



SCoT-AEC Cœur de Loire Document provisoire

Annexes

Analyse de la consommation d'espaces, naturels, agricoles et forestiers

Sommaire

Préambule	3
Introduction	3
Ce que dit le code de l'urbanisme	4
Ce que dit le SRADDET	5
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	6
Un rythme de consommation différencié selon les communes.....	6
Une consommation d'espace majoritairement dédiée à de l'habitat.....	11
Densités et formes urbaines	17
Les typologies d'organisation urbaine	18
<i>Organisation de type « concentrique »</i>	18
<i>Organisation de type « carrefour »</i>	19
<i>Organisation de type « village-rue »</i>	20
<i>Organisation de type « polynucléaire »</i>	21
Les typologies de formes urbaines.....	22
<i>Les bourgs et villages principaux</i>	22
<i>Les hameaux structurants</i>	23
<i>Les groupes de constructions traditionnelles de moins de 10 constructions et le bâti diffus</i>	24
Synthèse des enjeux en matière de consommation d'espaces	25

PREAMBULE

Introduction

Depuis la fin des années 2000, différents textes législatifs ont fait de la lutte contre l'artificialisation des sols un objectif prioritaire en matière d'aménagement. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 constitue l'achèvement de cette trajectoire en fixant un objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols à horizon 2050, et de division par 2 de la consommation d'espaces à horizon 2031 par rapport à la période 2011-2021.

Définition

La loi Climat et Résilience distingue clairement la notion de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de celle d'artificialisation des sols.

La consommation d'espaces désigne « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

L'artificialisation des sols désigne « l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage ». A ce titre, l'artificialisation des sols prend donc en compte la fonctionnalité des sols, là où la consommation d'espaces ne caractérise ces derniers qu'en terme d'usage en surface.

L'artificialisation nette des sols est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée ».

Le sujet de la gestion économe de l'espace est à la croisée des enjeux de cohésion sociale et d'habitat, de mobilités, de développement économique et de préservation des ressources au sens large. Réduire l'artificialisation des sols induit¹ :

- des bénéfices pour la planète : les sols « vivants » favorisent la biodiversité, limitent les risques d'inondation par ruissellement, stockent du carbone.
- des bénéfices pour les habitants : une ville moins étalée diminue les temps et coûts de transport, limite la facture énergétique, favorise la proximité des espaces naturels, préserve le potentiel de production des sols agricoles.
- des bénéfices pour les collectivités : moindre coût d'investissement et de fonctionnement pour les équipements publics (réseaux, voirie, services...), un territoire préservé et résilient.

L'enjeu en la matière est national puisque ce sont environ 20 000 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui sont consommés en moyenne chaque année.

¹ Guide synthétique Zéro Artificialisation Nette, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 27/11/2023.

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2022



Source : Fichiers fonciers, Cerema, Portail de l'artificialisation des sols (capture d'écran)

<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

La présente analyse de la consommation d'espaces rend compte de l'équilibre entre les différents espaces et de la pression exercée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers pour le territoire de Cœur de Loire.

Ce que dit le code de l'urbanisme

Par ailleurs, le code de l'urbanisme définit les attendus des différentes pièces du SCoT-AEC en matière de consommation d'espaces et d'artificialisation des sols.

Article L141-3

Le **projet d'aménagement stratégique** définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, **une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols**, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment

à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Article L141-10

Au regard des enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique, le **document d'orientation et d'objectifs** définit :

1° Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique ;

Article L141-15

Les annexes ont pour objet de présenter :

1° Le **diagnostic du territoire**, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, **les enjeux de consommation économe de l'espace** et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;

3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° **L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;**

Ce que dit le SRADDET

En attente que la révision du SRADDET intégrant le ZAN soit approuvée par le conseil régional

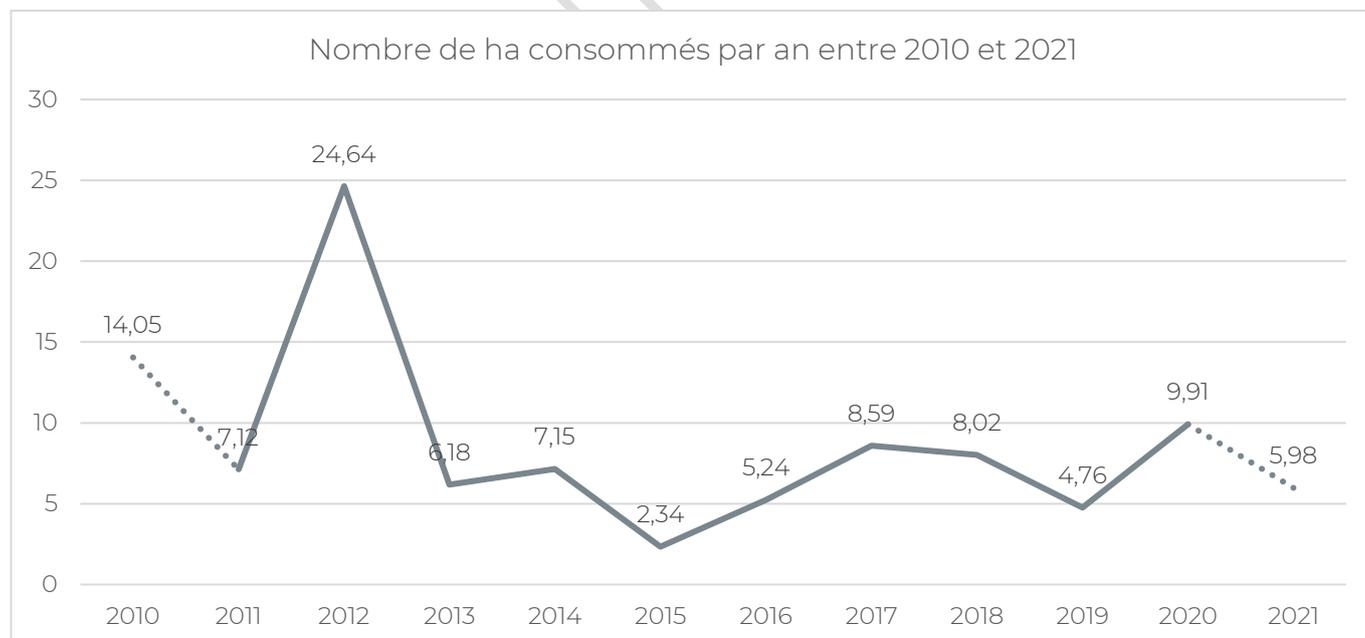
LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse de la consommation d'espaces ci-après repose sur le Portail de l'artificialisation, observatoire national du Cerema. Le Portail de l'artificialisation mesure, à partir des fichiers fonciers, les flux d'artificialisation à l'échelle de la commune mais aussi au km² par la méthode du carroyage, afin d'apporter une maille plus fine.

Un rythme de consommation différencié selon les communes

Entre 2011 et 2022, 83,95 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés à l'échelle du territoire de Cœur de Loire, soit un rythme moyen de près de 8,4 ha par an. Ce sont donc l'équivalent de 119 terrains de football³ consommés en 10 ans. Les espaces agricoles sont souvent les espaces les plus touchés par l'urbanisation.

Pour comparaison, Cœur de Loire a consommé environ 84 ha en 10 ans pour un territoire d'environ 25 000 habitants, soit un ratio de 3,39 ha pour 1000 habitants. A titre d'exemple, le territoire des Bertranges a consommé 54 ha en 10 ans pour 19 754 habitants, soit un ratio de 2,7 ha pour 1000 hab. Le territoire du Pays Fort Sancerrois a lui consommé 124 ha en 10 ans, soit 6,8 ha pour 1 000 habitants. Cœur de Loire n'est ni un territoire particulièrement consommateur, ni particulièrement économe.

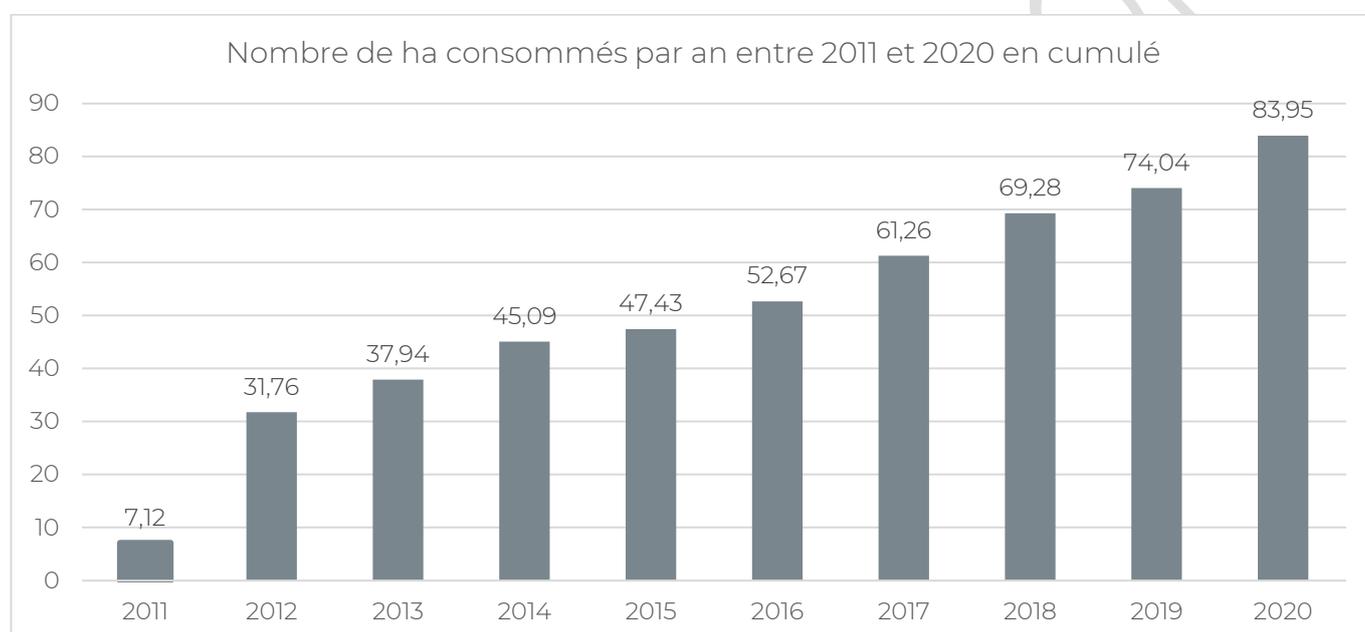


² Il s'agit des 10 années précédant la promulgation de la Loi Climat et Résilience.

³ Surface d'un terrain de foot = 0,7 ha

Le rythme de consommation est relativement régulier sur la période, hormis en 2012 où un pic important de consommation est survenu avec près de 25ha. Ce pic s'explique par la construction cette année-là de plus de 15 ha à Cosne-Cours-sur-Loire liés à l'extension du Parc d'activité communautaire du Val de Loire. Cette extension a notamment permis d'accueillir l'activité de production de l'entreprise Biosyl (production d'énergies renouvelables) sur environ 12 ha, ainsi qu'un nouveau bâtiment pour l'entreprise Gitec (équipement d'atelier de réparation mécanique) sur quasiment 1 ha.

Après 2012, le rythme est largement ralenti jusqu'à descendre à seulement 2 ha en 2015, puis remonte sur la dernière période. Un nouveau pic, beaucoup moins important que celui de 2012, est atteint en 2020, avec près de 10 ha consommés. Celui-ci s'explique par la construction d'infrastructures de transports pour quasiment 5 ha sur la commune de La-Celle-sur-Loire⁴.



Des dynamiques différentes sont à relever selon les communes.

Top 5 des communes les plus consommatrices :

- 33,44 ha pour Cosne-Cours-sur-Loire (ville-centre)
- 7,43 ha pour Donzy (pôle de proximité)
- 6,12 ha pour Tracy-sur-Loire (autre)
- 5,52 ha pour la Celle-sur-Loire (autre)
- 5,07 ha pour Neuvy-sur-Loire (pôle de proximité)

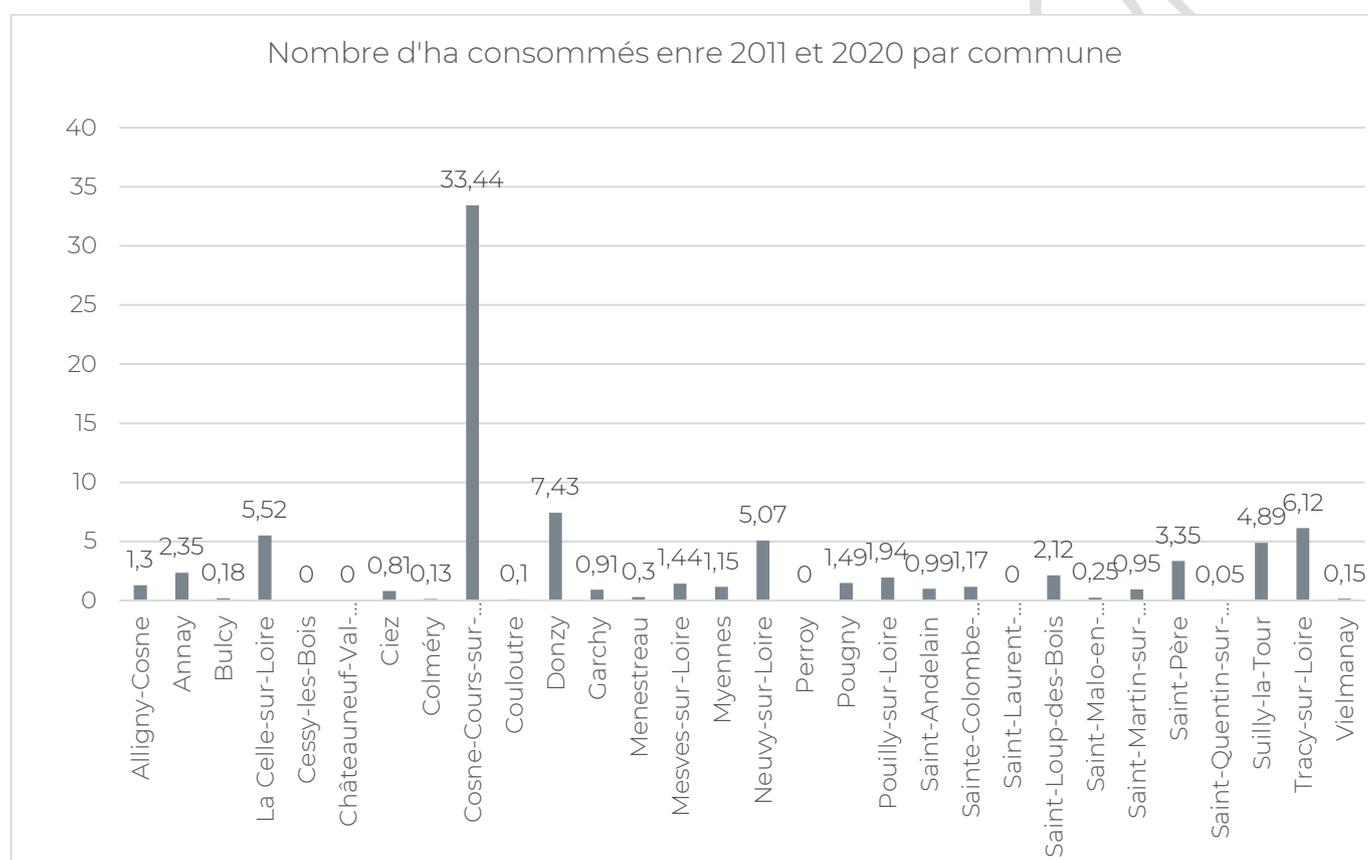
La commune de Cosne-Cours-sur-Loire a consommé à elle seule plus de 33 ha pendant ces 10 années. Elle est, à ce titre, la commune la plus consommatrice d'espaces naturels, agricoles

⁴ les 5 ha concernés sont un changement de classement de la parcelle 58044000ZE0070 qui est passé de NAF à URB en 2020 au sens des fichiers fiscaux ; cette parcelle est le long de l'A77. Il peut d'agir d'une rectification fiscale ou d'aménagements le long de cette route.

et forestiers. Ce constat se justifie par sa fonction de pôle central à l'échelle du territoire communautaire et plus largement du bassin de vie. Les autres pôles du territoire (Donzy, Neuvy-sur-Loire) ont aussi consommé mais dans une moindre mesure.

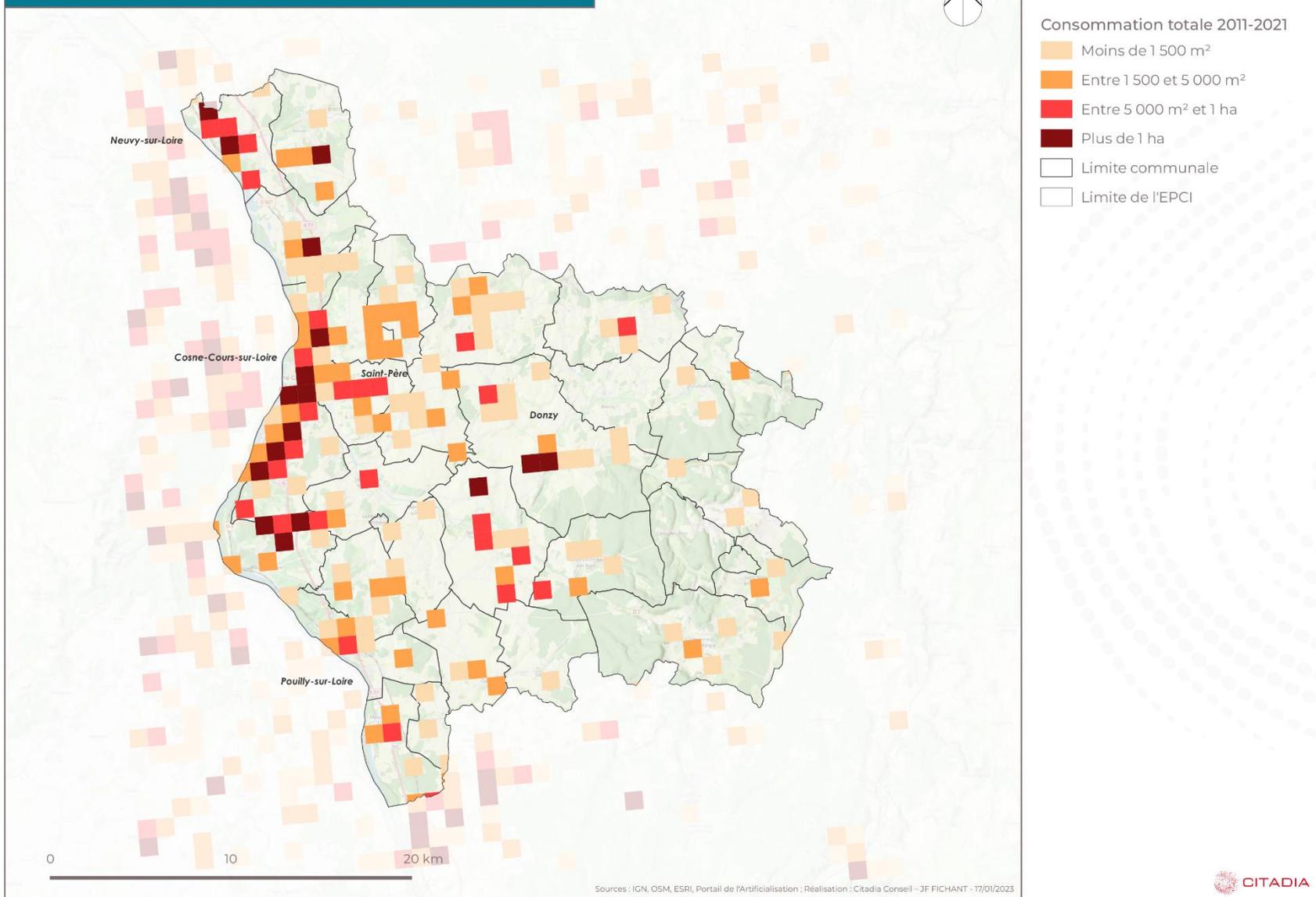
A noter que certaines communes ont consommé 0, ou quasiment 0 ha, d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elles sont toutes des petites communes de moins de 300 habitants : Cessy-les-Bois, Bulcy, Colméry, Couloutre, Perroy, Saint-Laurent-l'Abbaye, etc.

Même si les communes sont individuellement plus ou moins concernées par la problématique de la consommation d'espaces, il convient de rappeler que le sujet est à traiter de manière collective. En effet, lorsqu'une commune consomme de l'espace à vocation d'activités sur son territoire, les bénéfices de cette construction rayonnent sur les communes voisines en termes de dynamisme économique (emploi) et de circulation de la richesse (flux vers les commerces, etc.).



L'analyse spatiale au carroyage de la consommation d'espaces (voir carte ci-après) permet de visualiser que la grande majorité des espaces consommés se situent le long du sillon ligérien qui est le cœur dynamique du territoire. Cet état de fait est notamment très visible au niveau de la commune de Cosne et de celle de Neuvy. La consommation est donc concentrée sur des zones précises et y est plus intense. Dans les autres communes, plus à l'Est ou au Sud, la consommation par km² est assez faible puisqu'elle représente majoritairement moins de 1 500m². Dans le pôle de Donzy également, on constate une consommation importante et intense à l'ouest de la tâche urbaine, là où l'urbanisation de la commune s'est développée.

Consommation d'espace totale entre 2011 et 2021



Il est également intéressant d'analyser **l'efficacité de la consommation d'espaces**, à savoir le nombre de nouveaux ménages, habitants et emplois accueillis pour 1 hectare d'ENAF consommé (voir tableau ci-dessous). Cette efficacité est variable selon les communes.

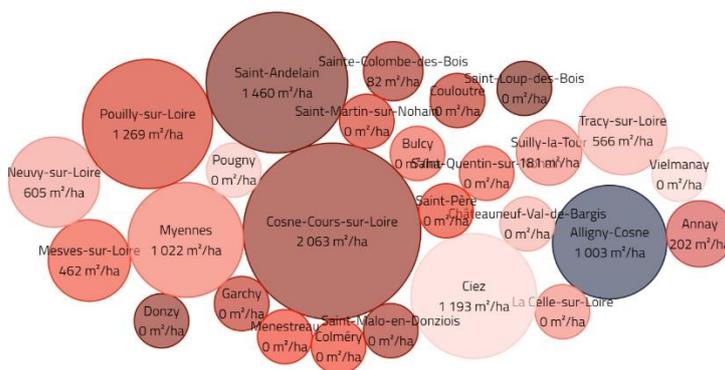
Mais, au niveau communautaire, le résultat est globalement négatif car le territoire a consommé plus de 80 ha, mais a perdu 1982 habitants en 10 ans, 507 ménages et 985 emplois. La ville-centre de Cosne en est le principal exemple avec 33 ha consommés mais une perte de 1326 habitants, 579 ménages et 705 emplois. L'analyse de la consommation d'espaces par le prisme de l'efficacité donne donc à voir une faible efficacité.

A l'inverse, dans certaines communes, le nombre d'habitants et de ménages a augmenté, comme à Alligny-Cosne, Annay, Suilly-la-Tour, Saint-Loup-des-Bois. Pour celles qui n'ont consommés des ENAF qu'à destination d'habitat, elles montrent des niveaux différents d'efficacité de la consommation d'espaces. A titre d'exemple, pour 1 ha d'ENAF consommé, Alligny-Cosne a gagné 36 habitants et 22 ménages, alors que pour 1 ha d'ENAF consommé à Annay, 14 habitants et 4 ménages supplémentaires se sont installés. Le modèle d'Alligny-Cosne semble donc plus vertueux (exemple choisi pour illustrer, n'a pas vocation à cibler une commune en particulier). Il peut s'expliquer par 2 facteurs différents :

- soit un aménagement axé sur le renouvellement urbain qui a permis d'accueillir au sein de l'enveloppe urbaine (et donc sans consommation d'espaces) davantage d'habitants et ménages ;
- soit une densité des nouvelles constructions plus importante.

Enfin, un autre moyen d'évaluer l'efficacité de la consommation est de regarder le rapport entre le nombre de m² construits (Sitadel) et le nombre d'ha consommés (Cerema). Ce croisement permet d'observer que ce sont les communes de Cosne-Cours-sur-Loire, Saint-Andelain et Pouilly-sur-Loire qui construisent donc avec des formes urbaines plus denses. Par exemple, pour 1 ha consommé Cosne-Cours-sur-Loire a construit 2063m² de surface de plancher à vocation d'habitat, là où Neuvy-sur-Loire par exemple n'a construit que 605m².

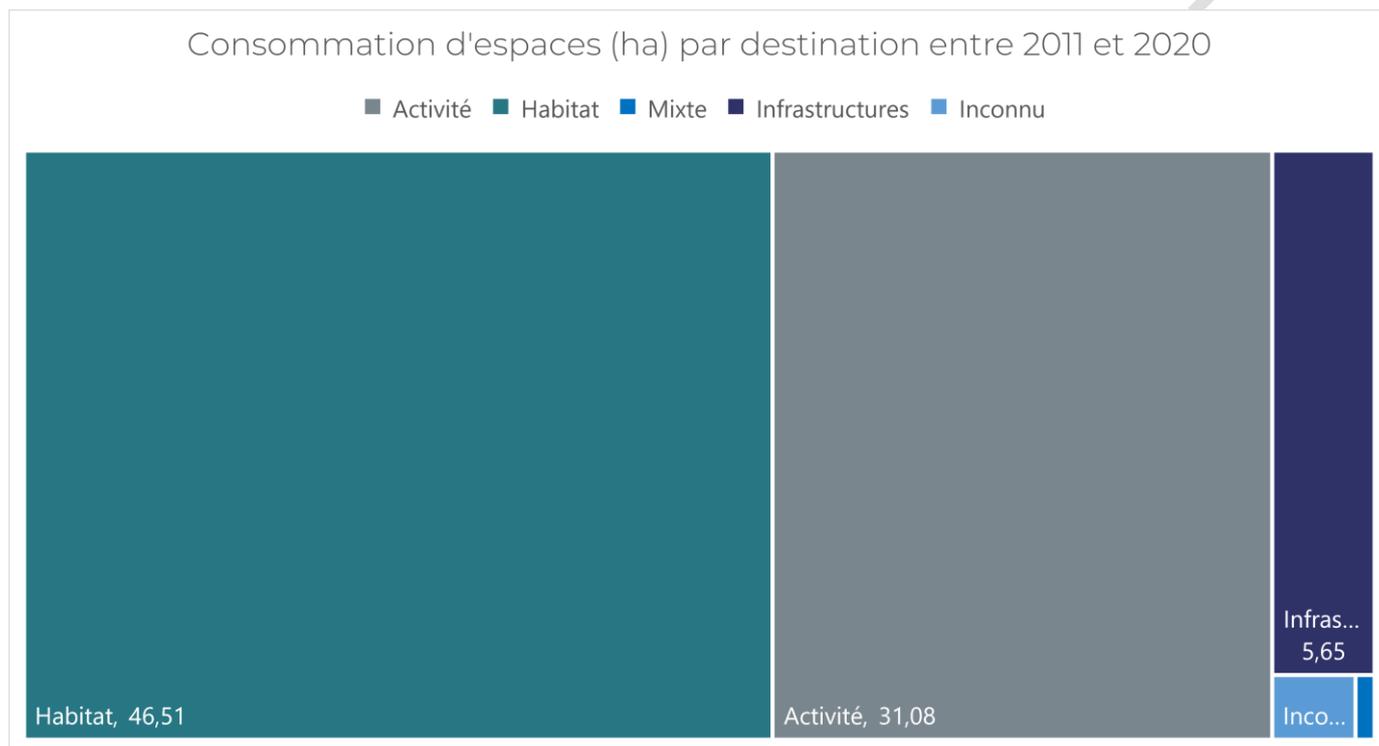
Ratio entre la surface construite (m²) et la surface artificialisée (ha) à vocation d'habitat



Source : Sit@del2 2020 + CEREMA 2022, © Citadia

Une consommation d'espace majoritairement dédiée à de l'habitat

En 10 ans, environ 84 ha ont été consommés à l'échelle de Cœur de Loire, mais quels sont les déterminants de cette consommation d'espaces ? Afin de mieux contrôler les flux de consommation d'espaces, il s'agit d'identifier les causes de la consommation d'espaces. A quels besoins cette consommation d'espace est-elle venue répondre ?

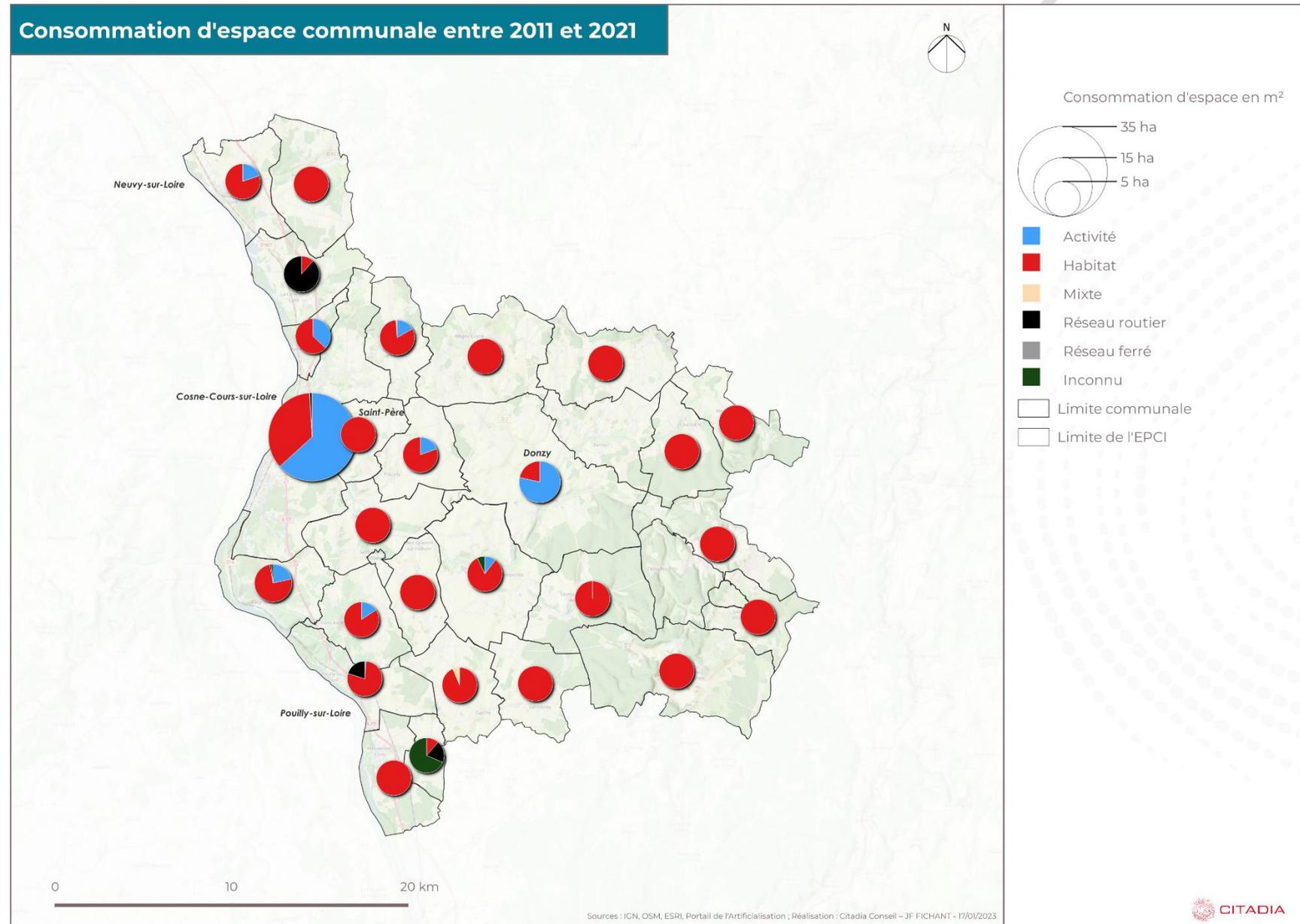


Plus les communes sont rurales et de petite taille, plus la consommation d'espaces est à destination de l'habitat. Ce constat est aussi renforcé par le niveau d'éloignement du centre qu'est Cosne-Cours-sur-Loire. Les communes situées dans le sillon ligérien (Cosne, Neuvy-sur-Loire, Myennes ou Tracy-sur-Loire) ont davantage consommé à destination d'activité que les autres communes. Le pôle de proximité de Donzy a également consommé à hauteur de 77% de l'espace à destination d'activité.

La consommation d'espaces est donc majoritairement dédiée à l'habitat. Les constructions associées sont bien souvent de la maison individuelle, plus consommatrice que l'habitat collectif. Cette production répond à l'aspiration d'une majorité des Français d'accéder à la propriété d'une maison individuelle avec jardin. Dans un secteur où le marché de l'immobilier est détendu comme à Cœur de Loire, cela ne tend pas à privilégier la construction de programmes de logements collectifs, plus denses. Par ailleurs, comme expliqué dans la partie habitat du diagnostic, le nombre de logements a diminué depuis 2014. Cela montre bien qu'une diminution du nombre de logements n'est pas pour autant accompagnée d'un arrêt de la consommation d'espaces.

Comme évoqué précédemment, le bilan économique pour les porteurs de projets en renouvellement urbain y est généralement déficitaire. Cette remarque est également valable pour les opérations en matière d'activité économique.

Consommation d'espace communale entre 2011 et 2021



Parmi les tendances en matière de consommation d'espaces, on constate également que la consommation d'espaces pour l'activité est plus concentrée dans certaines zones spécifiques et qu'elle est aussi plus intense (voir cartes ci-après). A l'inverse, la consommation d'espaces à vocation d'habitat est plus diffuse et moins intense.

Exemple de consommation d'espaces dédiée à de l'activité à Donzy et à Cosne-Cours-sur-Loire



Donzy, orthophoto 2011.



Donzy, orthophoto 2020.

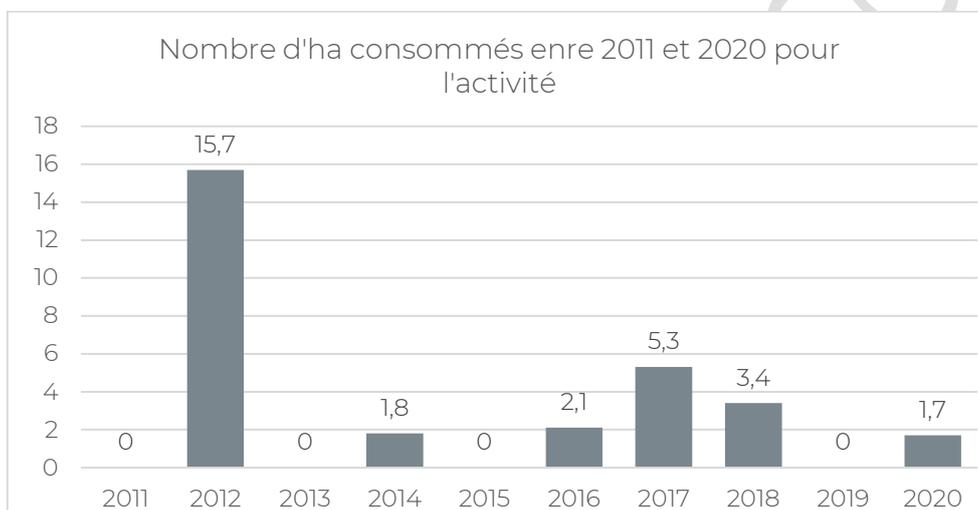
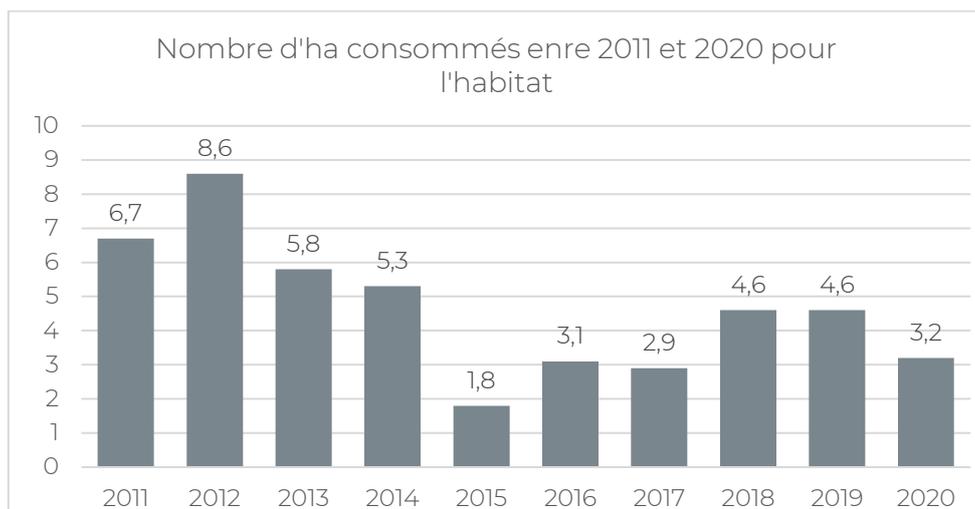


Cosne-Cours-sur-Loire, orthophoto 2010.

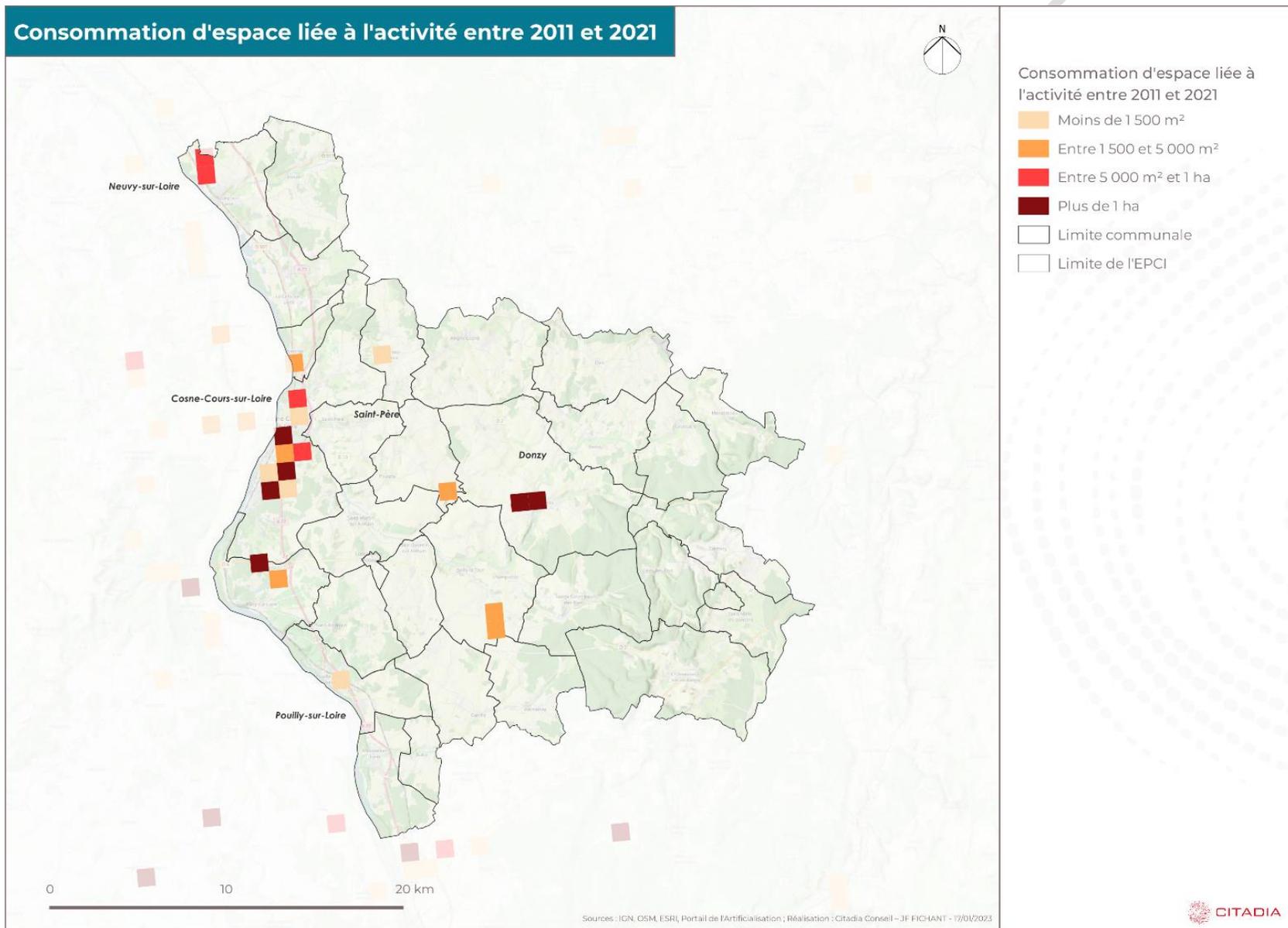


Cosne-Cours-sur-Loire, orthophoto 2020.

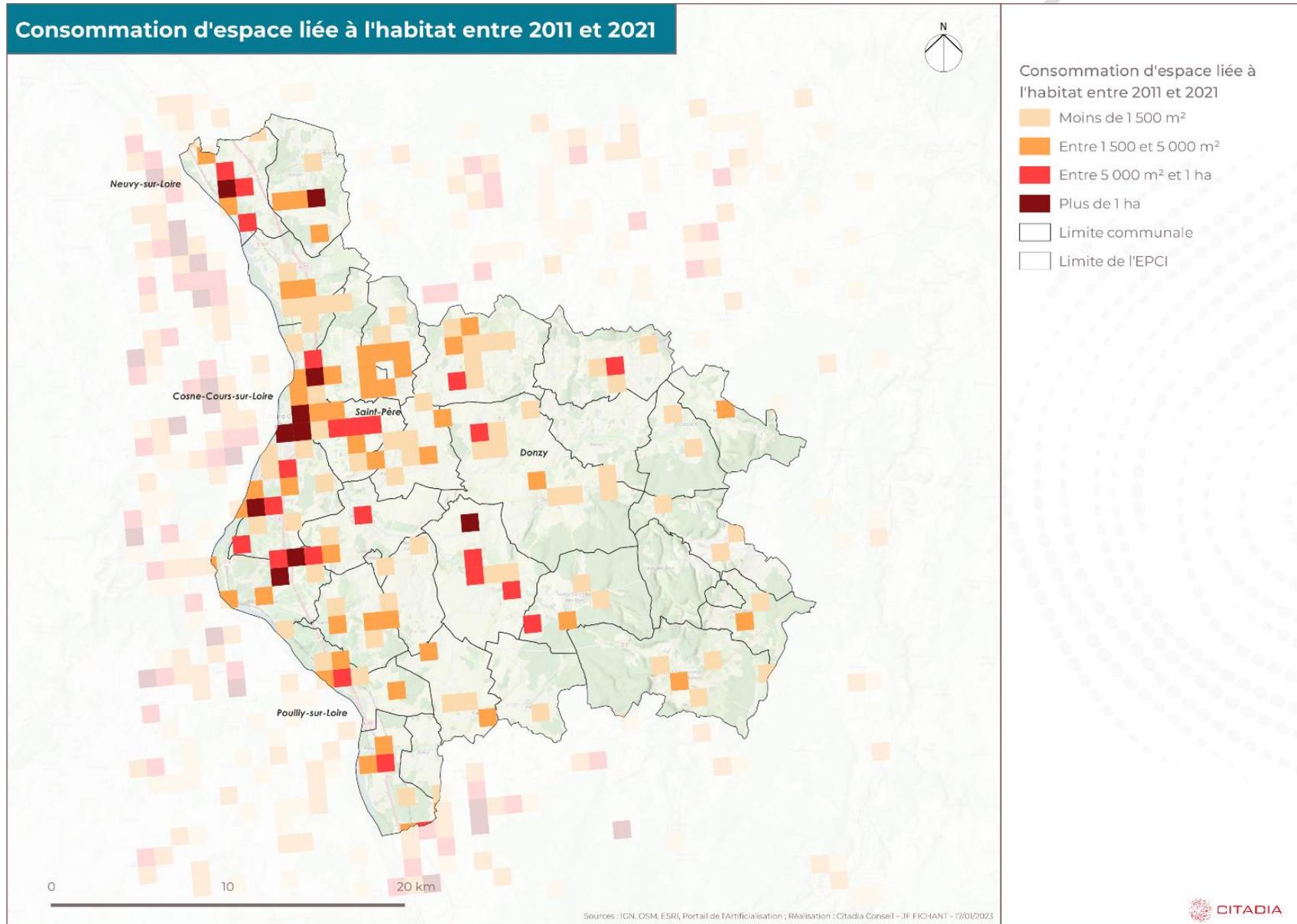
Enfin, en termes de tendance sur la durée, la consommation d'ENAF dédiée à l'habitat a tendance à diminuer entre 2011 et 2021, alors que la consommation liée à l'activité augmente.



Consommation d'espace liée à l'activité entre 2011 et 2021



Consommation d'espace liée à l'habitat entre 2011 et 2021



DENSITES ET FORMES URBAINES

Les principaux leviers pour limiter la consommation d'espaces sont le renouvellement urbain et l'augmentation de la densité, tout en préservant une approche acceptable de la densité d'un point de vue social et de maintien de la qualité de vie. La densité permet ainsi de répondre à la demande de logements ou aux besoins de fonciers / immobiliers économiques tout en économisant le foncier. Il existe donc une relation étroite entre la forme urbaine et la densité. A ce titre, il est pertinent d'étudier succinctement les formes urbaines qui se sont développées sur le territoire, afin d'estimer le potentiel de réduction de la consommation d'espaces.

Au niveau national, la densité moyenne est de 106 habitants par km². Cœur de Loire, par son identité rurale, présente une densité bien plus faible d'environ 35 habitants par km². L'objectif de l'analyse ci-après est d'observer au sein des espaces urbanisés exclusivement les différentes densités existantes.

Définition

La **forme urbaine** (l'environnement bâti) est le produit de l'articulation des aménagements effectués à différentes échelles (agglomération, quartier, rue et bâtiment) en lien avec l'occupation humaine du territoire. La forme urbaine est caractérisée par les éléments suivants :

- Le cadre bâti (implantation, volumétrie, etc.) ;
- L'espace public et les réseaux (viaires et autres) ;
- Le rapport entre les deux précédents (densité, compacité, etc.).

La définition d'une typologie de formes urbaines peut donc se faire selon plusieurs axes :

- Le **critère historique** (l'époque de la construction) qui détermine le type et l'aspect de la construction, l'usage des matériaux, son architecture, sa taille, mais aussi la forme du parcellaire et de l'espace public.
- Le **critère morphologique** qui prend en compte la hauteur des bâtiments, leur volume, leur implantation sur la parcelle...
- Le **critère fonctionnel** donne la vocation d'usage principale d'un tissu urbain.

Source : Agence d'urbanisme de Caen Normandie (AUCAME)

Les typologies d'organisation urbaine

Si la majeure partie de la population est concentrée dans la ville de Cosne-Cours-sur-Loire, le reste de la population est éparpillé dans de nombreux villages. Le territoire présente donc une variété de niveau densité entre les communes de l'est, caractérisées par un habitat dispersé et rural, et les communes de l'ouest, également rurales mais avec une densité plus marquée. Chaque village se compose en général d'un bourg centre, puis d'une multitude de hameaux, de plus ou moins grande taille, éclatés sur le territoire.

L'urbanisation des villes, villages et hameaux répond à des logiques de développement différentes, même si elle est bien souvent organisée autour des voies de communication.

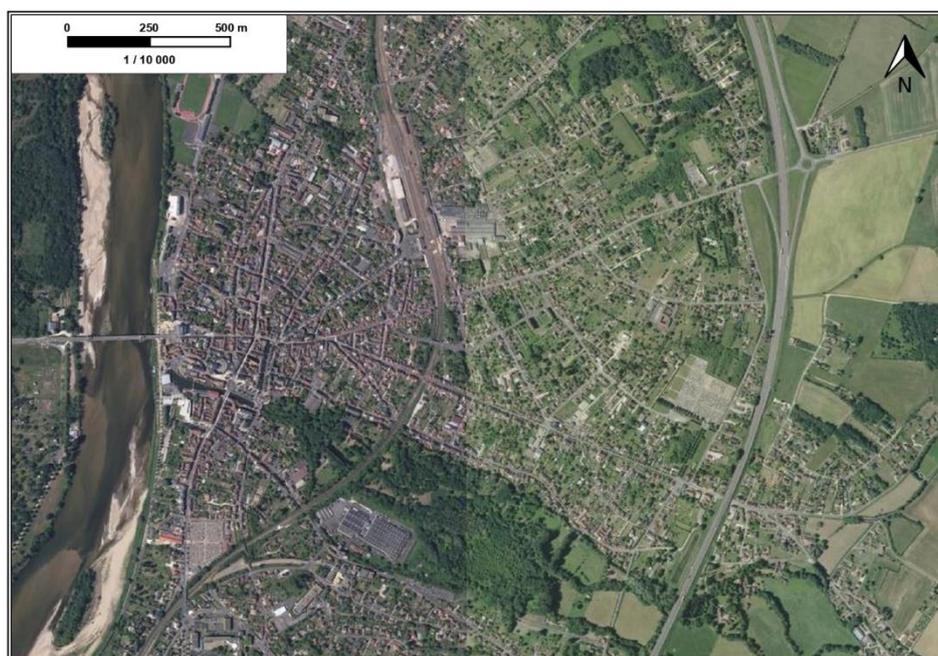
Les principales logiques d'organisation sont les suivantes :

- L'organisation de type « concentrique » ;
- L'organisation de type « carrefour » ;
- L'organisation de type « village-rue » ;
- L'organisation de type « polynucléaire ».

Les enjeux de développement qui en découlent sont propres à ces modèles d'urbanisation.

Organisation de type « concentrique »

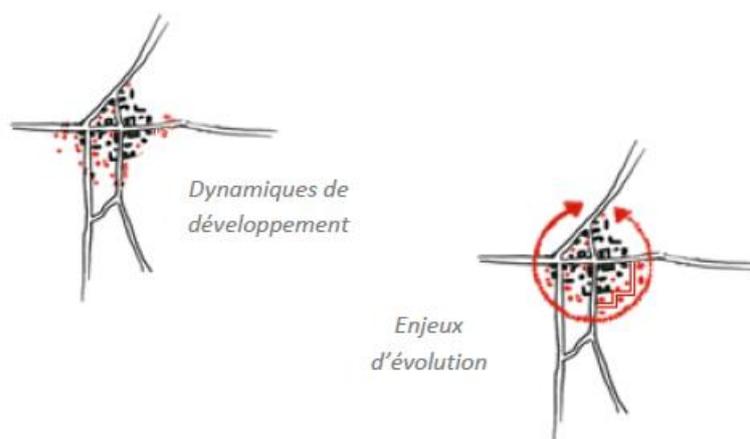
Cette forme urbaine est traditionnellement héritée de dispositifs défensifs (fortifications, murailles, fossés, etc.) ou naturels (courtils, etc.) et/ou de reliefs marqués (cuvettes, collines, etc.) fixant un « cadre » au développement urbain. L'habitat y est concentré autour d'un noyau central historique (place principale) où l'on retrouve également des fonctions urbaines de premier ordre (mairie, école, etc.). Les communes de Cosne-Cours-sur-Loire ou de Saint-Laurent-l'Abbaye connaissent une organisation concentrique.



Cosne-Cours-sur-Loire, orthophoto 2020

En termes de dynamiques de développement, bien que la structurelle originelle concentrique soit encore visible, l'urbanisation tend en général à se déliter progressivement vers une densité moindre à mesure que l'on s'éloigne du cœur de la commune.

Le principal enjeu d'évolution est de tendre vers un urbanisme raisonné qui mobilise des formes urbaines peu consommatrices d'espace et les potentialités existantes au sein de l'enveloppe bâtie. Il est également nécessaire de travailler les franges urbaines et les secteurs d'interface afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les paysages alentours.



Organisation de type « carrefour »

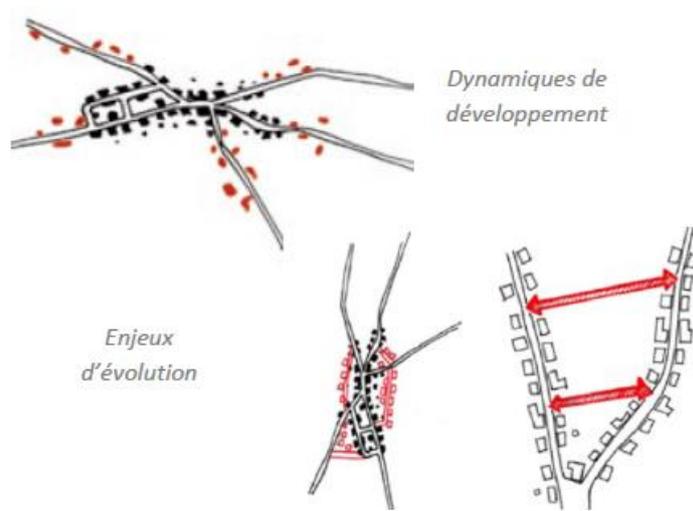
Les villages dits en « carrefour » sont traditionnellement implantés autour d'un nœud routier présentant parfois une structure en « T ». La commune de Châteauneuf-Val-de-Bargis en est un exemple.



Châteauneuf-Val-de-Bargis, orthophoto 2020

En termes de dynamiques de développement, l'urbanisation pour ce type d'organisation a tendance à se faire de manière linéaire le long des axes principaux, et éventuellement sur des pénétrantes secondaires, plutôt que par densification concentrique.

Le principal enjeu d'évolution est d'épaissir l'enveloppe urbaine en créant ou en s'appuyant sur des routes de traverse et en comblant les dents creuses. Il est également nécessaire de maintenir des coupures d'urbanisation pour préserver des vues sur le grand territoire.



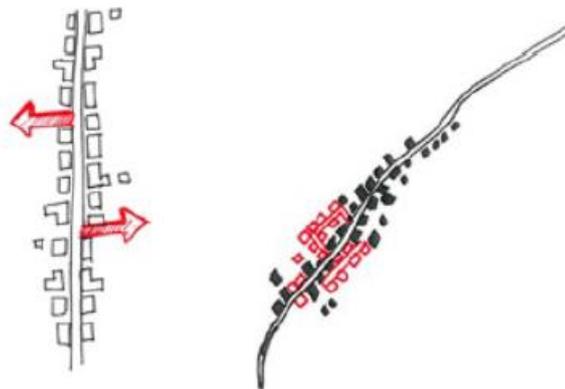
Organisation de type « village-rue »

Les « villages-rues » sont des ensembles urbains, dense ou diffus, traditionnellement implantés de part et d'autre d'un axe de communication unique. Cette juxtaposition de bâti, procurant un sentiment d'effet « couloir » nuit fortement à la visibilité de la centralité de la commune. Par ailleurs, la fonction des espaces publics se résume à sa simple fonction routière. La commune de Pouilly-sur-Loire en est un exemple.



En termes de dynamiques de développement, l'urbanisation a tendance à se poursuivre le long de l'axe historique. Un développement transversal le long des axes secondaires fait aussi parfois évoluer la structuration d'origine en organisation urbaine de type « carrefour ».

Le principal enjeu d'évolution est la limitation de l'extension et de l'éloignement des bâtis entre eux afin de préserver une centralité. En effet, ce type d'urbanisation est à l'origine de problématiques telles que les surcoûts liés à l'extension des réseaux ou encore la perte de dynamisme des centres-bourgs.



Enjeux d'évolution

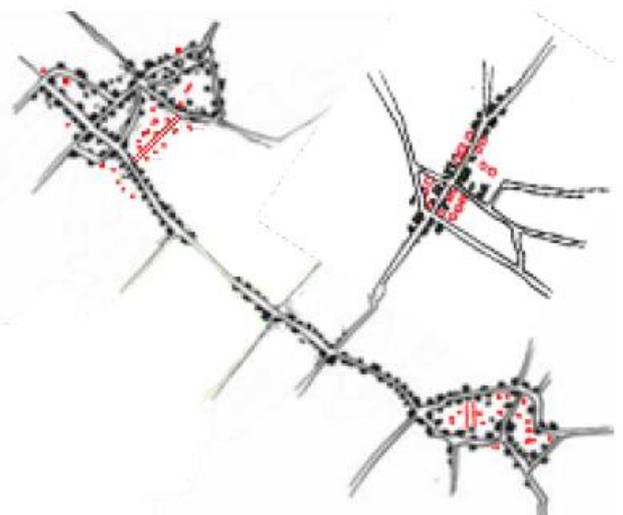
Organisation de type « polynucléaire »

L'organisation « polynucléaire » se caractérise par l'existence de plusieurs noyaux espacés entre eux (centre-bourg accompagné de ses hameaux par exemple). Il s'agit d'une urbanisation assez fragmentée. Cette organisation peut être à dominante concentrique, linéaire ou carrefour.

En termes de dynamiques de développement, l'urbanisation de ces organisations se fait bien souvent soit en extension linéaire le long des routes entre les différents noyaux, soit par un développement spontané au gré des opportunités foncières, accentuant ainsi le mitage du territoire, la consommation d'espaces agricoles et naturels, et la perte de lisibilité des éléments de centralité.

Ce type de développement est ce qui se retrouve en fait dans de nombreuses communes du territoire, mais avec de multiples hameaux souvent très espacés.

Le principal enjeu d'évolution est le maintien ou le renforcement de la compacité des noyaux urbains par la mobilisation et la valorisation des délaissés urbains (interstices, dents creuses, parcelles faiblement bâties). Parallèlement, l'enjeu est de contenir l'urbanisation des hameaux dans leurs limites actuelles.



Enjeux d'évolution

Les typologies de formes urbaines

Le territoire présente une hétérogénéité de formes urbaines et de bâtis qui fait aujourd'hui sa richesse en termes de mixité. La mixité de ces formes urbaines permet d'envisager une densification sur l'ensemble du territoire.

Les bourgs et villages principaux

Les bourgs et villages principaux sont constitués autour d'un centre ancien, cœur historique de la commune, qui présente une forte densité des constructions. Ces bourgs se sont souvent implantés dans des endroits stratégiques. A titre d'exemple, le bourg de Neuvy-sur-Loire est implanté juste à proximité d'une rivière (la Vrille)

Les centres anciens sont en général composés de rues étroites et de constructions traditionnelles : maisons mitoyennes, peu larges, avec un front bâti continu à l'alignement sur rue. Les parcelles sont souvent étroites et profondes offrant à l'arrière du front bâti des jardins ou des cours. Les centres-bourgs présentent ainsi souvent une mixité des fonctions (commerces, équipements, église, place de village, etc.).

Le bourg réunit les mêmes caractéristiques que le village mais il présente une taille plus importante que ce dernier et se caractérise par une mixité des fonctions urbaines plus marquée. Cosne-Cours-sur-Loire, Donzy, Neuvy-sur-Loire... sont tous autant d'exemples de bourgs et villages.

L'extension urbaine s'est souvent étendue depuis le centre-bourg de manière linéaire le long des axes de communication, bien souvent au « coup par coup » et plus rarement avec des constructions plus récentes sous forme de lotissement. Les constructions plus récentes présentent des caractéristiques bien différentes de celles du centre-bourg : moins haute, plus d'emprise au sol, parcelles ramassées, etc.

Exemple d'urbanisation dispersée au « coup par coup » le long des voies depuis le centre village d'Aligny-Cosne



Orthophoto 2011

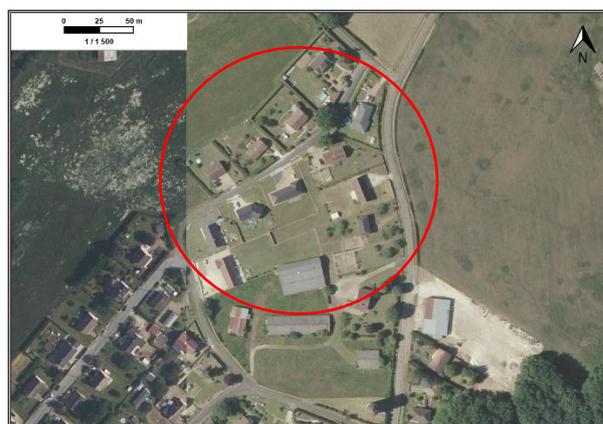


Orthophoto 2020

Exemple d'urbanisation depuis le centre-bourg de Neuvy-sur-Loire



Orthophoto 2010



Orthophoto 2020

Les hameaux structurants

Comme évoqué précédemment, le territoire de Cœur de Loire est composé de multiples hameaux structurants. Les hameaux sont des ensembles de constructions isolés et distincts du bourg ou du village. Ils présentent un nombre de constructions plus limité que les bourgs et villages mais au moins supérieur à 10. Celles-ci sont vouées principalement à de l'habitat et présentent donc peu de mixité fonctionnelle. Une commune peut comprendre plusieurs hameaux structurants.

Tout comme pour les bourgs et villages, l'urbanisation récente souvent plus diffuse laisse d'importants espaces libres au sein même du hameau entre les constructions existantes.



Hameau de Ménestreau (organisation « village rue »), commune de Saint Père, Orthophoto 2020



Hameau central de Le Perroy (organisation « village-rue »), Orthophoto 2020

Les groupes de constructions traditionnelles de moins de 10 constructions et le bâti diffus

Le territoire présente des implantations bâties encore plus petites et éparpillées de moins de 10 constructions, et pouvant aller jusqu'à un seul bâtiment isolé. Ce type de bâti, éloigné des bourgs, villages et hameaux structurants, présente une fonction d'habitat. Il est souvent rattaché à des bâtiments ou hangars agricoles.



Le Villargeau (organisation « poly-nucléaire »), commune de Pougny, orthophoto 2020

Synthèse des enjeux en matière de consommation d'espaces

ENJEUX

La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de leurs fonctions écologiques ;

La limitation de l'extension urbaine contrebalancée par le réinvestissement d'espaces délaissés et des friches ;

La mise en place d'un urbanisme de projet afin d'éviter l'urbanisation au coup par coup ;

L'amélioration de l'efficacité de la consommation d'espaces en termes de gain d'habitants ou en termes de gain d'emplois en s'attachant à répondre aux besoins ;

Le renforcement des centralités et des pôles structurants du territoire ;



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com