



PLUI-HD

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
HABITAT / DÉPLACEMENTS



RÉUNION PUBLIQUE

SECTEUR CHAILLES/LES MONTILS/CHEVERNY/COUR-CHEVERNY

MARDI 29 JUIN 2021
DE 18H30 À 20H30



CONSTRUIRE ENSEMBLE LE TERRITOIRE DE DEMAIN

Introduction : le PLUi-HD, élaboration et contenu

1

Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

3

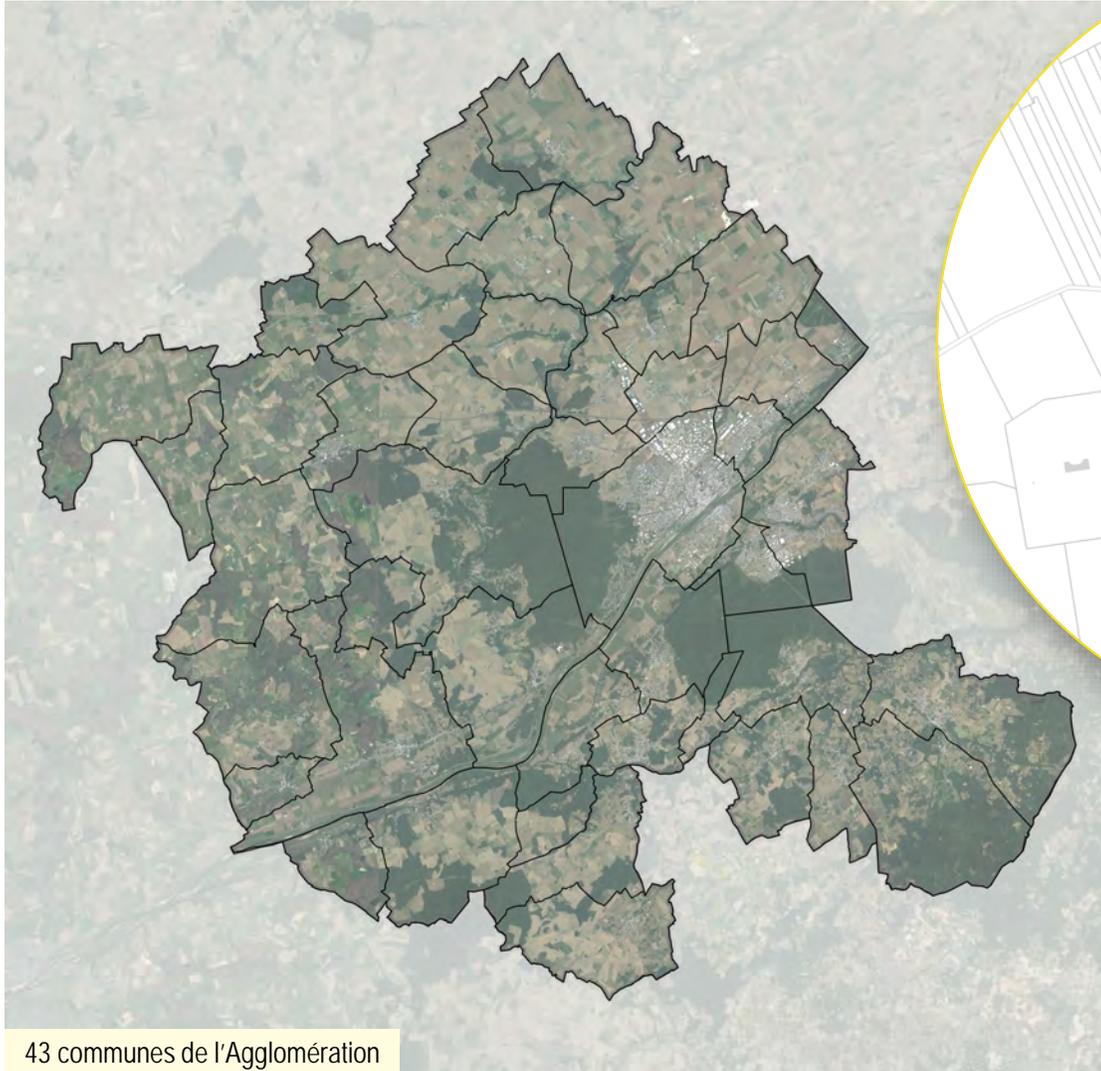
Des OAP pour guider les porteurs de projets vers des aménagements de qualité

Le PLUi-HD

élaboration et contenu

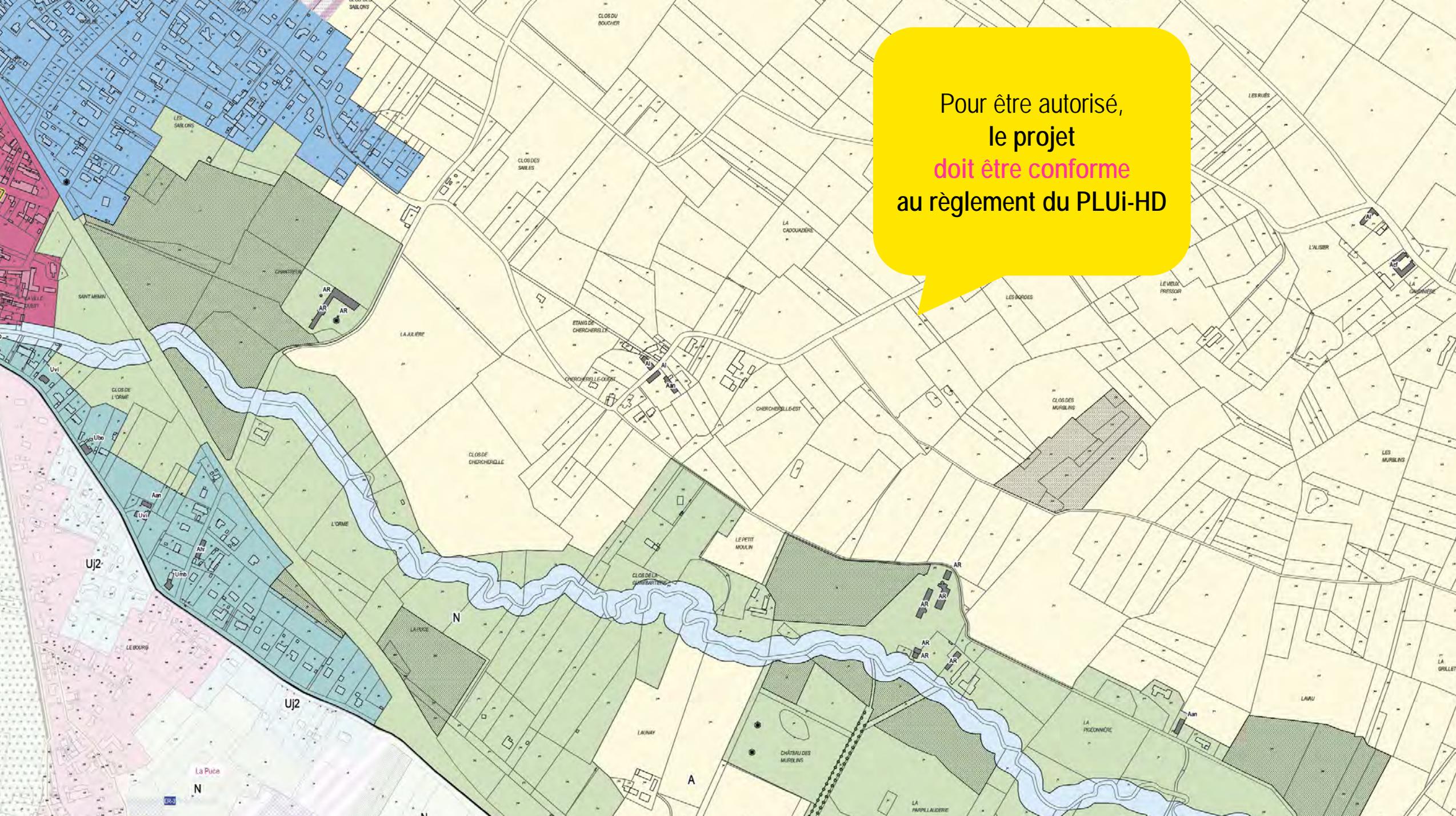
Qu'est-ce qu'un PLUi-HD ?

Le PLUi-HD s'applique aux **140 000 parcelles** du territoire et à l'ensemble des personnes



**PERSONNES
PUBLIQUES OU
PRIVÉES**

Etat / collectivités locales /
lotisseurs / aménageurs /
particuliers
qui ont un projet soumis à
autorisation.

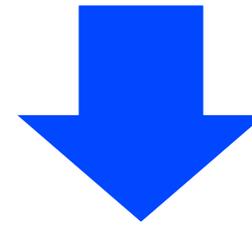


Pour être autorisé,
le projet
doit être conforme
au règlement du PLUi-HD



L'objectif PLUI

Une traduction homogène
et cohérente des enjeux du territoire



Un document plus simple pour l'instruction
du droit des sols et les pétitionnaires

Une approche commune pour le développement du territoire

Le PLUi-HD

élaboration et contenu

Qu'est-ce qu'un PLUi-HD ?

Dans quel cadre s'inscrit le PLUi-HD ?

LA LÉGISLATION

- **Article 55 de la loi SRU 2000**
« *solidarité et renouvellement urbain* »
- **Loi ALUR 2014** « *Accès au logement et un urbanisme rénové* »,
- ...

LE SRADDET

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires du Loir-et-Cher

Approuvé en février 2020

LE SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale du Blaisois (SCoT)

Approuvé le 12 juillet 2016

Autres documents

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
- Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- ...

Le PLUi-HD

élaboration et contenu

Qu'est-ce qu'un PLUi-HD ?

Dans quel cadre s'inscrit le PLUi-HD ?

Quelle est sa méthode d'élaboration ?

Les pièces du PLUi-HD

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

Diagnostic
Justification
des choix

PADD

*(Projet d'Aménagement et
de Développement
Durables)*

RÈGLEMENT

Graphique
Ecrit

OAP

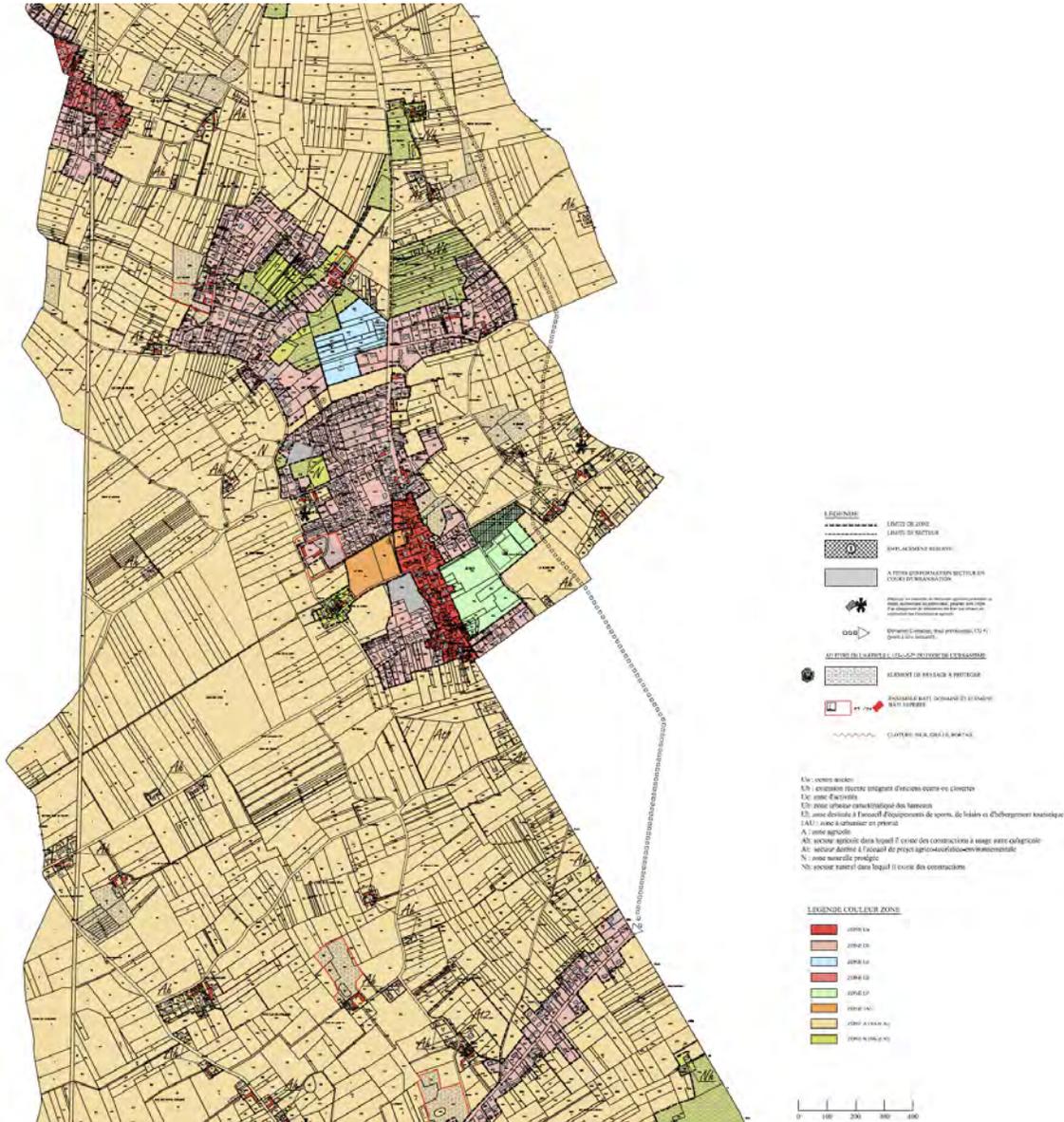
*(Orientation
d'Aménagement et de
Programmation)*

Sectorielle
Thématique

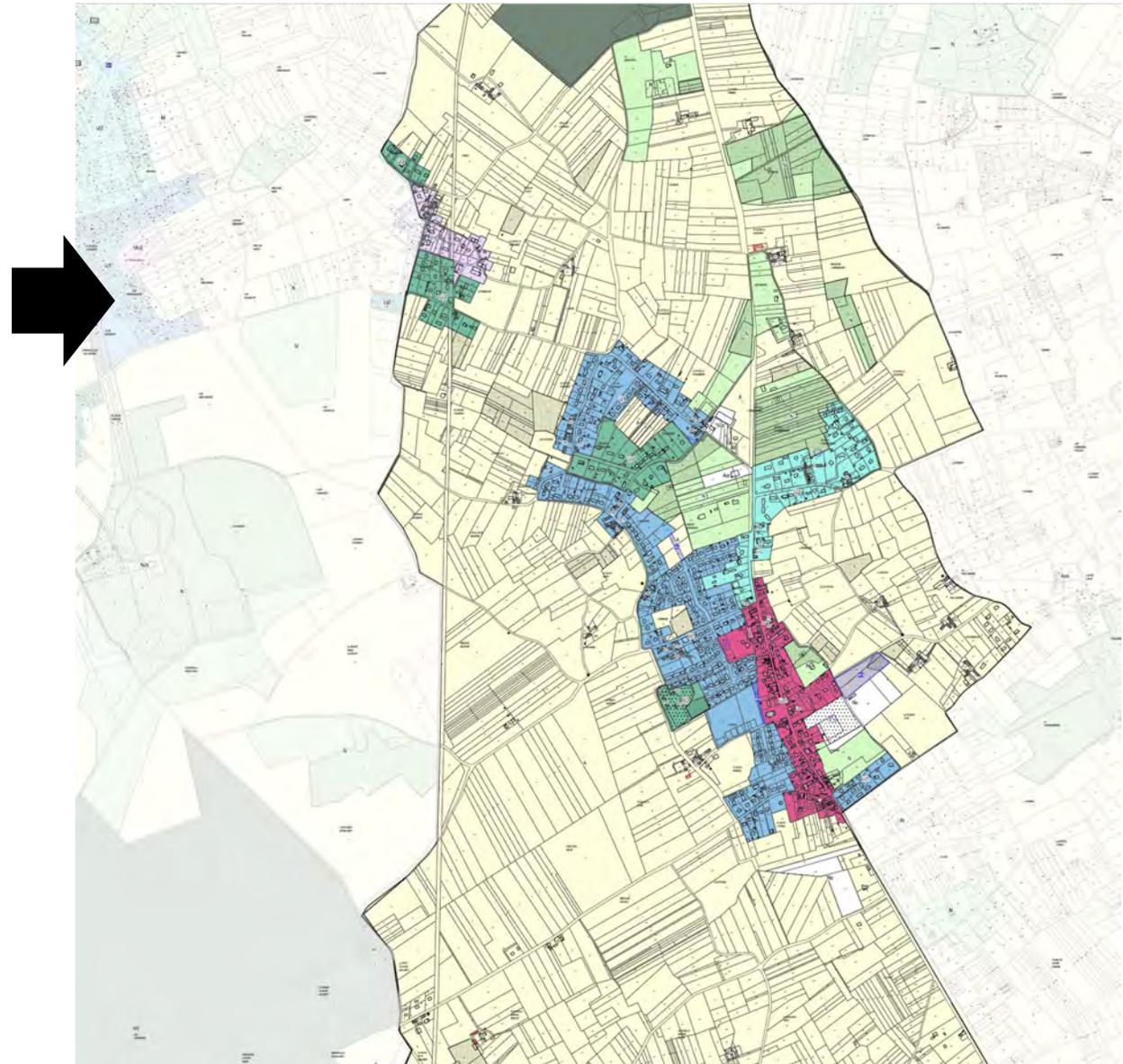
POA Habitat
*(Programme d'Orientations et
d'Actions)*

POA Mobilités
*(Programme d'Orientations et
d'Actions)*

Les communes conservent leur document d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi-HD à l'été 2022



A l'été 2022, le PLUi-HD devient le document de référence pour les 43 communes



1

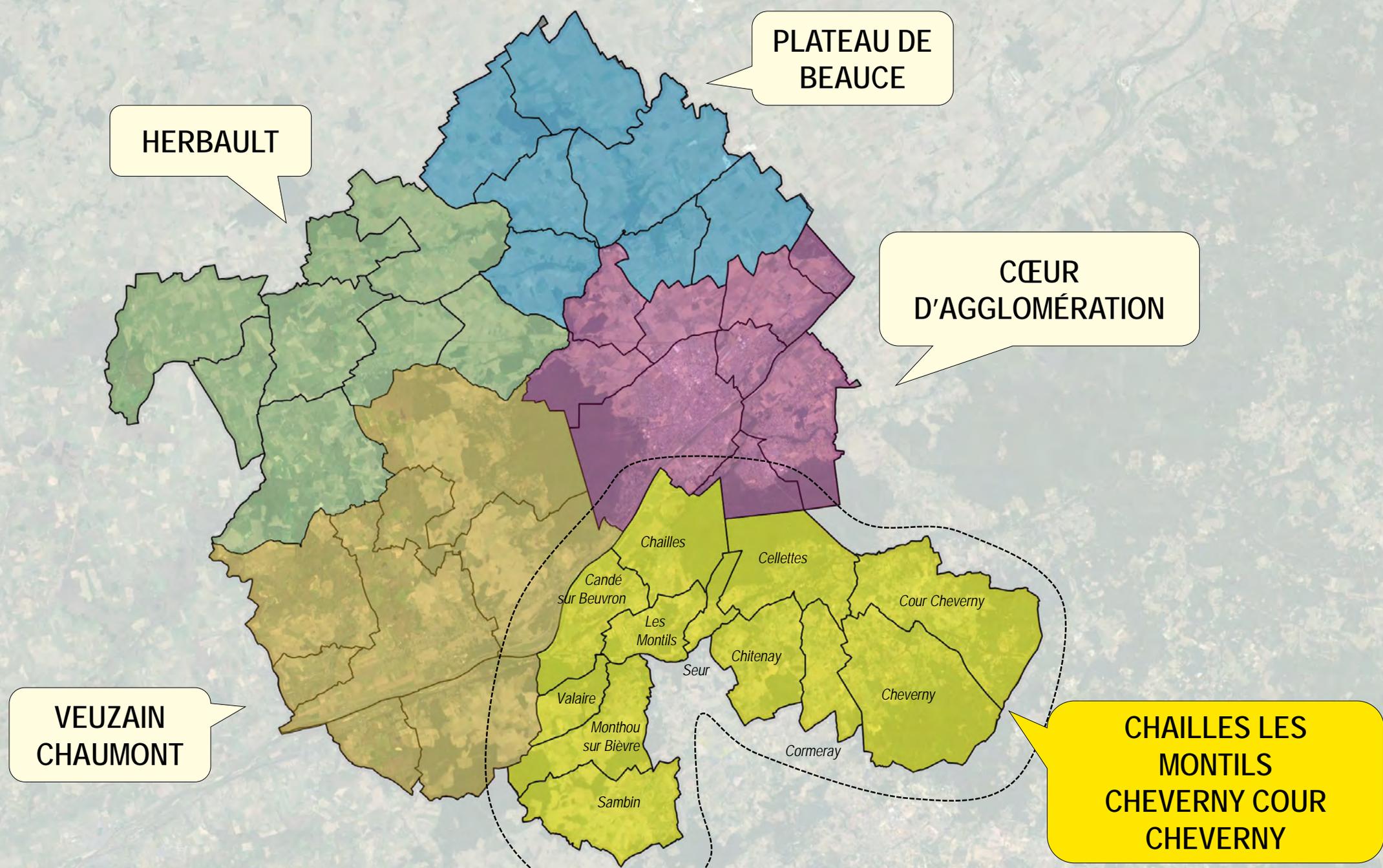
Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

3

Des OAP pour guider les porteurs de projets vers des aménagements de qualité



HERBAULT

PLATEAU DE
BEAUCE

CŒUR
D'AGGLOMÉRATION

VEUZAIN
CHAUMONT

CHAILLES LES
MONTILS
CHEVERNY COUR
CHEVERNY

1

Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

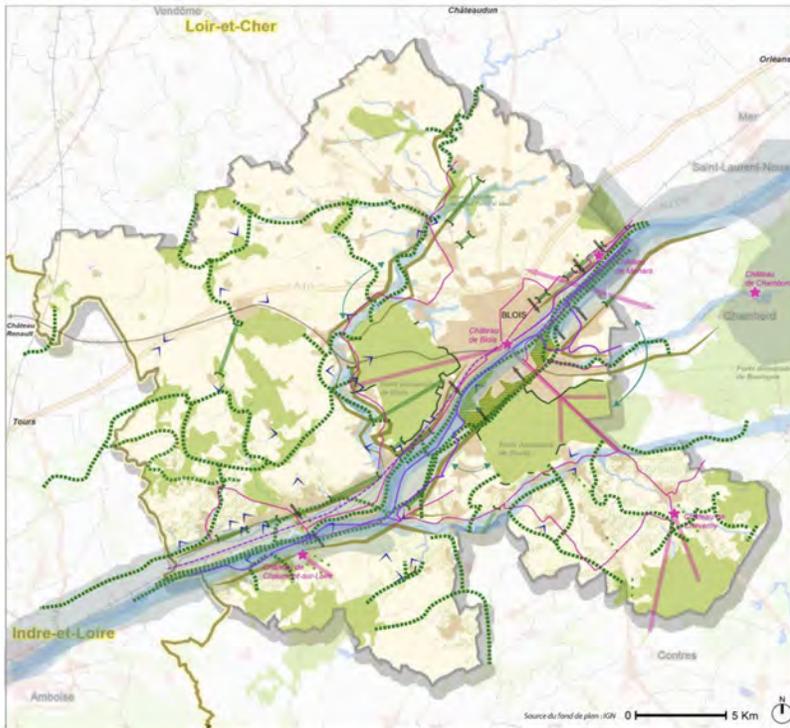
Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

3

Des OAP pour guider les porteurs de projets vers des aménagements de qualité

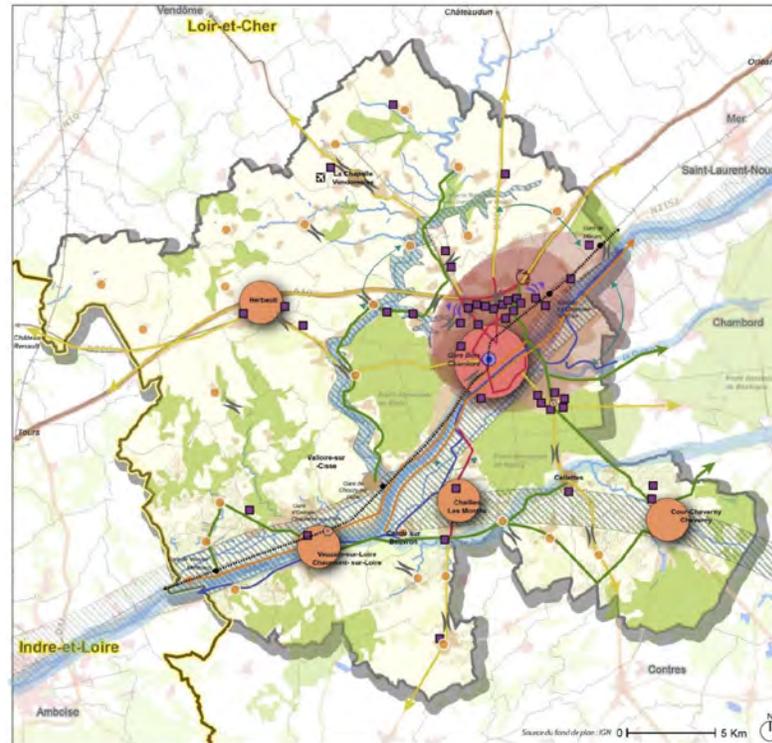
AXE 1

Un territoire qui se développe dans le respect de ses identités patrimoniales et paysagères



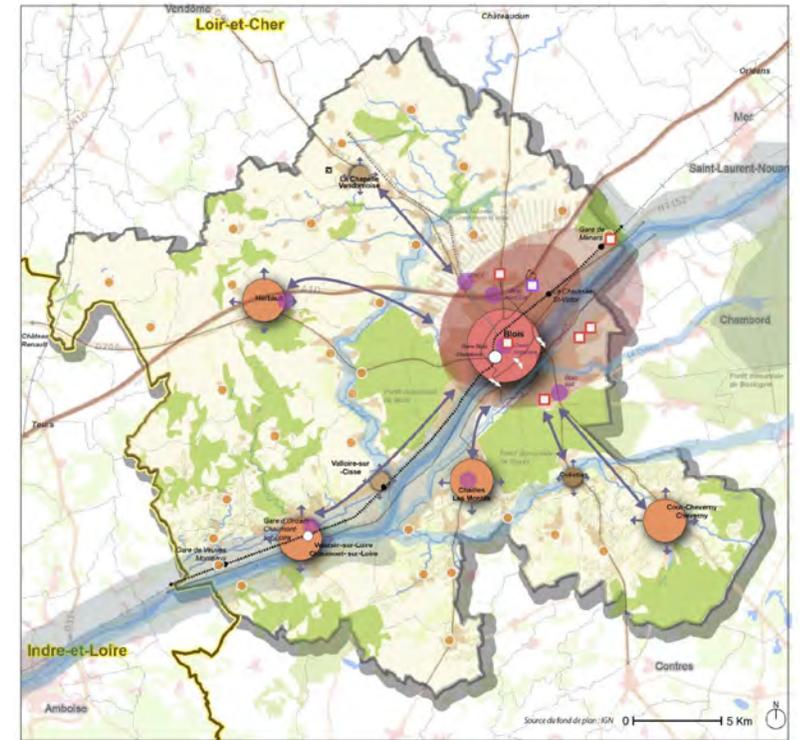
AXE 2

Une attractivité portée par le Cœur d'Agglomération et soutenue par l'ensemble des communes



AXE 3

Un territoire qui conforte ses polarités, des rôles spécifiques pour chaque commune au service d'une stratégie globale

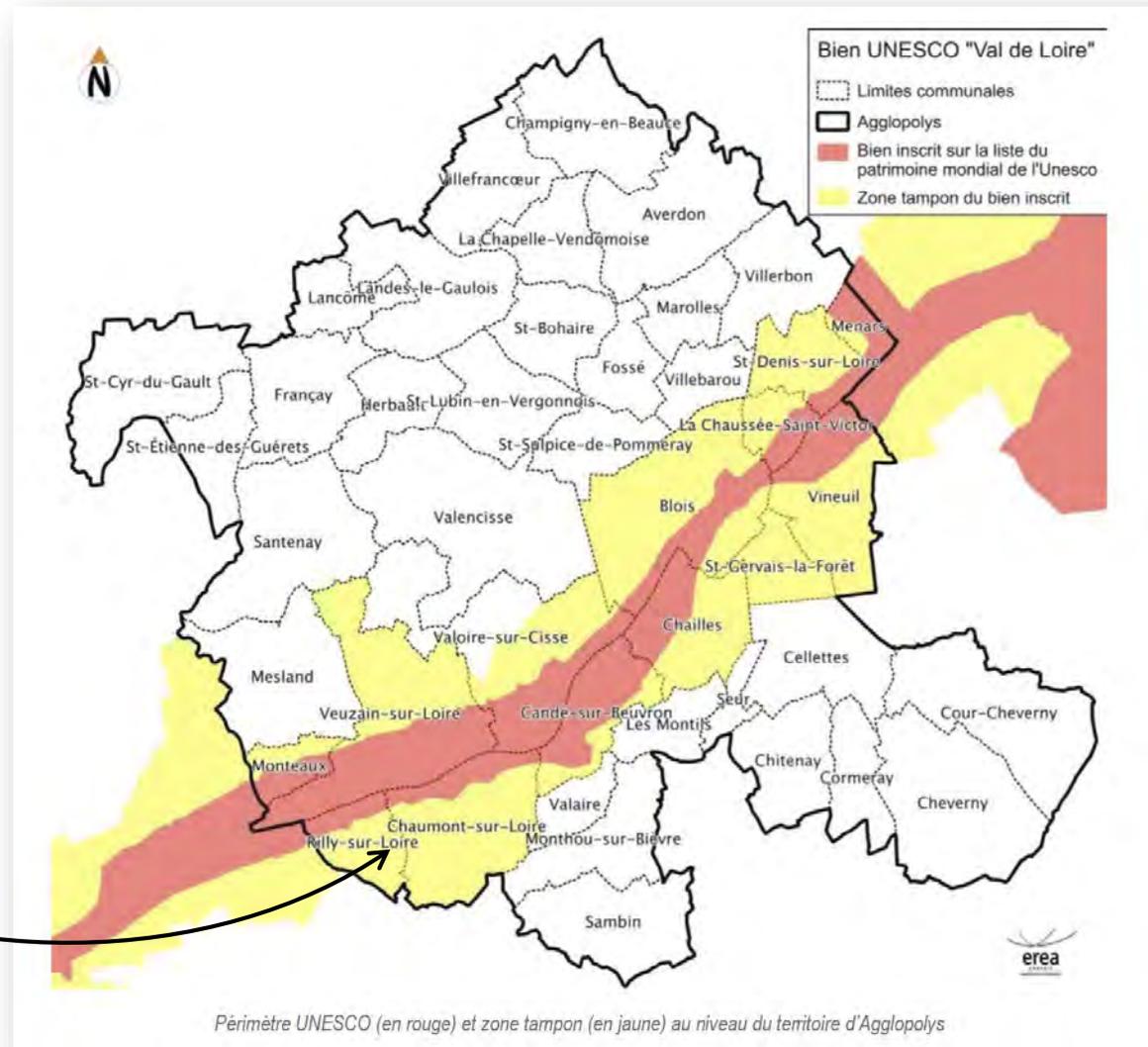




UN TERRITOIRE COMPOSÉ
DE NOMBREUSES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



UN APPARTENANCE AU GRAND PAYSAGE DU VAL DE LOIRE



DE NOMBREUSES TERRES AGRICOLES CLASSÉES EN AOC

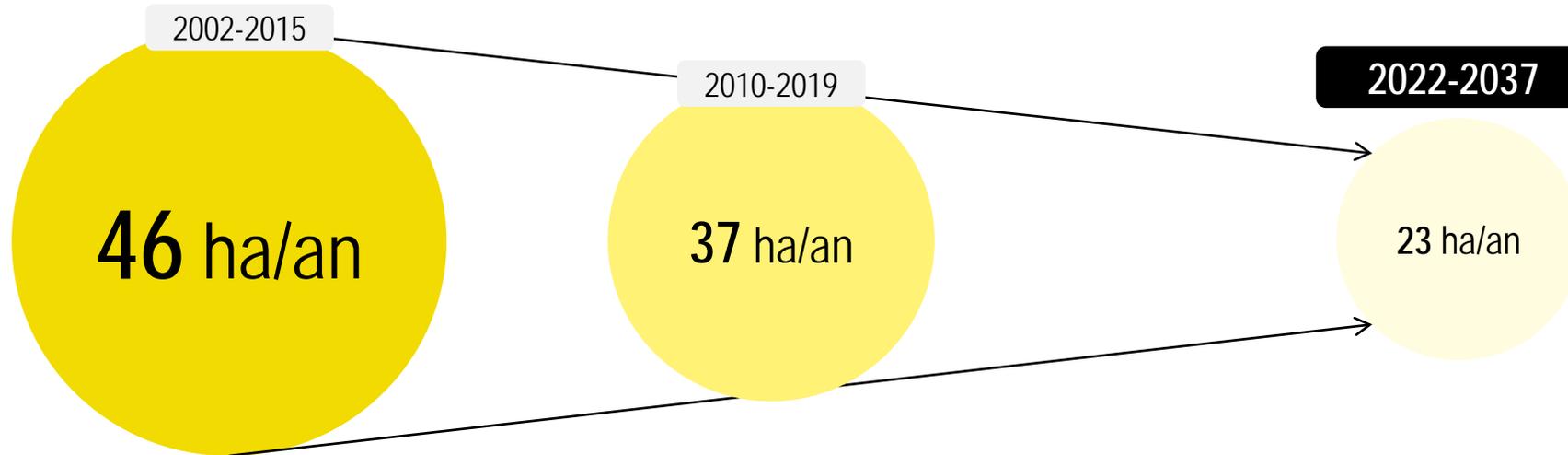
(Appellation d'Origine Contrôlée)



PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

Consommation foncière passée

*Consommation foncière maximale
du PLUi-HD*



PRODUIRE 590 LOGEMENTS/AN POUR ACCUEILLIR 450 HABITANTS CHAQUE ANNÉE

70% *Cœur d'Agglo*
dont 50% à Blois

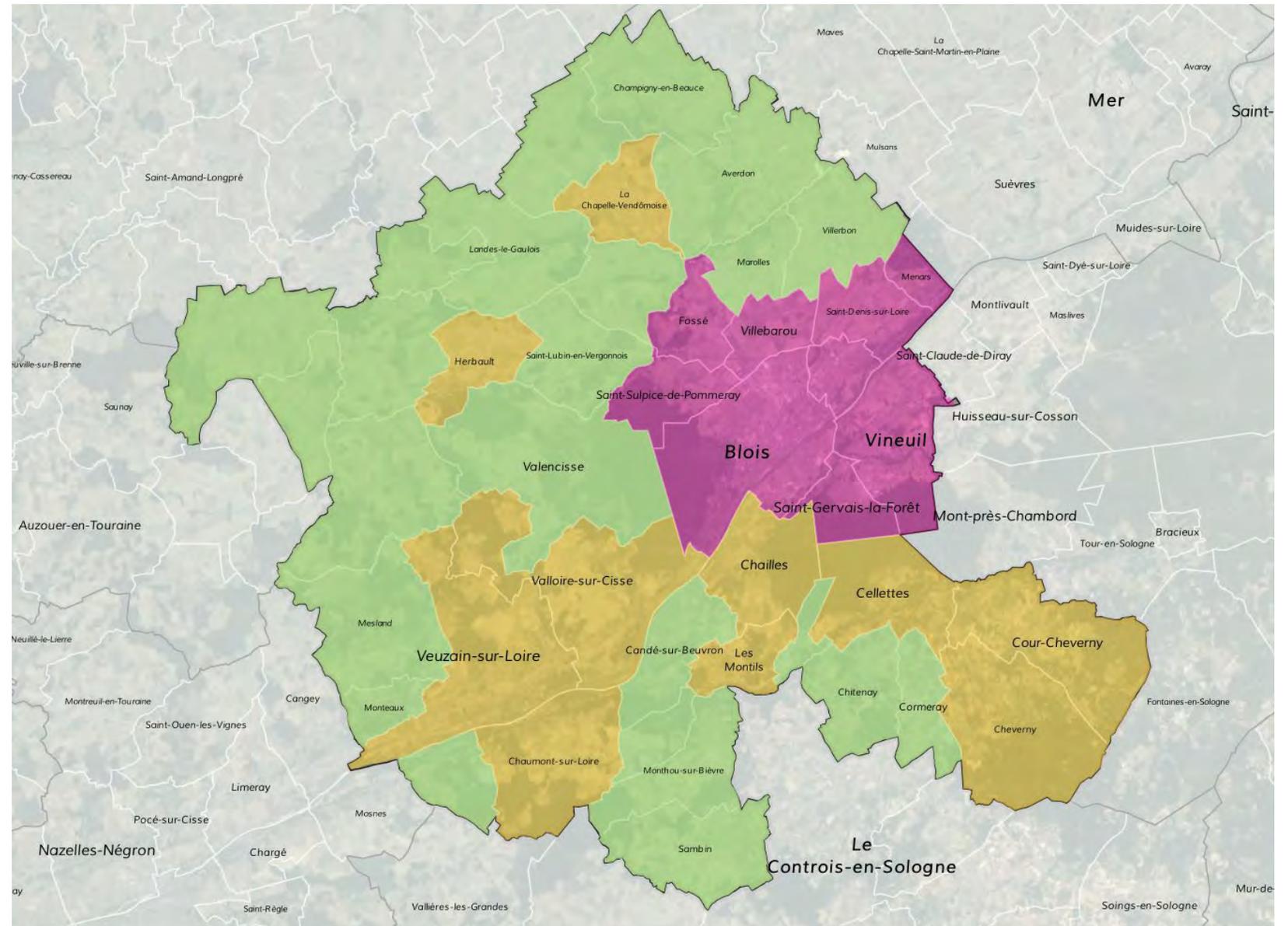
≈ 400
logts/an

20% *Pôles*

≈ 120
logts/an

10%
Communes rurales

≈ 70
logts/an



≈ 1365 logements

Chailles

17
logts/an

Cellettes

14
logts/an

Cour Cheverny

17
logts/an

Seur

2
/an

Candé sur Beuvron

5
/an

13
logts/an

Chitenay

4
/an

Les Montils

Cormeray

5
/an

Cheverny

7
logts/an

Valaire

≈1
/an

3
/an

Monthou sur Bièvre

3
/an

Sambin

Depuis la loi ALUR (2014)

Quelle répartition
par commune
des objectifs de logements
en optimisation foncière
& en extension urbaine ?

En premier : dans la zone constructible (optimisation)

En second : extension de l'enveloppe constructible

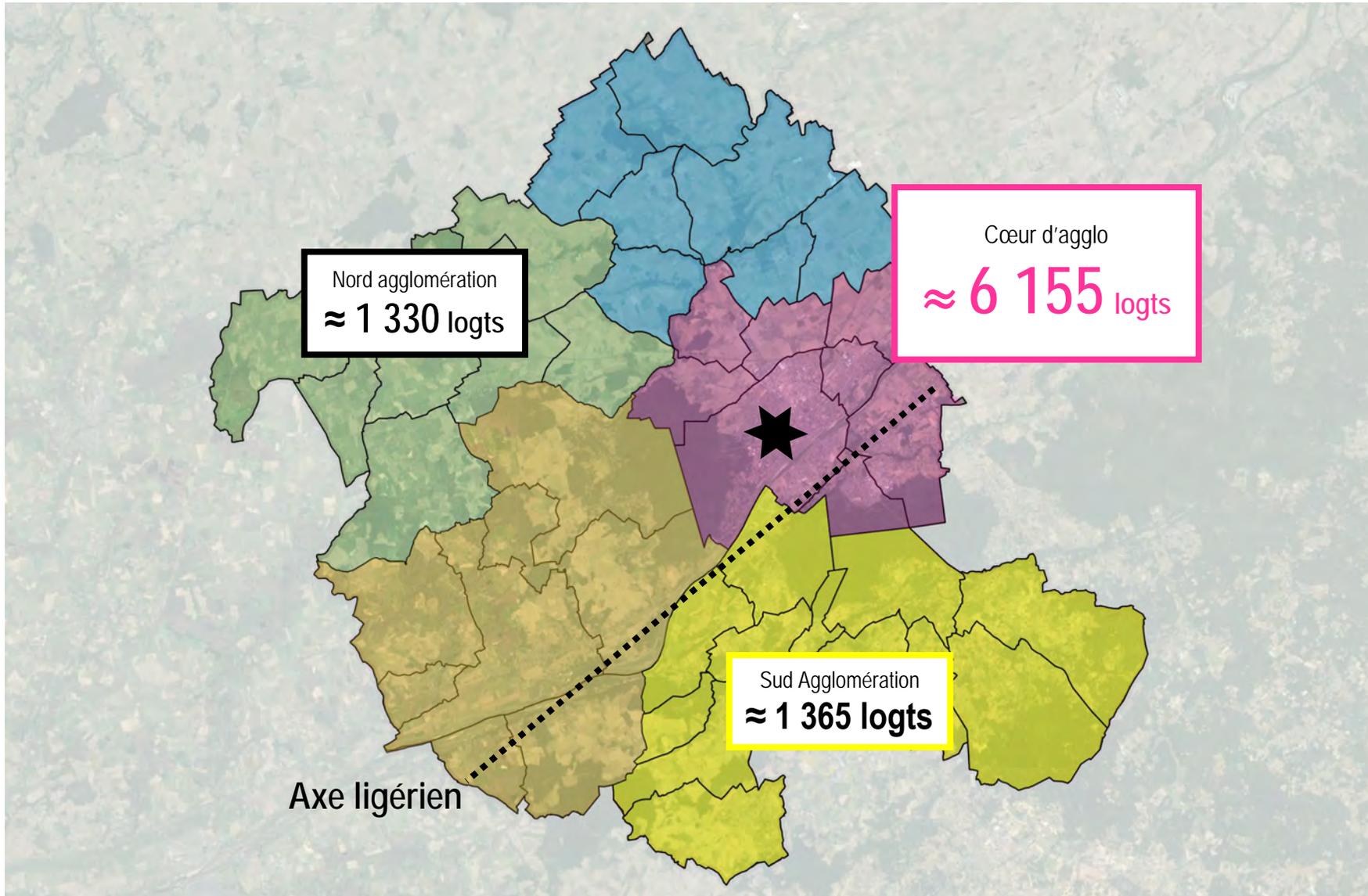




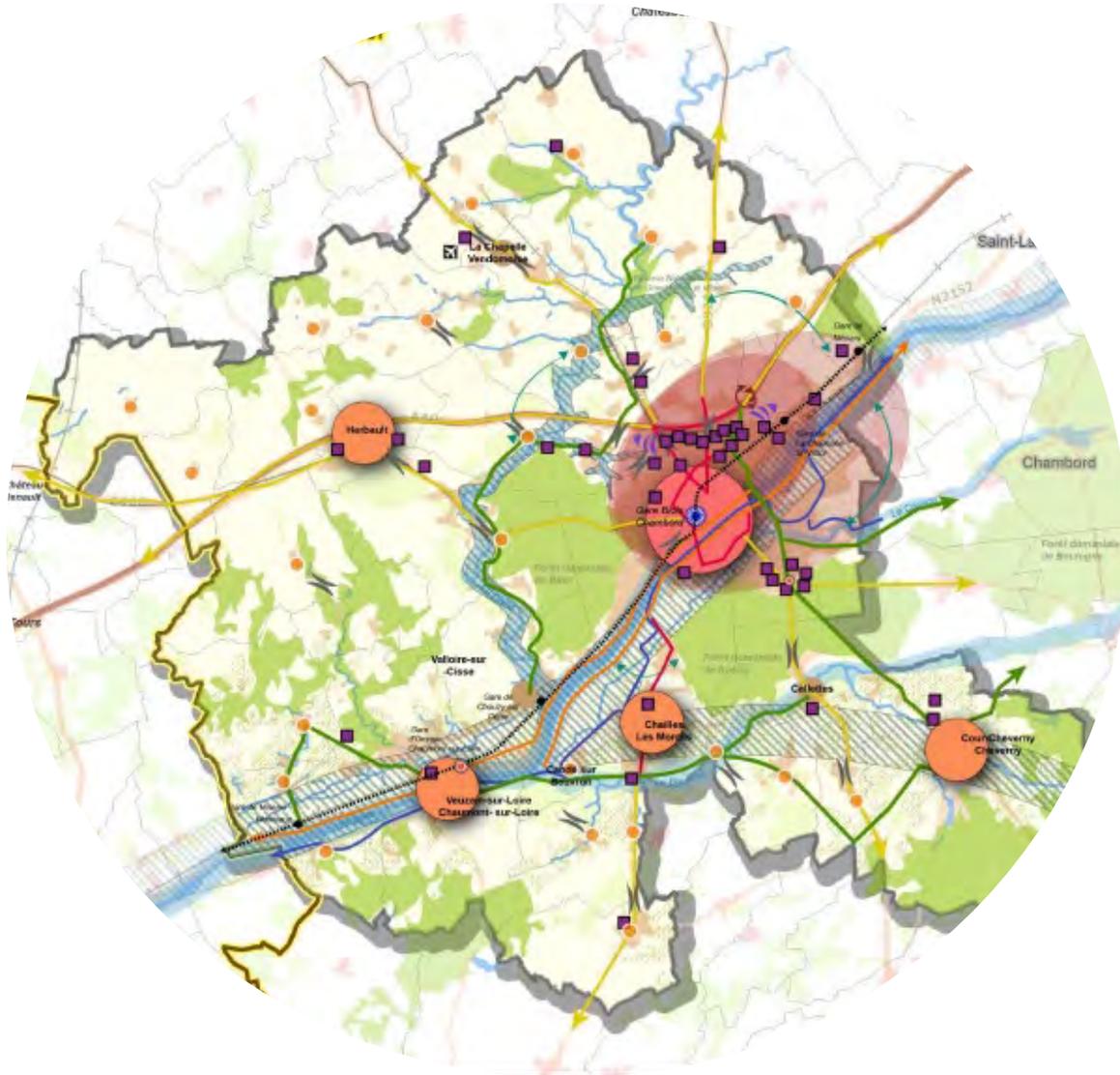
Les parcelles les plus récentes n'étant pas cadastrées le jour du géoréférencement, certains espaces bâtis habités ne sont pas associés à un cadre de vie.

Ville historique et patrimoniale
Ville traditionnelle
Faubourg urbain
Lot libre dense
Bourg urbain
Faubourg rural
Esprit village
Village en peigne
Noyaux villageois
Les hameaux
Une fenêtre sur la Loire
Les lisières et clairières habitées
Parc habité
L'individuel arboré
Le pavillonnaire diffus
De jardins en maisons
Les villas jardinées
Le lotissement jardin
Le lotissement aéré
Lotissement compact
Habitat individuel groupé
Résidences
Esprit urbain
Grands ensembles

UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ENTRE LE NORD ET LE SUD DE L'AGGLOMÉRATION



UN DÉVELOPPEMENT ORGANISÉ DES PARCS D'ACTIVITÉS



Partout

Améliorer la qualité des ZA /
optimiser leur tissu urbain

Cœur d'agglomération

Le développement de
nouveaux parcs d'activités
*(nord-est, et nord-ouest en fonction de
l'échangeur)*

Maîtriser l'évolution des zones le
long des axes passant

Pôles relais et équipés

Le maintien d'une offre foncière
de proximité en priorité sur les
pôles relais, et sur les pôles
équipés

RENFORCER ET DÉVELOPPER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ DANS LES CENTRALITÉS

Préserver les rues commerçantes &
Pérenniser les équipements et le commerce de proximité



1

Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

Le découpage des zones

1/ DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE PAR ZONES

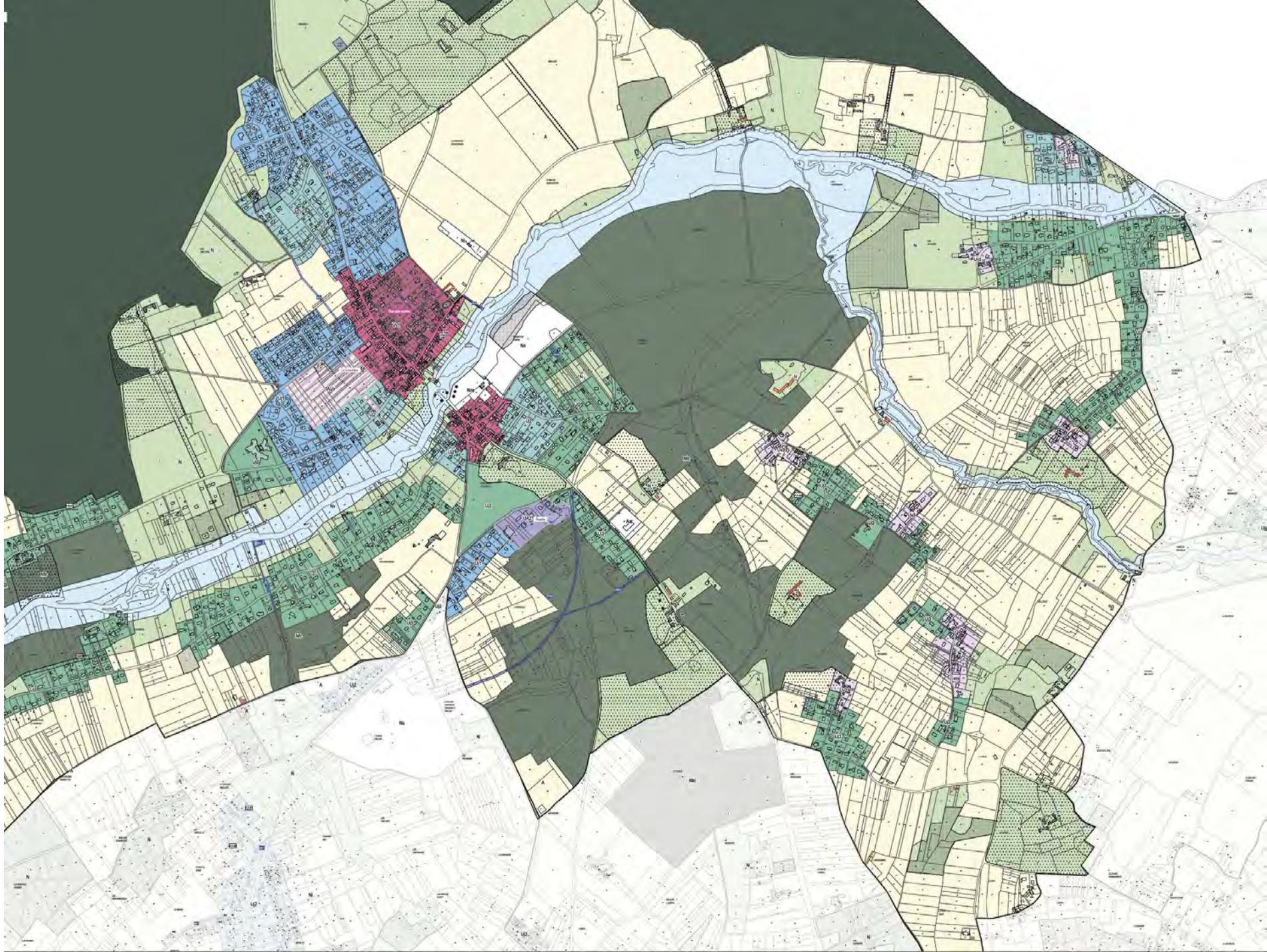
- Contour de zone
- Zone Ue : zone urbaine d'équipement d'intérêt collectif
- Zone Uv : zone urbaine "Esprit village"
 - Uv1 : secteur « cœur de village »
 - Uv3 : secteur « village resserré »
- Zone Uj : zone urbaine "Jardins"
 - Uj1 : secteur « jardins resserrés »
 - Uj2 : secteur « jardins aérés »
 - Uj3 : secteur « Habitat au contact de la nature »
- Zone UA : zone urbaine "Artisanale et industrielle"
 - UA2 : secteur « Parc à dominante artisanale »
- Zones à urbaniser
 - Zones à vocation dominante d'habitat ou d'équipement
- Zones agricoles
 - A : zone agricole
 - Ap : zone agricole paysagère
 - Aar : activités économiques isolées au sein de l'espace agricole (STECAL)
- Zones naturelles
 - N : zone naturelle et forestière
 - Nc : secteur couvrant les corridors écologiques (trame verte)
 - Nb : secteur couvrant les réservoirs de biodiversité (trame verte)
 - Nv : secteur couvrant les vallées et cours d'eau (trame bleue)
 - Ni : secteur couvrant les équipements de loisirs
 - Np1 : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (STECAL)
 - Np2 : secteur couvrant les projets d'hébergements de loisirs
 - Na : secteur couvrant les équipements d'intérêt collectif public
 - Nca : secteur de camping (STECAL)

2/ DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- Élément bâti patrimonial à protéger et changement de destination**
 - Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Bâtiment patrimonial à protéger
 - Petit patrimoine
- Boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver**
 - Arbres remarquables
 - Maris
 - Boisements à conserver
- Charte paysagère**
 - Alignement d'arbres
 - Mur en pierres
 - Fossé ou route
- Parcs et vergers à conserver**
 - Parcs et jardins d'ornement privés
 - Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux
- Fonds de jardins à constructibilité limitée**
 - FJ1 : fond de jardins au contact de la zone agricole et/ou naturelle
 - FJ2 : fond de jardins au contact du réservoir de biodiversité

3/ DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacements réservés
- Secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - Secteur d'OAP en optimisation foncière
 - Secteur d'OAP en extension urbaine
 - Secteur d'OAP économique



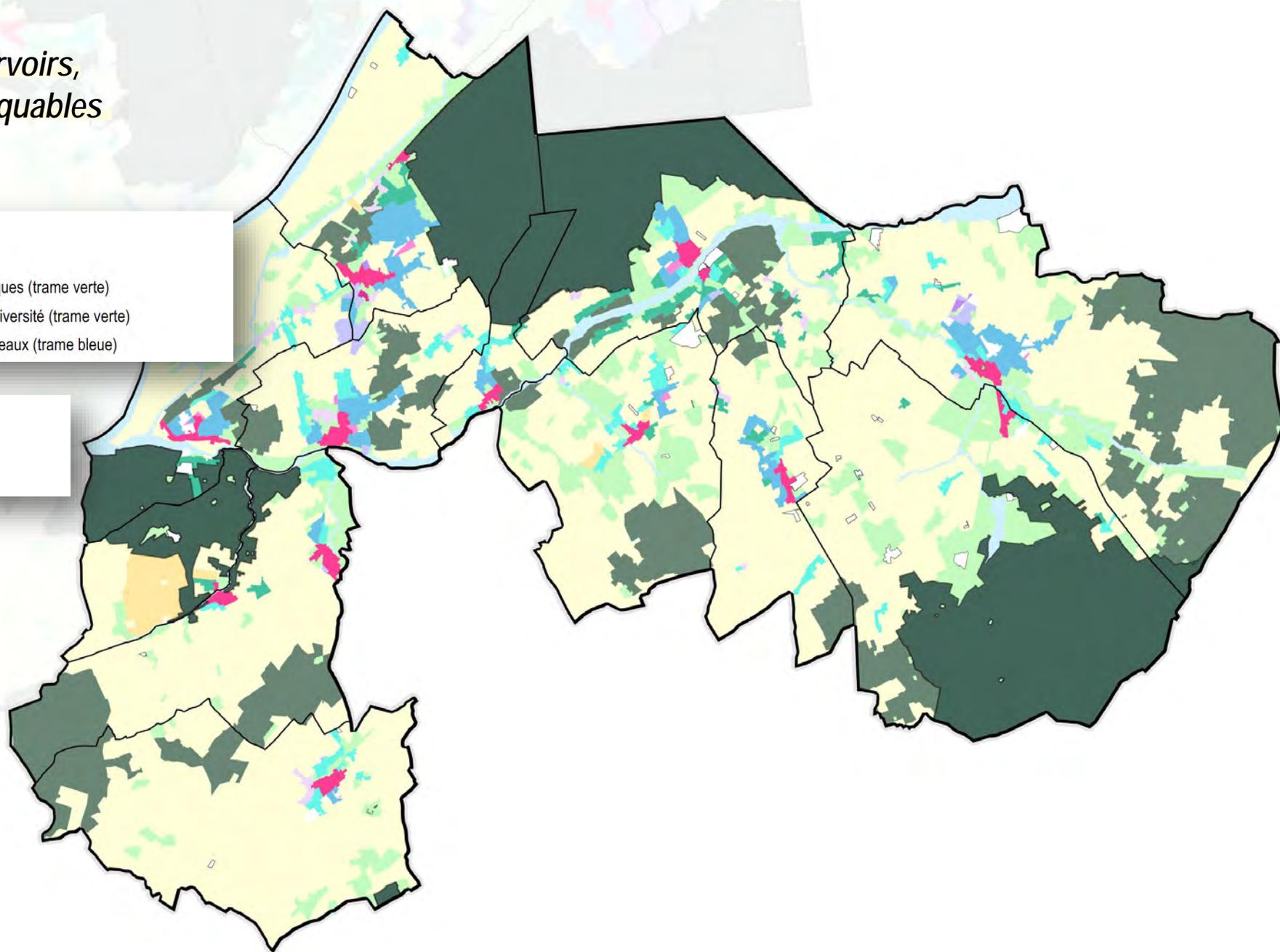
Préservation des réservoirs, corridors et vues remarquables

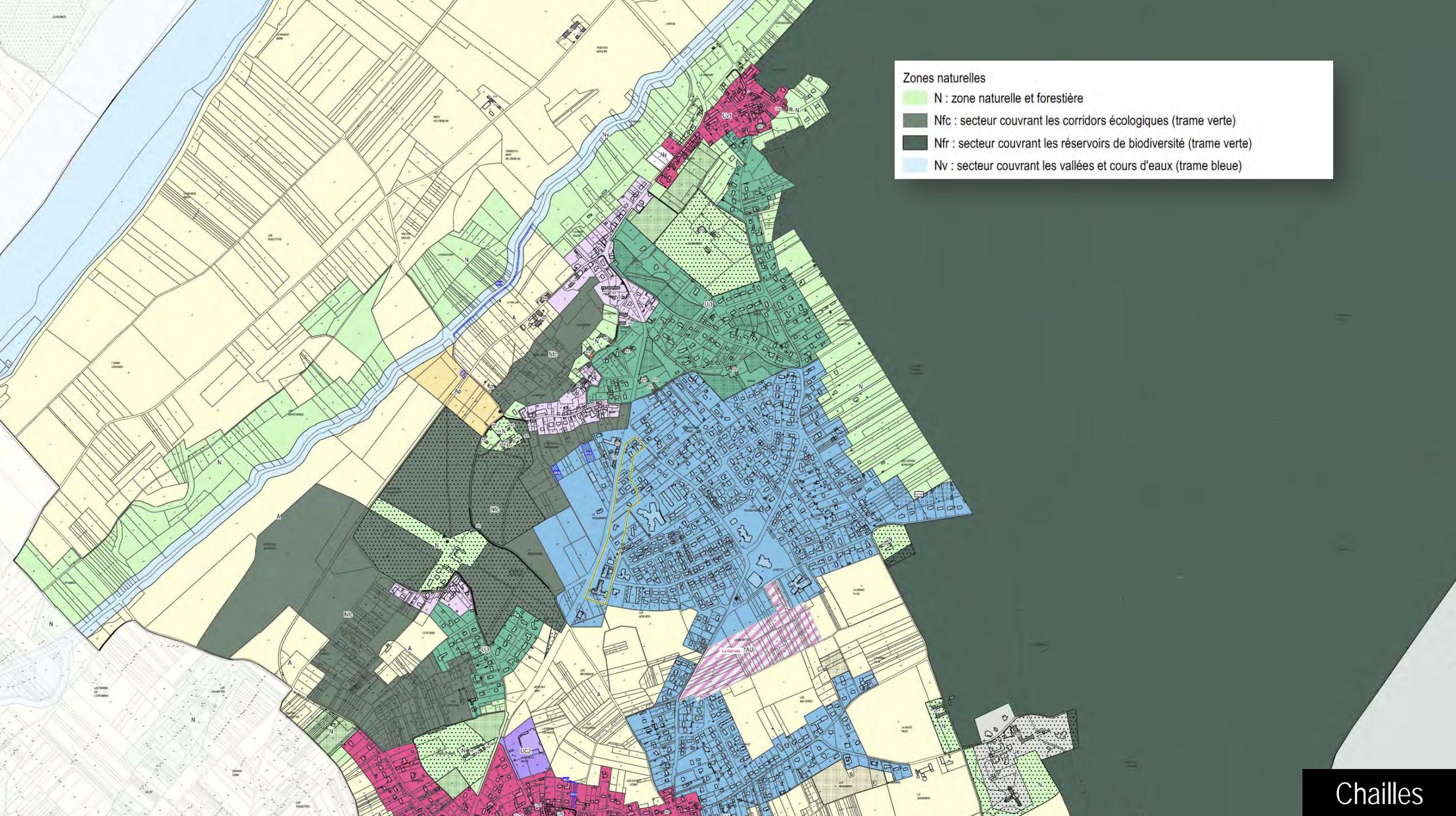
Zones naturelles

- N : zone naturelle et forestière
- Nfc : secteur couvrant les corridors écologiques (trame verte)
- Nfr : secteur couvrant les réservoirs de biodiversité (trame verte)
- Nv : secteur couvrant les vallées et cours d'eaux (trame bleue)

Zones agricoles

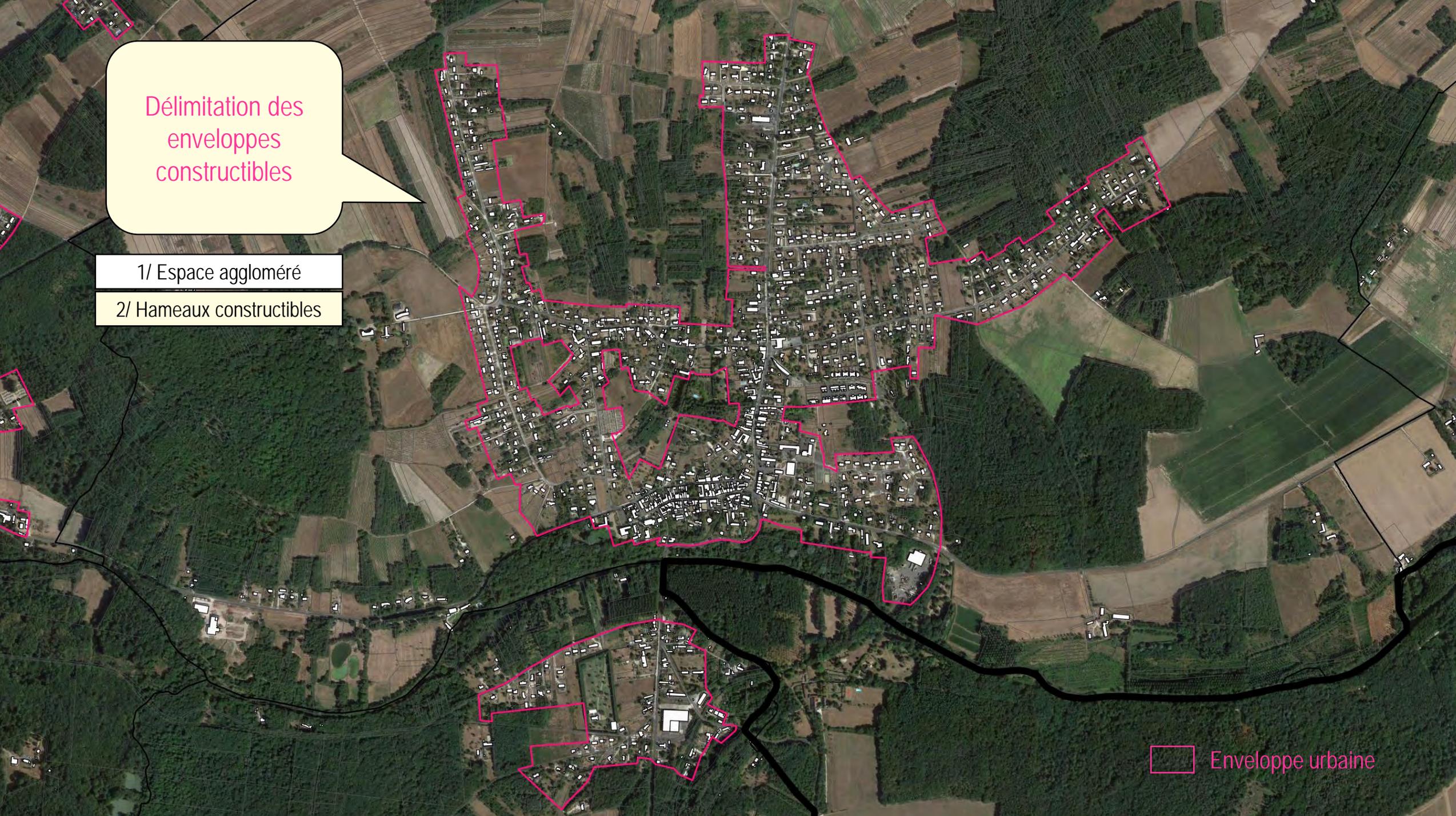
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole paysagère





Zones naturelles

- N : zone naturelle et forestière
- Nfc : secteur couvrant les corridors écologiques (trame verte)
- Nfr : secteur couvrant les réservoirs de biodiversité (trame verte)
- Nv : secteur couvrant les vallées et cours d'eaux (trame bleue)



Délimitation des
enveloppes
constructibles

1/ Espace aggloméré

2/ Hameaux constructibles

Enveloppe urbaine

Resserrer les enveloppes urbanisées
pour limiter l'artificialisation des terres
naturelles et agricoles

Nombre de
logements

10 à 15
logts

Densité
(logts/ha)

> 5
logts/ha

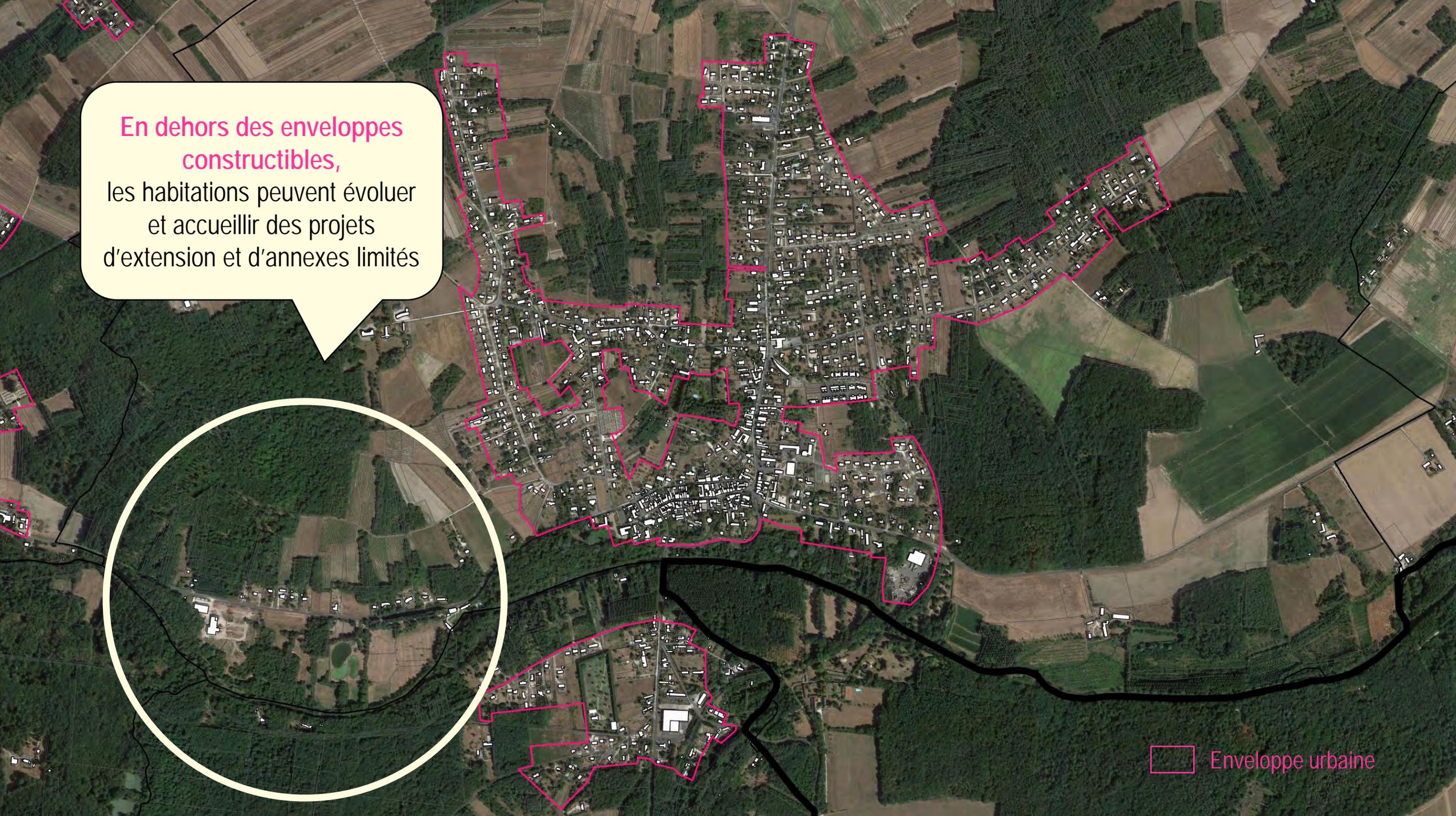
Continuités
entre bâtis

< 75m



En dehors des enveloppes
constructibles,
les habitations peuvent évoluer
et accueillir des projets
d'extension et d'annexes limités

 Enveloppe urbaine

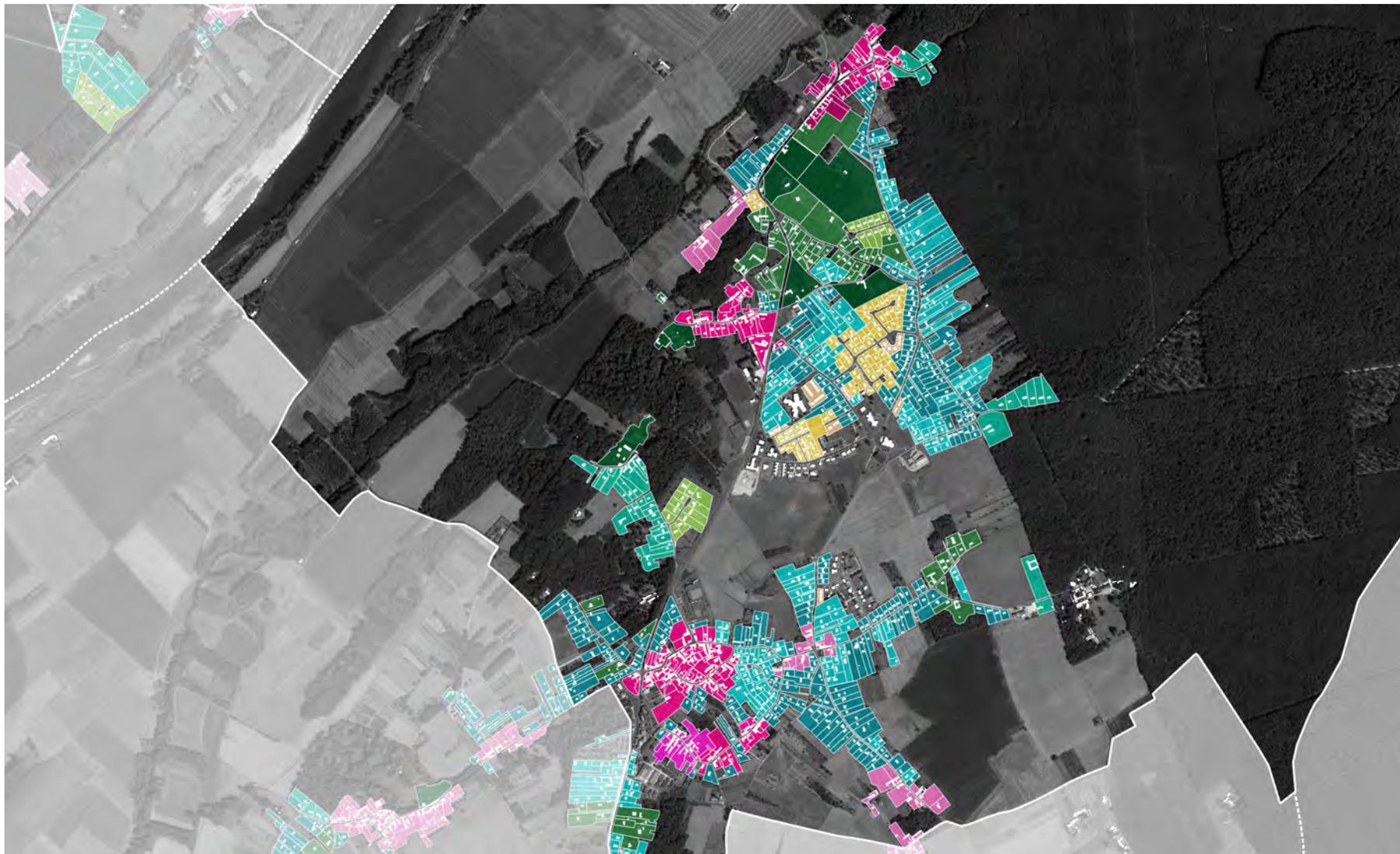
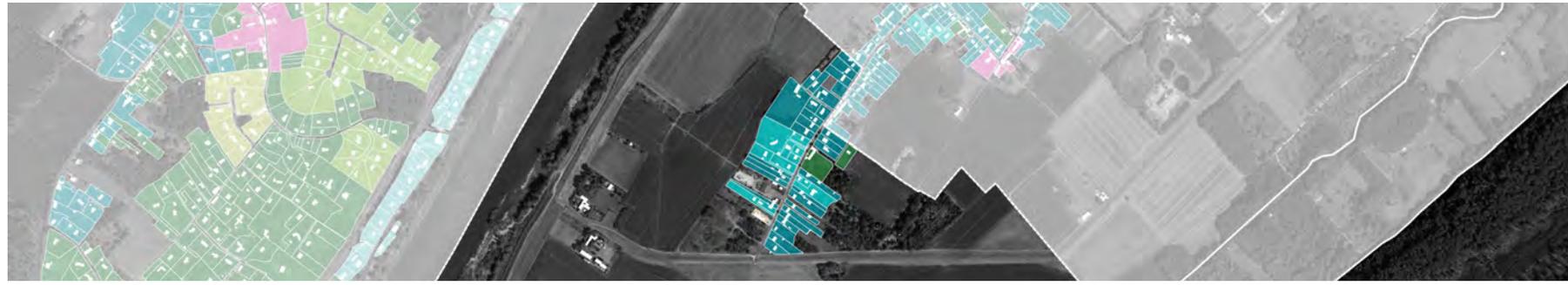












Ville historique et patrimoniale

Ville traditionnelle

Faubourg urbain

Lot libre dense

Bourg urbain

Faubourg rural

Esprit village

Village en peigne

Noyaux villageois

Les hameaux

Une fenêtre sur la Loire

Les lisières et clairières habitées

Parc habité

L'individuel arboré

Le pavillonnaire diffus

De jardins en maisons

Les villas jardinées

Le lotissement jardin

Le lotissement aéré

Lotissement compact

Habitat individuel groupé

Résidences

Esprit urbain

Grands ensembles



Ville historique et patrimoniale

Ville traditionnelle

Faubourg urbain

Lot libre dense

Bourg urbain

Faubourg rural

Esprit village

Village en peigne

Noyaux villageois

Les hameaux

Une fenêtre sur la Loire

Les lisières et clairières habitées

Parc habité

L'individuel arboré

Le pavillonnaire diffus

De jardins en maisons

Les villas jardinées

Le lotissement jardin

Le lotissement aéré

Lotissement compact

Habitat individuel groupé

Résidences

Esprit urbain

Grands ensembles

UNE GRANDE DIVERSITÉ DE CADRES DE VIE HABITÉS À VALORISER DANS LE PROJET DE PLUI-HD



Famille de CDV

La ville
intense

Les villages

Les paysages
habités

Les jardins
habités

La ville
optimisée

Les 24 CDV

Ville historique et patrimoniale

Ville traditionnelle

Faubourg urbain

Lot libre dense

Bourg urbain

Faubourg rural

Esprit village

Village en peigne

Noyaux villageois

Les hameaux

Une fenêtre sur la Loire

Les lisières et clairières habitées

Parc habité

L'individuel arboré

Le pavillonnaire diffus

De jardins en maisons

Les villas jardinées

Le lotissement jardin

Le lotissement aéré

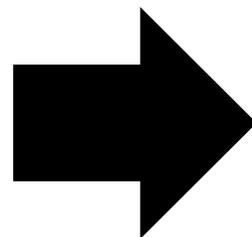
Lotissement compact

Habitat individuel groupé

Résidences

Esprit urbain

Ville moderne



Zonage

Ui
« Ville intense »

Ui1 « Ville haute et alignée »

Ui2 « Parcs en immeubles »

Ui3 « Faubourg structurant »

Uv
« Esprit
Village »

Uv1 « Cœur de village »

Uv2 « Village en peigne »

Uv3 « Village resserré »

Uj
« jardins »

Uj1 « Jardins resserrés »

Uj2 « Jardins aérés »

Uj3 « Habiter au contact de la nature »

UP « projets »

Uv « Esprit Village »



Uj «Jardins »



Uj1
« Jardins resserrés »

Uj2
« Jardins aérés »

Uj3 « Habiter au contact de la nature »



Zone Uv : zone urbaine "Esprit village"

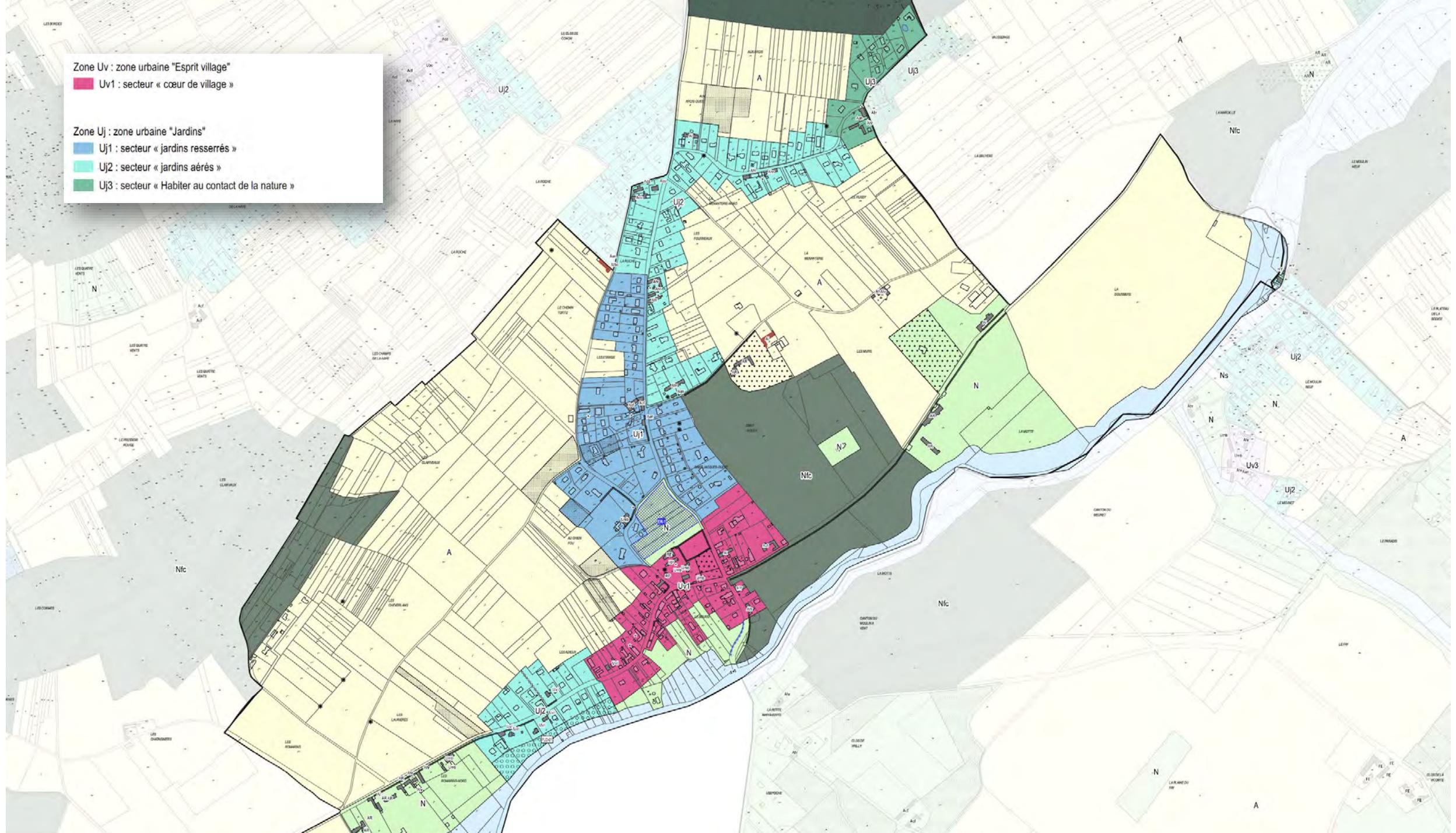
Uv1 : secteur « cœur de village »

Zone Uj : zone urbaine "Jardins"

Uj1 : secteur « jardins resserrés »

Uj2 : secteur « jardins aérés »

Uj3 : secteur « Habiter au contact de la nature »





Des zones
urbaines pour les
activités
économiques

*Deux principales zones
d'activités avec des possibilités
de développement*

Zone UA : zone urbaine "Artisanale et industrielle"

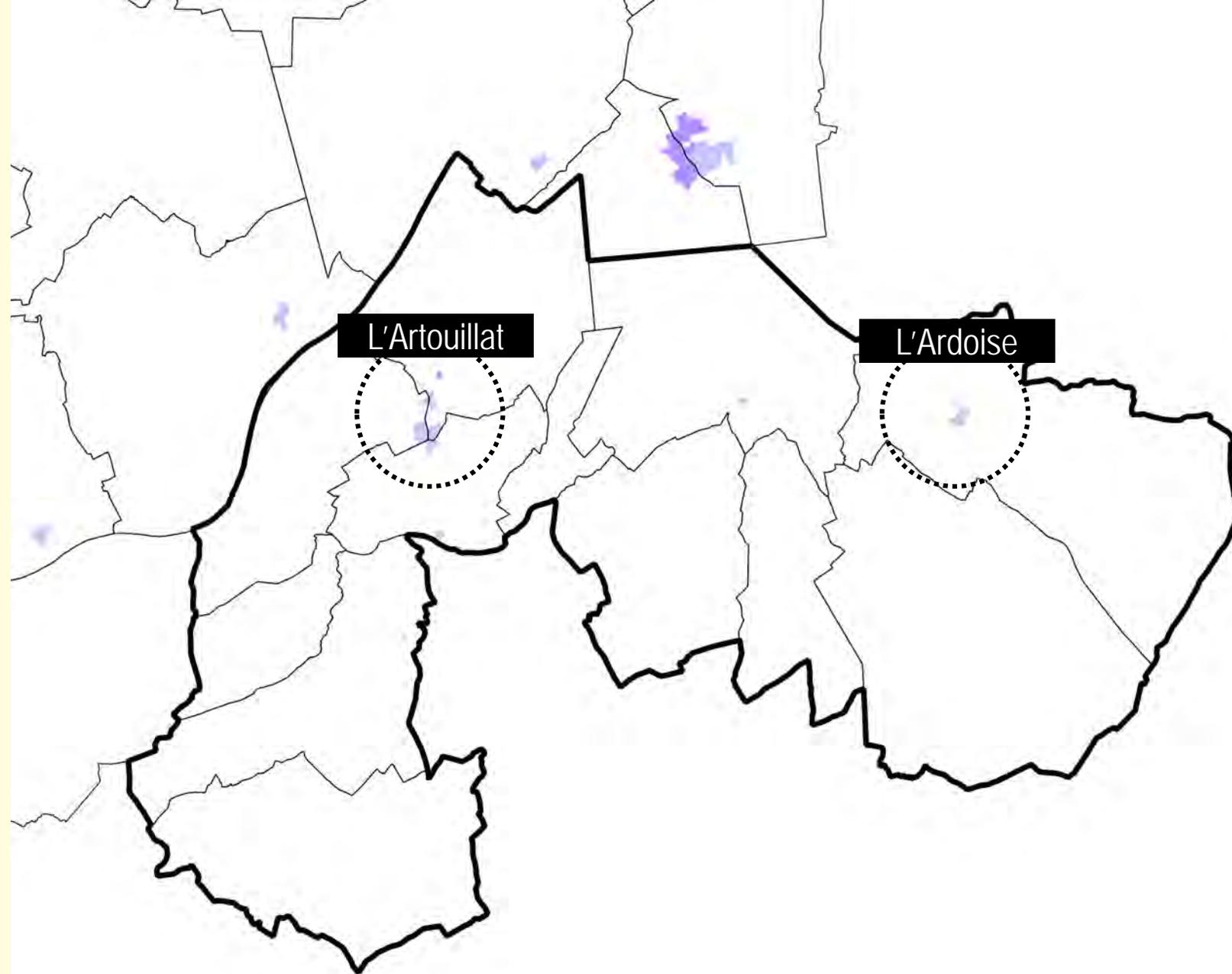
- UA2 : secteur « Parc à dominante artisanale »
- UA3 : secteur " Parc industrialo-agricole"

Zone UC : zone urbaine "Commerciale"

- UC2 : secteur "Grande surface des pôles"

Zones à urbaniser

- Zones à vocation dominante d'activités économiques



Renforcer et développer l'offre touristique

*Si le projet concerne l'évolution
d'une activité existante ou la création
d'une activité en zone agricole ou
naturelle qui ne compromette pas l'activité
agricole ou la qualité des paysages >*

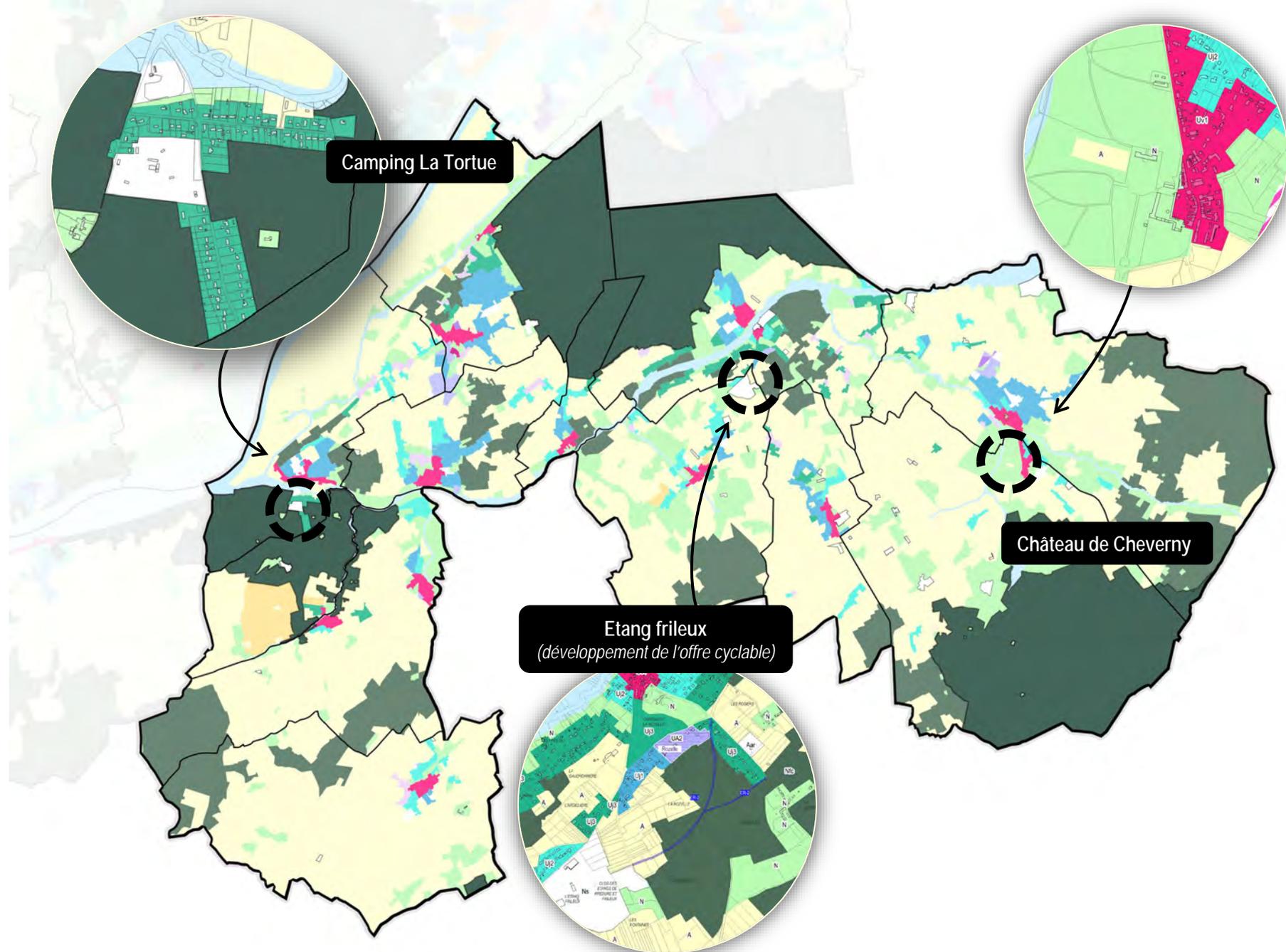
Délimitation d'un Secteur de Taille et
de Capacités d'Accueil Limitées
(STECAL)

Sites régionaux
à très fort rayonnement

Hébergements touristiques

Hébergements insolites

Tourisme nature & loisirs



1

Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

Le découpage des zones

Les dispositions de protection et de mises en valeur

Préservation des éléments paysagers

Boisements et espaces de nature à protéger ou à préserver

- Arbres remarquables
- ▨ Mares
- ▨ Boisements à conserver
- ▨ Espaces Boisés Classés (EBC)

Charpente paysagère

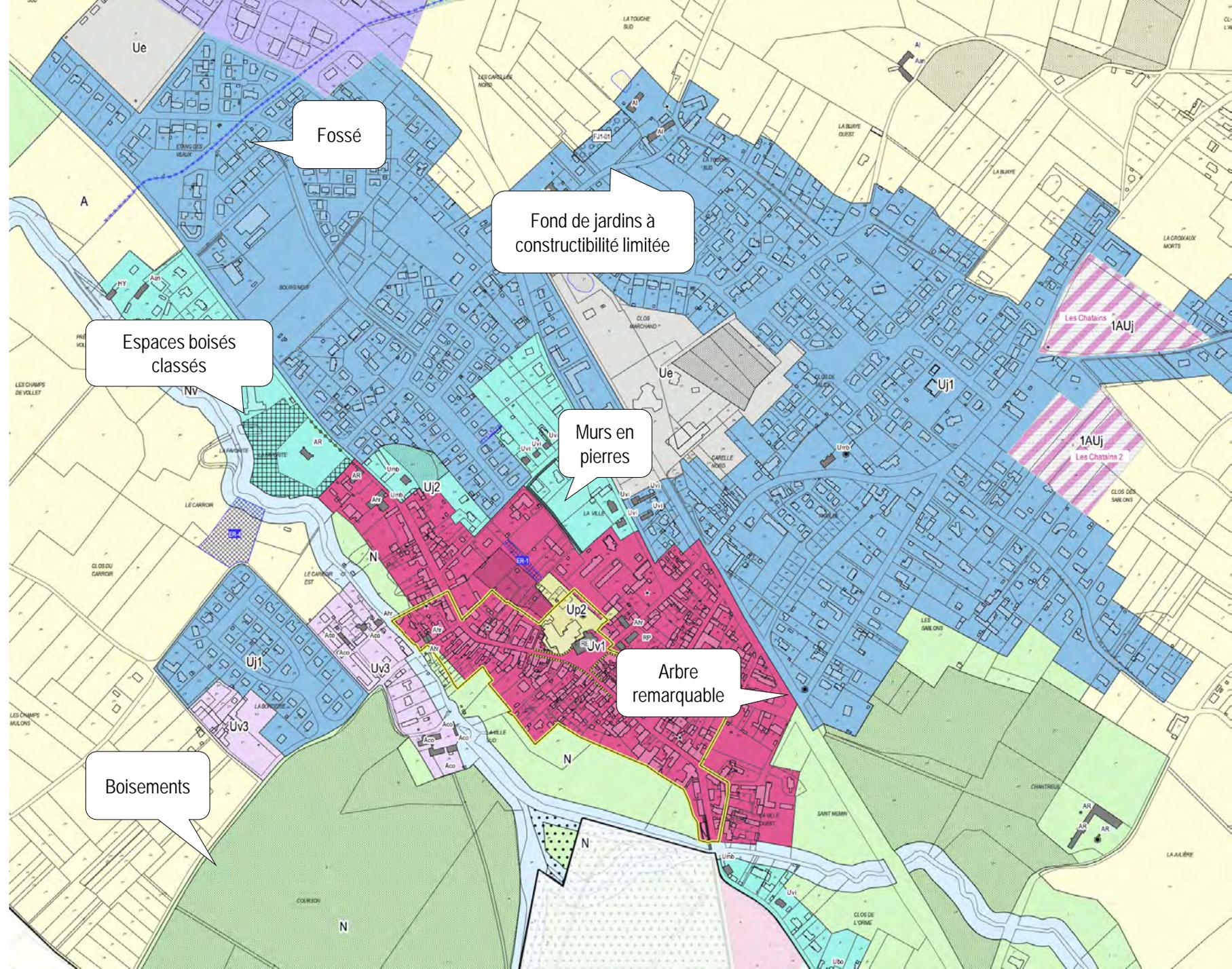
- Alignement d'arbres
- Mur en pierres
- Fossé ou noue
- Venelle
- Haie

Parcs et vergers à conserver

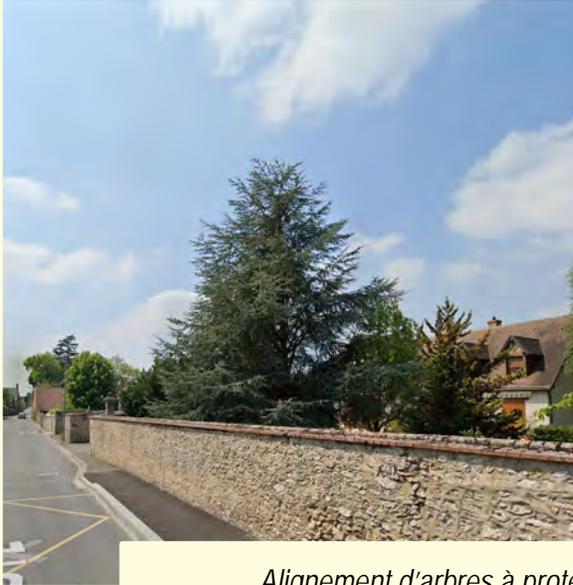
- ▨ Parcs et jardins d'ornement privés
- ▨ Vergers, jardins potagers partagés ou familiaux

Fonds de jardins à constructibilité limitée

- ▨ FJ1 : fond de jardins au contact de la zone agricole et/ou naturelle
- ▨ FJ2 : fond de jardins au contact du réservoir de biodiversité
- ▨ FJ3 : fond de jardins avec vue
- ▨ FJ4 : espace vert tampon



Arbres remarquables & mur en pierre



Fossé



Haies existantes à protéger



Alignement d'arbres à protéger



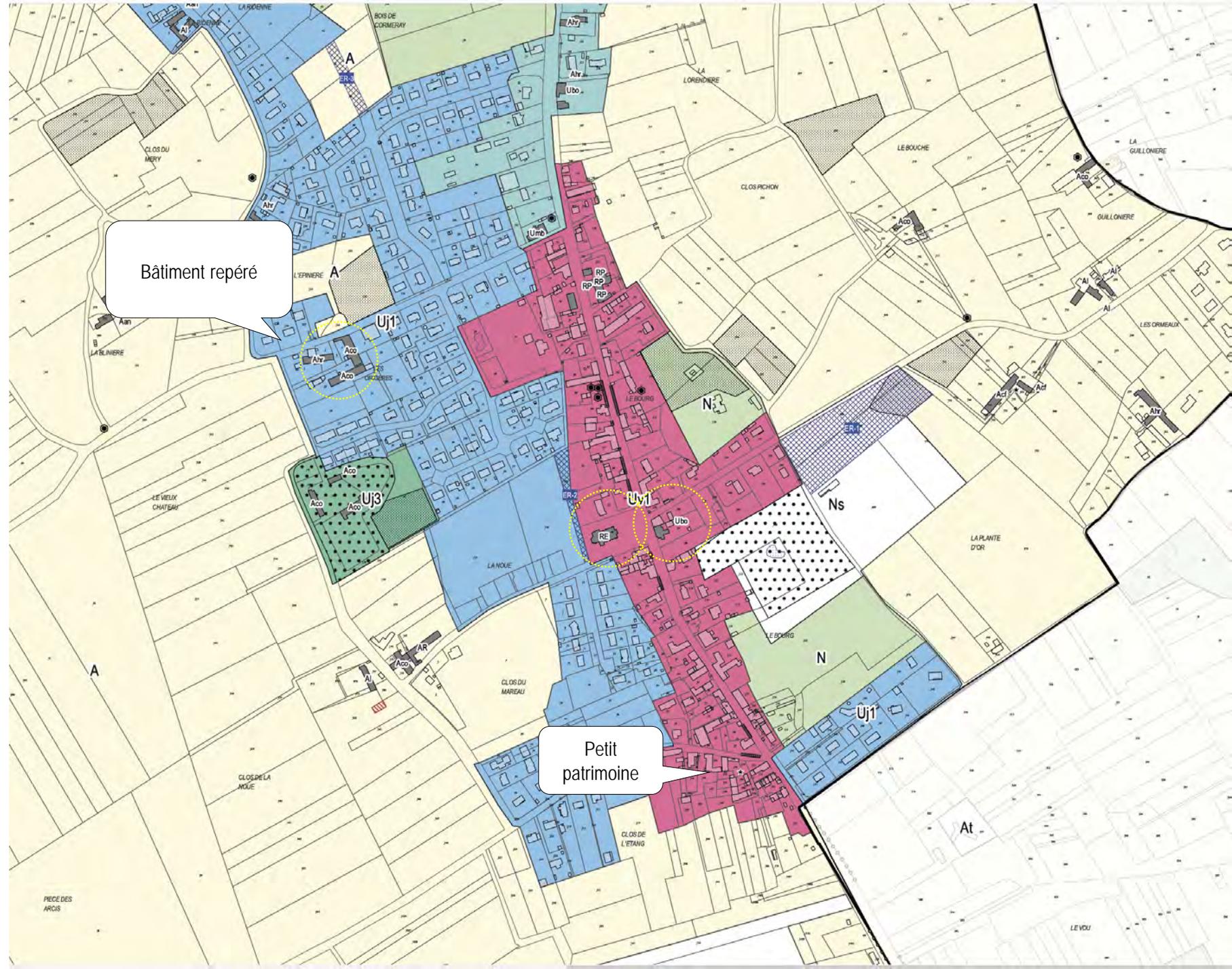
Parcs à protéger



Préservation des éléments de patrimoine

Élément bâti patrimonial à protéger et changement de destination

- Bâtiment patrimonial à protéger
- Séquences urbaines de Blois
- Petit patrimoine

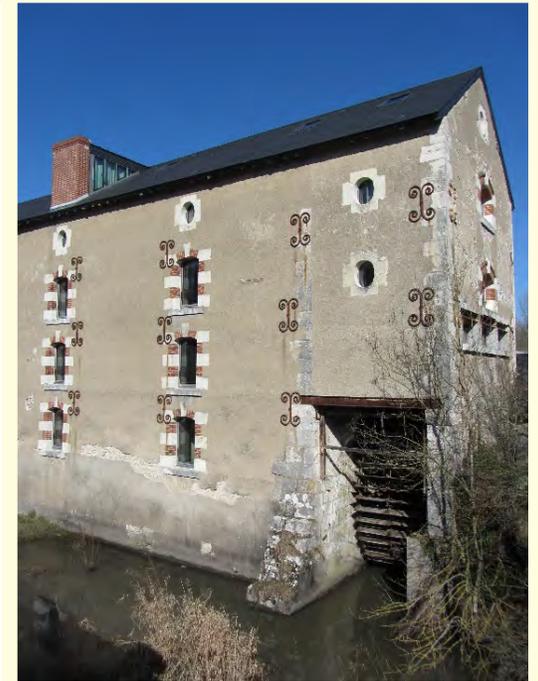


Exemple de la typologie agricole



Typologie		Catégories
Féodal (antérieur au 15 ^e)	FE	Château + domaines + communs
Aristocratique	AR	Château Gentilhommière Communs
Religieux	RE	Eglise Chapelle Presbytère et prieuré
Hydraulique	HY	Moulin
Agricole	Aco Acf Al Acl Ahr Aan Acp Amf	Ferme à cour ouverte Ferme à cour fermée Longère Closerie Habitat rural Grange (hangar à tabac ...) Coopérative Maison forestière
Urbain (Blois et hors Blois)	Ubo Umv Umb Uvi	Maison de bourg ou faubourg Maison de ville Maison bourgeoise Villa XXe
Ligérien	Ltp Lm Lco Lan	Maisons de tête de ponts ou de levées Maisons de mariniers Ferme à cour ouverte de varennes Annexe et granges de varennes
Républicain	R	Ecole Mairie-école Mairie Salle des fêtes Poste Gare ...

Exemple de la typologie hydraulique



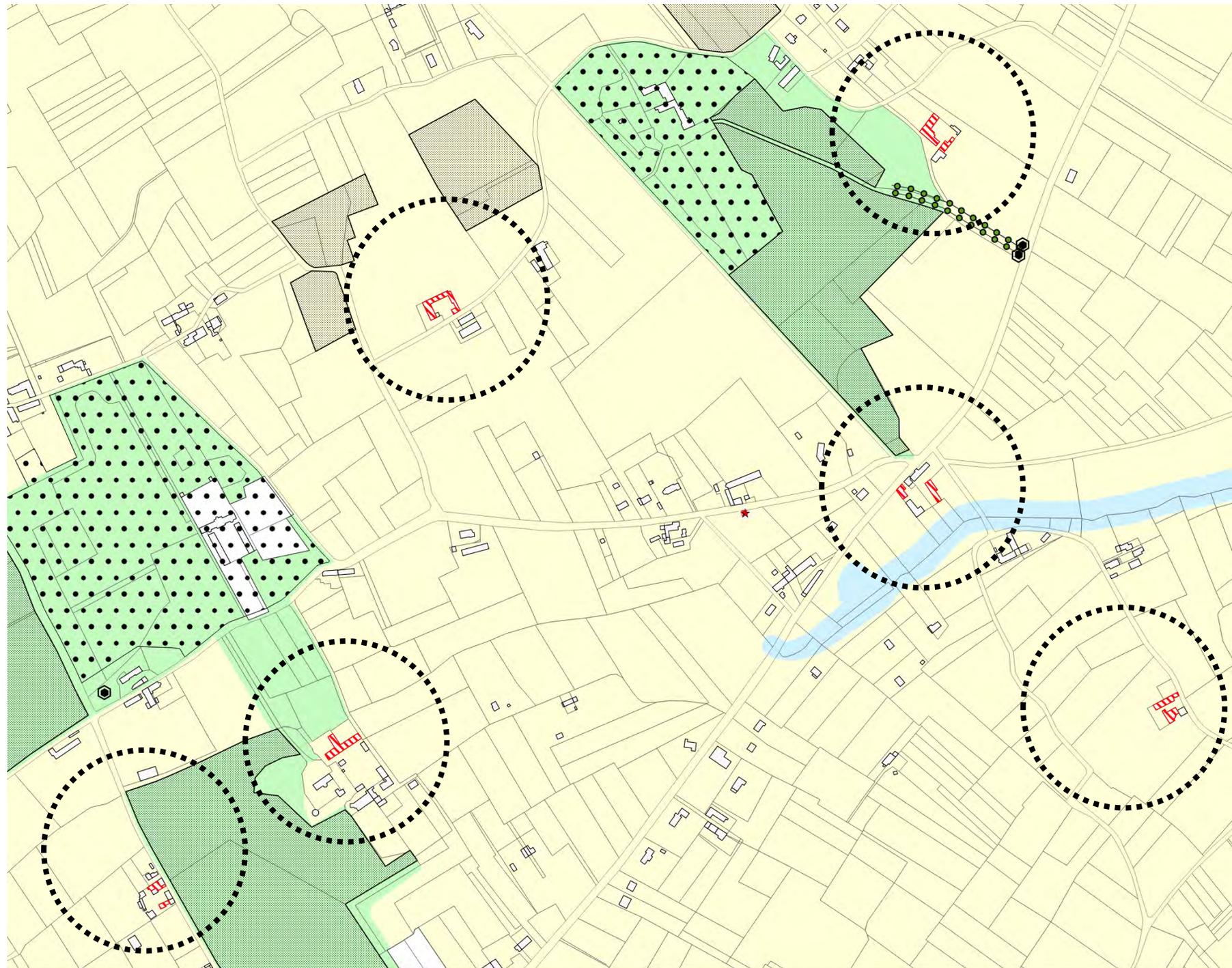
Exemple de la typologie ligérienne



Permettre
le changement de destination
des bâtiments repérés

Élément bâti patrimonial à protéger et changement de destination

 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination



1

Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

Le découpage des zones

Les dispositions de protection et de mises en valeur

La pièce écrite

DES RÈGLES DIFFÉRENTES PAR SECTEUR

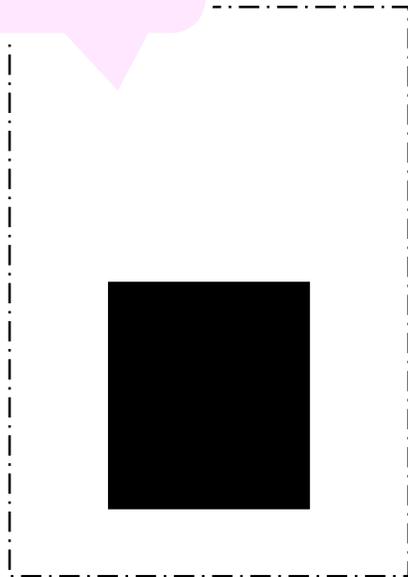
Emprise au sol

Hauteur

Pleine terre

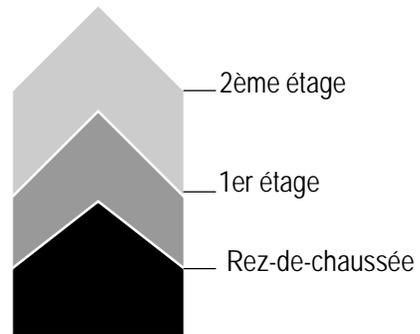
Emprise bâtie

Taille de la parcelle x
% d'emprise bâtie



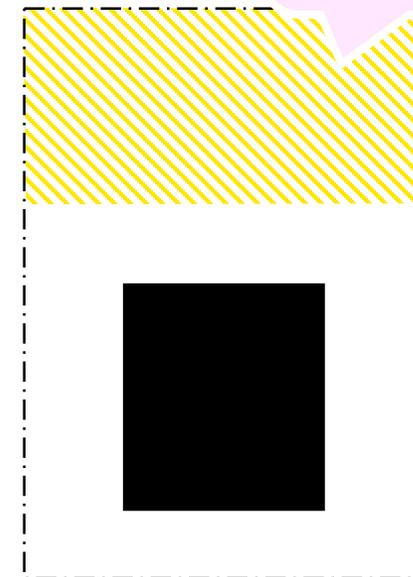
Parcelle 1000 m²

Hauteur maximale
définie dans les secteurs
Uv1, Uv2, Uj2 ...



Coefficient de terre perméable

Taille de la parcelle x
% de pleine terre



Parcelle 1000 m²

DES REGLES POSITIVES

être plus clair vis-à-vis du pétitionnaire

UN CHOIX MULTIPLE

*intégrer la diversité des situations dans
une même zone*

DES REGLES FINES ET CIRCONSTANCIEES

à chaque modèle des règles spécifiques

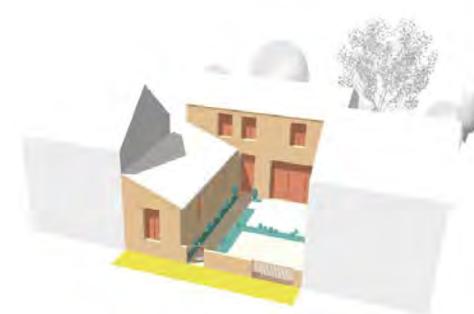
CHOISIR SON MODÈLE D'IMPLANTATION



FAÇADE SUR RUE



PIGNON SUR RUE



MAISON SUR COUR



JARDINET À L'AVANT



JARDIN À L'AVANT

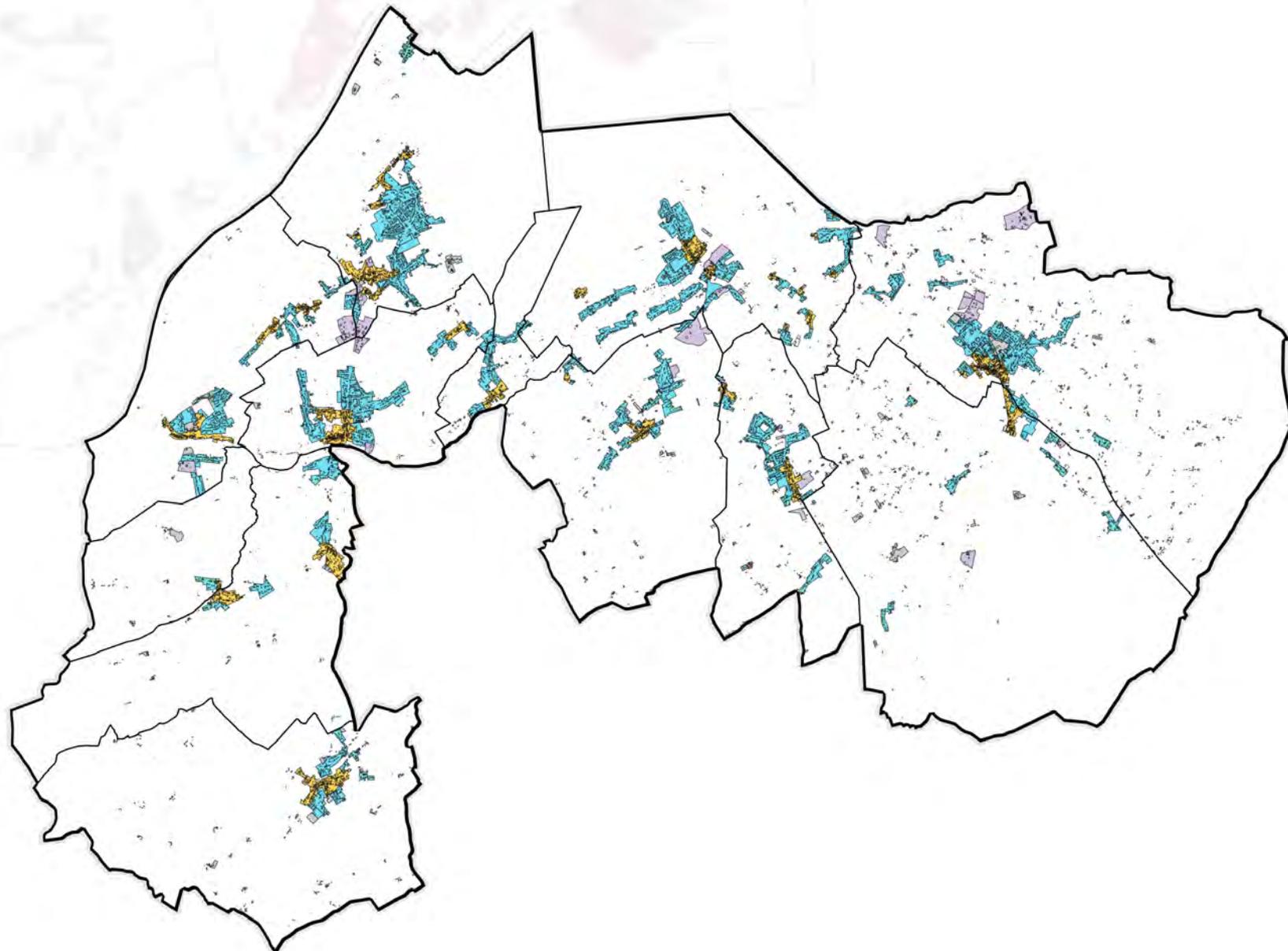


SECOND RANG

Règles de stationnement

SECTEURS

- 2A - Coeur de ville et village/hameau du Coeur d'Agglomération
- 2B - Secteur pavillonnaire du Coeur d'Agglomération
- 3 - Centre-bourg et hameau hors Coeur d'Agglomération
- 4 - Secteur pavillonnaire hors Coeur d'Agglomération et zone 1AU à vocation mixte
- 5 - Secteur économique, touristique et STECAL
- 6 - Equipements d'intérêt collectifs



1

Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

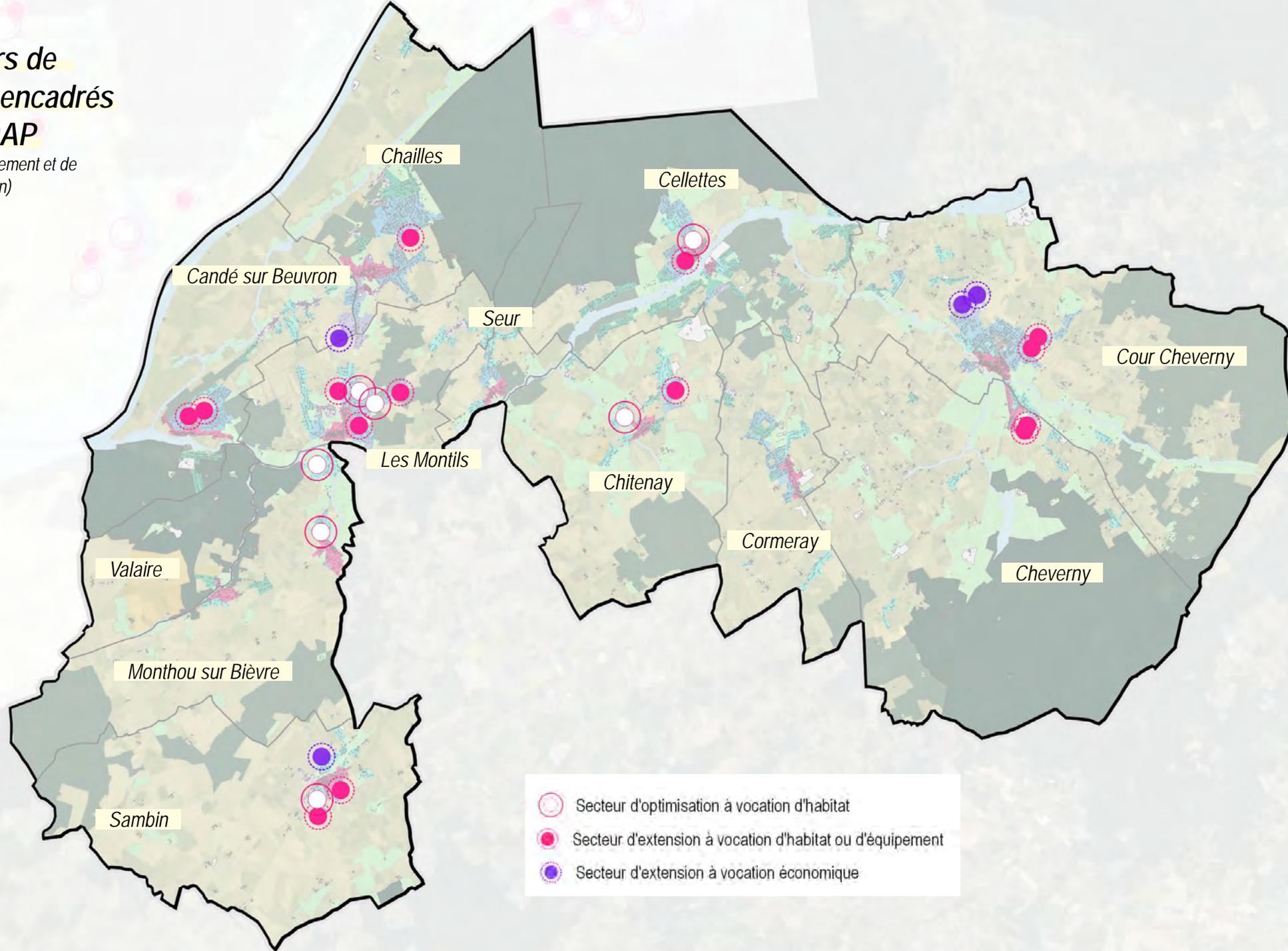
Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

3

Des OAP pour guider les porteurs de projets vers des aménagements de qualité

Les secteurs de développement encadrés par des OAP

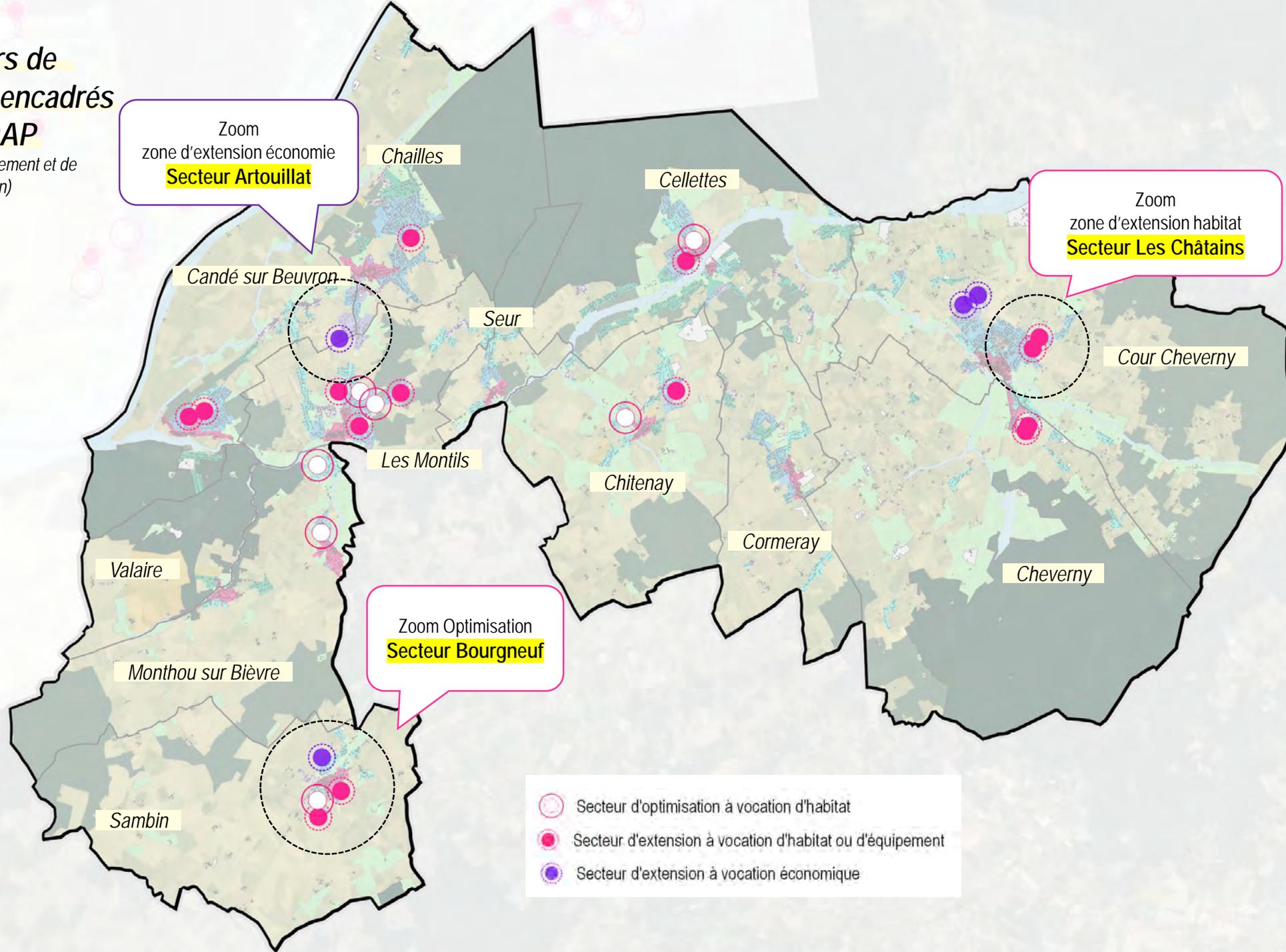
(Orientations d'Aménagement et de Programmation)



-  Secteur d'optimisation à vocation d'habitat
-  Secteur d'extension à vocation d'habitat ou d'équipement
-  Secteur d'extension à vocation économique

Les secteurs de développement encadrés par des OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)



Portrait

1/ Contexte et objectifs

2/ Principes d'aménagement

a. Parti général d'aménagement

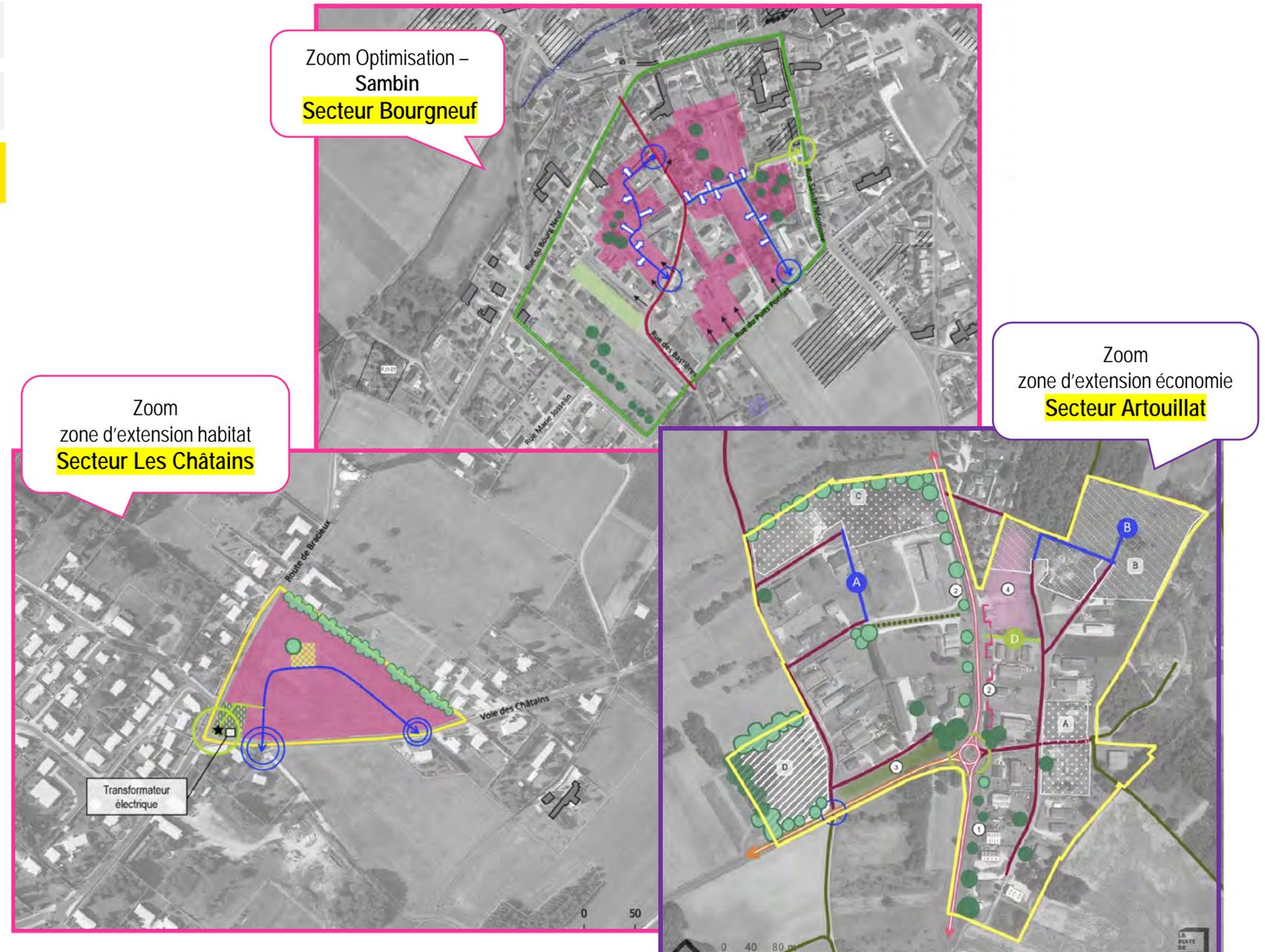
b. Orientations architecturales, urbaine et paysagères

c. Accès et fonctionnement viaire

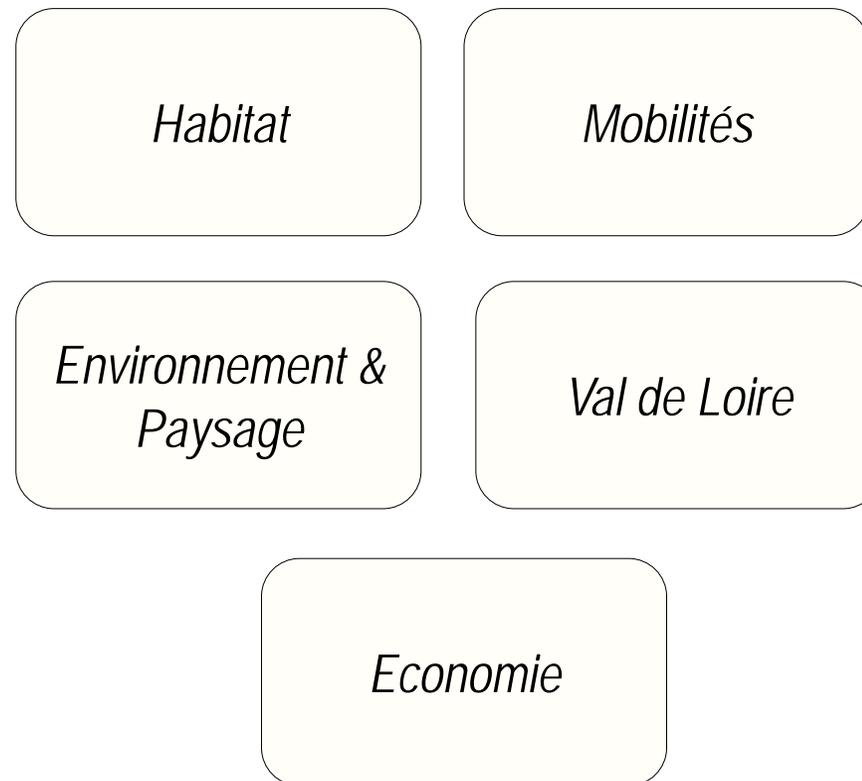
d. Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

e. Gestion des réseaux

f. Phasage et modalités de mises en œuvre



EN PLUS DU RÈGLEMENT ET DES OAP SECTORIELLES,
LE PLUI-HD INTÈGRE DES OAP THÉMATIQUES À FORT ENJEUX



1

Le PADD, les grandes orientations de développement du territoire - 2022-2037

2

Le règlement graphique & écrit pour encadrer les futurs projets

3

Des OAP pour guider les porteurs de projets vers des aménagements de qualité

Calendrier

DÉLIBÉRATION : Bilan de la concertation et arrêt du projet PLUi-HD

Novembre
2021

PHASE
ADMINISTRATIVE

Consultation des Personnes Publiques Associées +
CDPENAF – 3 mois

Enquête publique – 1 mois



DÉLIBÉRATION : Approbation du PLUi-HD

Été 2022