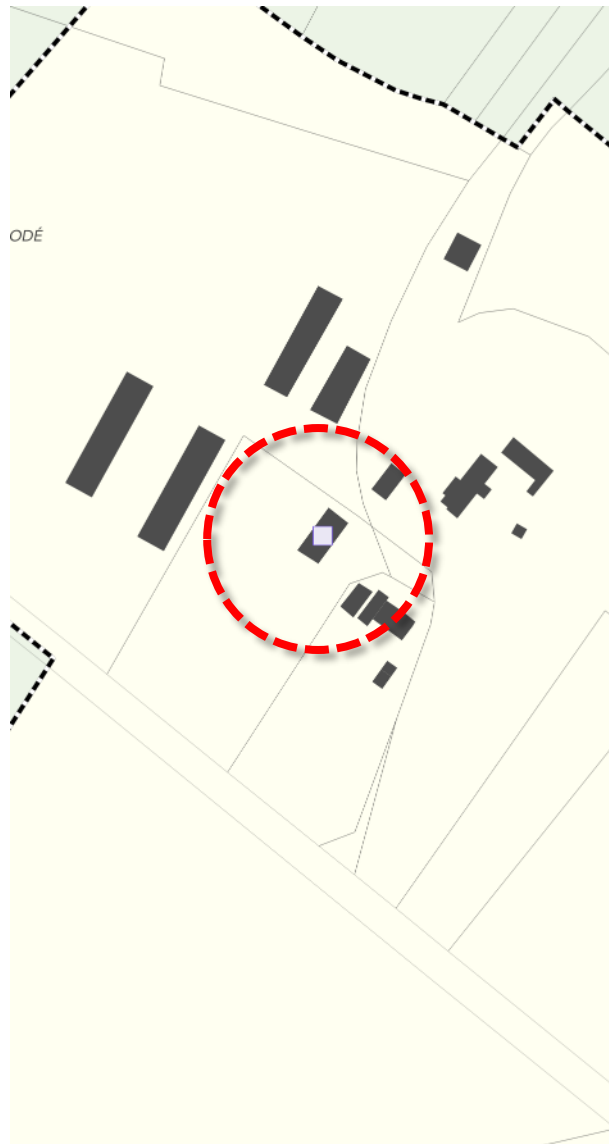
## Modification n°2

## Changement de destination

*Avant modification*



*Après modification*



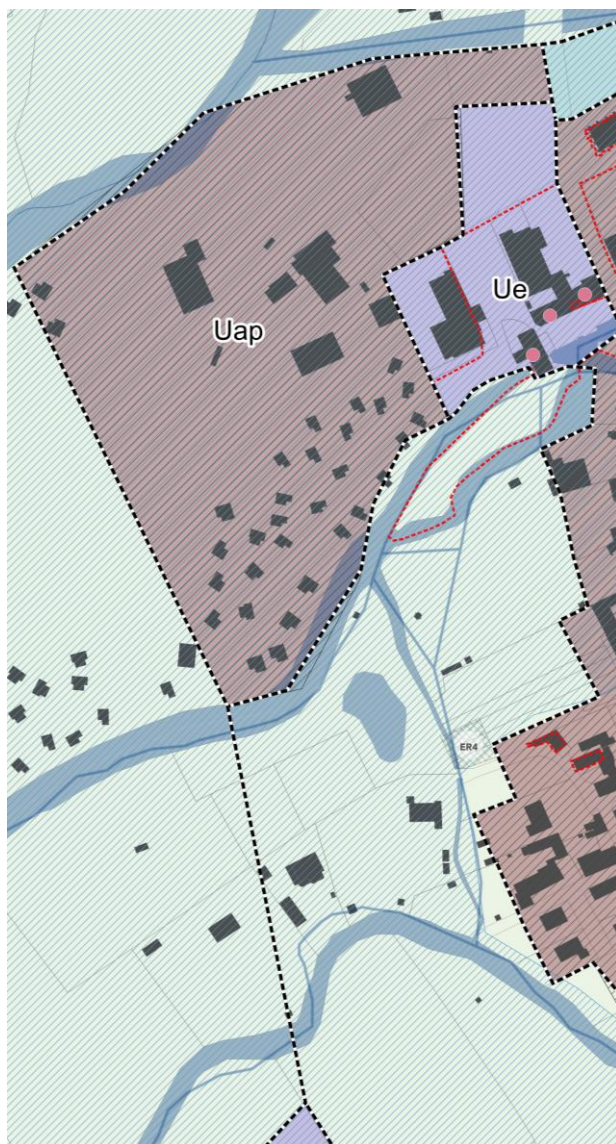
### Justifications des modifications apportées

Un changement de destination est identifié sur le bâtiment de la parcelle AH n°697.

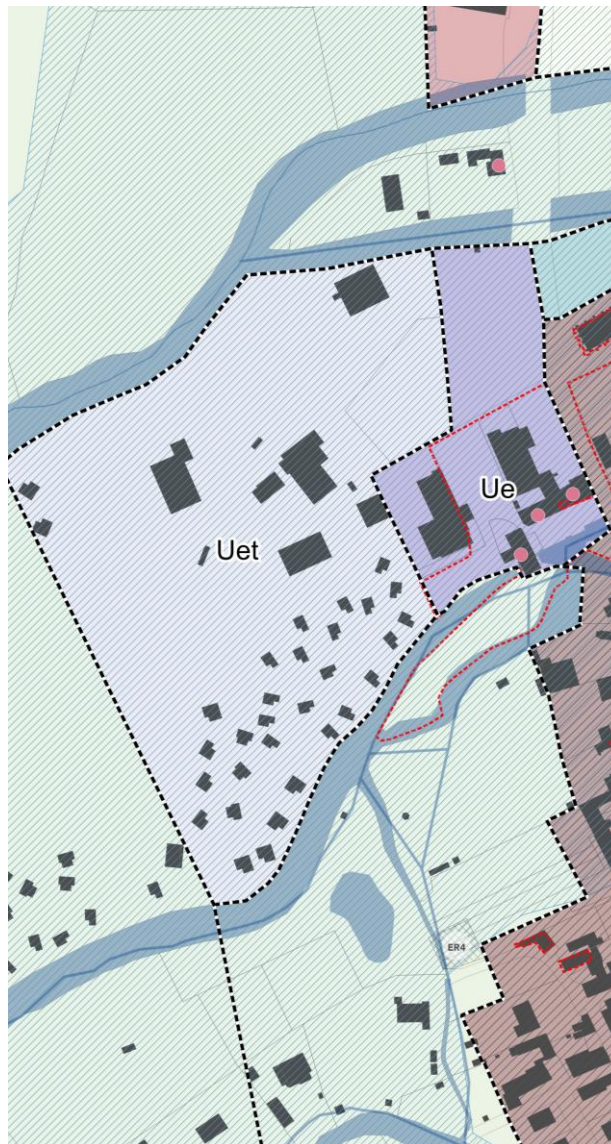


**BRACIEUX**

*Avant modification*



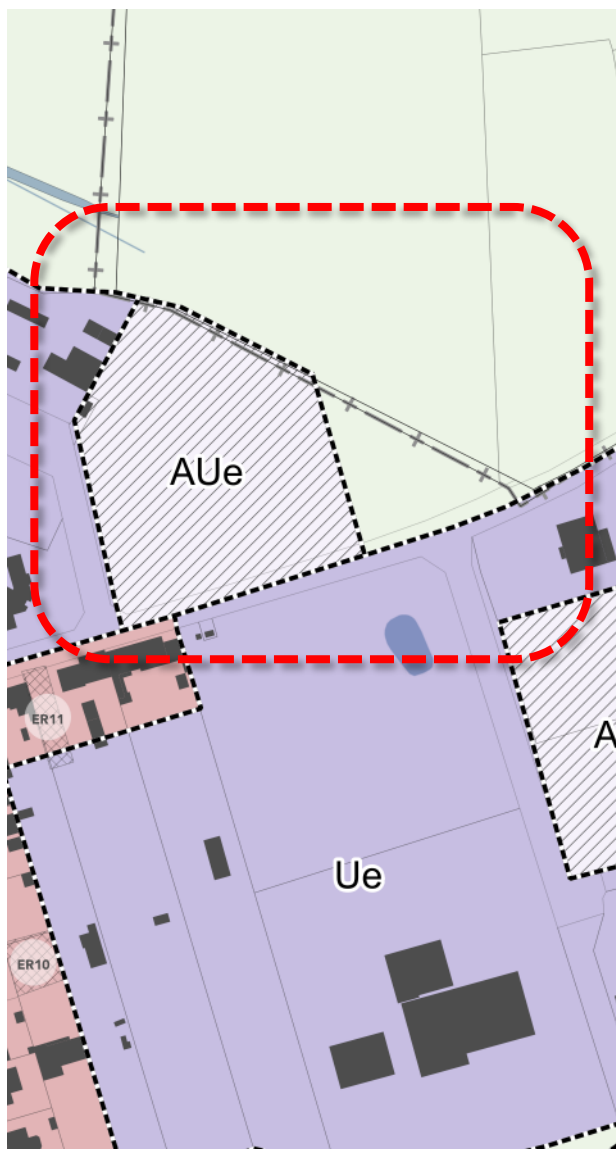
*Après modification*



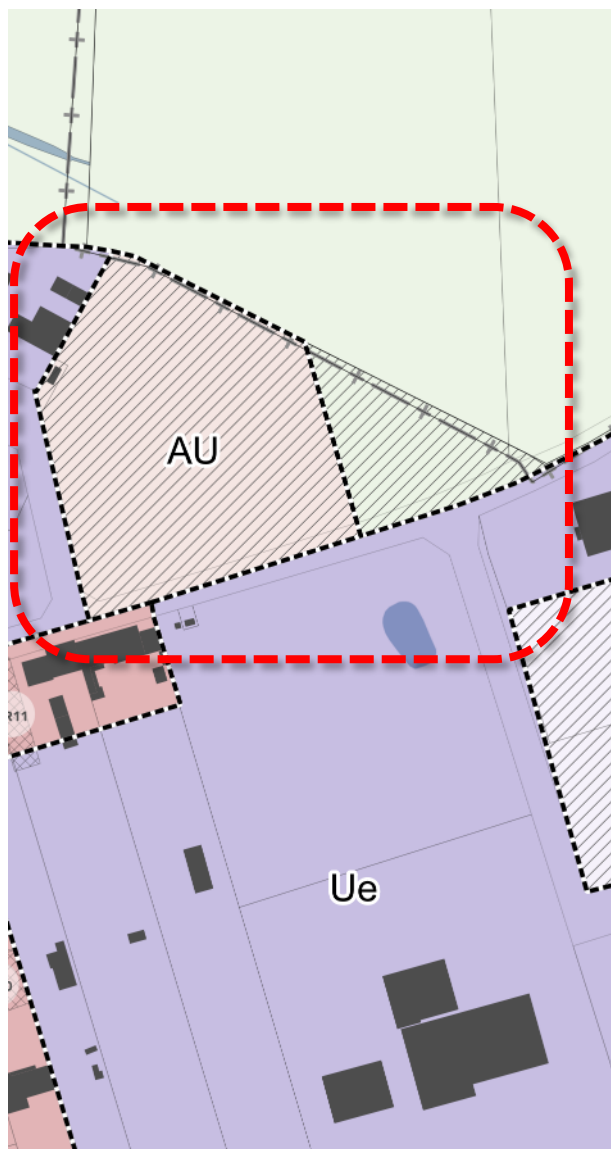
## Justifications des modifications apportées

Dans le cadre du développement du site du camping Les Châteaux à Bracieux, une modification de zonage est effectuée ; le secteur auparavant inscrit en zone Uap est désormais classé au sein du nouveau sous-secteur Uet spécialement dédié à l'accueil d'hébergements touristiques et à l'activité du camping. Le périmètre de l'OAP patrimoine qui couvrait le site est lui aussi supprimé.

Avant modification



Après modification



## Justifications des modifications apportées

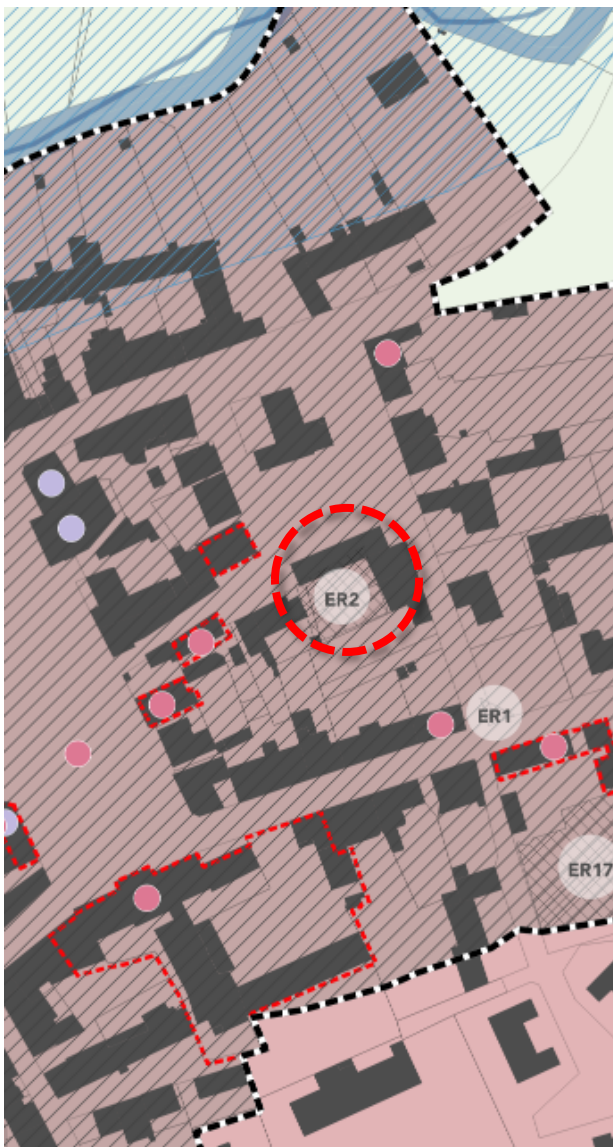
Les modifications concernent l'entrée de bourg Est de Bracieux. Plusieurs modifications sont apportées

- 1) La zone AUe initiale est modifiée, avec un reclassement au sein de la AU. En effet, la désignation de la zone AUe ne correspondait pas au projet envisagé sur ce secteur, à savoir l'accueil de la nouvelle gendarmerie qui devrait également accueillir une dizaine de nouveaux logements de fonction. Il ne s'agit donc pas d'une extension de la zone d'activités économiques.
- 2) Des OAP s'appliquent d'ores et déjà sur ce secteur (OAP « Les Chênes »), toutefois, pour plus de cohérence, le périmètre de l'OAP a été étendu à l'ensemble de la parcelle AA 118, dont une portion est classée en zone N, pour faciliter et encourager l'aménagement d'une entrée de bourg qualitative. Le nouveau périmètre d'OAP, pour la partie Nord, représente environ 1.1 ha.

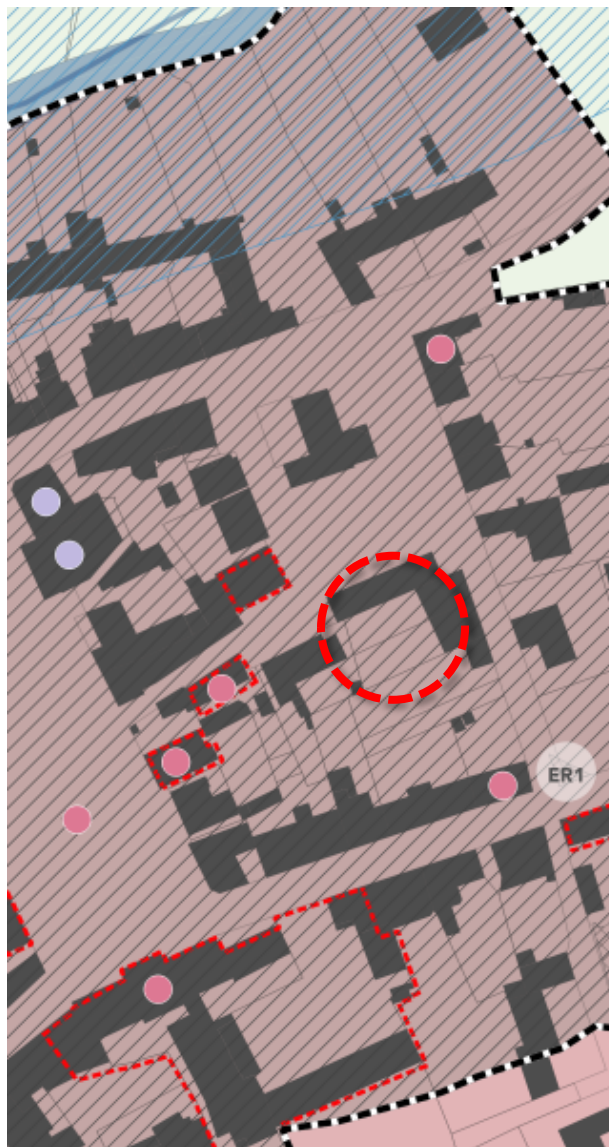
## Modification n°5

## Emplacement réservé

*Avant modification*



*Après modification*



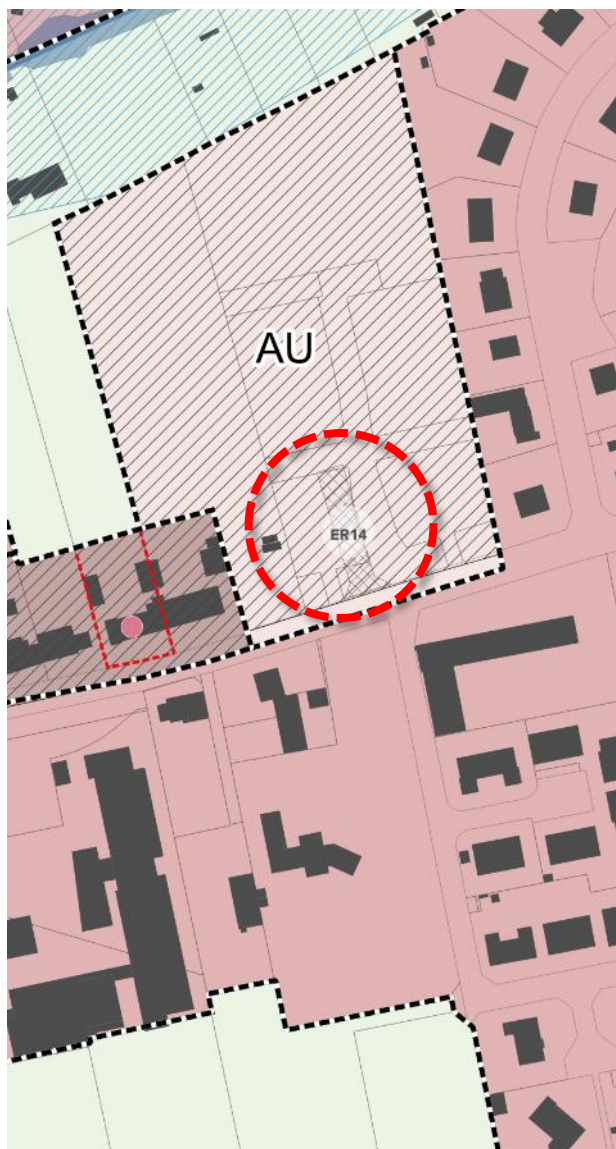
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°2 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune.

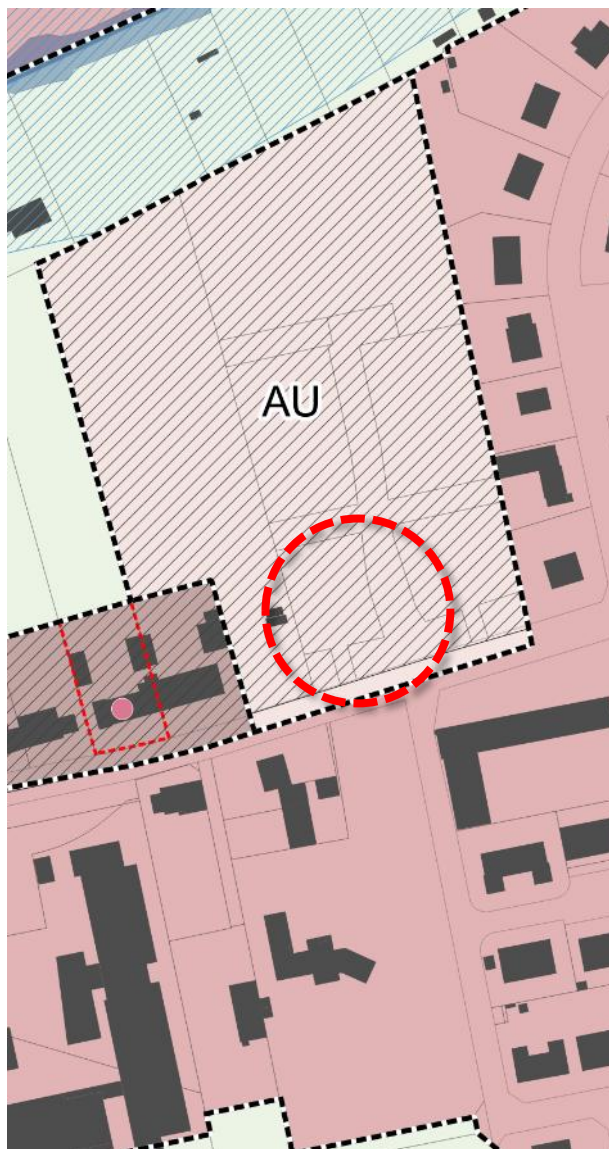
## Modification n°6

## Emplacement réservé

*Avant modification*



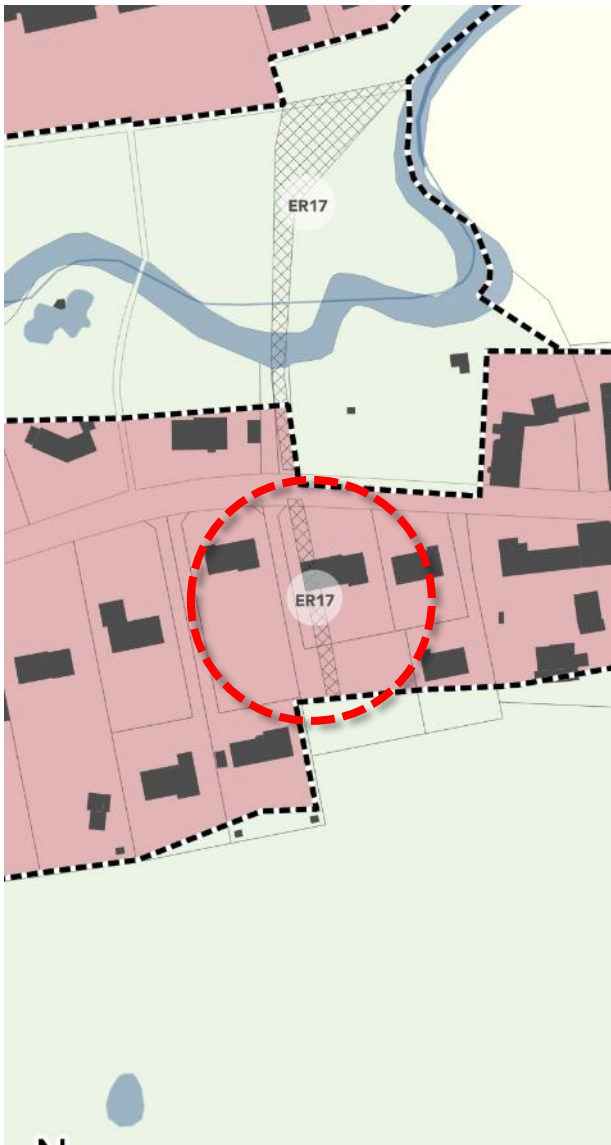
*Après modification*



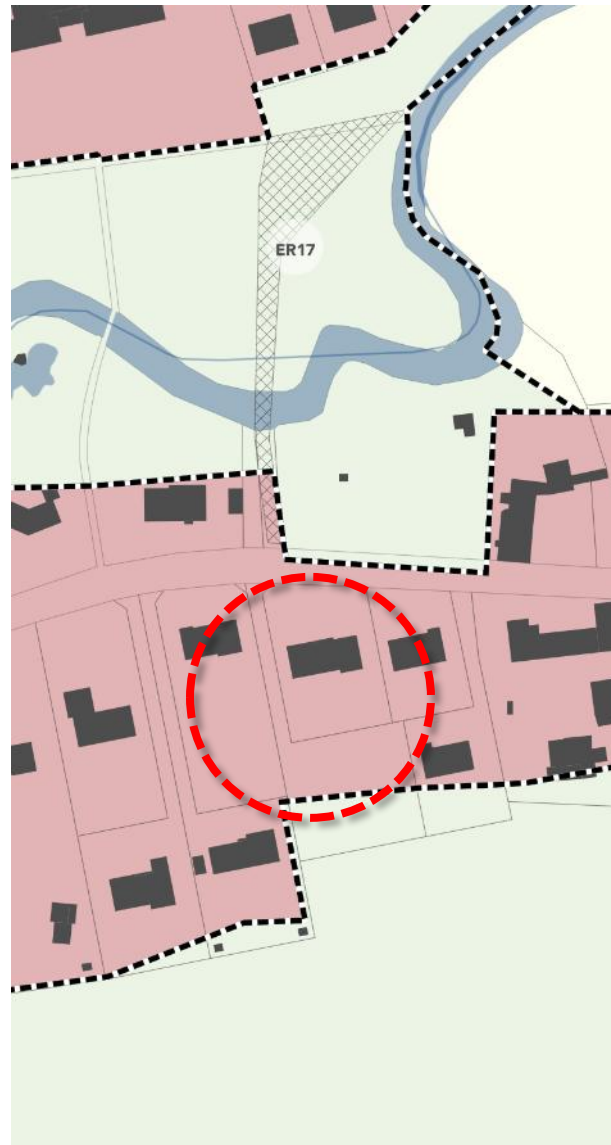
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°14 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune.

*Avant modification*



*Après modification*



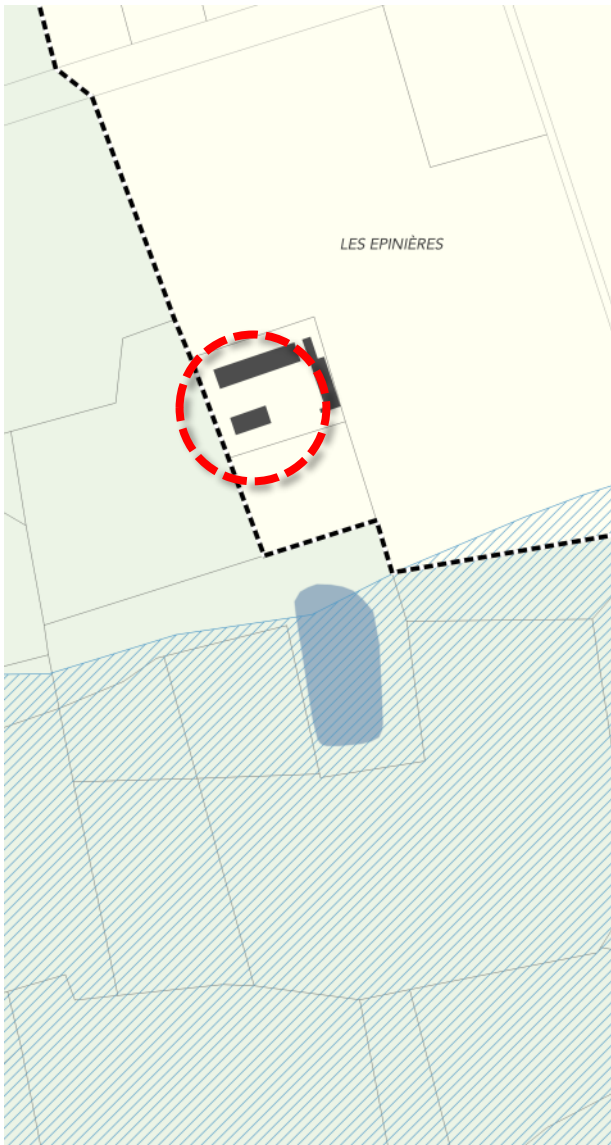
## Justifications des modifications apportées

Le tracé de l'emplacement réservé n°17 est modifié. Pour rappel, cet emplacement réservé est destiné à un aménagement de voirie et d'un ouvrage de franchissement de la Bonneheure.

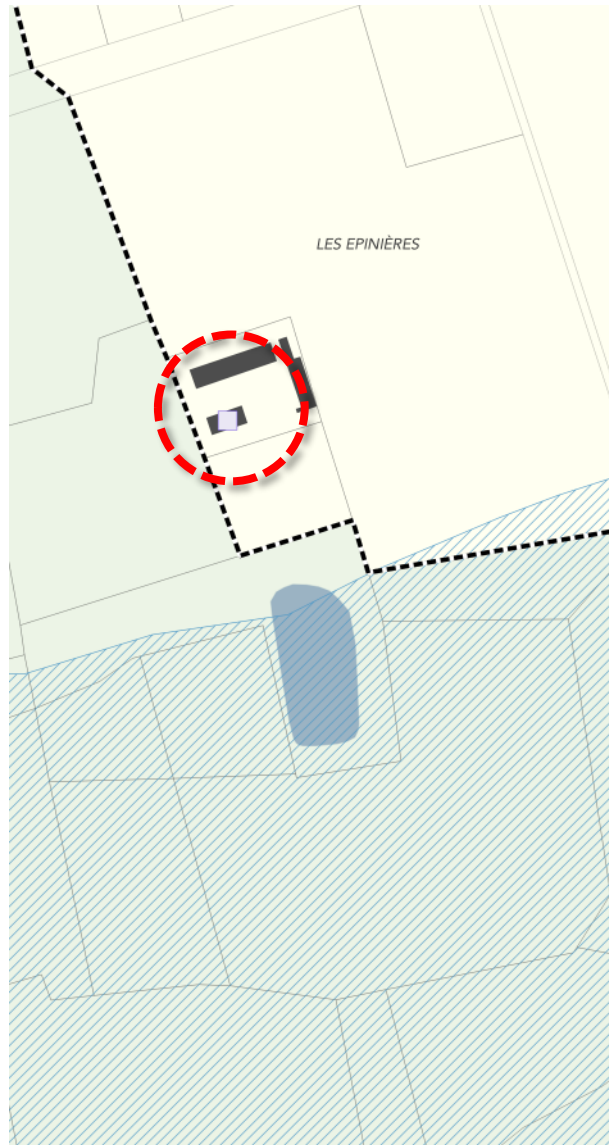


**CROUY-SUR-  
COSSON**

**Avant modification**



**Après modification**



## Justifications des modifications apportées

Un changement de destination est identifié sur l'un des bâtiments de la parcelle A n°490 à Crouy-sur-Cosson, pour permettre la reprise d'un ancien bâtiment agricole inutilisé.

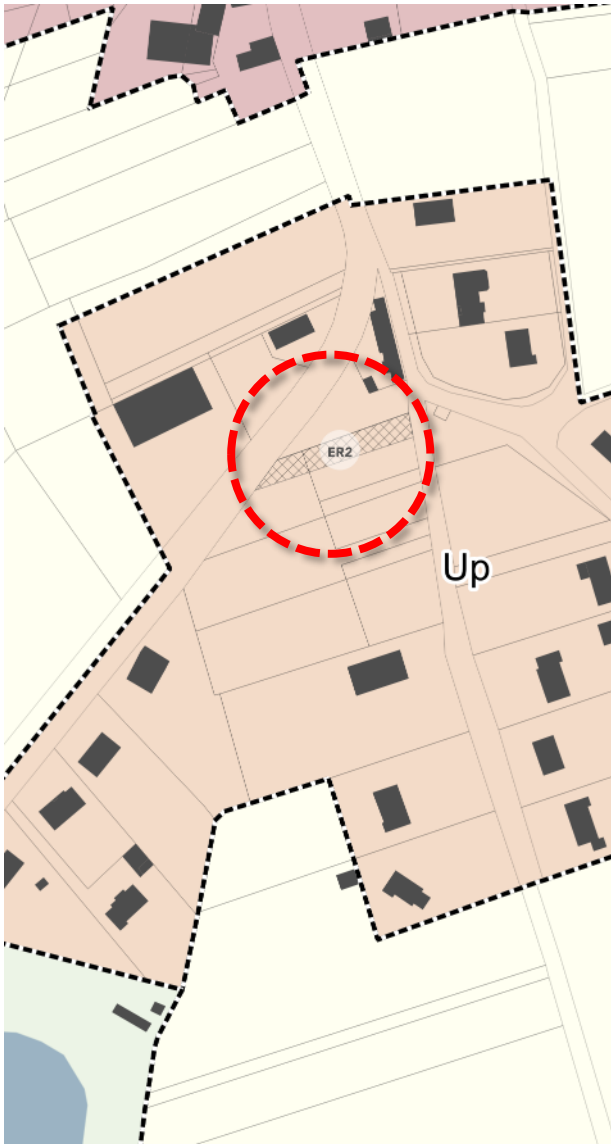


**FONTAINES-  
EN-SOLOGNE**

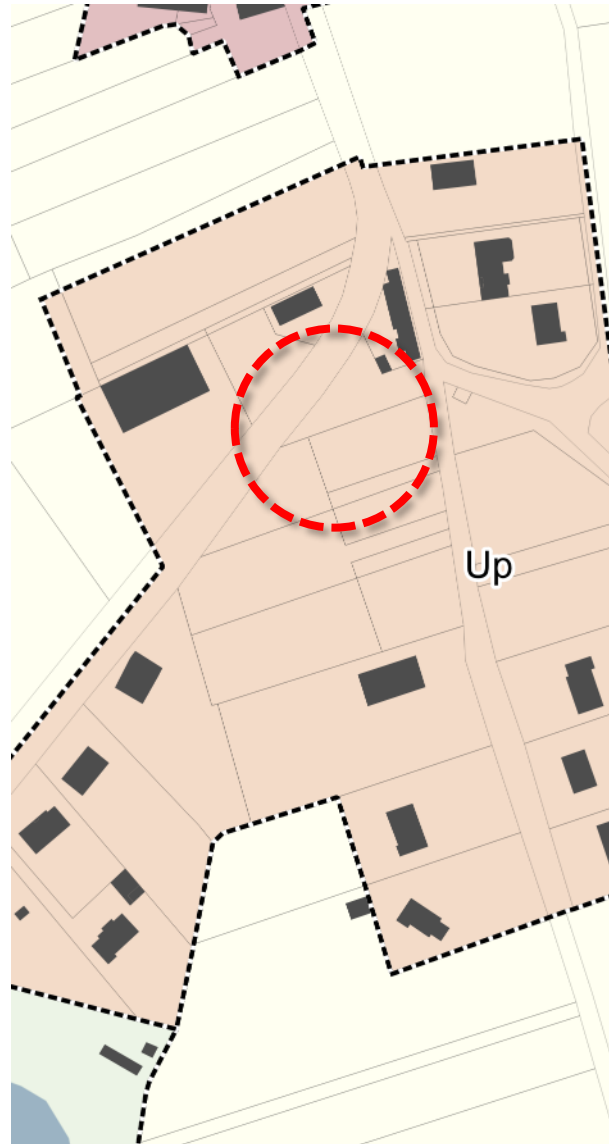
## Modification n°9

## Emplacement réservé

*Avant modification*



*Après modification*



### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°2 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune. Il s'agissait, pour rappel, d'un emplacement réservé pour la création de voirie ou voirie douce.

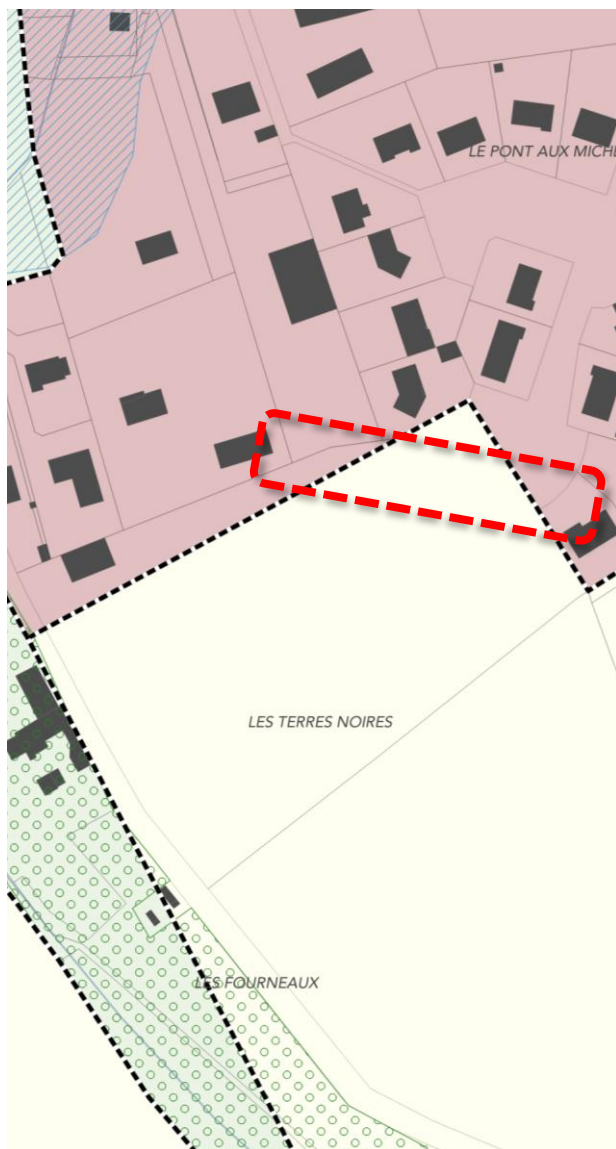


**HUISSEAU-  
SUR-COSSON**

## Modification n°10

## Emplacement réservé

Avant modification



Après modification



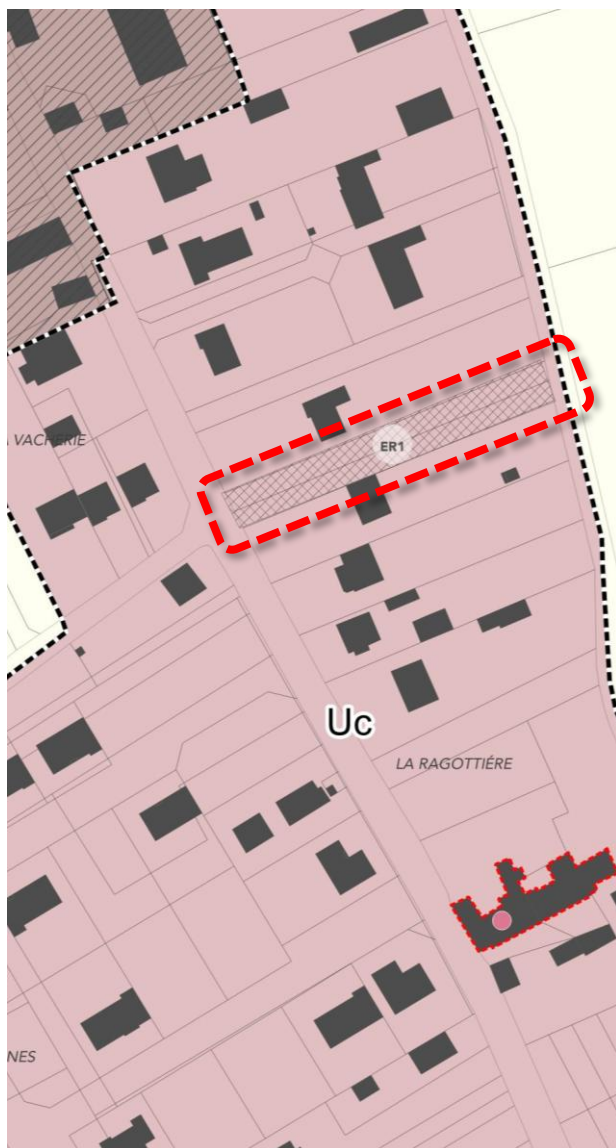
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°6 est créé pour permettre la réalisation d'une voie d'accès vers la future maison pour séniors. Cet emplacement réservé est destiné à la commune de Huisseau-sur-Cosson. Il couvre les parcelles BE n°248p et 249p, pour une superficie cadastrale d'environ 414 m<sup>2</sup>.

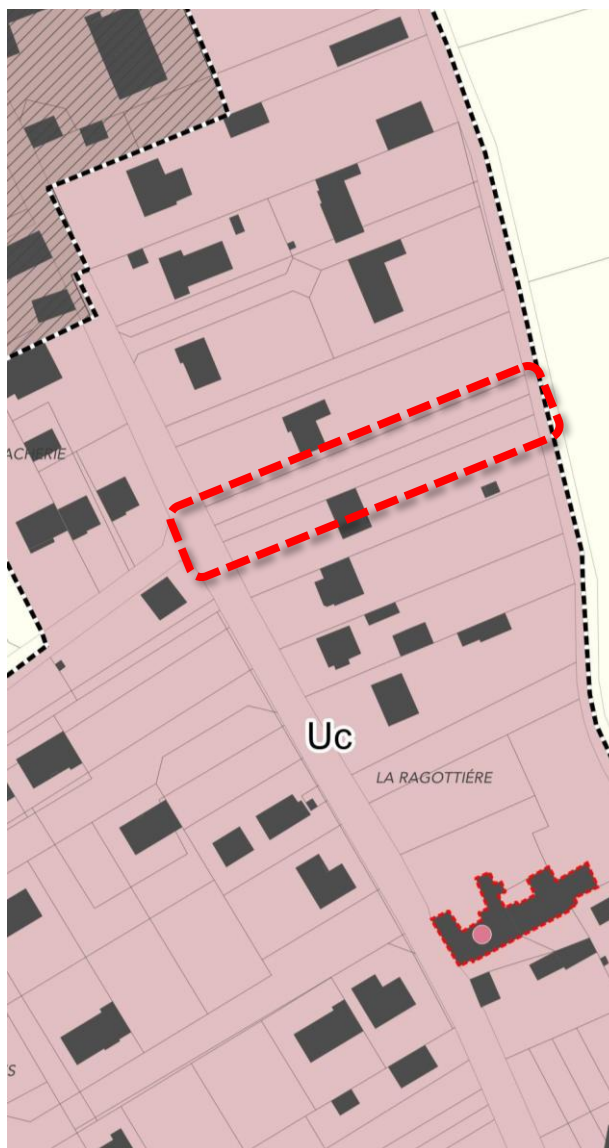
# Modification n°11

## Emplacement réservé

Avant modification



Après modification



### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°1, qui concerne les parcelles BE n°8 et n°9 est supprimé. Destiné à la commune de Huisseau-sur-Cosson, cet emplacement réservé devait permettre la création d'un cheminement piéton qui n'est plus en projet.

**Modification effectuée suite à l'enquête publique**

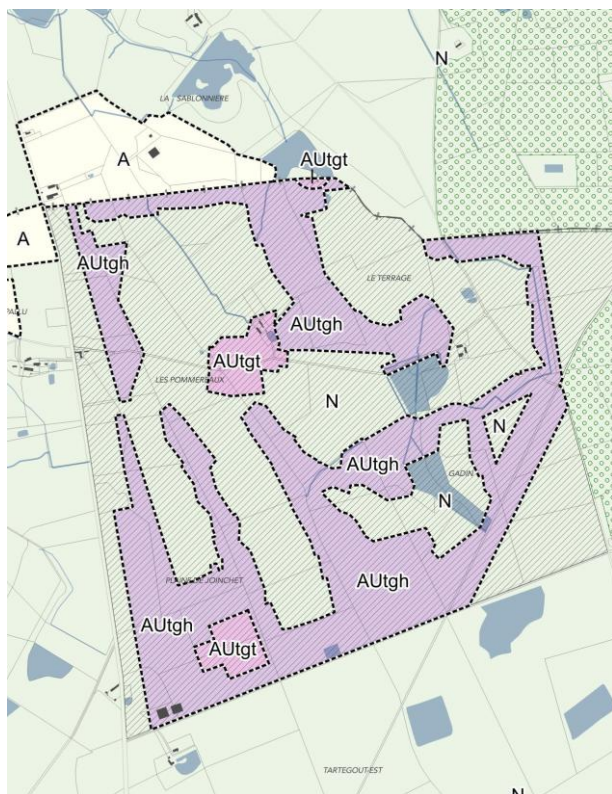


**LA FERTE-  
SAINT-CYR**

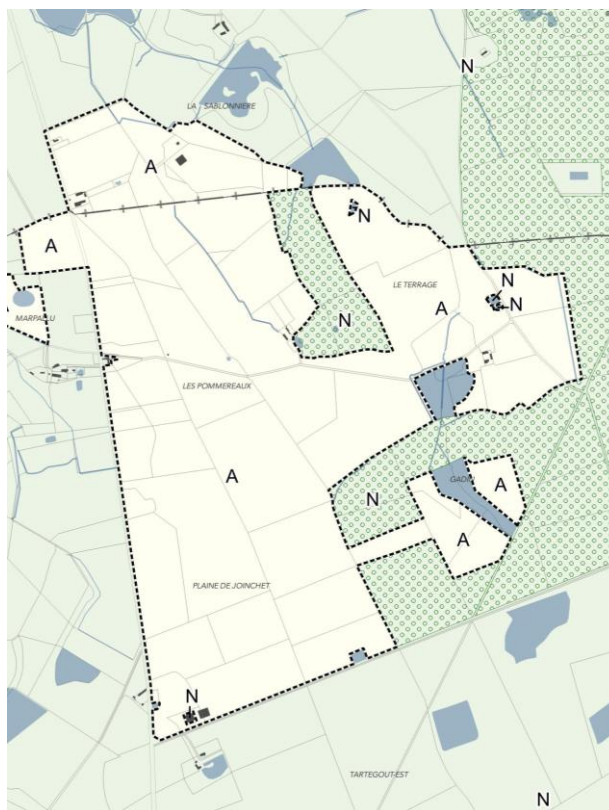
# Modification n°12

# Zonage / EBC / Périmètre OAP

**Avant modification**



**Après modification**



## Justifications des modifications apportées

Conformément à la décision du tribunal administratif d'Orléans du 24 janvier 2023 et à la décision du conseil communautaire du Grand Chambord du 25 septembre 2023, le zonage du PLUi sur le secteur dit des « Pommereaux » est modifié. En conséquence, les zones AUtgh et AUtgt de ce secteur sont supprimées et l'ancien zonage du PLU de La Ferté-Saint-Cyr (approuvé en 2007) est reporté, comprenant la création d'un espace boisé classé (EBC)

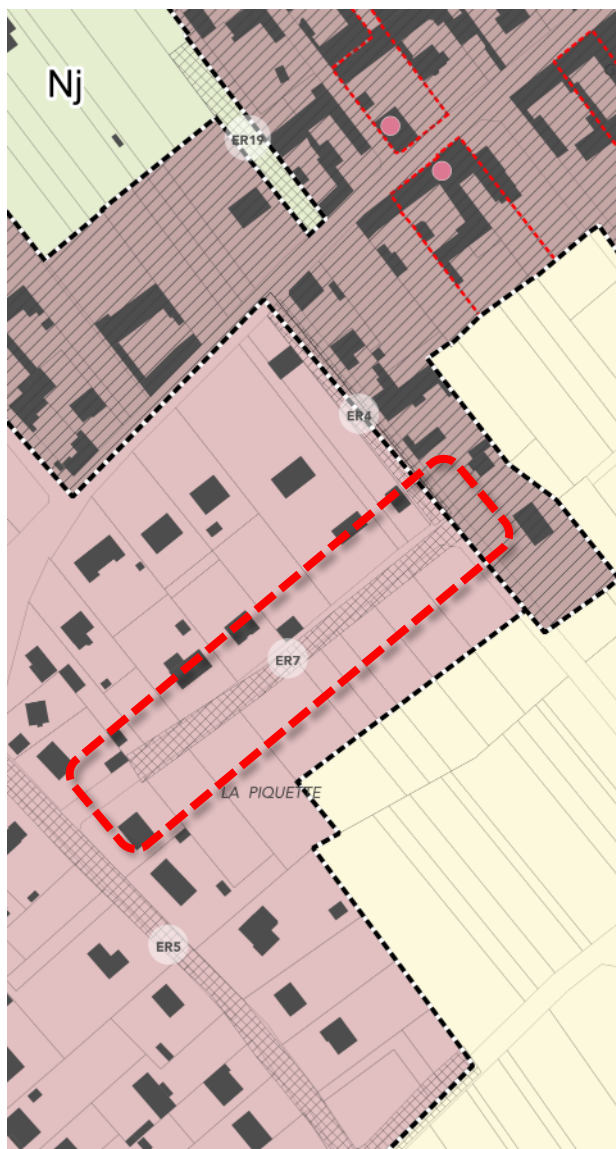
L'OAP qui s'appliquait sur cette zone est également supprimée.

**Modification effectuée suite à l'enquête publique**



**MONTLIVAVULT**

Avant modification



Après modification



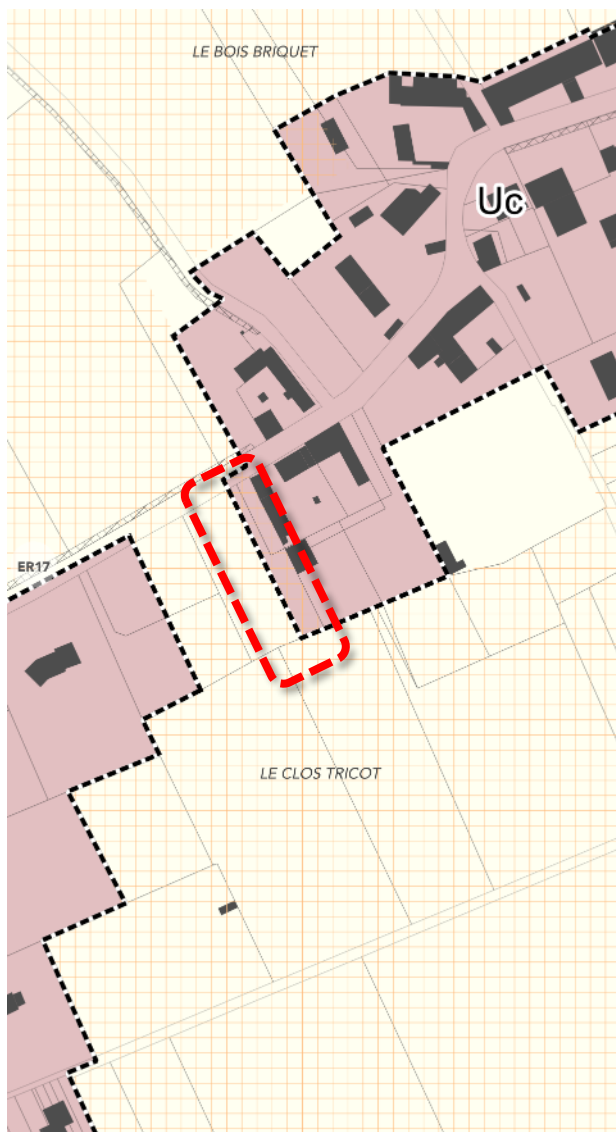
## Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°7 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune. Pour rappel, cet emplacement réservé était défini pour l'élargissement du chemin rural n°68.

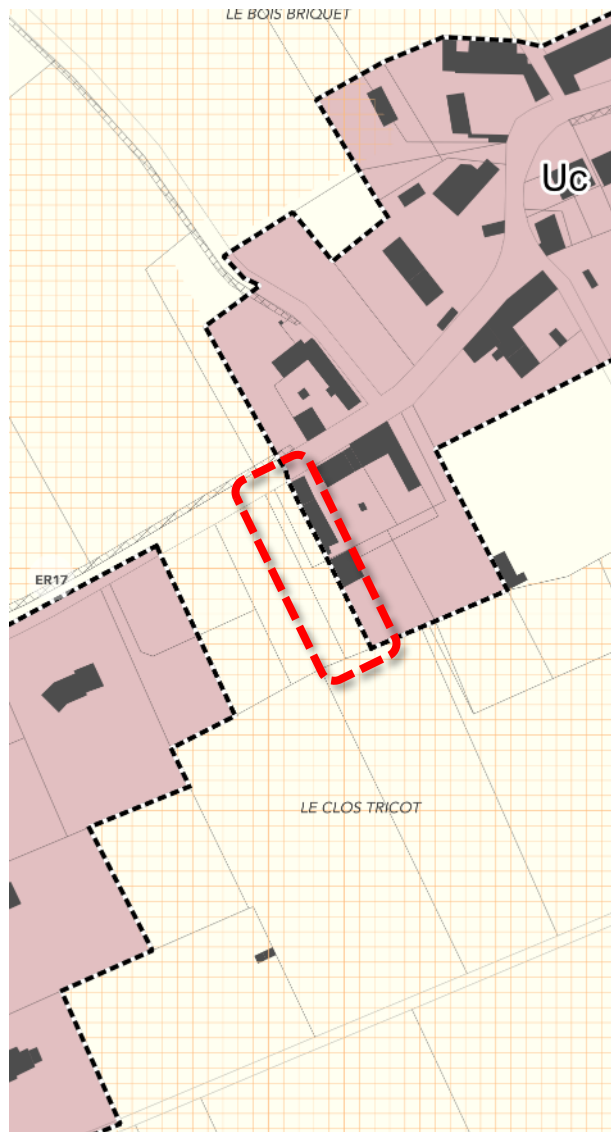


**MONT-PRES-  
CHAMBORD**

**Avant modification**



**Après modification**

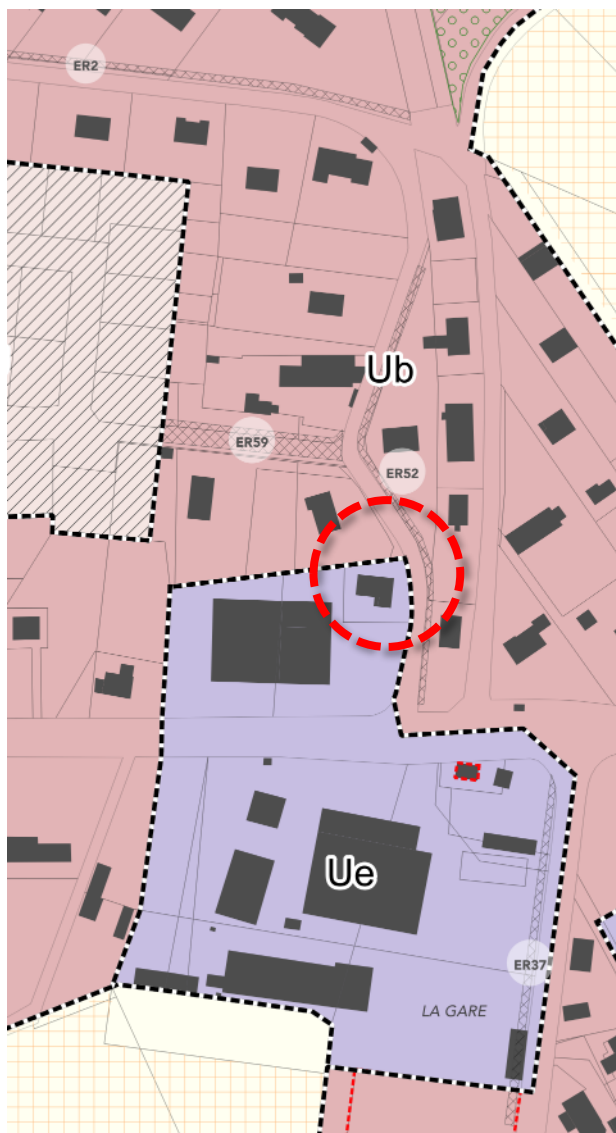


## Justifications des modifications apportées

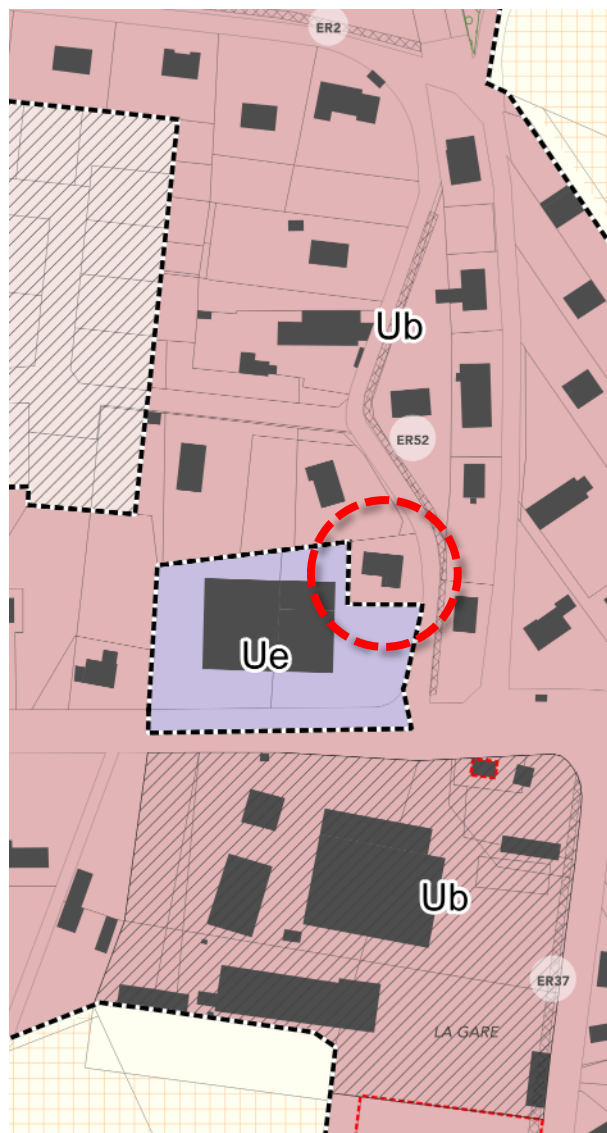
Les parcelles WN 336 et 337 sont comprises au sein de la Zone Agricole Protégée (ZAP). Ainsi, pour plus de cohérence, ces parcelles sont reclassées en zone A.

Pour rappel, la ZAP est une servitude d'utilité publique qui permet de préserver la vocation agricole de certains espaces, qui présentent un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique (source : CEREMA).

Avant modification



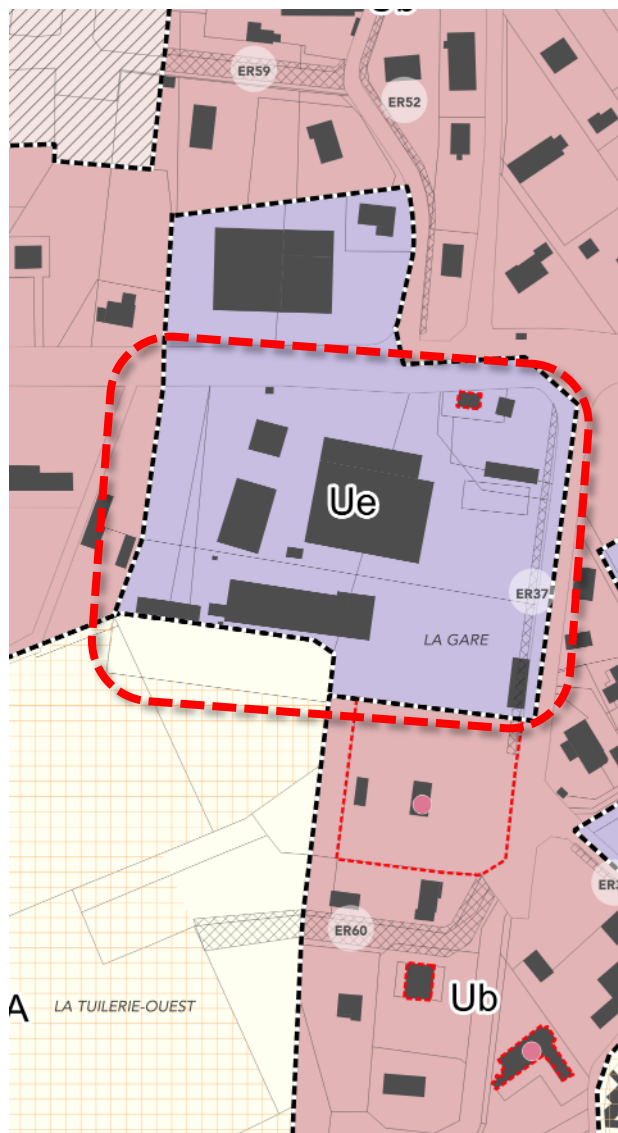
Après modification



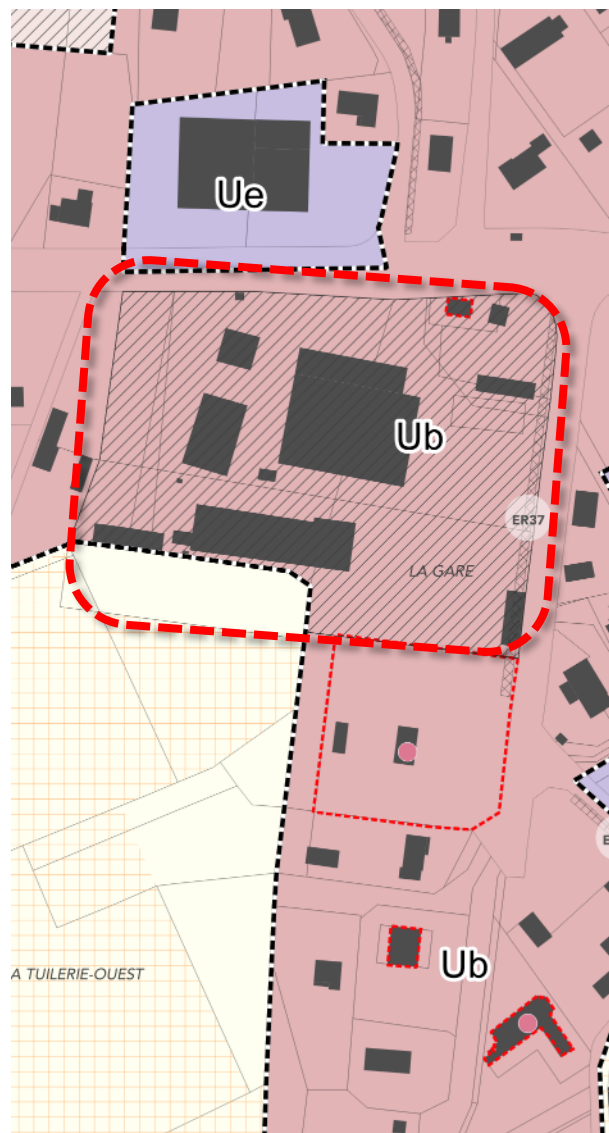
## Justifications des modifications apportées

La parcelle WH 92 a été inscrite en zone Ue lors de l'élaboration du PLUi. Il s'agit d'une erreur matérielle, dans la mesure où cette parcelle était déjà bâtie et accueillait déjà une habitation. Ainsi, pour plus de cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité du territoire, cette parcelle est reclassée en zone Ub.

**Avant modification**



**Après modification**



## Justifications des modifications apportées

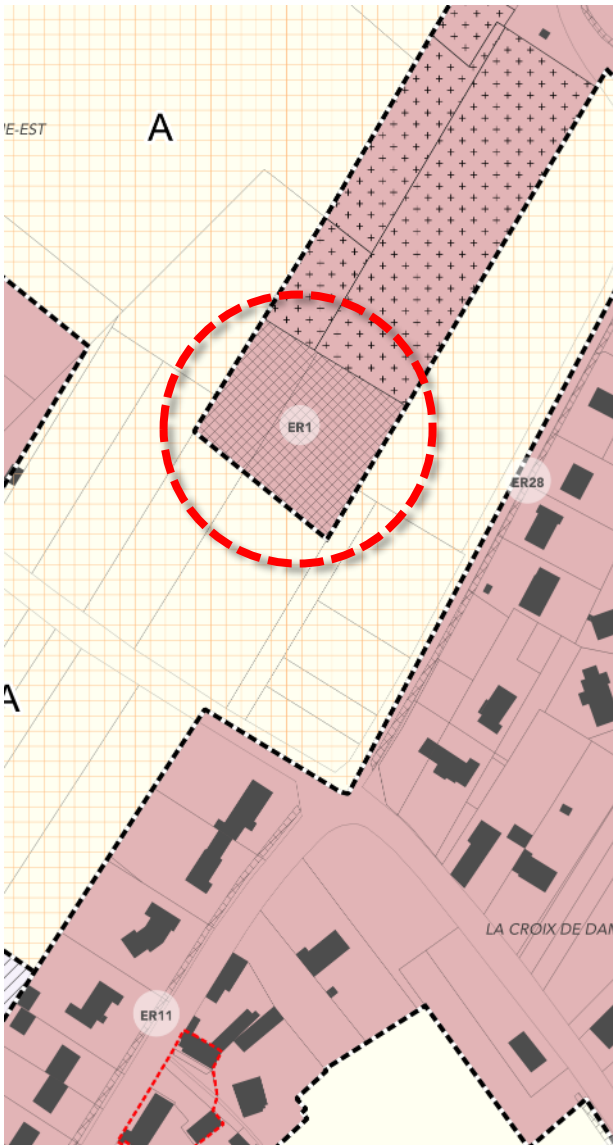
Sur ce secteur, une étude a été réalisée par le CAUE de Loir-et-Cher pour envisager une reprise du site après la cessation de l'activité prochainement. Le zonage actuel (Ue) contraint la reprise du foncier pour un développement plurifonctionnel du secteur. L'objectif est à terme de permettre l'aménagement d'un nouveau quartier qui puisse accueillir à la fois des activités économiques, des équipements et des habitations.

Ainsi, pour ce faire, il est proposé de reclasser ce site en zone Ub pour plus de cohérence avec le projet et l'environnement bâti. Ce secteur est également concerné par des OAP, ajoutées dans le cadre de la présente procédure.

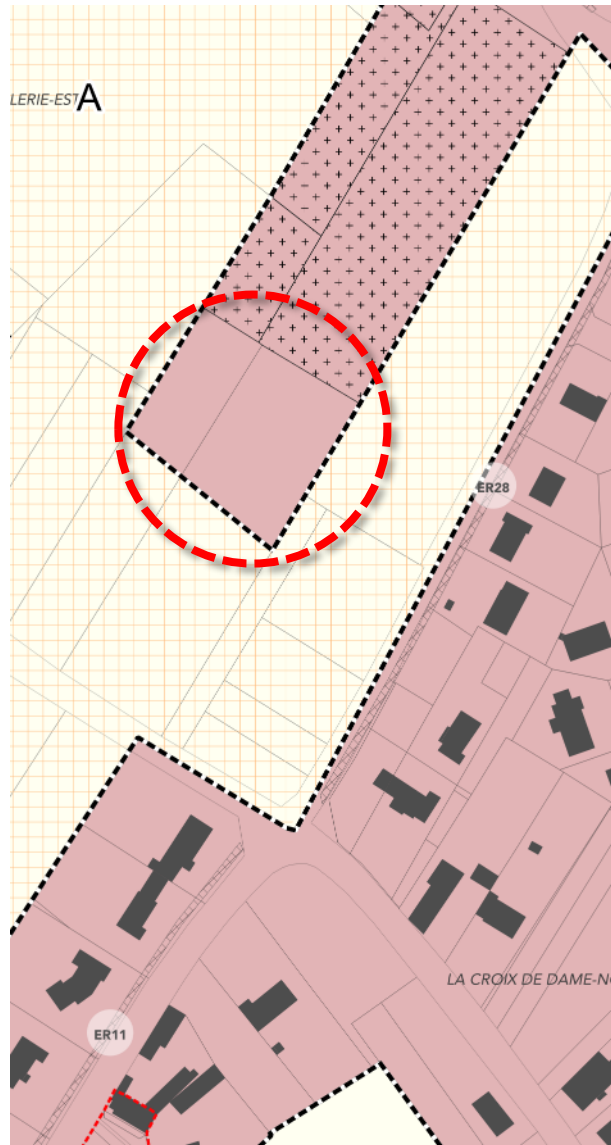
# Modification n°17

## Emplacement réservé

Avant modification



Après modification



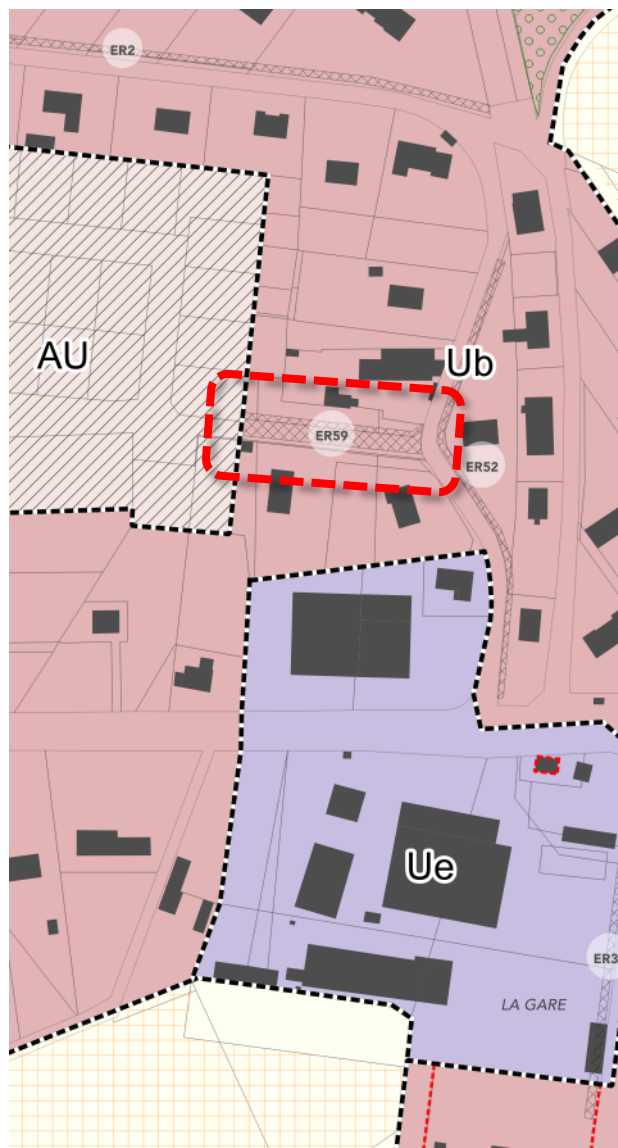
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°1 est supprimé, car la commune est désormais propriétaire de la parcelle. Cet emplacement réservé était défini pour l'aménagement des abords du cimetière.

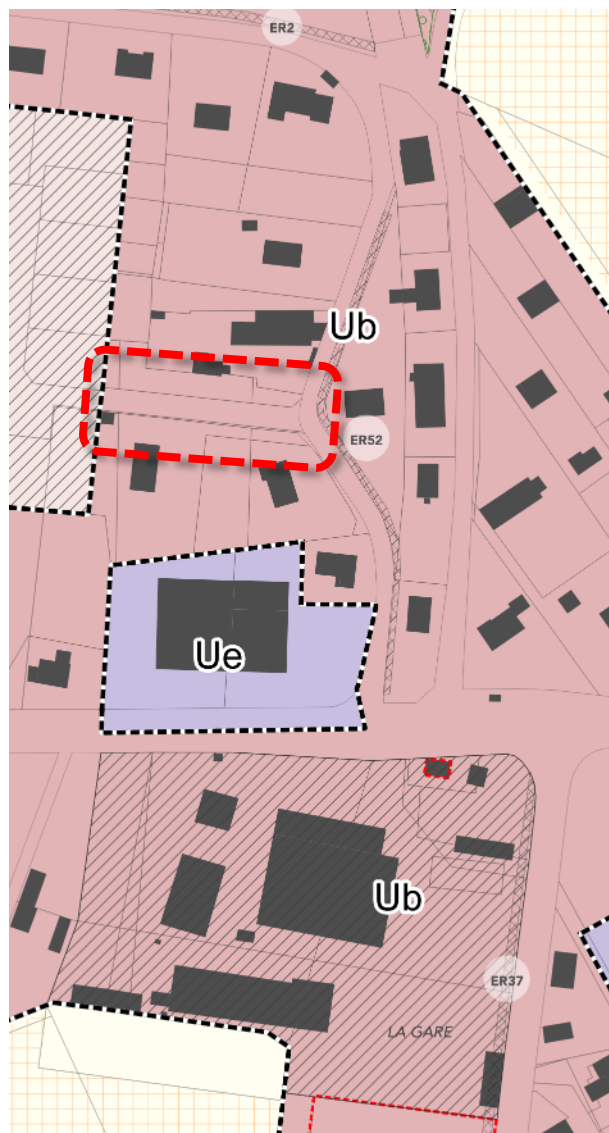
# Modification n°18

## Emplacement réservé

Avant modification



Après modification



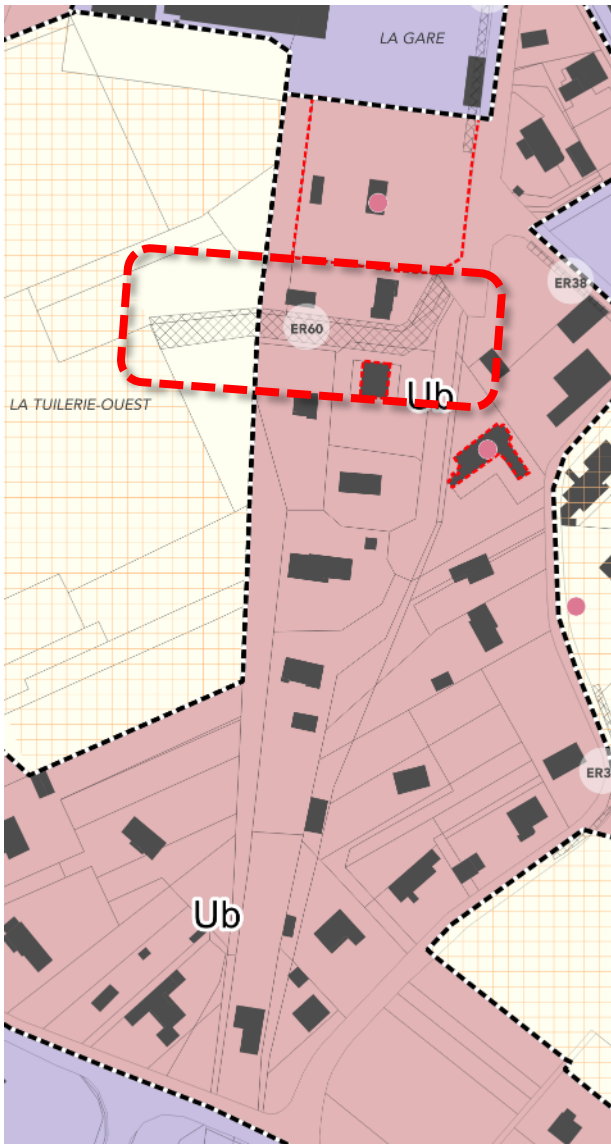
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°59 est supprimé, car le projet a déjà été mis en œuvre. Cet emplacement réservé était destiné à la création d'un accès entre la route de Blois et la zone située à l'arrière.

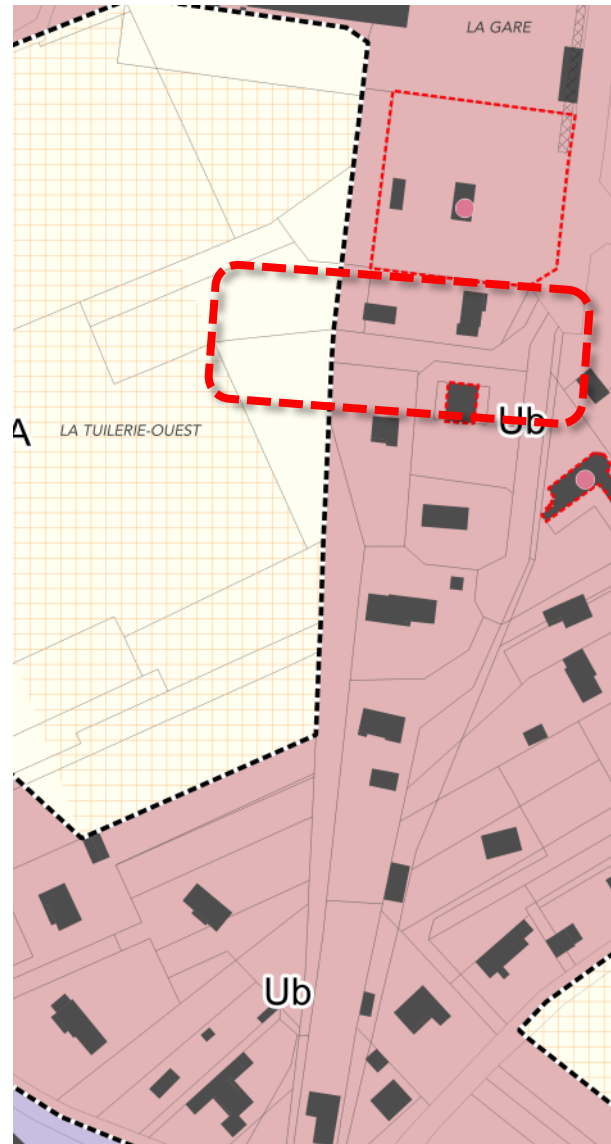
## Modification n°19

## Emplacement réservé

Avant modification



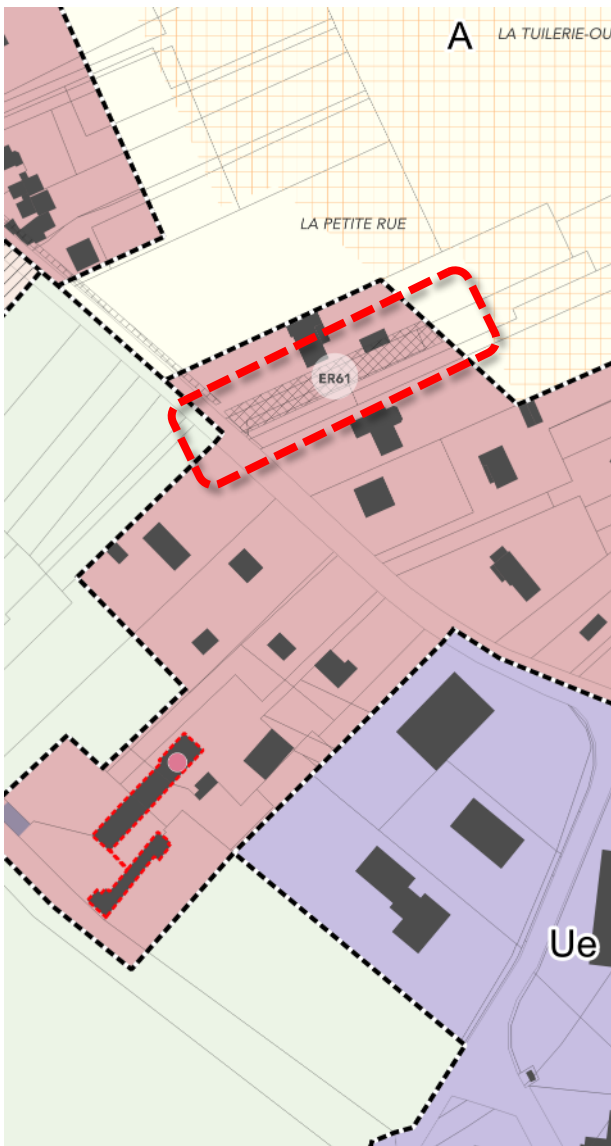
Après modification



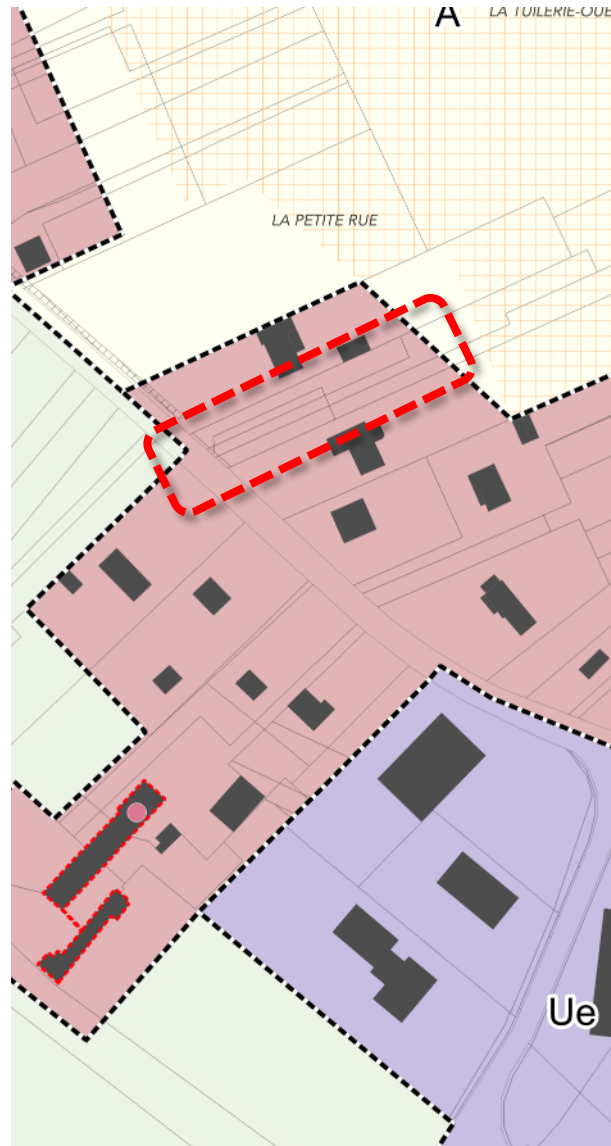
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°60 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune. Cet emplacement réservé était défini pour la création d'un accès entre la rue de la Tuilerie et la zone située à l'arrière.

Avant modification



Après modification



## Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°61 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune. Cet emplacement réservé correspondait à la création d'un accès entre la Petite Rue et la zone située à l'arrière.

**Avant modification**



**Après modification**

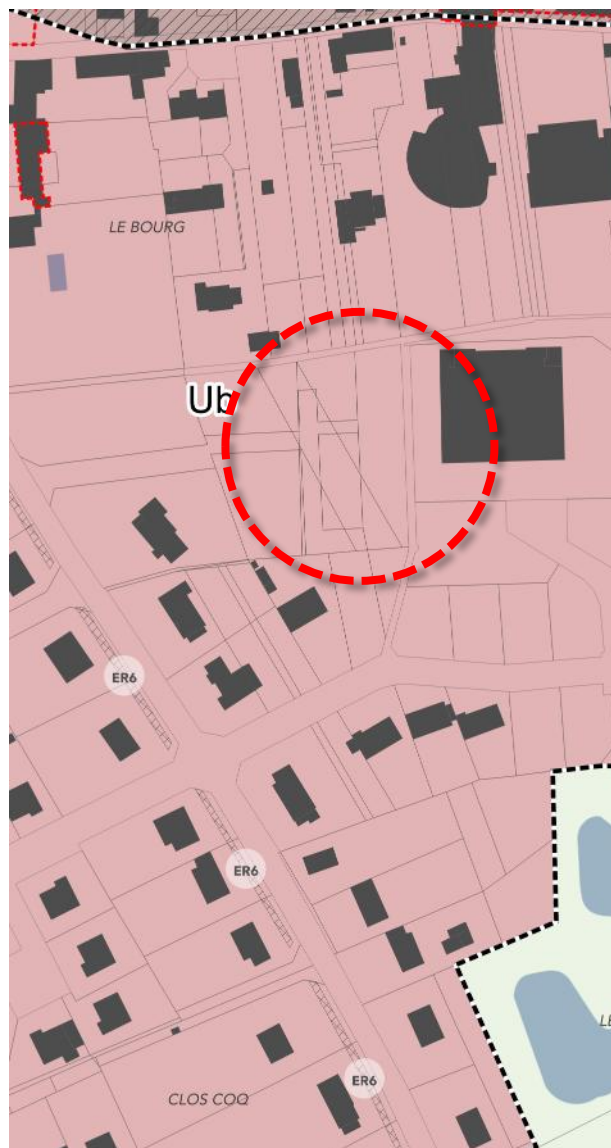
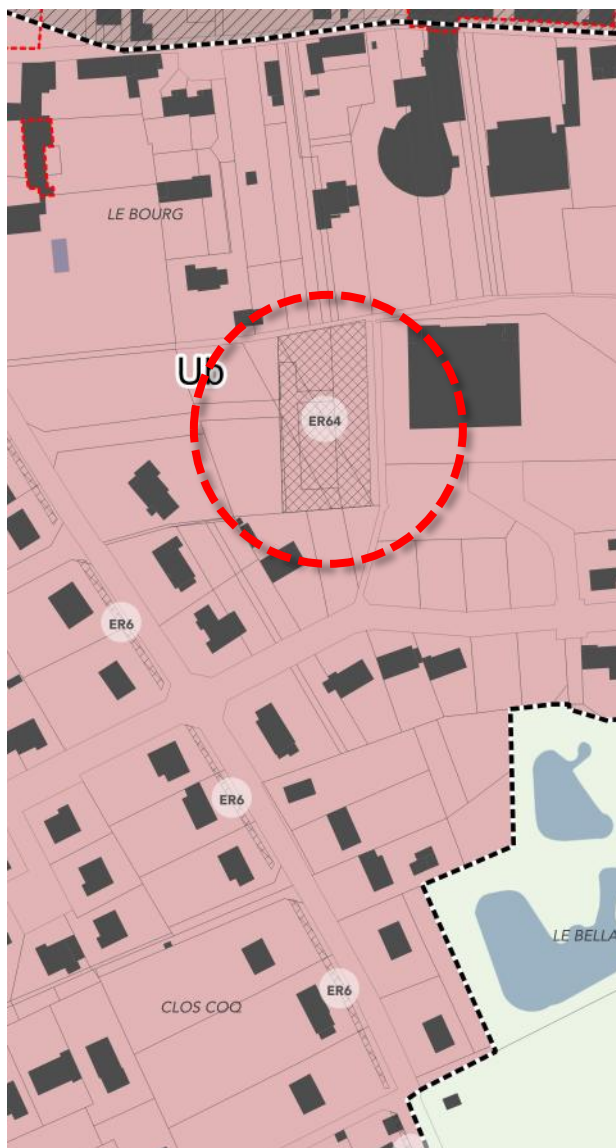


### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°62 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune. Cet emplacement réservé était défini pour la création d'un accès entre la rue des Vallées et la zone située à l'arrière.

Avant modification

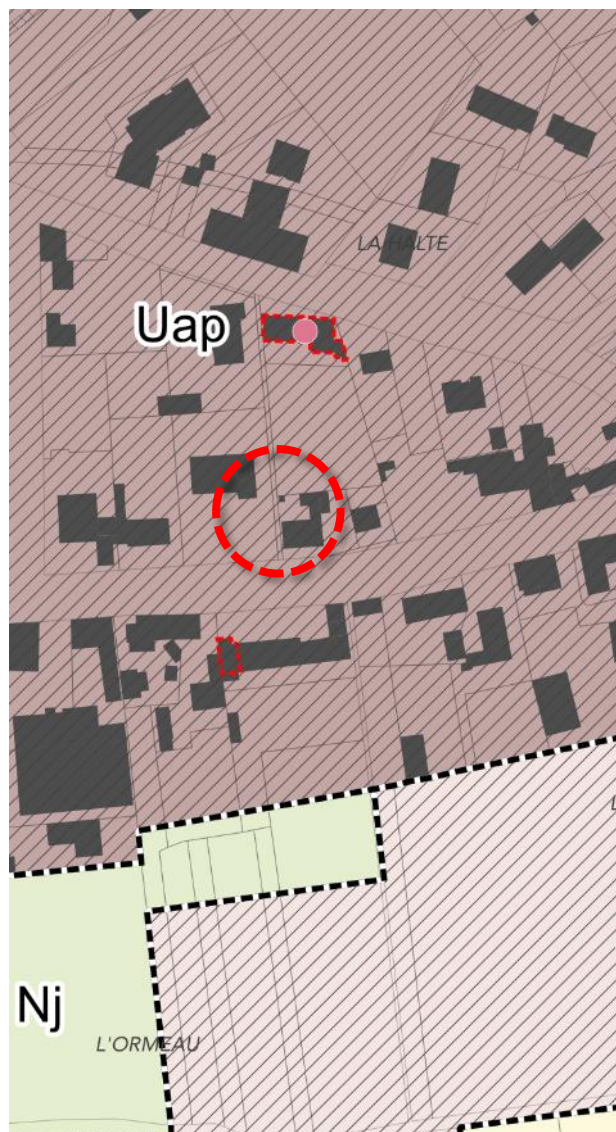
Après modification



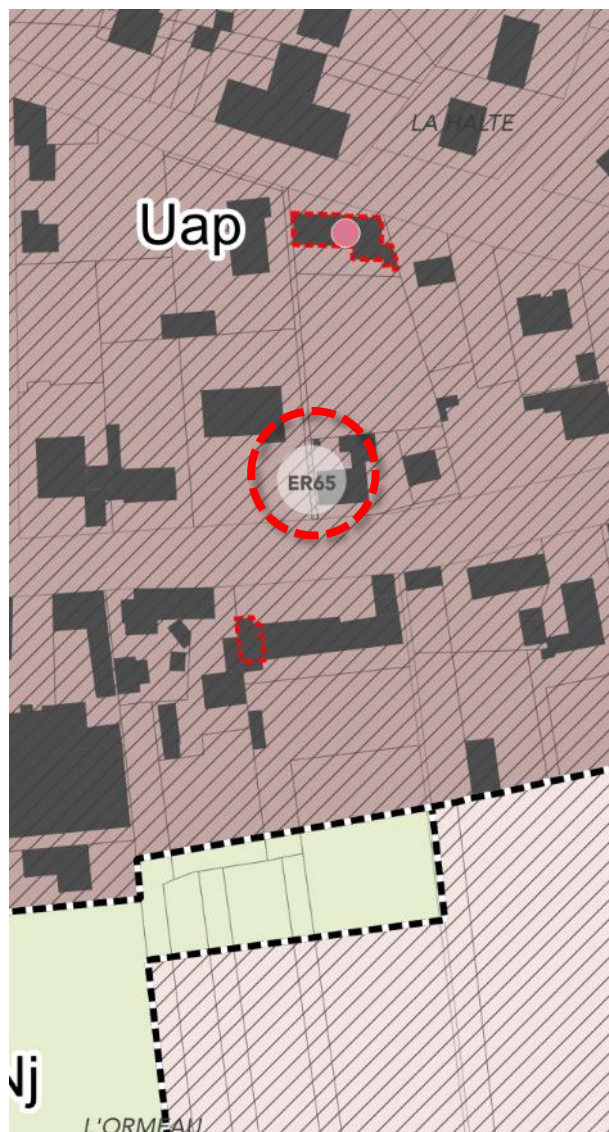
## Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°64 est supprimé, car le projet ne correspond plus aux besoins de la commune, le projet ayant déjà été mis en œuvre. Cet emplacement réservé était identifié pour un aménagement d'espace public.

Avant modification



Après modification



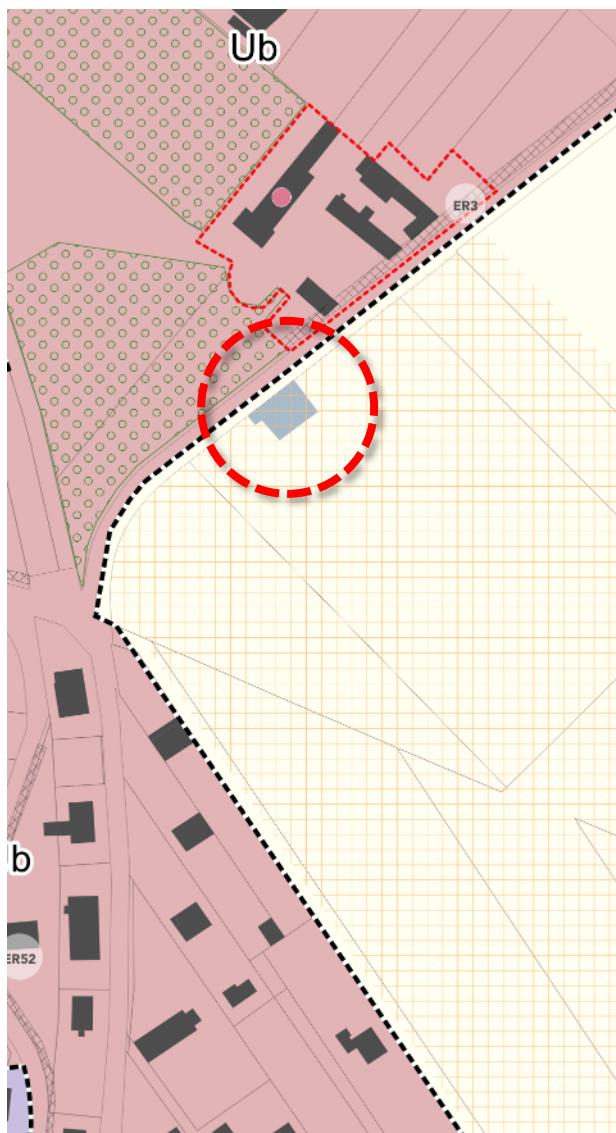
### Justifications des modifications apportées

Un nouvel emplacement réservé est créé ; il concerne une partie du Chemin Deshayes.

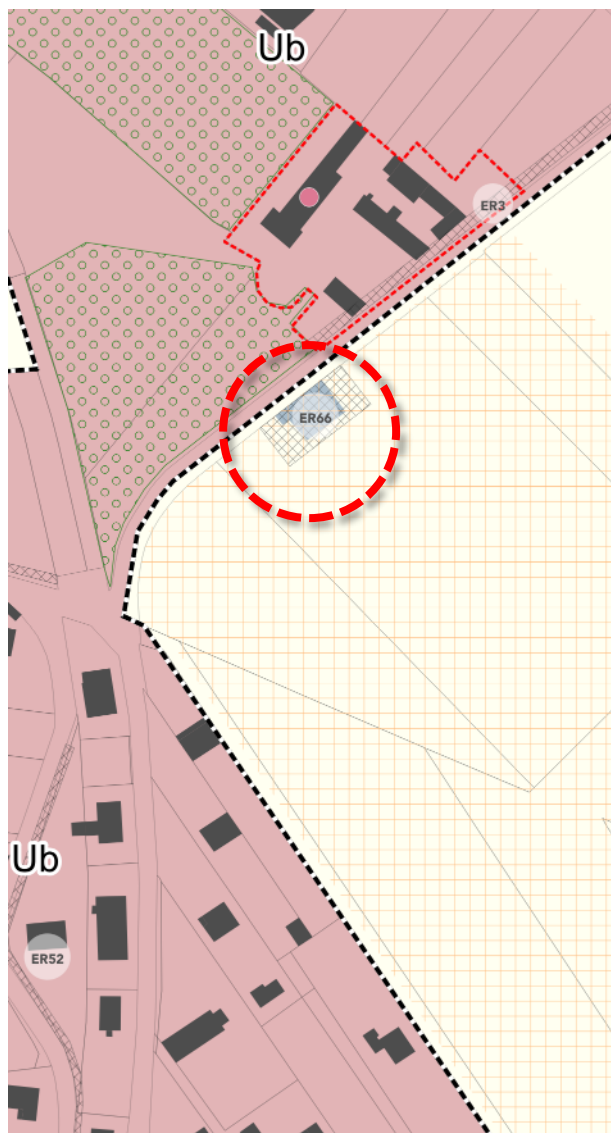
Il s'agit de l'emplacement réservé n°65, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : rétablissement du passage le long de l'ancienne poste
- Référence cadastrale : AL n°466p
- Destinataire : commune de Mont-Près-Chambord
- Superficie : 22 m<sup>2</sup>

Avant modification



Après modification

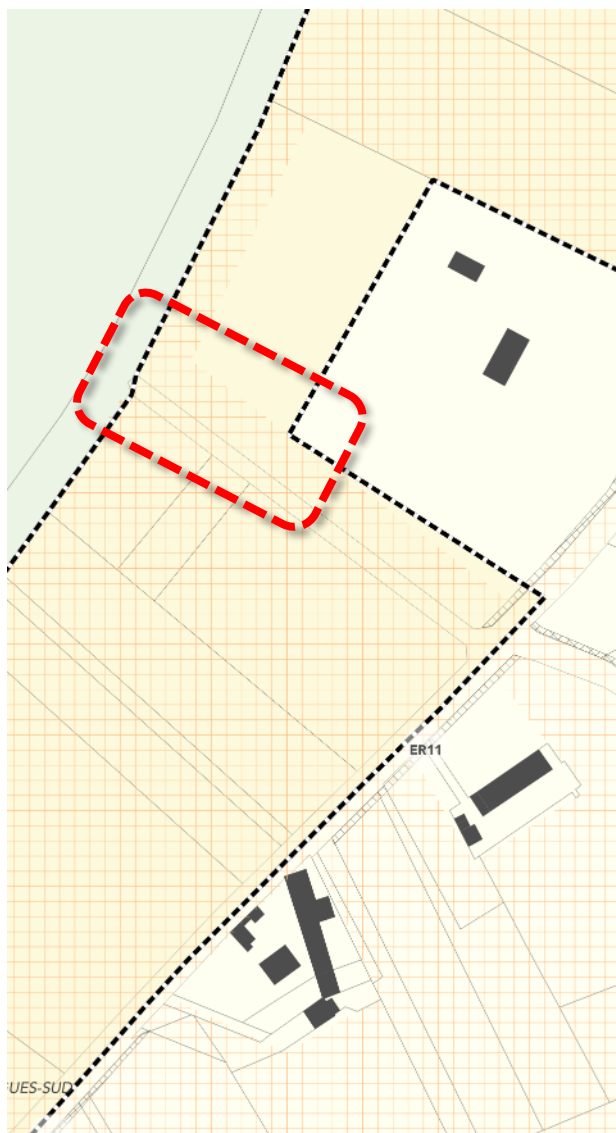


## Justifications des modifications apportées

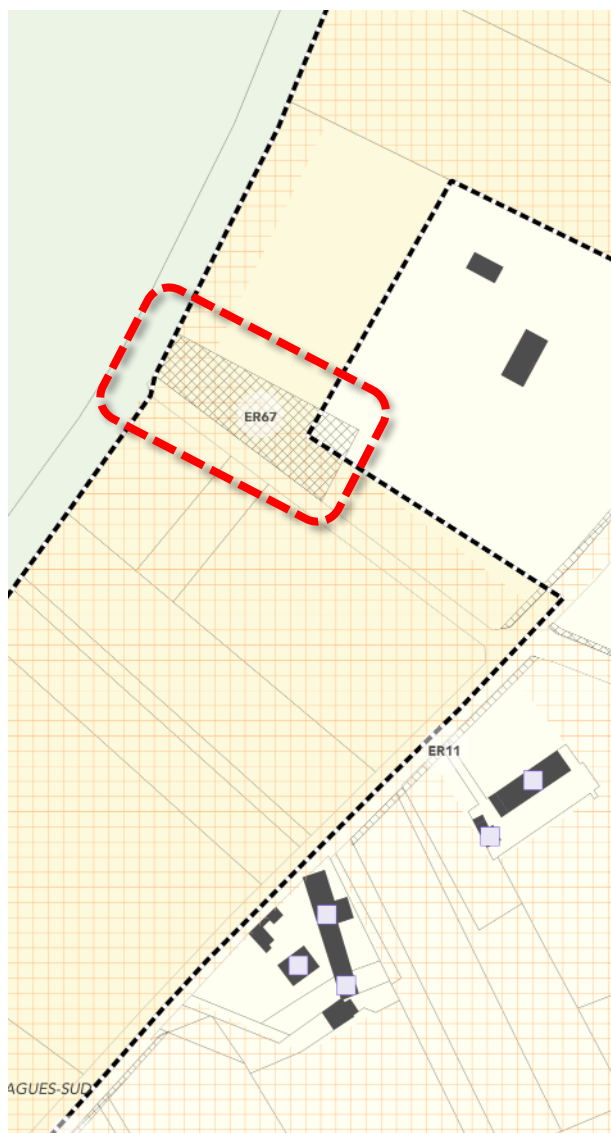
Un nouvel emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage. Il s'agit de l'emplacement réservé n°66, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales face au château
- Parcelle : WH 27p
- Surface : 545 m<sup>2</sup>
- Destinataire : commune de Mont-Près-Chambord

Avant modification



Après modification



### Justifications des modifications apportées

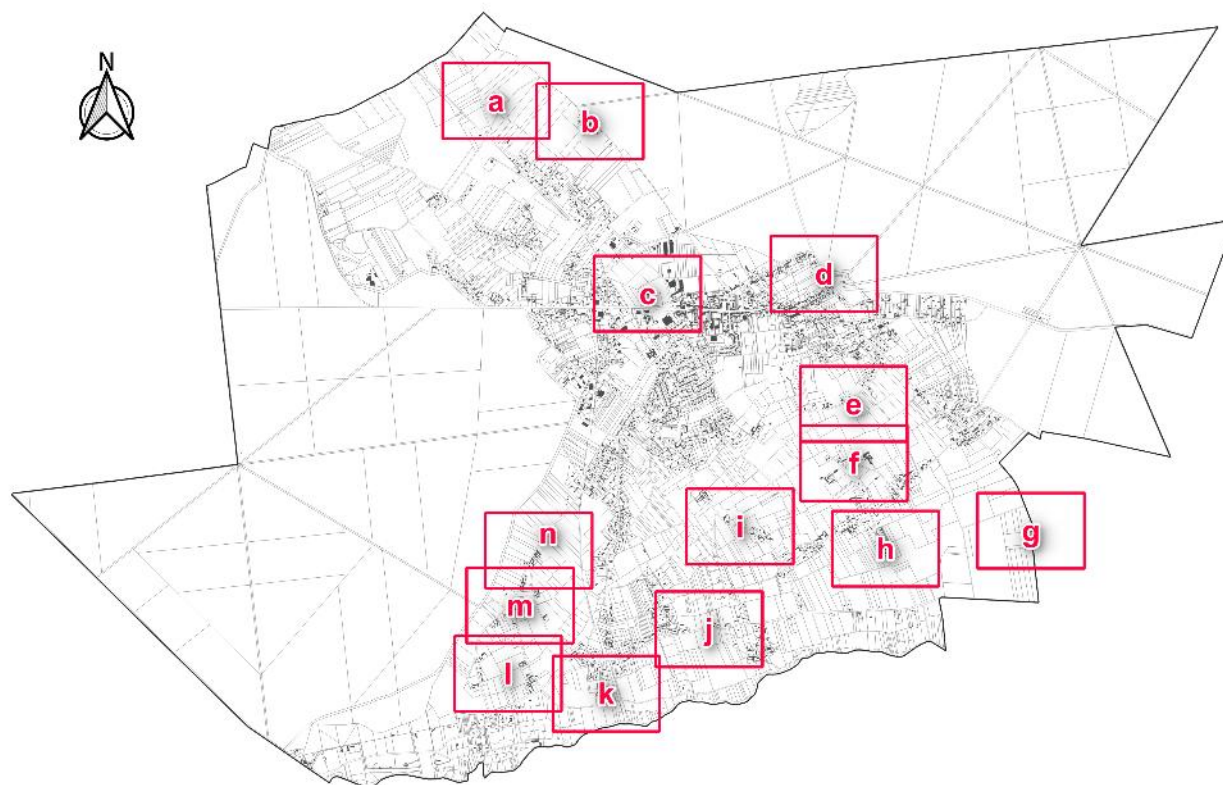
Un nouvel emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage. Il s'agit de l'emplacement réservé n°67, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : création d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales
- Parcelle : VD 1p
- Surface : 1446 m<sup>2</sup>
- Destinataire : commune de Mont-Près-Chambord

### Justifications des modifications apportées

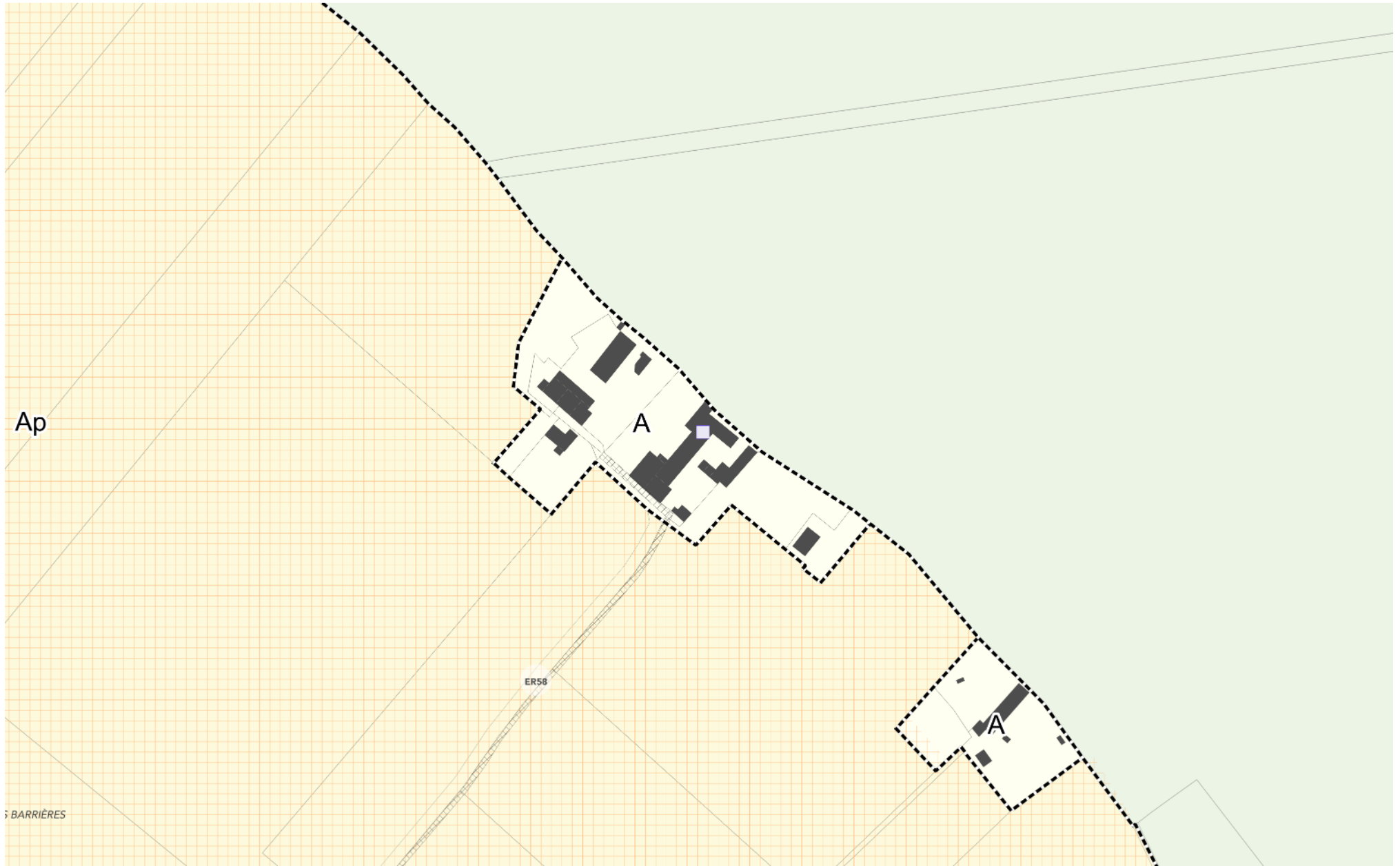
Plusieurs changements de destination sont ajoutés sur la commune de Mont-Près-Chambord. Ces changements de destination doivent permettre une reprise des bâtiments isolés au milieu des zones A et N, en fonction de projets plus ou moins définis. Pour les sites ne faisant pas encore l'objet de projet précis, l'objectif pour la collectivité est d'éviter la détérioration des bâtiments, en lien avec la déprise agricole.

La carte ci-contre permet de situer les changements de destination ajoutés dans le cadre de la présente procédure. Au total, 28 sites sont concernés par des changements de destination ont été ajoutés.

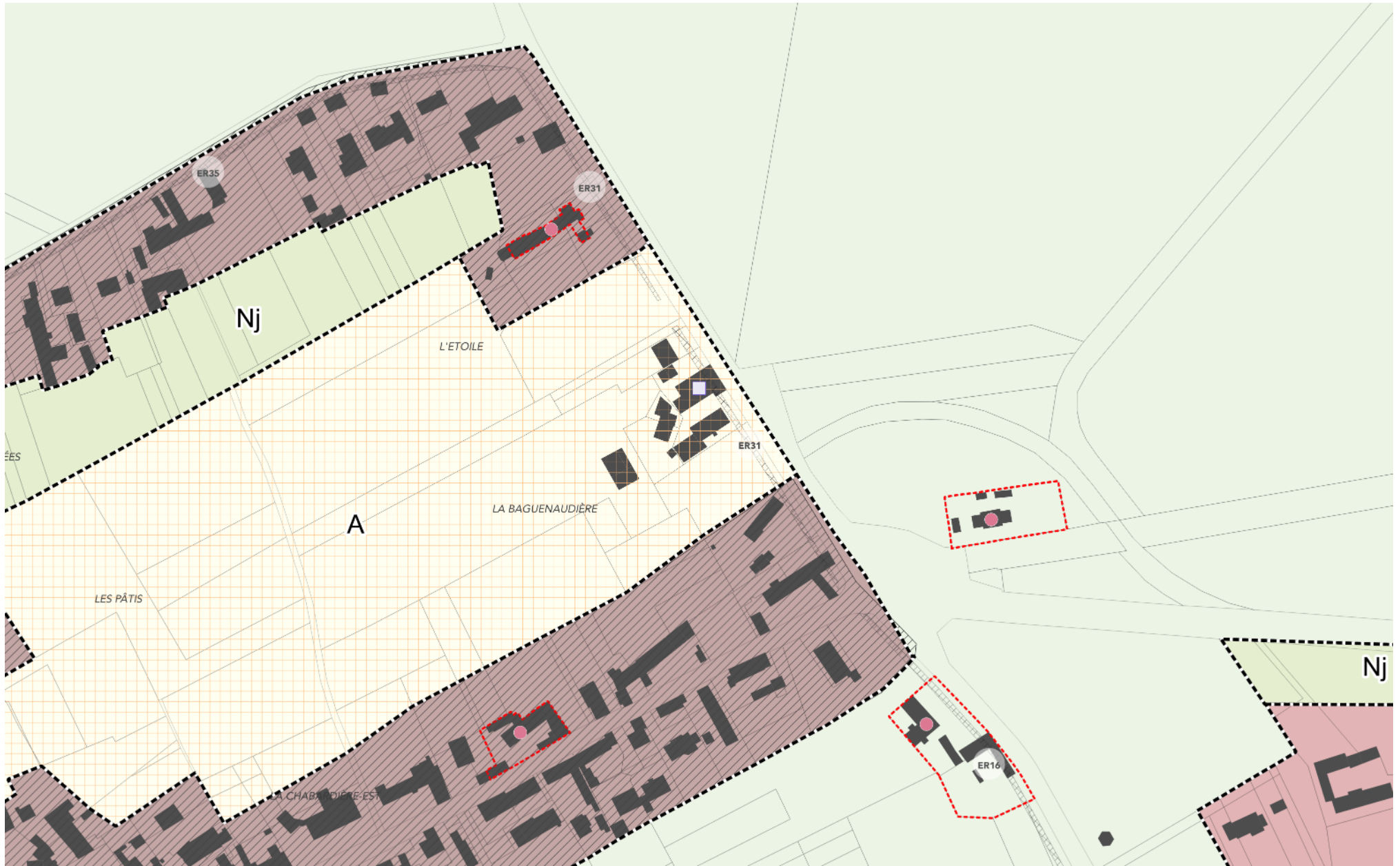


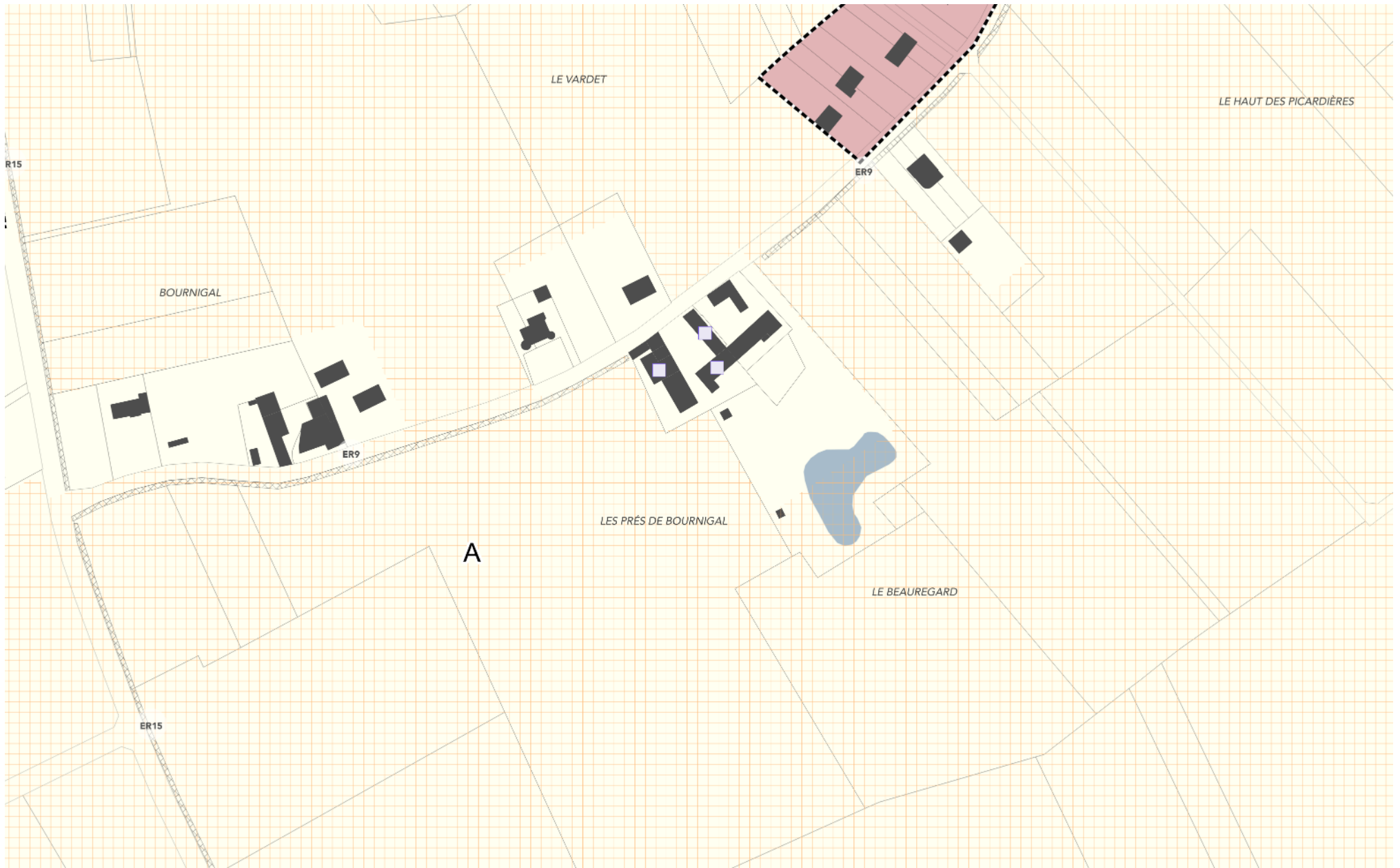
Plan de localisation des changements de destination à Mont-près-Chambord



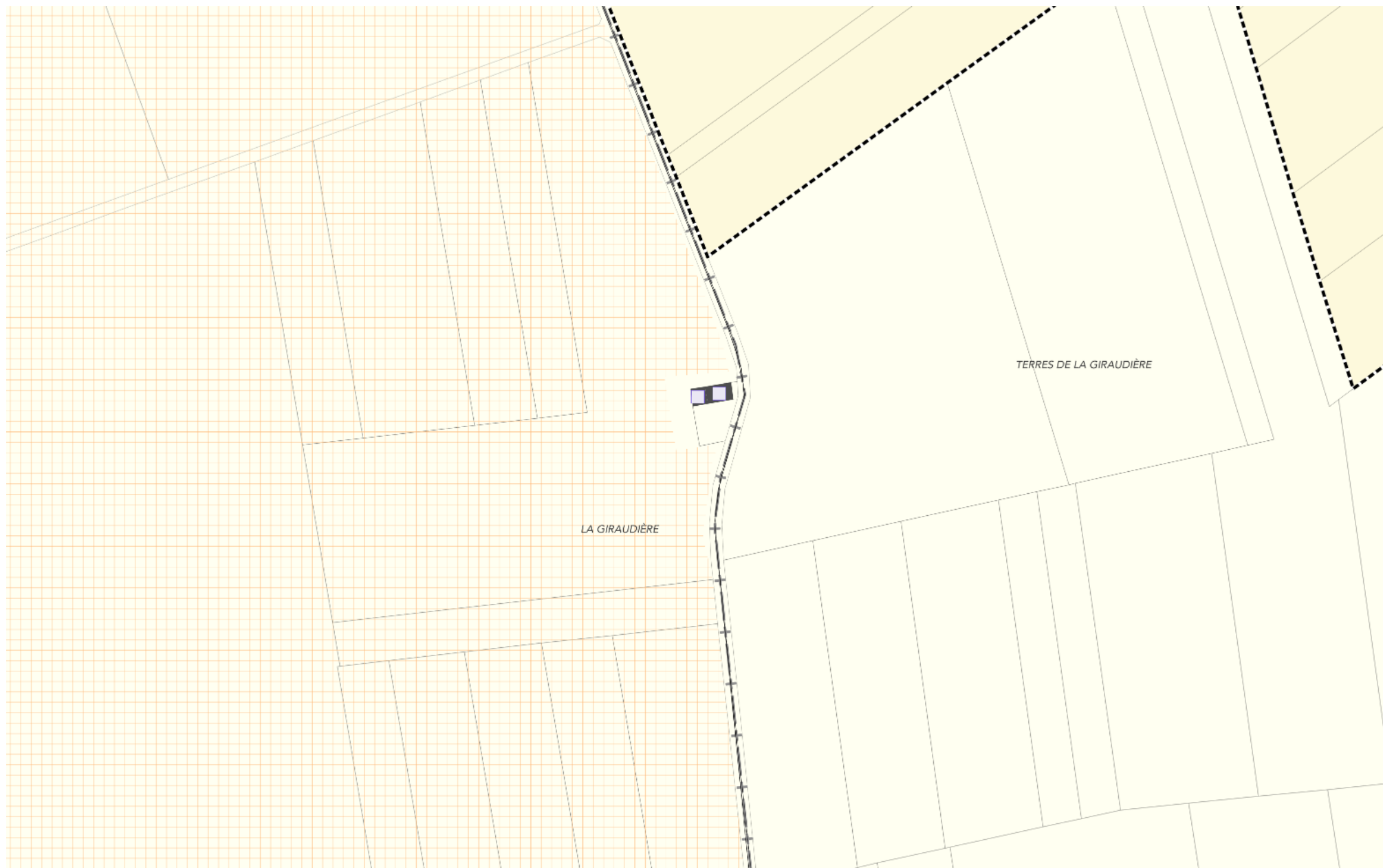


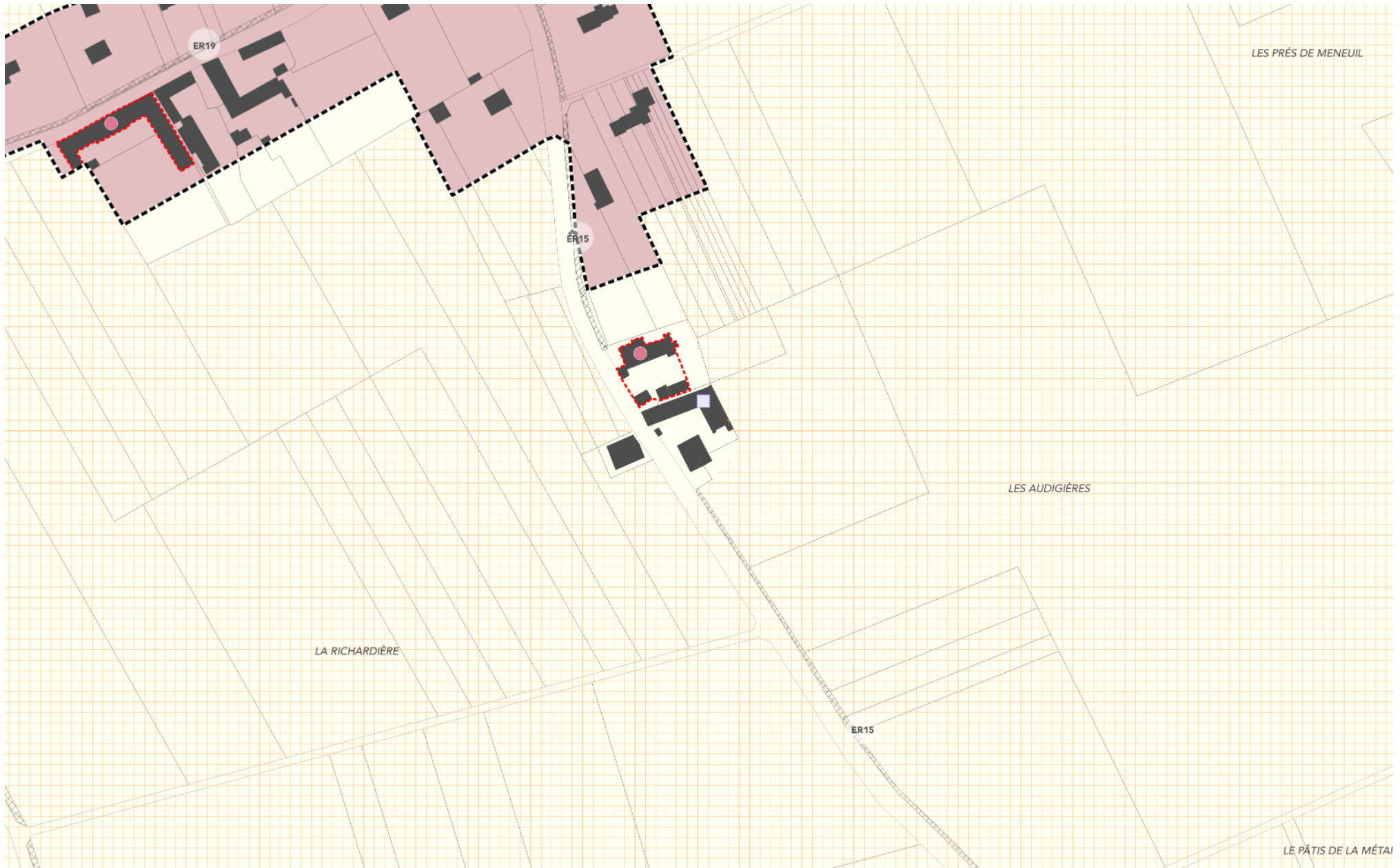




















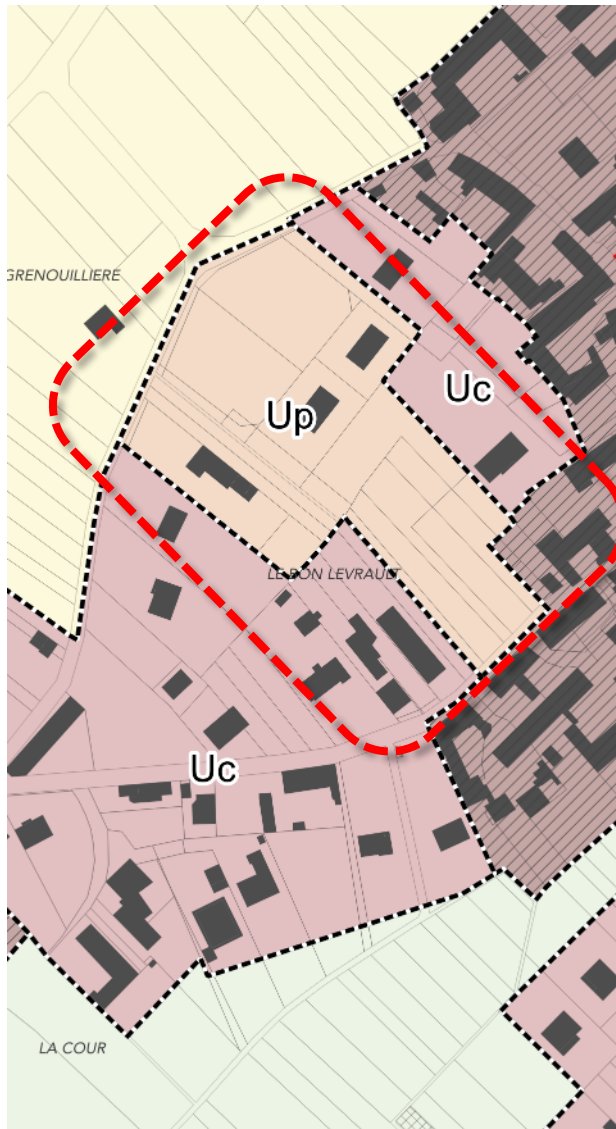




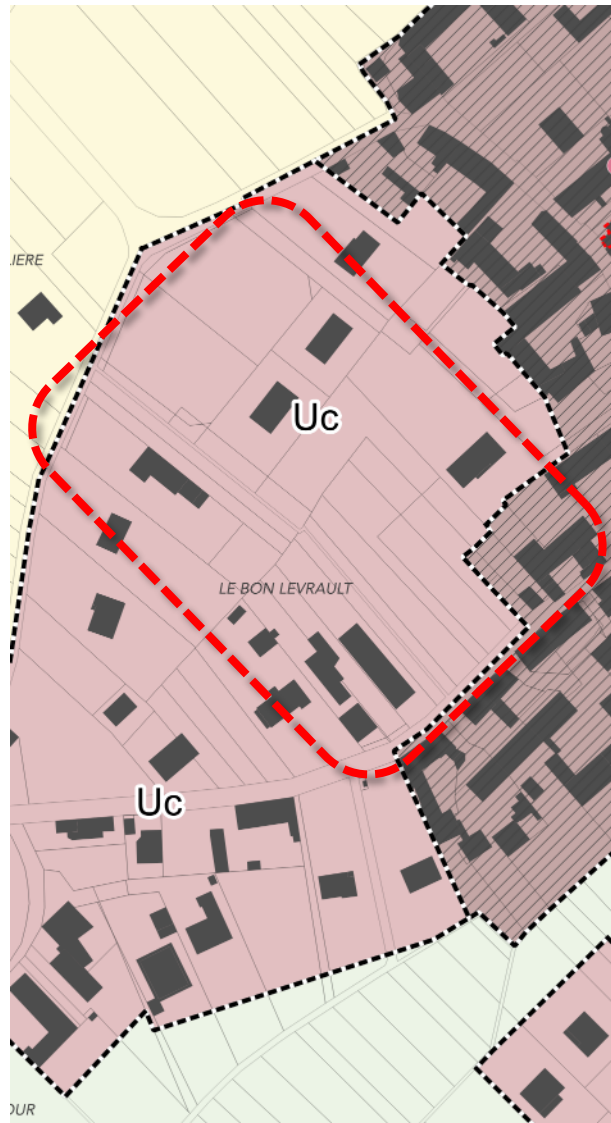


**SAINT-CLAUDE-  
DE-DIRAY**

*Avant modification*



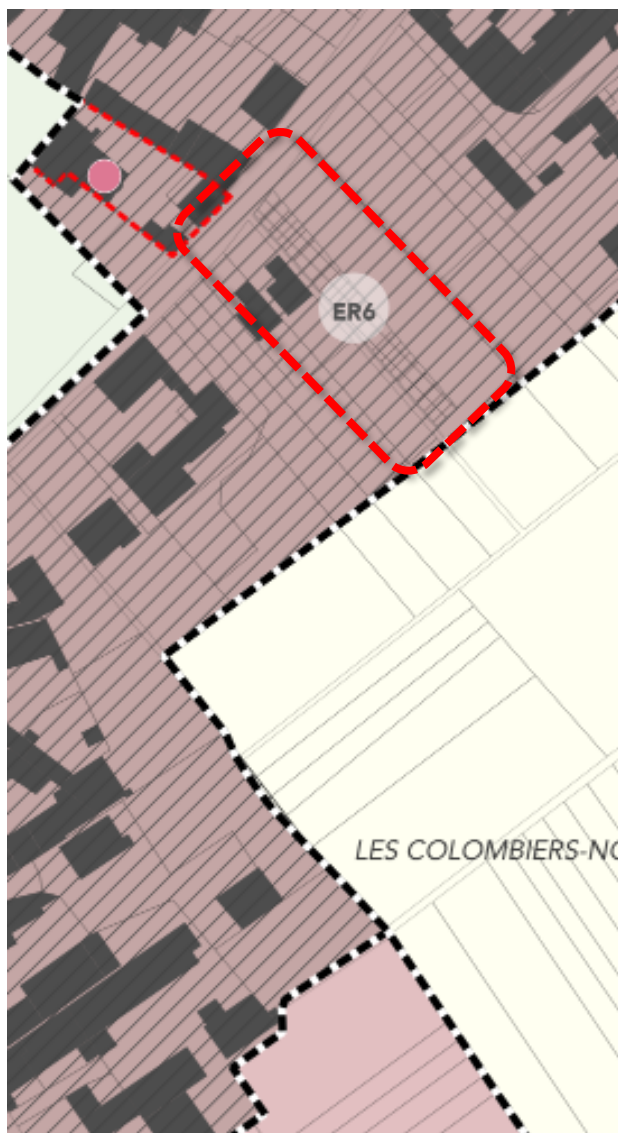
*Après modification*



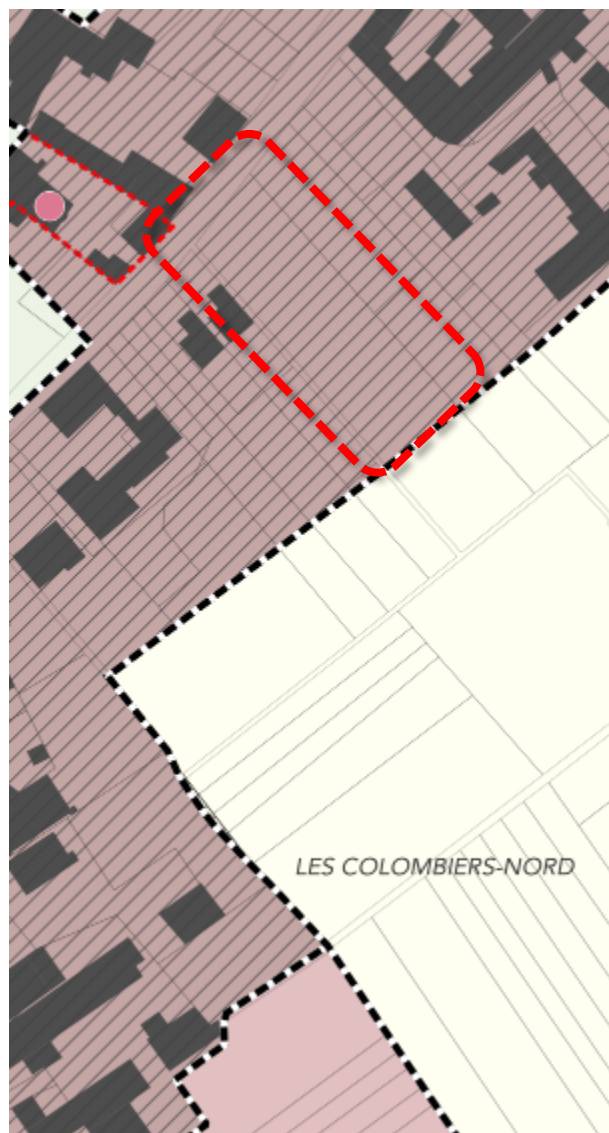
## Justifications des modifications apportées

Pour assurer plus de cohérence entre le zonage et le tissu urbain constitué, la zone Up présente dans le bourg de Saint-Claude-de-Diray est supprimée.

*Avant modification*



*Après modification*



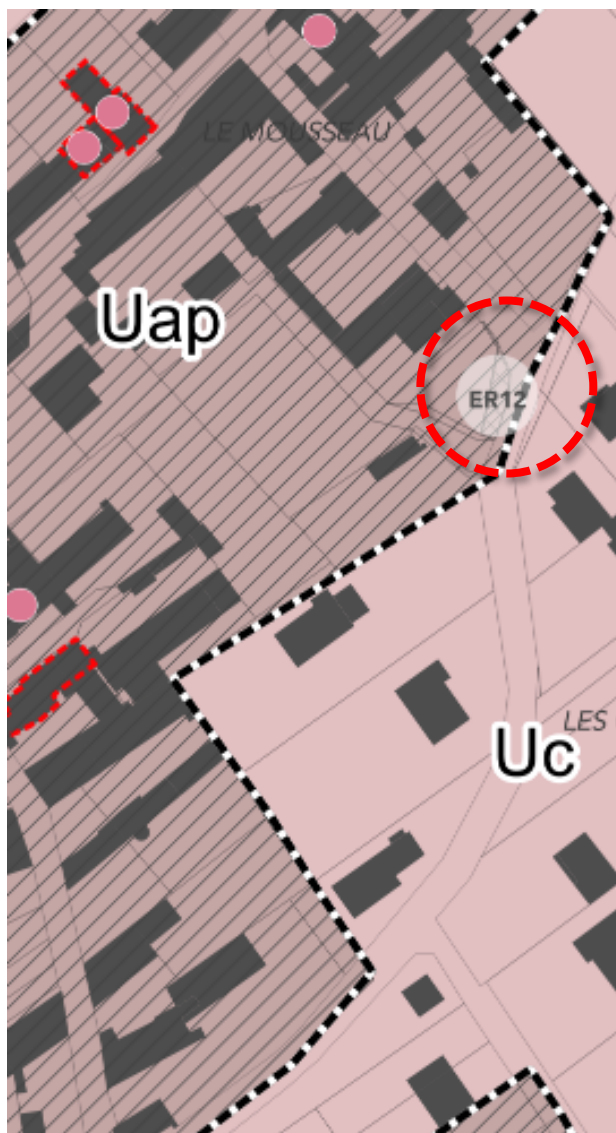
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°6 est supprimé. En effet, la commune avait été mise en demeure d'acquérir le foncier de cet emplacement réservé par le propriétaire actuel, qui a ainsi fait usage de son droit de délaissement conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Cet emplacement réservé n'étant désormais plus justifié, le conseil municipal a délibéré le 5 novembre 2020 (délibération n°2020-056), décidant de ne pas faire l'acquisition du terrain et demandant à la Communauté de Communes du Grand Chambord de supprimer l'emplacement réservé du PLUi.

Avant modification

Après modification



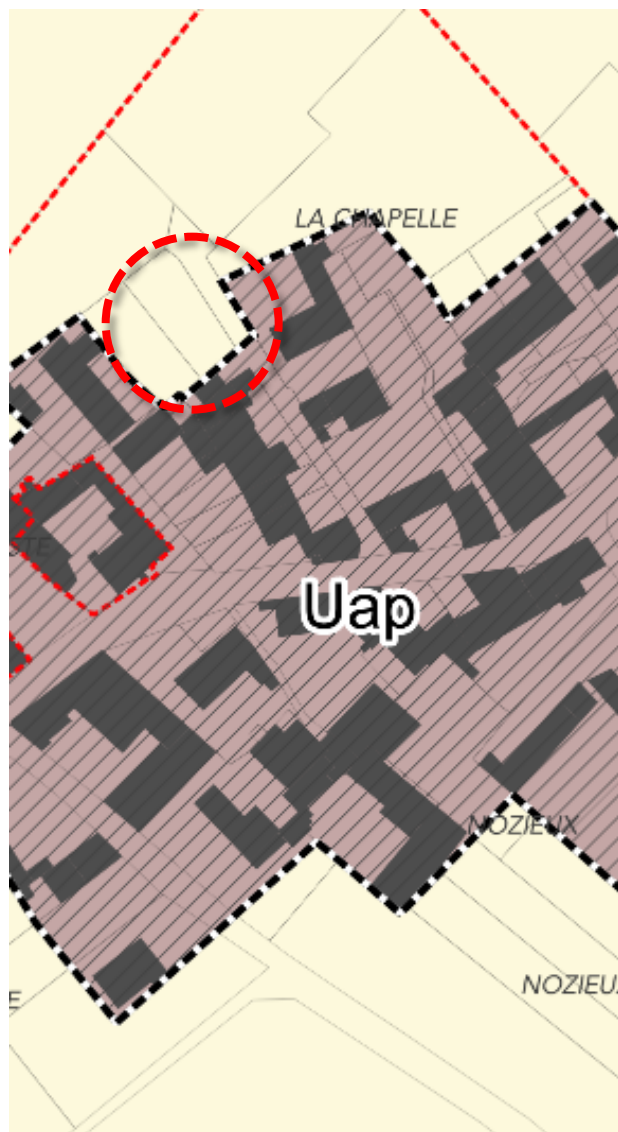
## Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°12 est supprimé car l'aménagement de l'espace prévu dans le cadre de cet outil a d'ores et déjà été réalisé.

Avant modification



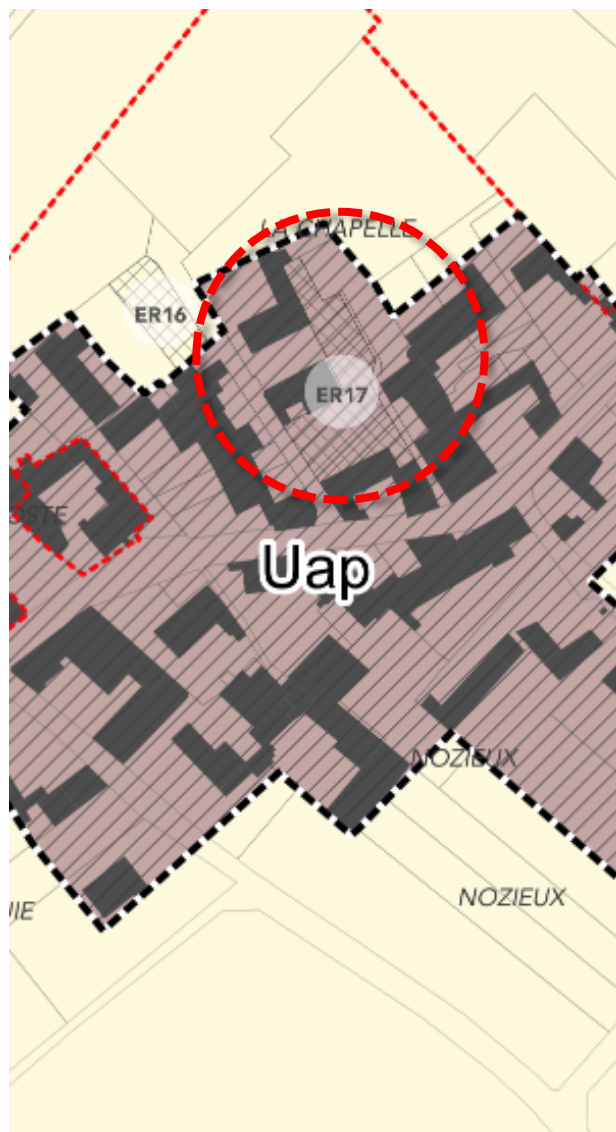
Après modification



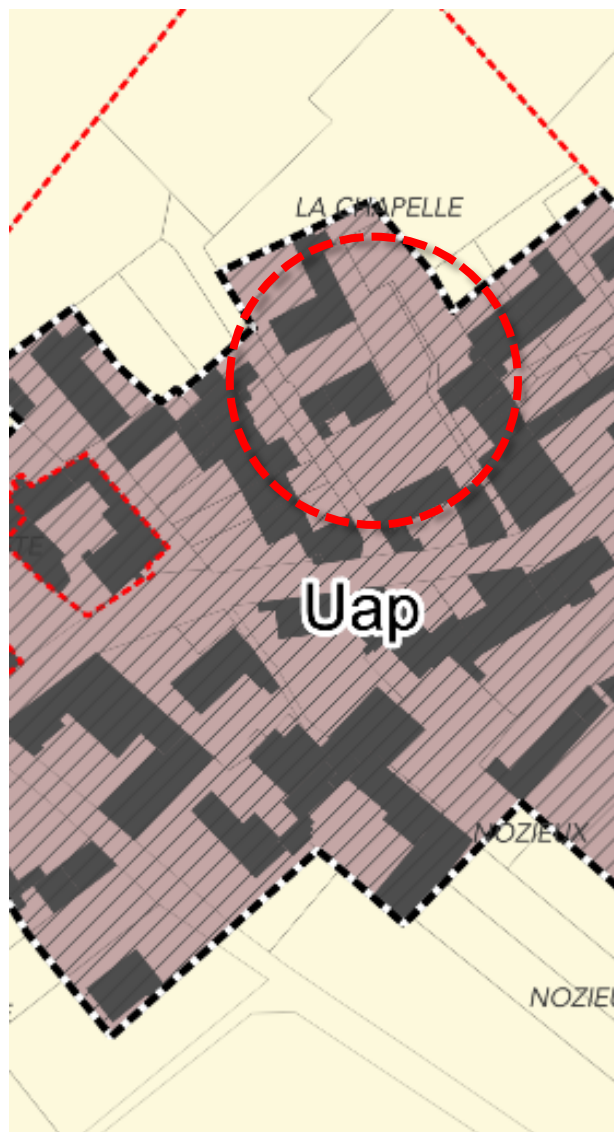
### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°16 est supprimé car le projet associé est abandonné par la commune. Cet emplacement réservé devait permettre la création d'un espace public.

Avant modification



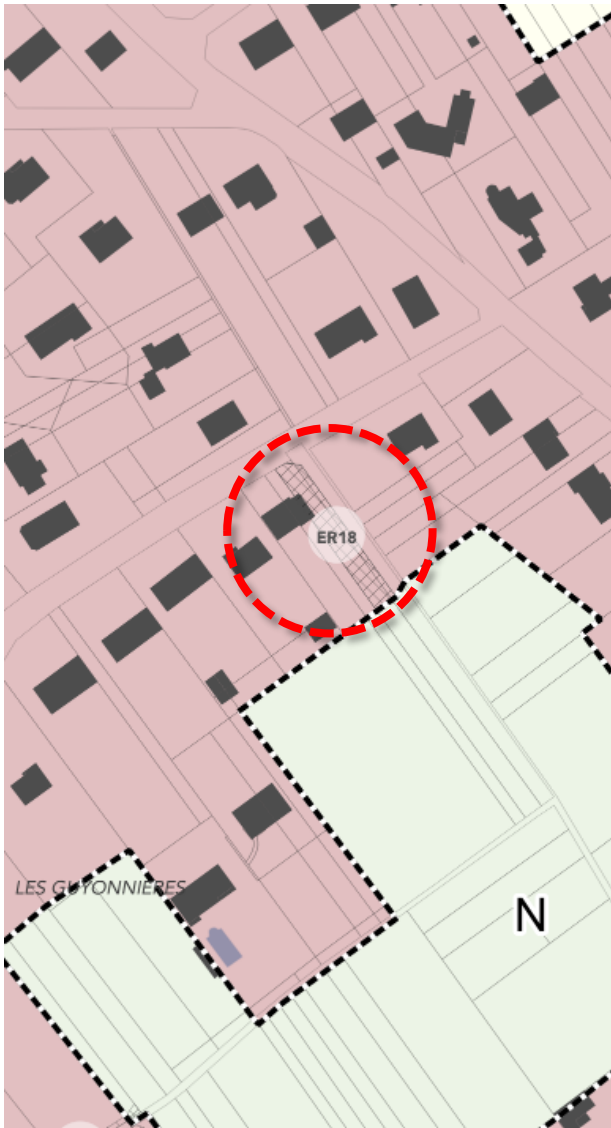
Après modification



### Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°17 est supprimé car le projet associé est abandonné par la commune. Cet emplacement réservé devait permettre la création d'un espace public.

*Avant modification*



*Après modification*



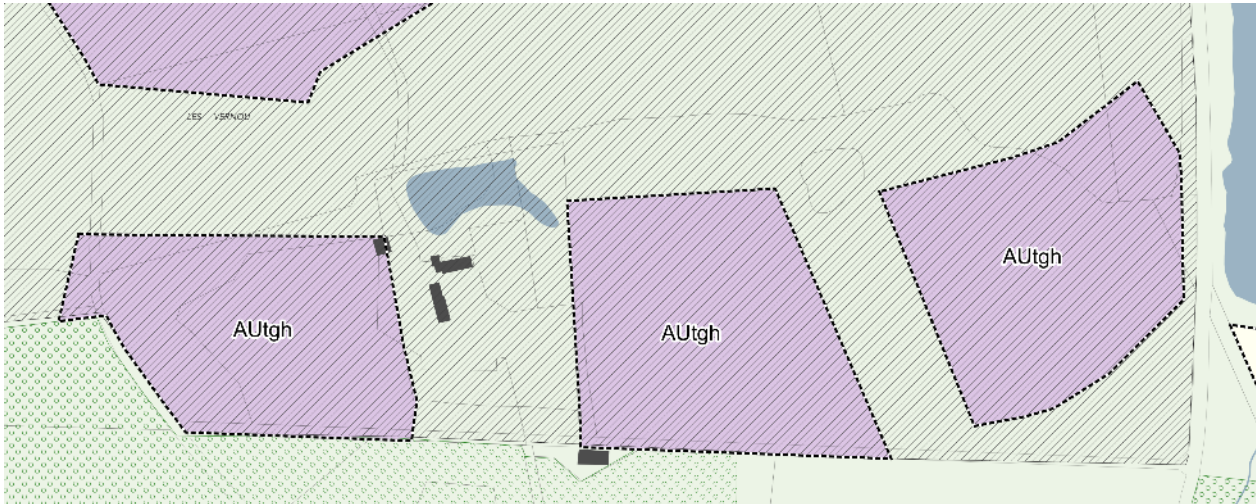
## Justifications des modifications apportées

L'emplacement réservé n°18 est supprimé car le projet associé est abandonné par la commune. Cet emplacement réservé était associé à un aménagement de voirie.

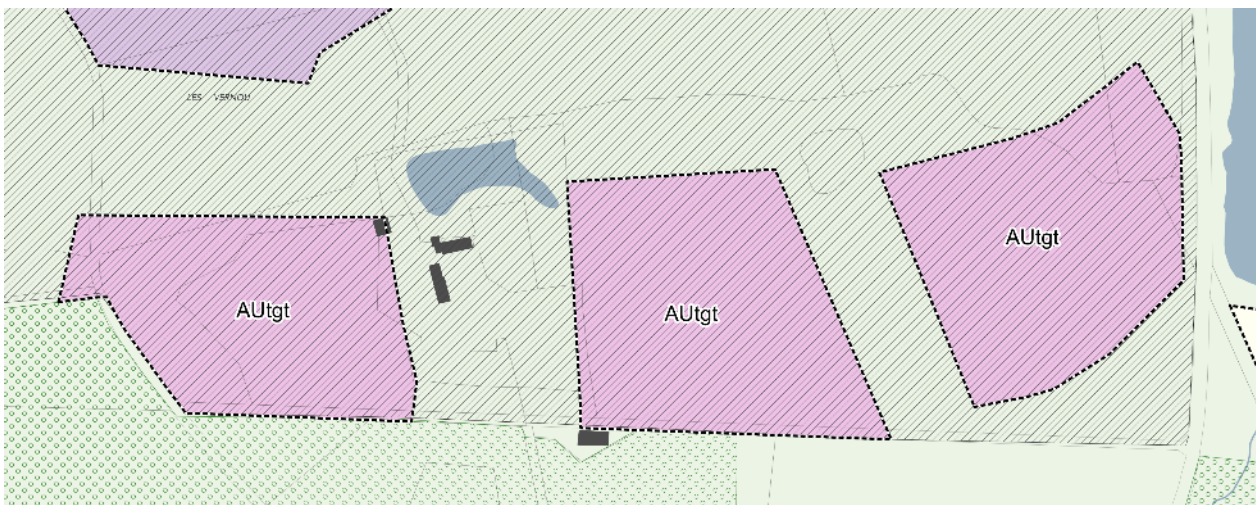


**SAINT-LAURENT-  
NOUAN**

## Avant modification



## Après modification



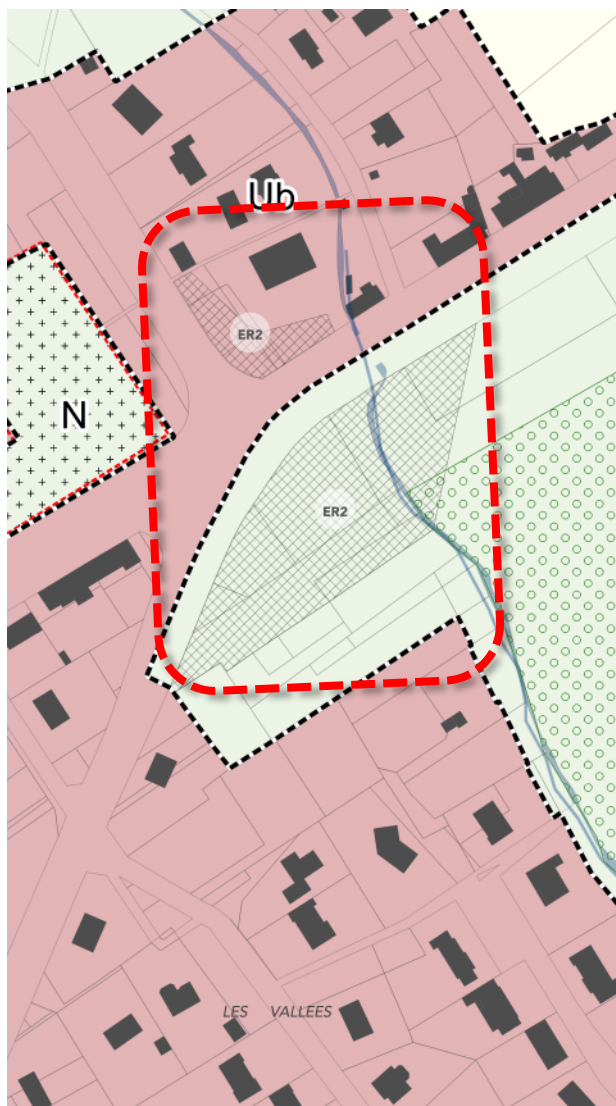
## Justifications des modifications apportées

.Au sein du Golf des Bordes à Saint-Laurent-Nouan, des modifications ont été apportées à trois îlots identifiés comme constructibles, avec un passage de la zone AUtgh à la zone AUtgt, pour permettre le développement d'une offre d'hébergements touristiques, plutôt que de la promotion immobilière. Les OAP qui couvrent ce secteur ont également été modifiées pour plus de cohérence.

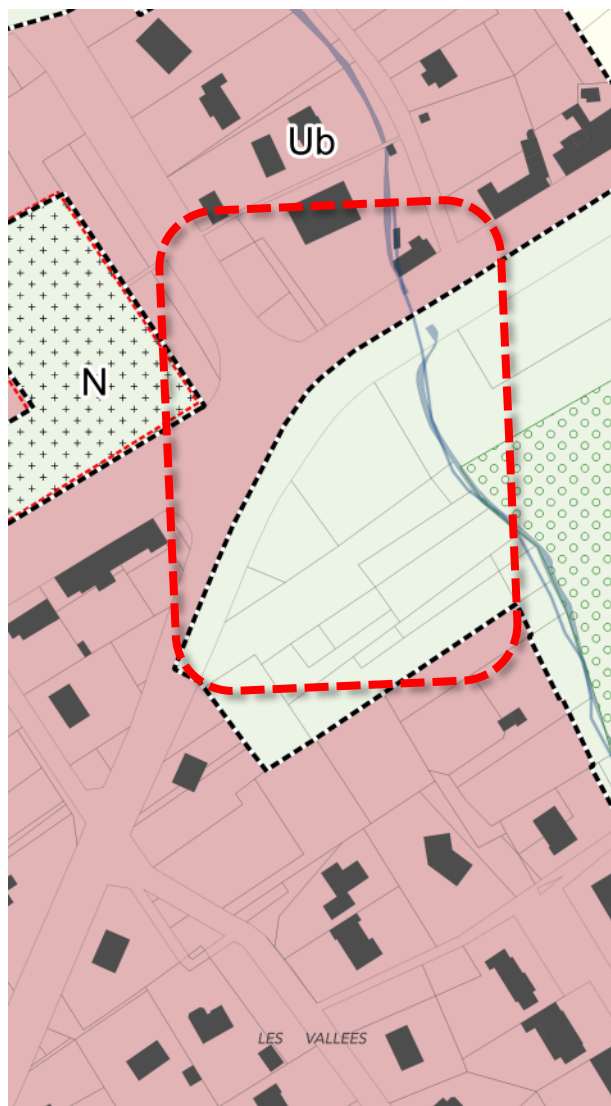
# Modification n°34

## Emplacement réservé

Avant modification



Après modification



### Justifications des modifications apportées

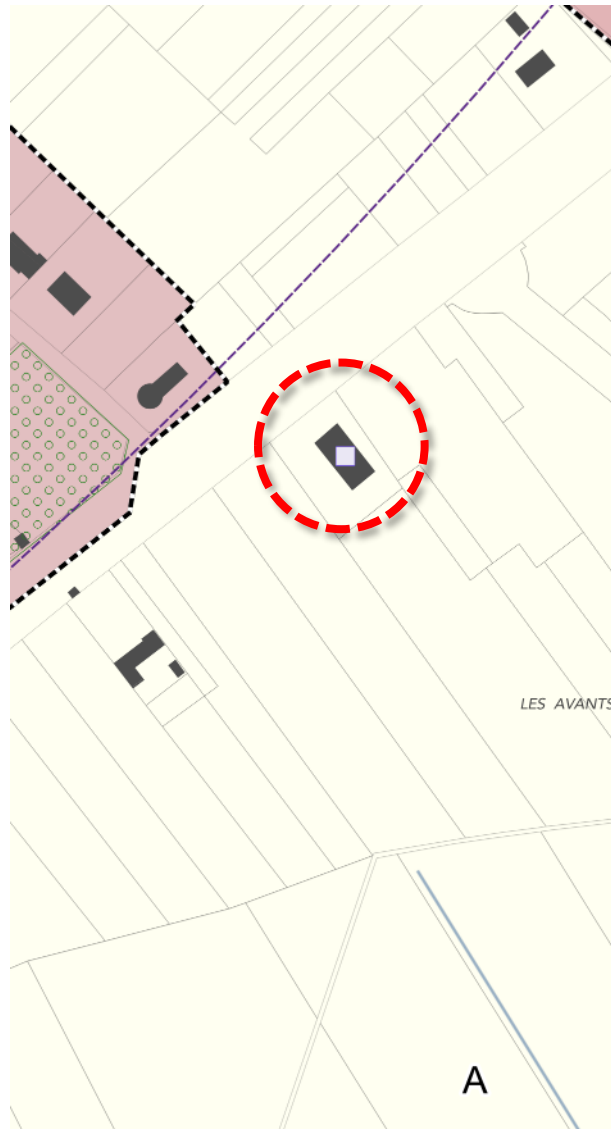
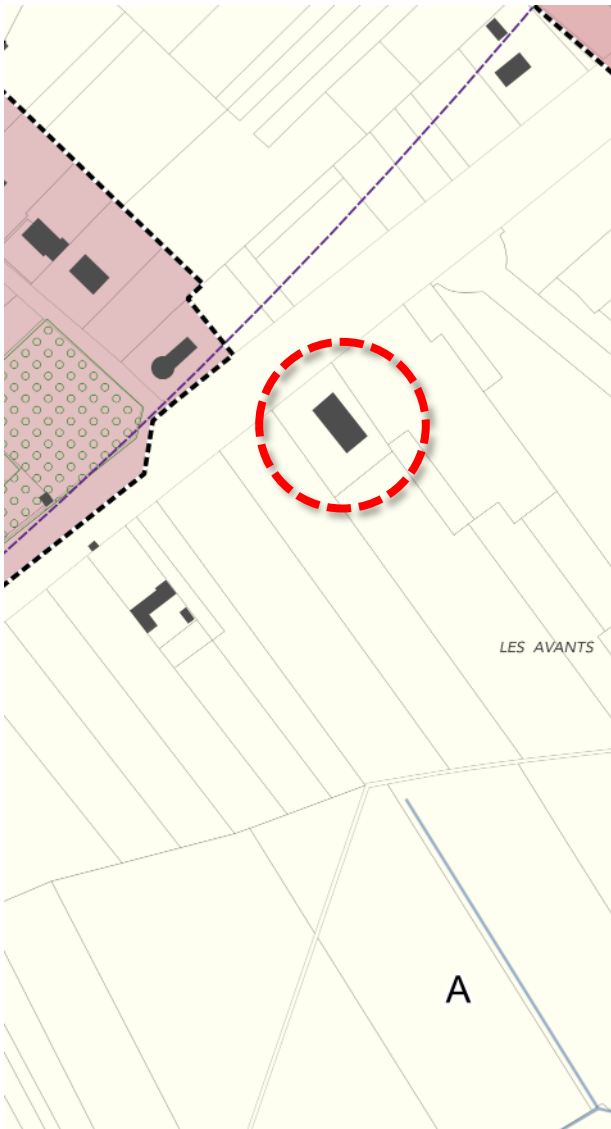
L'emplacement réservé n°2 est supprimé. Cet emplacement réservé correspondait à un aménagement de carrefour à l'entrée Est de l'agglomération, entre la RD 951 et l'avenue de Sologne.

# Modification n°35

# Changement de destination

Avant modification

Après modification



## Justifications des modifications apportées

La parcelle BD 71 comporte un bâtiment qui accueillait autrefois une activité artisanale isolée. Un projet est envisagé pour la reprise de ce bâtiment, avec la possible ouverture d'un restaurant.

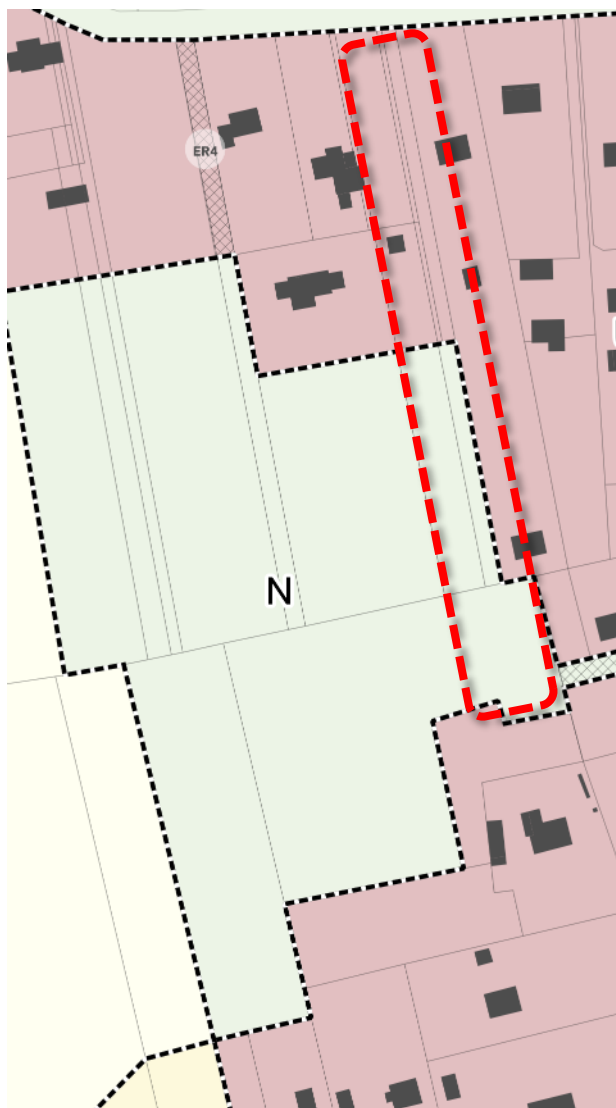
Un changement de destination est ainsi nécessaire.



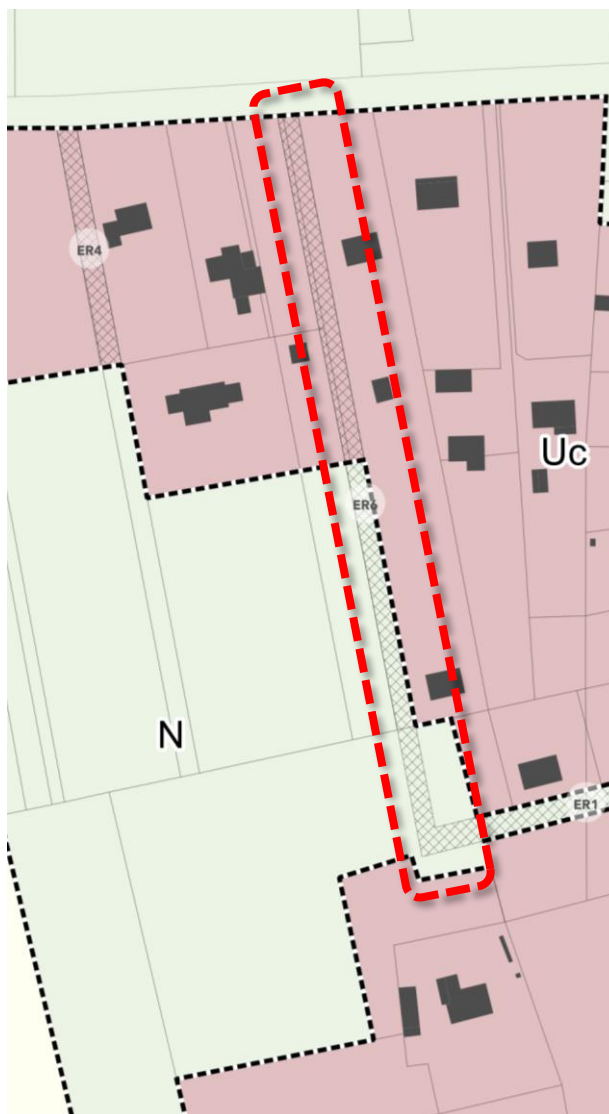


**TOUR-EN-  
SOLOGNE**

Avant modification



Après modification

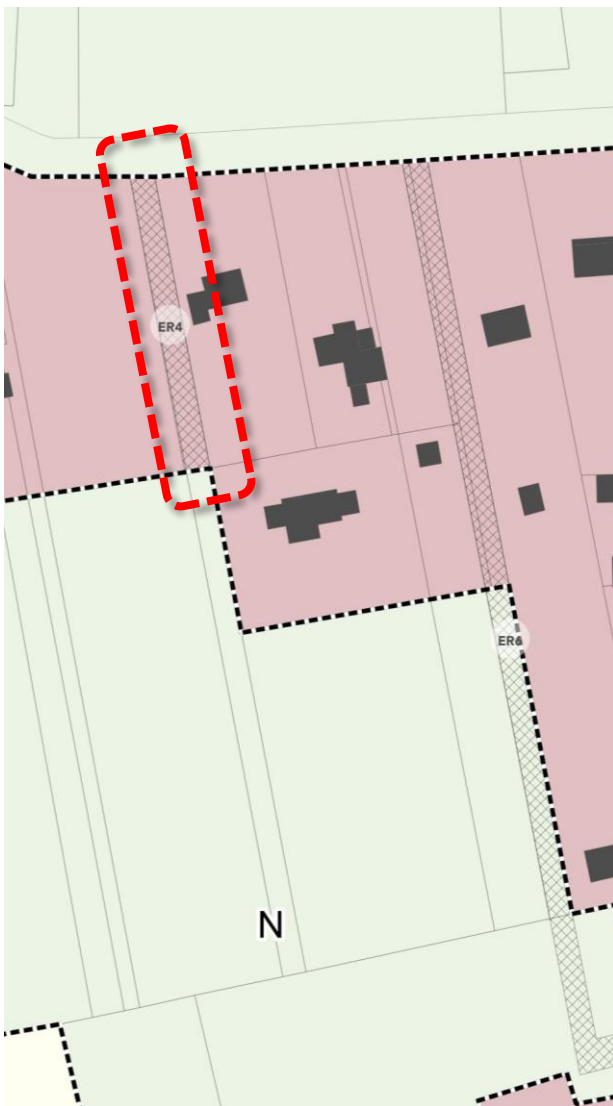


### Justifications des modifications apportées

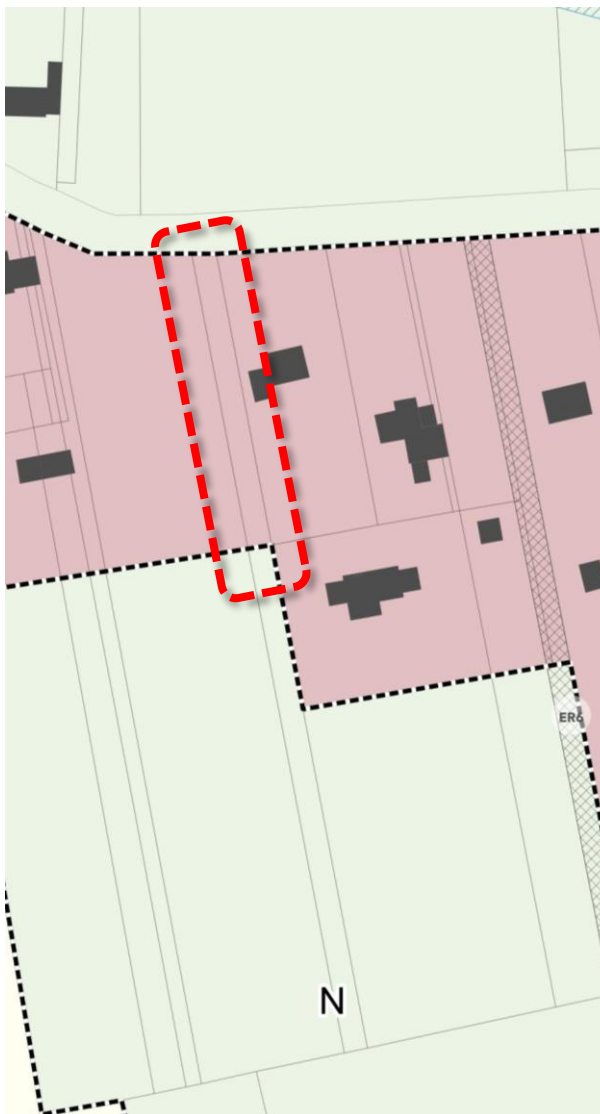
Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'un chemin d'accès à l'aire du Riou, un nouvel emplacement réservé n°6 est créé, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Objet : chemin d'accès à l'aire du Riou
- Référence cadastrale : AM 677, 624, 676 et 304p
- Destinataire : commune de Tour-en-Sologne
- Superficie : 1 710 m<sup>2</sup>

*Avant modification*



*Après modification*

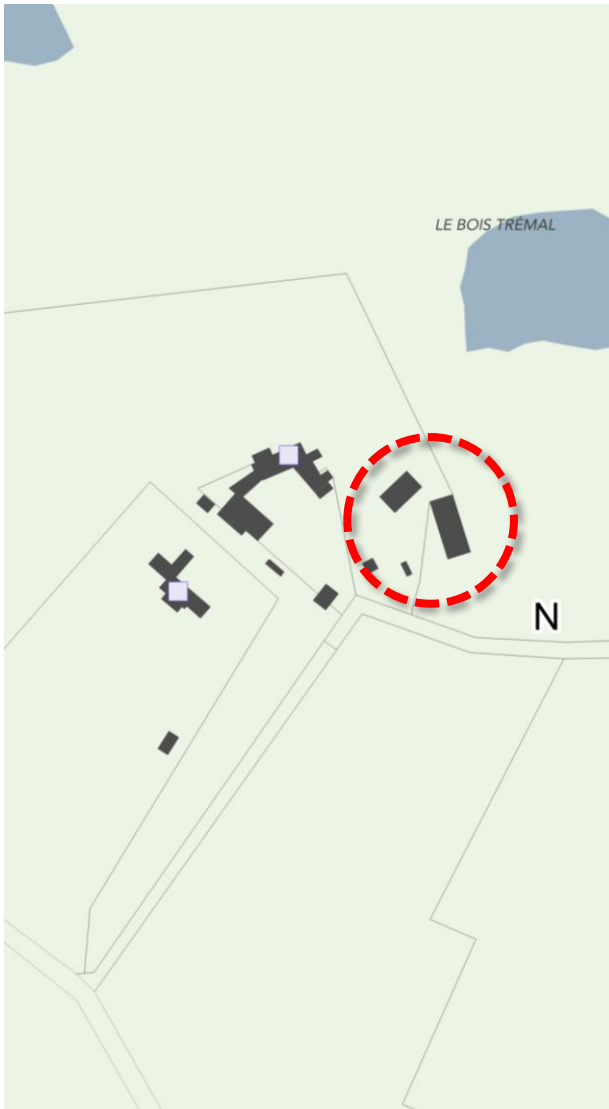


## Justifications des modifications apportées

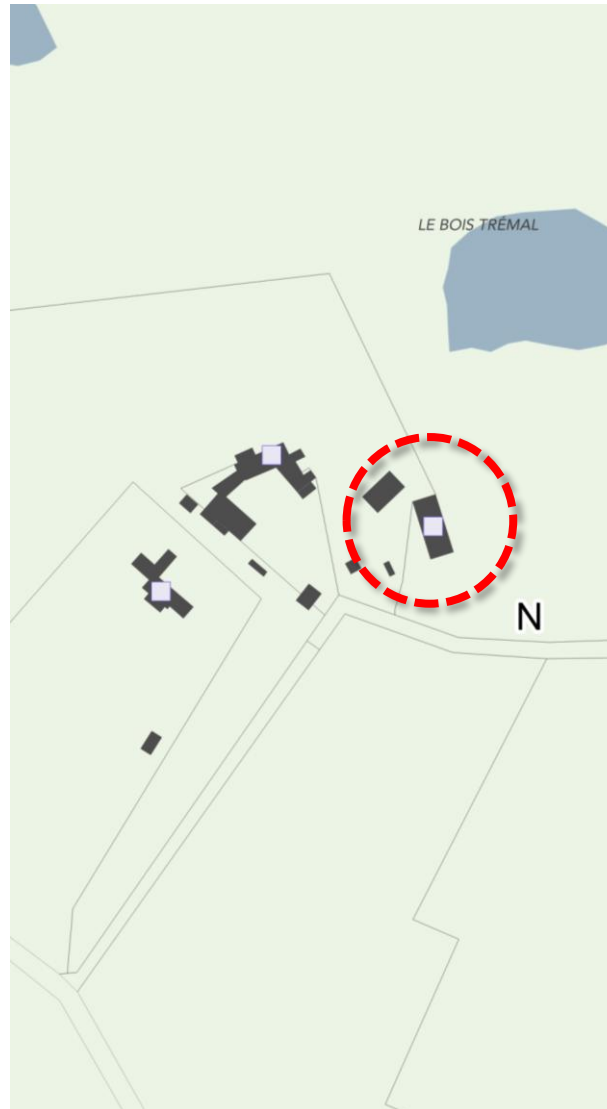
Un arrêté du maire de Tour-en-Sologne a été pris le 7 octobre 2025 pour demander la suppression de l'emplacement réservé n°4, qui concernait la parcelle AM 263. Cet emplacement réservé était destiné à la création d'une voie de desserte pour un lotissement ; ce projet n'est plus justifié au besoin des besoins actuels de la commune.

**Modification effectuée suite à l'enquête publique**

**Avant modification**



**Après modification**



## Justifications des modifications apportées

Un changement de destination est fléché sur l'un des bâtiments de la parcelle AK n°323. Ce bâtiment porte aujourd'hui la destination « bureaux », cependant, dans le cadre de la vente de l'ensemble bâti, cette sous-destination bloque d'éventuels porteurs de projets. Un changement de destination vers l'habitat serait souhaité.