

Rapport de présentation
Justifications

Pièce 1.1

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU : **28 octobre 2021**



SOMMAIRE

1-PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	p.6
2-EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	p.14
CONSTRUCTION DU PADD	
RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AUX CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	
DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE ENVISAGÉE PAR LE PADD	
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD	
3-ANALYSE FONCIÈRE	p.31
CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	
CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	
DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES ET LIMITENT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	
4-JUSTIFICATIONS	p.46
DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	
DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	
DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP	
5-JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	p.60
6-INDICATEURS DE SUIVI	p.99

Conformité du rapport de présentation avec les attentes du code de l'urbanisme

L151-4

Le rapport de présentation **explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

} Pièce 1.1 - p.14

Il s'appuie sur un **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

} Pièce 1.2

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.

Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

} Pièce 1.1 – p.31

Il **expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces** naturels, agricoles ou forestiers.

} Pièce 1.1 – p.44

Il **justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

} Pièce 1.1 – p.25

Il établit un **inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

} Pièce 1.2

R151-1

Pour l'application de l'article L.151-4, le rapport de présentation :

1° **Expose les principales conclusions du diagnostic** sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

} Pièce 1.1 – p.6

2° **Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis** identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L.141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

} Pièce 1.1 – p.37

3° **Analyse l'état initial de l'environnement**, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

} Pièce 1.3

R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La **cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables** ;
 2° La nécessité des **dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

} Pièce 1.1 – p.46

3° La **complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L.151-6 ;

4° La **délimitation des zones** prévues par l'article L.151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R.151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R.151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L.151-41 ;

} Pièce 1.1 – p.60

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

R151-3

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

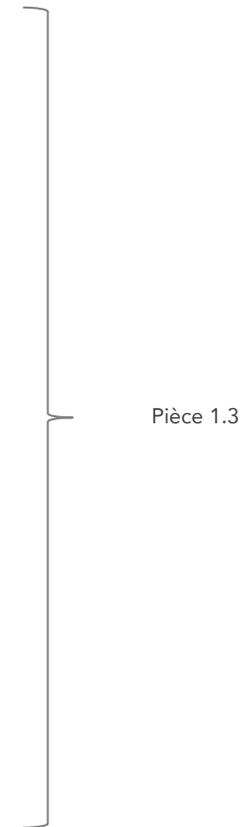
- 1° Décrit **l'articulation du plan avec les autres documents** d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de **l'état initial de l'environnement** en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier **l'évaluation des incidences Natura 2000** mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;
- 4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L.154-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les **mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser**, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les **critères, indicateurs** et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre.

R151-4

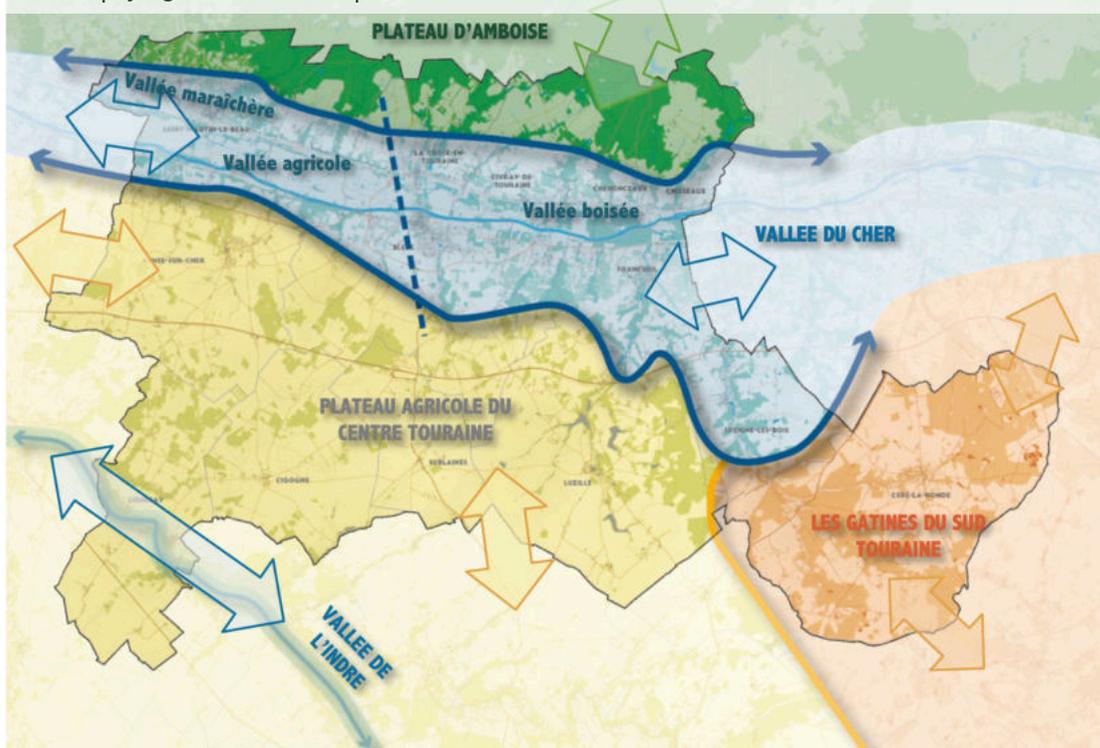
Le rapport de présentation identifie les **indicateurs** nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29.





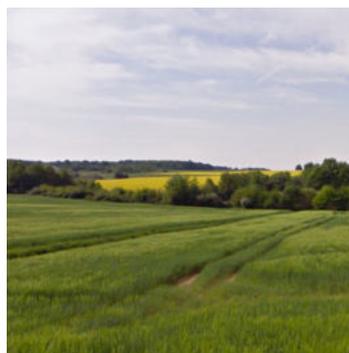
1-PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

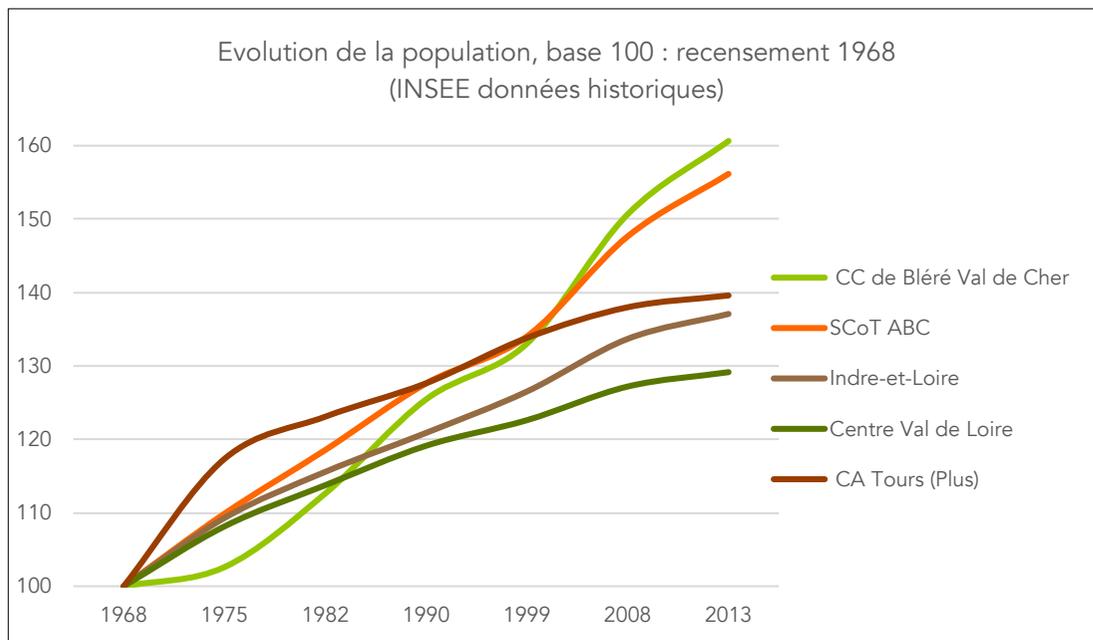
Entités paysagères (source : atopia)



Une mosaïque paysagère, organisée autour des vallées

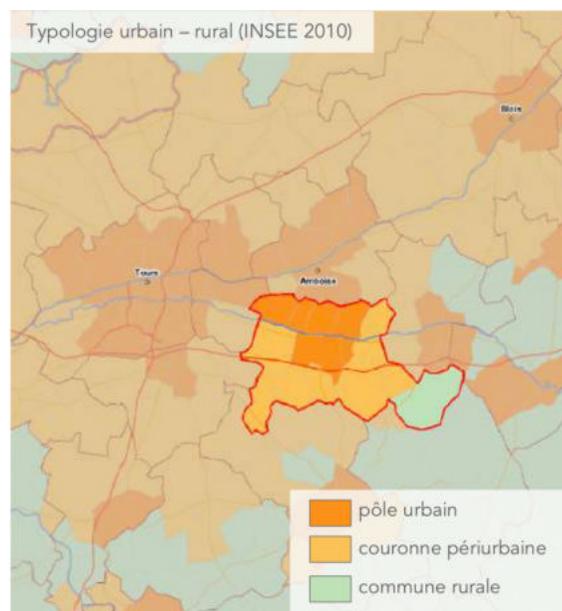
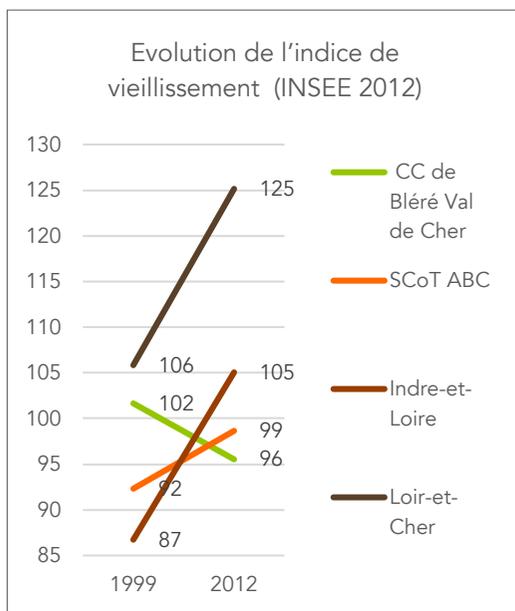
- Le territoire de Bléré – Val de Cher est constitué d'un système de vallons et d'affluents qui modulent les ambiances paysagères et contribuent à la multiplicité des identités de l'intercommunalité. Vallée du Cher, plateau d'Amboise, plateau tourangeau, vallée de l'Indre et Gâtines constituent la mosaïque paysagère de Bléré – Val de Cher.
- Le facteur identitaire du Cher, qui traverse la Communauté de communes d'Est en Ouest constitue un dénominateur commun à l'échelle de l'intercommunalité, un point d'accroche pour l'ensemble du territoire. Le massif forestier d'Amboise crée également une coupure naturelle qui structure l'espace et le distingue des territoires environnants.
- Le fonctionnement du territoire, notamment dans sa dimension environnementale, est construit à partir de son organisation morphologique. Les pressions environnementales du territoire se concentrent ainsi dans les vallées, qu'il s'agisse de l'urbanisation comme de la qualité de l'eau. Les milieux présentant une valeur biologique sont plutôt cloisonnés, dans les massifs boisés et les vallées.
- La Communauté de communes est marquée par sa ruralité, qui se lit dans le paysage et demeure, malgré l'influence croissante de Tours et l'évolution des formes urbaines issue de la périurbanisation, un facteur identitaire largement revendiqué, au cœur des problématiques locales d'aménagement et de développement : économie rurale et agricole, modèle social construit sur une implication forte des habitants, services de proximité...



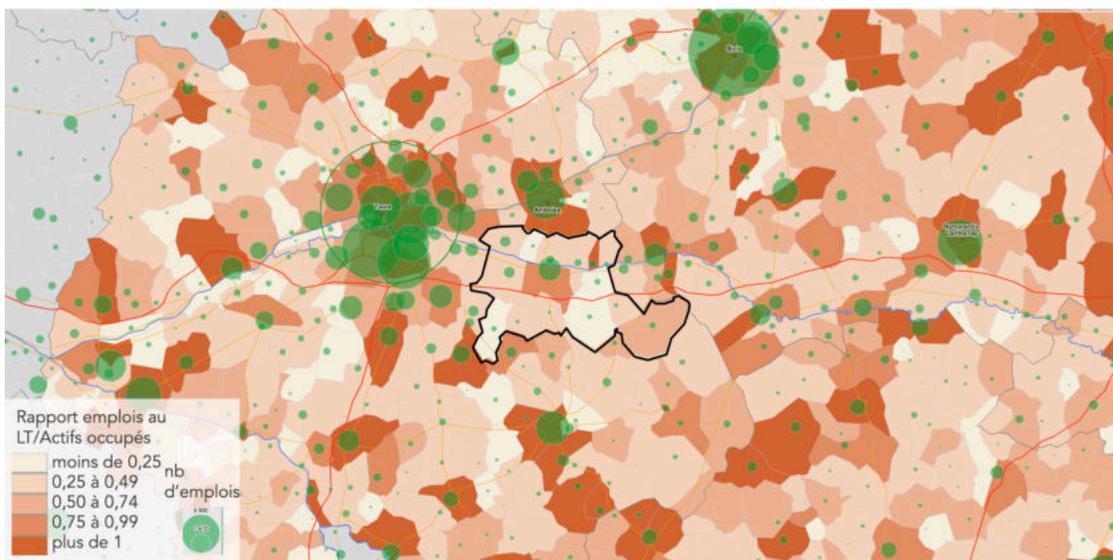


Une dynamique démographique soutenue, en accroche de l'agglomération tourangelle

- En 2013, le territoire de Bléré – Val de Cher comptait 21 318 habitants. Les trois quarts étaient concentrés dans les communes de 1 000 habitants et plus, dont Bléré (25% de la population). Les communes les plus peuplées sont celles situées le long du Cher : elles font partie intégrante du pôle urbain tourangeau. Le territoire intercommunal est également composé d'un réseau de bourgs et de villages dynamiques qui s'inscrivent, eux aussi, dans la continuité de l'aire urbaine de Tours, jusque dans les franges berrichonnes de la « diagonale des faibles densités ».
- Depuis 1968, la population de Bléré – Val de Cher n'a cessé de croître, suivant un rythme quasi similaire au SCoT ABC mais nettement plus rapide que ceux du Centre-Val de Loire et de l'Indre-et-Loire. Le rythme de croissance de la population dans l'intercommunalité s'accélère particulièrement depuis les années 2000, avec le desserrement de l'agglomération tourangelle. L'évolution de la population est portée par solde migratoire, qui atteste d'une attractivité résidentielle, et un solde naturel devenu positif dans les années 2000.



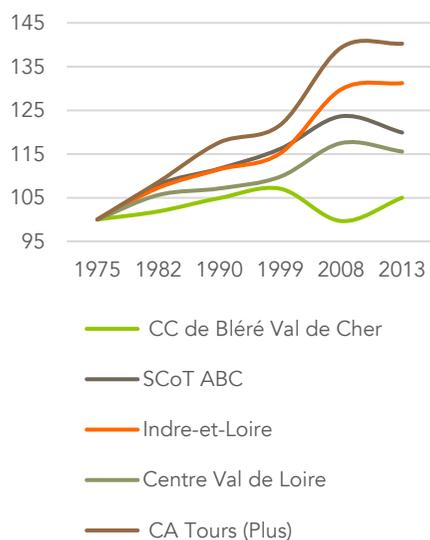
- La majorité des nouveaux habitants travaille dans l'agglomération de Tours ; ils sont plus jeunes, plus mobiles et plus formés que la population actuelle et expriment des attentes fortes en matière de services de proximité. Les dynamiques d'accueil sont diversifiées à l'échelle intercommunale : les communes à l'attractivité la plus soutenue sont situées en frange Ouest et le long de la vallée du Cher.
- La dynamique démographique soutenue qui caractérise Bléré – Val de Cher a contribué, notamment par le profil des nouveaux arrivants, à un repli de l'indice de vieillissement entre 1999 et 2012, à l'inverse des territoires de comparaison. Ainsi, malgré une présence relativement forte des personnes du 3^{ème} âge, l'évolution démographique récente a permis d'inverser la tendance au vieillissement de la population.



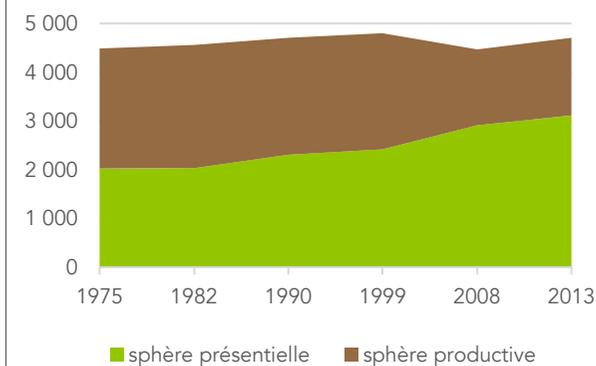
Un territoire à la transition économique achevée, qui conserve une spécialité dans les domaines agricole et industriel

- En 2013, Bléré – Val de Cher comptait 4 522 emplois, dont 44% dans la seule commune de Bléré et 24% dans le secteur Ouest (Saint-Martin-le-Beau et Athée-sur-Cher).
- La situation de l’emploi se stabilise, voire se développe aujourd’hui, après avoir connu une décroissance durant la première décennie des années 2000 (avec, notamment, la fermeture emblématique de la fonderie de Bléré en 2009). Entre 1975 et 2013, l’emploi total à Bléré – Val de Cher a augmenté de 224 unités. Cette stabilité de l’offre locale de long terme ne doit pas masquer les évolutions récentes : la Communauté de communes a connu un net repli de l’emploi dès les années 2000, pour atteindre à cette date le niveau d’emploi de 1975. Après cette déprise inédite dans l’Indre-et-Loire, l’intercommunalité connaît un regain économique, lui aussi contraire aux tendances départementales. Ce dynamisme est essentiellement porté par Bléré et les communes intermédiaires (secteur Est) mais aussi par les espaces ruraux du secteur Sud-Ouest.
- Cette tendance à la croissance, fragile, traduit une forte mutation des ressorts de développement économique de la Communauté de communes, caractérisée notamment par :
 - Le développement des activités de services à la personne, dans le sillage d’une attractivité résidentielle importante,
 - Une attractivité qui semble s’affirmer pour des activités tertiaires, dans une logique métropolitaine tourangelle,
 - La valorisation économique de l’échangeur de l’A85 au travers de l’aménagement de la ZAE Sublaines Bois Gaulpied, avec notamment des activités logistiques et de petite production,
 - Le développement d’activités touristiques et agricoles, en lien avec les logiques de positionnement et de terroirs. La spécificité économique du territoire repose ainsi en partie sur les 7% d’emplois dans l’agriculture (viticulture du Val-de-Loire et grandes cultures de plateau) qui conditionnent encore une partie de l’économie rurale.

Evolution du nombre d’emplois sur le long terme, en base 100 : recensement 1975 (INSEE 2016 données complémentaires, atopia)



Répartition des emplois par sphères économiques dans la CC Bléré Val de Cher

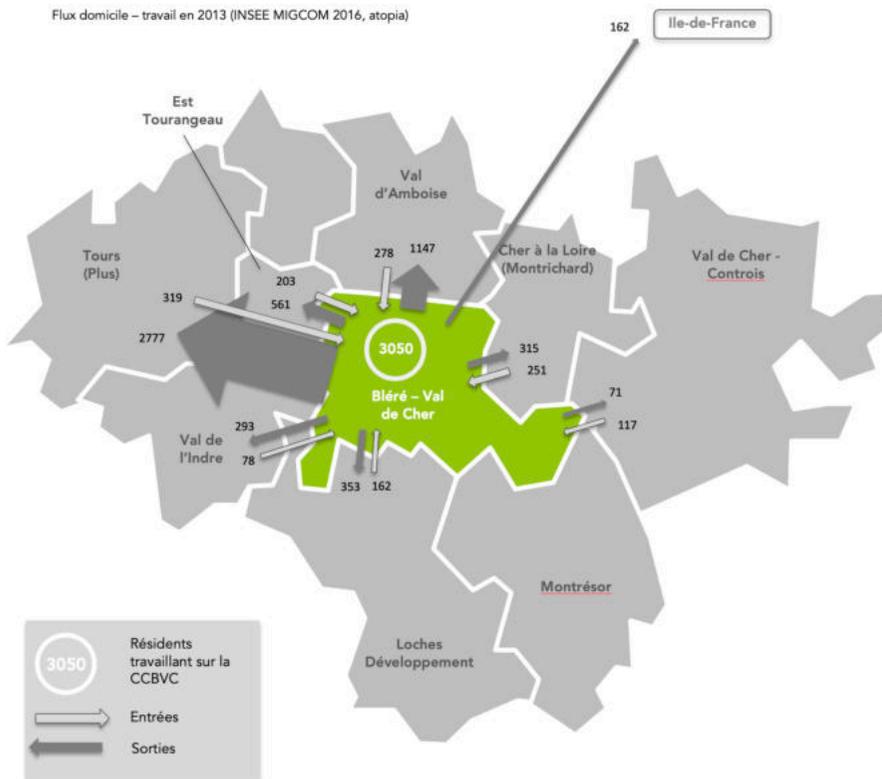


Un risque de dépendance économique accrue aux pôles extra-territoriaux

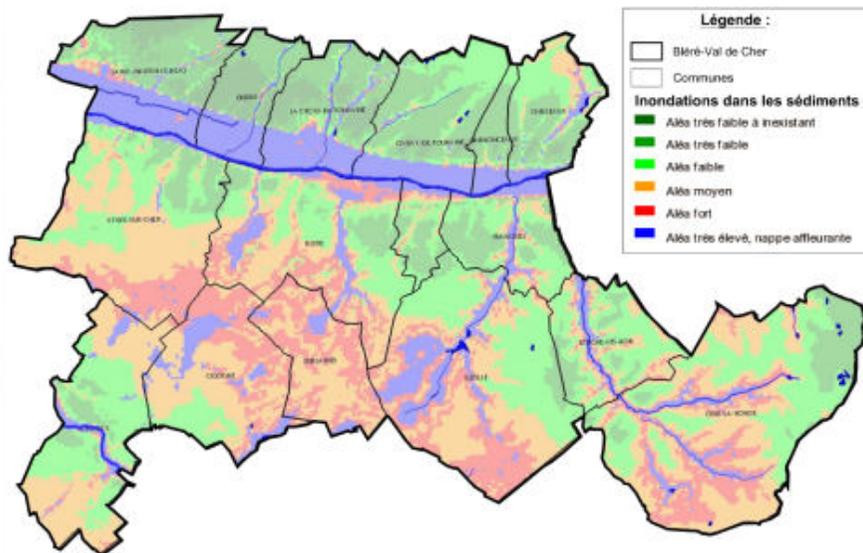
- La situation de l'emploi intercommunal semble aujourd'hui se maintenir, traduisant ainsi une forte mutation des ressorts de développement économique, notamment vers un fonctionnement métropolisé en lien avec l'agglomération tourangelle.
- Aujourd'hui cependant, la fonction résidentielle de Bléré – Val de Cher a pris le dessus sur l'activité économique. Actuellement, seul Bléré constitue un pôle d'emplois majeur sur le territoire. Les autres pôles d'emplois captant les actifs de l'intercommunalité sont extra-territoriaux... 3 050 actifs résidants dans l'intercommunalité y travaillent, alors que presque 2800 résidants rejoignent, quotidiennement, l'agglomération de Tours. Les importants flux domicile/travail sortants de l'intercommunalité illustrent la situation d'interface du territoire. Au total, plus de 5 500 actifs résidants sur le territoire intercommunal travaillent à l'extérieur et environ 1 400 actifs viennent de l'extérieur pour travailler sur le territoire.
- Les défis sont pluriels puisqu'il s'agit d'accompagner la mutation de l'économie du territoire de Bléré – Val de Cher d'une part en valorisant la proximité à l'agglomération tourangelle et, d'autre part, en développant des modèles économiques alternatifs et un projet touristique à l'échelle intercommunale, fédérateurs et porteurs de développement local.

Un risque d'attractivité résidentielle « concentrée » vecteur d'un déséquilibre territorial Ouest / Est et d'une banalisation des paysages

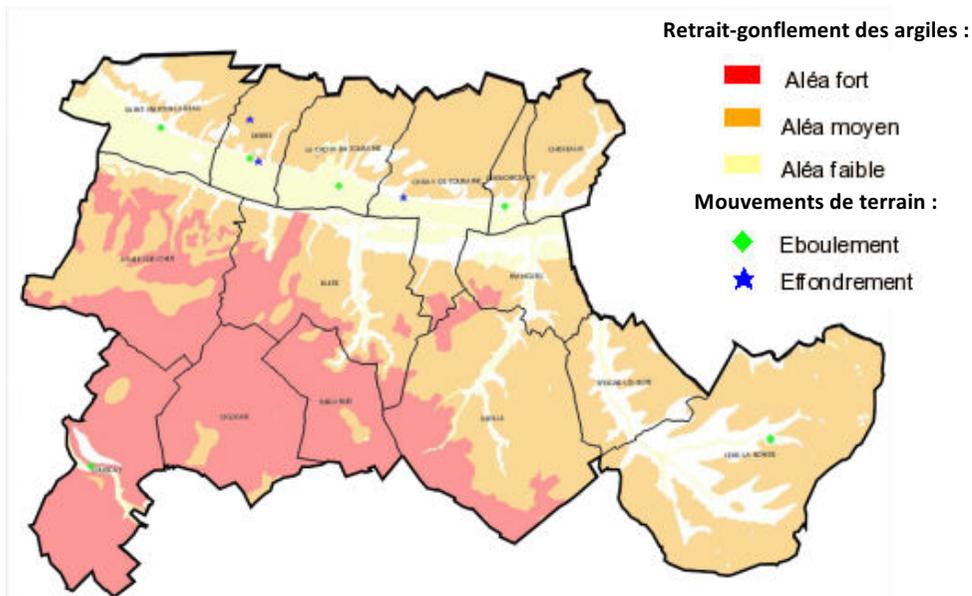
- En 2013, Bléré – Val de Cher comptait 10 294 logements, soit 90% de plus qu'en 1968 (+4 835 logements). Le parc résidentiel a connu une évolution nettement plus rapide que celle de la population, avec une croissance relativement constante comprise entre +1,19 et +1,81%/an. Sur le long terme, les secteurs du territoire n'ont pas vu leurs parcs résidentiels croître à intensité égale. Ainsi, l'accroissement du nombre de logements à l'échelle de Bléré – Val de Cher a été portée par la vigueur de l'Ouest (+140% env.), véritable porte d'accès sur Tours et sa banlieue, et du centre (+100%, concentration d'équipements et de services attractive).
- L'attractivité de Bléré – Val de Cher se traduit par une augmentation des emprises des espaces urbanisés et une extension des tissus bâtis, à vocation résidentielle comme économiques, au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers. Certains développements contemporains rompent profondément avec les organisations et les implantations traditionnelles. Les formes urbaines n'entretiennent plus directement de rapport avec les tissus existants, renforçant le caractère monofonctionnel (résidentiel) de certains espaces. Les constructions se standardisent et s'uniformisent tant dans leur forme que dans leur mode d'implantation et leur rapport à l'espace public.
- Les défis sont multiples : Quelle articulation et quels équilibres entre un accueil résidentiel qui va se poursuivre et l'affirmation d'une ruralité revendiquée sur le territoire ? Comment associer à cette ruralité des critères de qualité de vie et de modernité ? Quels leviers pour fixer et impliquer les habitants qui s'installent sur le territoire ?



Risque d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments (source :BRGM)

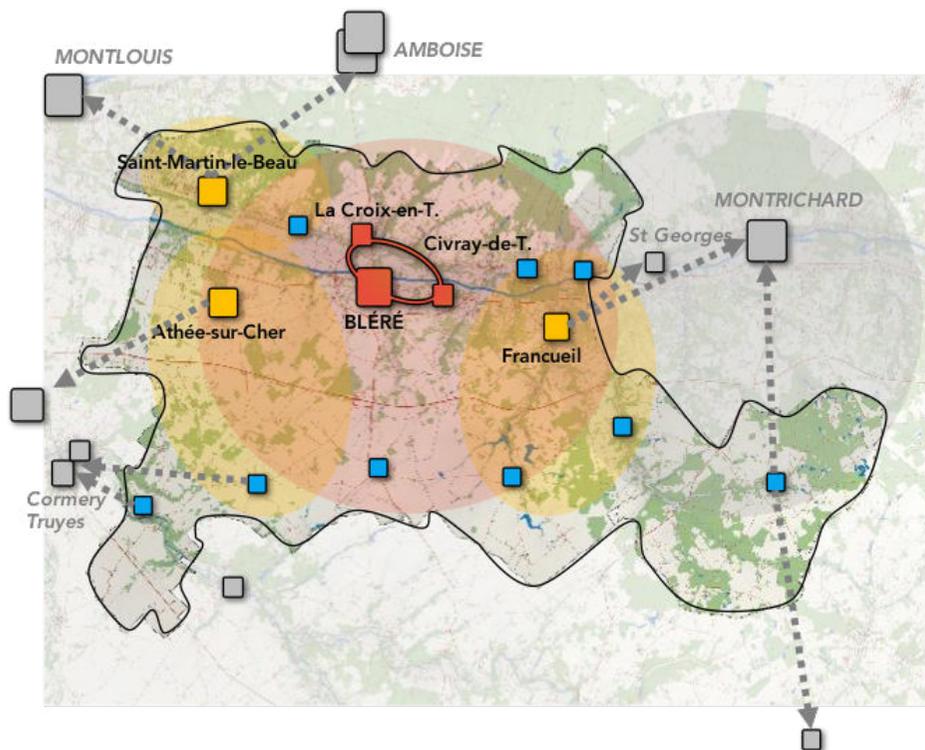


Retrait/gonflement des argiles (source : Géorisques.gov.fr)



Des risques naturels importants, qui contraignent l'aménagement du territoire

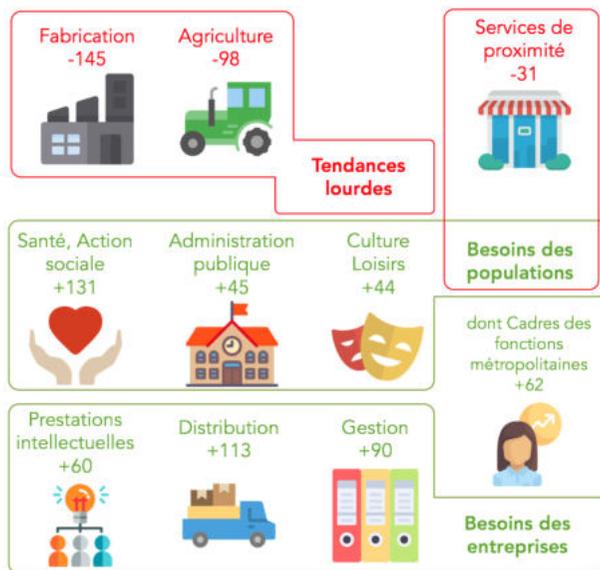
- Le territoire de Bléré – Val de Cher est caractérisé par un certain niveau d'exposition aux risques naturels.
- Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau et par remontée de nappe est hétérogène. Concernant les cours d'eau, la Communauté de communes est concernée par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne et deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation, du Cher et de l'Indre. Concernant les remontées de nappe, les aléas les plus forts sont situés sur les zones où la nappe est affleurante et se trouvent plus ou moins liés aux cours d'eau du territoire.
- La Communauté de communes est également concernée par le risque de retrait-gonflement. La zone où l'aléa est le plus élevé est le Sud-Ouest du territoire, dans les communes de Courçay, Cigogné et Sublaines.
- Il existe également trois zones de risque d'effondrement dans les communes de Dierre et Civray-de-Touraine, et six zones de risque d'éboulement (Saint-Martin-le-Beau, Dierre, la Croix-en-Touraine, Chenonceaux, Céré-la-Ronde et Courçay). Les communes de Dierre et Civray-de-Touraine sont également identifiées comme très vulnérables aux mouvements de terrains liés aux cavités souterraines ou aux coteaux abrupts.
- Les risques naturels constituent une véritable contrainte pour l'aménagement de l'intercommunalité : ils doivent être pris en compte dans les orientations de développement du territoire.



Conforter le bassin de vie autour de Bléré et un maillage de proximité

- Inclus dans le fonctionnement de l'aire métropolitaine tourangelle, le territoire intercommunal est fortement dépendant à la ville de Tours sur le plan économique notamment (flux domicile/travail). Néanmoins, Bléré constitue un véritable bassin de vie qui influe sur la quasi-totalité de la Communauté de communes.
- L'affirmation du pôle blérois, en complémentarité d'une armature de villages et de bourgs à conforter, constitue l'un de leviers principaux du développement de Bléré – Val de Cher.
- Bléré constitue un pôle commercial et de services, intermédiaire à l'échelle départementale et dominant sur le territoire de la Communauté de communes. Son rayonnement s'étend largement le long de la vallée du Cher et sur le plateau. D'autres polarités de proximité existent sur le territoire, largement encouragées par les politiques sectorielles de la Communauté de communes et qu'il s'agit de conforter :
 - Saint-Martin-le-Beau et Athée-sur-Cher dans une logique de fort développement périurbain,
 - La Croix-en-Touraine et Civray-de-Touraine, dans une situation de proximité par rapport à Bléré,
 - Francueil, en relais des communes du plateau sur la frange Est.

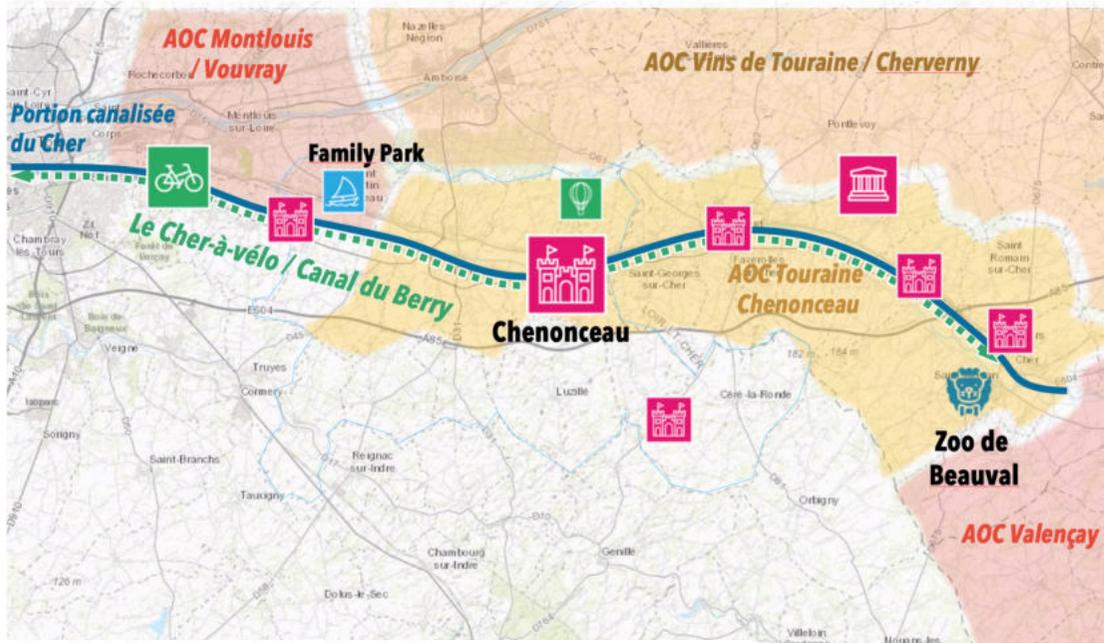
Evolution des emplois entre 2008 et 2013 (source Insee) *Montrésor*



Affirmer le positionnement économique de Bléré – Val de Cher

- La dynamique de l'emploi dans l'intercommunalité est portée par l'évolution de la sphère présenteielle, bien qu'après un net repli entre 1999 et 2008, les effectifs productifs s'y maintiennent. La recomposition interne de l'emploi, au sein-même de la sphère présenteielle, repose sur l'accroissement équilibré des emplois liés à la population et de ceux liés aux entreprises. Certaines filières économiques ont été identifiées comme porteuses pour le territoire, dans le cadre de la reconfiguration de l'emploi dans les services : économie sociale et solidaire, transports et logistique, industrie agroalimentaire et industrie des matériaux.
- L'affirmation d'un positionnement économique, complémentaire aux pôles d'emplois extra-territoriaux, constitue l'un des leviers du développement de la Communauté de communes. Il s'agit ainsi d'œuvrer à la requalification des espaces d'activités majeurs (identification d'opportunités de densification, définition de stratégie de développement de prestations de services et de spécialisation), au développement d'une offre immobilière (proposition de produits immobiliers alternatifs avec des prestations de services spécifiques), d'encourager l'accueil d'activités économiques de proximité (renforcement de l'offre locale pour les activités artisanales de proximité et maintien d'activités commerciales et de services de proximité) et de contribuer à une animation économique renforcée (animation des réseaux économiques locaux, marketing territorial...).

Un positionnement sur l'axe touristique : Villandry – Chenonceau – Beauval



Grandes Thématiques de la vallée du Cher

- Loisirs de nature / liés à l'eau  Cher-à-Vélo  Zoo  Départ de montgolfière
-  Canal du Cher : plaisance
- Patrimoine  Château  Fouilles
- Terroirs  Secteurs d'AOC

Bléré – Val de Cher est également concernée par l'AOC Sainte Maure de Touraine

Renforcer la valorisation touristique et patrimoniale

- Bléré – Val de Cher bénéficie d'une situation et d'un potentiel exceptionnel grâce à la notoriété du « Val de Loire », de la Touraine et de la présence de Chenonceau. Le territoire profite également d'une accessibilité remarquable et d'une offre patrimoniale diversifiée.
- La lisibilité visuelle de ces paysages constitue une opportunité en terme d'identité et d'attractivité du territoire. Le territoire Val de Cher se voit dans le paysage, il est vecteur d'identité, de lisibilité, d'attractivité et de cohésion. Il constitue un potentiel de développement touristique important, notamment dans le cadre des itinéraires (trame cyclo-touristique, GR, navigation...). De plus, le patrimoine lié à l'eau ainsi que ses usages peuvent donner lieu à des valorisations multiples, saisonnières.
- La valorisation touristique et patrimoniale constitue un levier majeur pour le développement de la Communauté de communes. Il s'agit de :
 - Poursuivre le développement des projets d'itinérance : Cher à Vélo, interfaces Val de Cher/ Val d'Indre, développement de produits touristiques, structuration de l'intermodalité et des conditions d'accueil...
 - Valoriser les sites touristiques structurants et renforcer l'offre de loisirs mais aussi d'accueil,
 - Valoriser la diversité des patrimoines : reconnaissance et valorisation des terroirs, patrimoine hydraulique, industriel, naturel...
 - Renforcer l'animation touristique à toutes les échelles.





2-EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

1) Présentation des scénarios prospectifs

En conclusion, le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts dont bénéficie le territoire de Bléré – Val de Cher pour envisager son avenir. Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant aux tendances futures qui interpellent sa trajectoire à venir.

Le territoire doit pouvoir s'adapter aux évolutions de contexte et répondre aux besoins futurs des habitants et des acteurs socioéconomiques.

Le diagnostic a également permis d'identifier les leviers dont disposent les élus pour dégager des marges de manœuvre et poursuivre le développement harmonieux de leur territoire.

En réponse aux défis auxquels est exposé le territoire, la réflexion prospective a abouti à l'identification de trois scénarios d'évolution alternatifs à la poursuite de la tendance engagée « au fil de l'eau » :

Scénario 1 : le chapelet chérien

Ce scénario propose une valorisation active de la proximité tourangelle en favorisant des activités à plus forte valeur ajoutée.

Il cherche à :

- préserver la qualité du territoire en maîtrisant le développement urbain expansif,
- développer de nouvelles fonctions économiques, notamment tertiaires,
- mieux gérer les capacités d'accueil dans les tissus urbains, villageois et économiques afin d'assurer les perspectives à long terme pour le développement de Bléré – Val de Cher.

Scénario 2 : le jardin touristique

Ce scénario vise une valorisation des potentialités de développement touristique du Cher et de l'Indre.

Il cherche à :

- soutenir un équilibre entre développement résidentiel et développement économique,
- améliorer la maîtrise de la consommation d'espaces,
- maîtriser la tendance à la résidentialisation afin de ne pas devenir un territoire dortoir;
- développer les activités présentielle, liées au tourisme et à l'accueil de nouveaux habitants.

Scénario 3 : le nouvel élan blérois

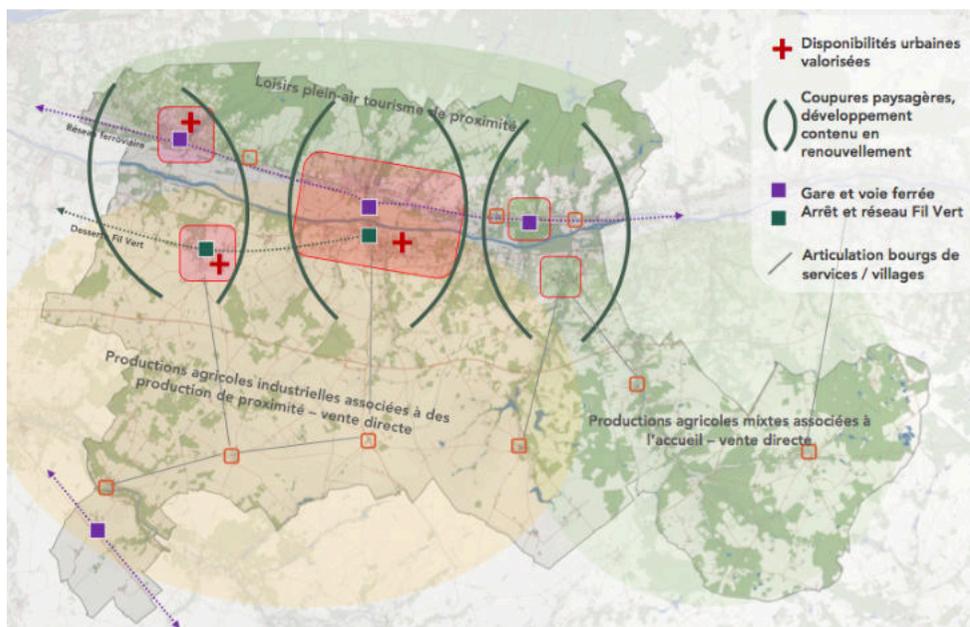
Il s'agit d'un scénario visant une élévation globale et supérieure de la qualité de vie du territoire en matière d'équipements, de services, etc... structurée autour de la centralité bléroise.

Ce scénario prévoit :

- une accélération du niveau de développement en lien avec l'affirmation de Bléré,
- une amélioration de la qualité de cadre de vie par l'implantation de nouveaux équipements structurants dans la ville-centre,
- un développement territorial plus équilibré entre les différentes parties du territoire et une identité économique lisible et structurée autour des espaces économiques de Bléré.

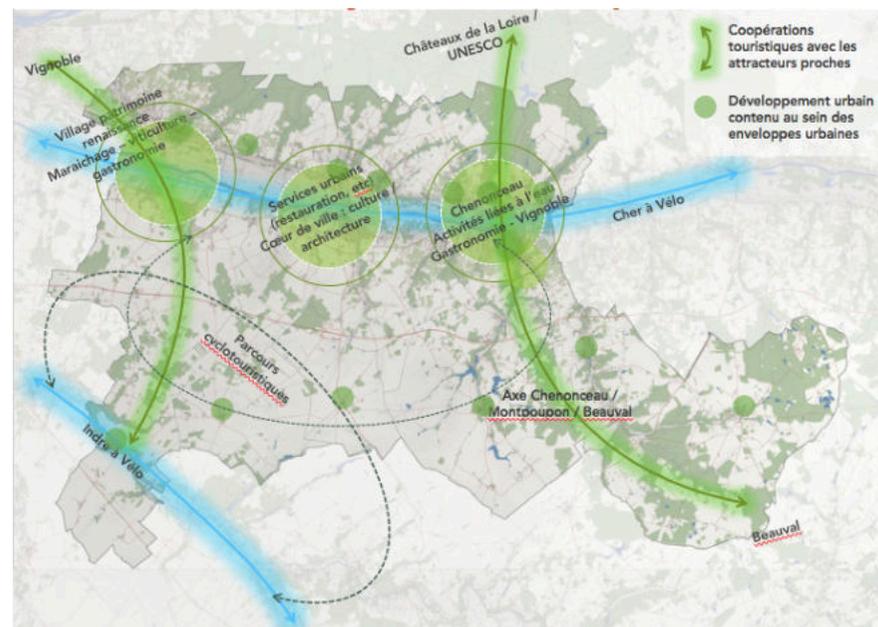
Scénario 1 : Le chapelet chérien

- Accueil d'activités économiques en desserrement de Tours
 - ⇒ renforcement d'un pôle BLC « Bléré – La Croix – Civray » consolidé en faveur de l'accueil d'activités tertiaires : foncier et immobilier économique, services aux entreprises et aux salariés : articulation avec les gares (gare-centre-ville par cheminements doux et gare-ZAE par transport mutualisé)
 - ⇒ valorisation des capacités économiques de Saint-Martin-le-Beau et Athée-sur-Cher sur des fonctions d'appui aux activités urbaines : productions et services
- Pour renforcer une offre résidentielle complémentaire et équilibrée vis à vis de l'agglomération tourangelle, et au sein du territoire intercommunal :
 - ⇒ Le pôle BLC développe une offre à destination des jeunes actifs
 - ⇒ Le binôme Saint-Martin-le-Beau – Athée-sur-Cher développe une offre mixte orientée en faveur d'actifs post primo-accédant
- Chenonceaux – Francueil – Chisseaux développent leur fonction touristique dans un grand bassin Loire – Touraine et une fonction résidentielle complémentaire à BLC (poursuite du parcours résidentiel des primo-accédant du pôle BLC).
- Les communes du plateau favorisent leur développement au sein des enveloppes villageoises, le territoire conforte ses capacités agricoles qui se diversifient en lien avec des nouvelles opportunités liées à des actifs (vente directe).
- Bois Gaulpied accueille les activités en desserrement des tissus existants



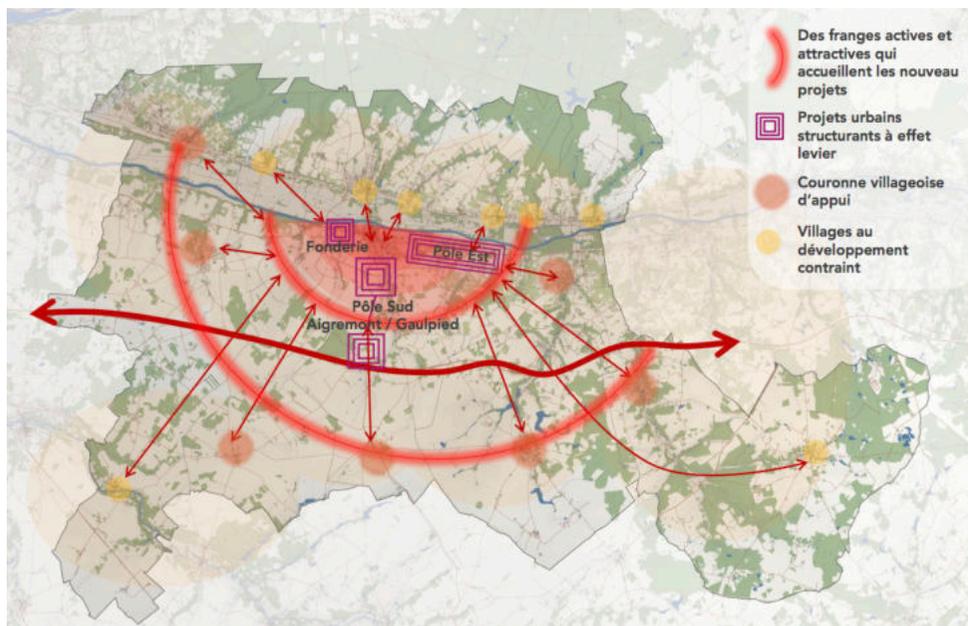
Scénario 2 : Le jardin touristique

- Valorisation des qualités patrimoniales du territoire en faveur d'un développement touristique et résidentiel
- Affirmation de séquences touristiques le long du Cher :
 - Saint-Martin-le-Beau – Dierre – Athée-sur-Cher : patrimoine bâti renaissance – gastronomie – viticulture, Cher à vélo)
 - Chenonceaux – Francueil – Chisseaux (+ Céré-la-Ronde) : châteaux (Chenonceau + Montpoupon), patrimoine bâti villageois, gastronomie : viticulture + fromages, activités liées à la navigation sur le Cher
 - Bléré : patrimoine architectural traditionnel, industriel et contemporain, services urbains (restauration, hôtellerie, commerces de bouche, etc.)
- Reconquête des tissus bâtis en faveur de la rénovation du bâti ancien, de la mobilisation des disponibilités résiduelles pour des opérations résidentielles très qualitatives articulées avec les centralités de services



Scénario 3 : Le nouvel élan blérois

- Le développement de Bléré est renforcé pour une élévation et une diversification de ses fonctions : un nouveau saut urbain, moteur pour le développement du territoire
 - Développement économique : des capacités accrues sur Bois Pataud (extension + requalification) + organisation d'un nouveau pôle Sud « Aigremont » structurant pour le territoire (commerce, équipement, logements) + projet artistique et culturel en appui à la rénovation de la friche Autocast
 - Développement résidentiel soutenu en lien avec les nouveaux services développés : écoquartier, intensification
- Les villages à proximité de la couronne bléroise bénéficient d'un développement au regard de leur accessibilité aisée avec Bléré



2) Intérêts et risques des trois scénarios

Dans le cadre de la réflexion prospective, menée au cours d'un comité de pilotage, les élus ont évalué leur intérêt pour les scénarios identifiés.

Scénario 1 : le chapelet chérien

Le scénario 1 (« chapelet chérien ») présente l'intérêt de renforcer l'attractivité économique et résidentielle du territoire intercommunal via le développement de nouvelles fonctions économiques, notamment tertiaires, et via des capacités d'accueil mieux gérées qui assurent des perspectives à long terme pour le développement de la Communauté de communes.

Ce scénario semble cependant présenter des risques :

- L'accroissement d'un déséquilibre territorial Est/Ouest, via un développement prioritairement ciblé sur le secteur Ouest de la Communauté de communes.
- L'éclatement du système fonctionnel du territoire et une perte d'influence du pôle blérois, notamment pour la partie Est de Bléré – Val de Cher, d'avantage sous l'influence de Montrichard.
- Des pressions accrues sur les ressources environnementales, en particulier concernant la disponibilité en eau potable, liées à un développement soutenu, tant résidentiel qu'économique.

Scénario 2 : le jardin touristique

Le scénario 2 (« jardin touristique ») présente l'intérêt de valoriser les qualités patrimoniales de Bléré – Val de Cher. Il permet un développement résidentiel et économique maîtrisé via la recherche d'un équilibre entre ces deux fonctions territoriales. La consommation de l'espace est réduite, dans un souci de préservation des grandes qualités paysagères de la Communauté de communes. Ce scénario permettrait de limiter la tendance à la « résidentialisation » du territoire (Bléré – Val de Cher ne doit pas devenir un territoire-dortoir) et de développer les activités « présentesielles ».

Ce scénario semble cependant présenter des risques :

- Des capacités de développement trop contenues qui impliquent des besoins d'investissements importants pour une production urbaine qualitative.
- Un risque de vieillissement de la population et de spécialisation sociale du territoire.
- Un territoire soumis à un rythme de vie « saisonnier », entraînant, notamment des difficultés de maintien des commerces et services à l'année.

Scénario 3 : le nouvel élan blérois

Le scénario 3 (« nouvel élan blérois ») présente l'intérêt de porter un développement endogène de Bléré – Val de Cher, structuré par la ville-centre. Il permet une accélération du niveau de développement économique comme résidentiel et vise à affirmer Bléré comme un nouveau pôle à l'Est de l'Indre-et-Loire. Plus largement, ce scénario vise l'amélioration de la qualité du cadre de vie par l'implantation de nouveaux équipements structurants, en lien avec le développement de Bléré.

Ce scénario semble cependant présenter des risques :

- Une conversion des activités du centre-ville de Bléré autour des fonctions touristiques, entraînant un risque d'affaiblissement économique du territoire.
- Un accroissement des pressions sur les ressources environnementales et les milieux autour de Bléré et des pôles d'appui.
- Un développement multi-fonctionnel limité des bourgs et villages qui se spécialisent dans le résidentiel, entraînant ainsi une augmentation des mobilités rurales.
- Un développement extensif, qui pourrait conduire à une dilution des effets attendus.

3) Définition d'une ambition de développement partagée, socle du projet d'aménagement et de développement durables

Le travail collectif d'analyse des scénarios a permis aux élus de construire collectivement leur vision du futur souhaité pour Bléré – Val de Cher. Ils ont marqué leur rejet du scénario au fil de l'eau porteur de risques trop importants notamment d'éclatement de la cohésion de leur territoire et de dépendance accrue de son fonctionnement vis-à-vis du

pôle tourangeau voisin.

L'analyse des scénarios a permis de faire émerger les positionnements partagés pour la construction d'un scénario de référence. Celui-ci constituant la base du projet d'aménagement et de développement durables. Au terme des débats, il apparaît que les élus intercommunaux souhaitent engager le territoire dans une dynamique affirmée de développement associant :

- Les infrastructures de communication (route, fer, TIC) comme support au développement d'activités industrielles, agricoles et des services en complémentarité avec les agglomérations voisines (en premier lieu, l'agglomération tourangelle),
- Le développement d'activités touristiques en lien avec le Cher, en proposant des activités en rapport avec l'eau (Val de Cher et Val de l'Indre) et s'associant à une offre de découverte d'un patrimoine rural (valorisation du tourisme vert en appui des complémentarités),
- Un développement résidentiel qui suscite/soutient le renforcement de l'économie de services.

Le futur de Bléré – Val de Cher doit s'articuler autour du positionnement suivant :

- Un développement équilibré et organisé sur l'axe du Cher (« le chapelet ») qui valorise au mieux la diversité des opportunités situées sur cette véritable dorsale. Ce modèle territorial en chapelet est préféré à un modèle plus concentré.
- Au regard des scénarios proposés, il apparaît que c'est davantage le scénario 1 qui sert d'appui à la construction de la stratégie de développement du territoire, les scénarios 2 et 3 étant retenus de façon différenciée en fonction des parties du territoire :
 - Pour le Val de Cher : l'affirmation d'une vocation touristique permettant de générer une attractivité touristique endogène complétée par l'offre rurale du territoire,
 - Pour le plateau : le renforcement d'un pôle blérois, permettant de nourrir une dynamique pour les villages ruraux.

A- LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

La réussite de la stratégie de développement choisie implique la prise en compte mutuelle des besoins induits pour chacun des secteurs de Bléré – Val de Cher :

- L'affirmation de la vocation touristique du territoire, à l'articulation du Val de Cher et du Val de l'Indre, s'appuie sur la valorisation globale de toutes les composantes territoriales :
 - L'itinérance touristique (vélo, camping-car etc) induit des besoins spécifiques (capacité d'accueil renforcée, mise en réseau et visibilité renforcée de tous les patrimoines) auxquels il s'agit de répondre.
 - Le renforcement de la politique touristique suppose également une exigence élevée concernant la qualité de la production urbaine. Les espaces d'activités économiques comme les zones résidentielles sont autant d'espaces qui accompagnent la qualité accrue de chacune des communes. Les élus du territoire de Bléré – Val de Cher aspirent ainsi à un projet global où la forte tonalité patrimoniale est répercutée dans l'ensemble des composantes du développement, pas seulement dans ce qui y apparaît directement lié.
- Le développement des communes du territoire est lié au renforcement global du pôle blérois, dont le projet de territoire tend à organiser... :
 - ... la montée en puissance de son offre en services urbains (emplois, logements, équipements, commerces, etc). Une complémentarité résidentielle entre pôle blérois et communes périphériques, tant dans la composition de la nouvelle offre que dans le respect d'équilibres en place est rechercher pour maîtriser la diffusion ou l'étalement urbains, contraires au renforcement du moteur du pôle.
 - ... le rayonnement via des capacités accrues pour le pôle blérois pour la réalisation de projets urbains ambitieux et de requalification urbaine mais également en termes d'accueil de nouvelles activités économiques et via la recomposition urbaine dans la centralité active, en faveur d'une mixité fonctionnelle du centre ancien.
- Le développement équilibré et organisé sur l'axe du Cher s'appuie sur des pôles de vie renforcés :
 - En lien avec leur desserte en transport collectif, la fréquentation accrue de ces pôles est permise par l'intensification des déplacements (plus grande capacité de stationnement pour le rabattement, sécurisation des itinéraires doux jusqu'aux arrêts de transport collectif, aménagement des installations nécessaires aux nouvelles formes de mobilité).
 - L'attractivité renforcée de ces points d'arrêt de transport collectif accroît leur fréquentation et, par là, le développement / renforcement du niveau de services disponibles, offre qui profite à l'ensemble des usagers du territoire, au-delà des seuils actifs usagers des transports collectifs (habitants, touristes, entreprises).

B- RÉPONSES APPORTÉES AU DIAGNOSTIC PAR LE PADD

L'ambition de développement et d'aménagement se décline dans le PADD à travers une stratégie déployée en trois axes, qui définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de territoire :

- 1/ Affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier.
- 2/ Conforter une qualité de vie qui s'appuie sur des liens de proximité.
- 3/ Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle.

L'ambition du PADD du PLUi de Bléré – Val de Cher est d'affirmer et de proposer un projet de développement économique et un cadre de vie alternatifs, en connexion assumée avec la dynamique métropolitaine.

Sous l'effet des liens croissants et déséquilibrés avec la métropole tourangelle, le territoire tend à voir se diluer son identité bléroise spécifique et à en devenir de plus en plus dépendant. Des dispositifs de compensation et de réduction de ces effets et de ces risques sont déjà mis en œuvre par la Communauté de communes et constituent une opportunité pour le territoire dans son développement futur (services de cœur de bourg, services supérieurs à l'échelle du territoire).

Le projet de territoire affirme le positionnement particulier de Bléré – Val de Cher en complémentarité aux pôles voisins (Tours, Amboise) et une volonté de valoriser l'attractivité et les dynamiques économiques et résidentielles en faveur d'une poursuite de l'élévation de la qualité de vie.

Affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier

A travers cet axe d'intervention, le PADD vise à la mise en œuvre des objectifs de maintien voire de reconquête qualitative des espaces du territoire.

Ce premier axe se décline en deux orientations.

La première vise à engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines associés au Val de Cher. Elle cible la préservation des paysages identitaires de la Communauté de communes : perspectives agricoles, préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers mais également des silhouettes villageoises, des lignes de crête, des coupures d'urbanisation, des cœurs villageois et des entrées de bourgs. Il s'agit en outre de conforter la qualité du territoire intercommunal par la valorisation d'une trame verte et bleue fonctionnelle et par la reconquête de la qualité biologique des milieux (limitation de la consommation d'espace, mise en valeur des zones humides, de la forêt d'Amboise...).

La deuxième orientation vise à organiser l'offre touristique dans une logique inter-vallées Loire / Cher / Indre. Elle définit quatre pôles touristiques spécifiques et complémentaires sur le territoire intercommunal et prévoit le renforcement du réseau d'itinérance touristique à l'échelle de la Communauté de communes.

Le PADD propose à travers cet axe des réponses à l'enjeu d'une richesse patrimoniale méconnue (au-delà du château de Chenonceau) que le diagnostic a pu identifier. En intervenant sur la gestion des espaces patrimoniaux naturels et paysagers, le PADD entend également proposer des réponses en matière de préservation et de valorisation des ressources. Il entend, enfin, faire des espaces patrimoniaux des lieux ouverts et accessibles par le public (les habitants et les visiteurs) en soutenant la reconquête des patrimoines bâtis au bénéfice d'usages récréatifs, touristiques et pédagogiques notamment et en fixant un objectif de connexion des itinéraires modes doux à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Conforter une qualité de vie qui s'appuie sur des liens de proximité

Le deuxième axe du PADD vise la qualité de vie offerte aux habitants. Il entend agir en faveur d'une montée en gamme de l'offre territoriale en agissant sur l'offre en services et équipements de proximité, de la qualité urbaine et de l'offre résidentielle. Il se décline en deux orientations.

La première vise à affirmer un système d'espaces de vie, porteur de l'élévation de la qualité de vie. L'objectif est de conforter le rôle de la centralité bléroise, tout en assurant la vitalité du reste des centre-bourgs du territoire intercommunal. Le PADD définit ainsi une armature urbaine organisée autour de la centralité bléroise (Bléré, La Croix-en-Touraine, Civray ZAE), d'espaces de vie intermédiaires (Saint-Martin-le-Beau, Athée-sur-Cher, Dierre, Francueil, Chisseaux, Chenonceaux, Civray) et de villages, pour une campagne vivante et habitée. Cette organisation implique une intensification et une diversification des centralités de bourgs et des villages, une répartition du développement résidentiel qui assure la vitalisation de toutes les communes et des modalités de développement urbain qui s'articule avec la sensibilité des sites (paysage, patrimoine, risques). Le renforcement des mobilités douces et de l'accès aux transports collectifs est une des conditions de la réussite de cette première orientation.

La deuxième orientation prévoit de structurer la centralité bléroise pour accroître ses capacités de développement à destination de l'ensemble du territoire. Il s'agit de renforcer le rayonnement de Bléré par une offre en équipements, commerces et services valorisée dans le centre-ville. L'objectif est également d'affirmer le pôle blérois comme pôle économique, via notamment le développement de la ZAE Sublaines - Bois Gaulpied. Enfin, cette orientation vise la mise en valeur de la gare TER de Bléré / La Croix.

Le PADD propose, à travers cet axe, des réponses à l'enjeu de maîtriser les effets de la périurbanisation liée à l'agglomération tourangelles via la valorisation des atouts intrinsèques du territoire intercommunal. Il vise également à gérer le risque d'un développement déséquilibré du territoire uniquement porté par les communes de l'Ouest. En intervenant sur l'organisation du développement, tant résidentiel qu'économique, via l'affirmation d'une armature territoriale notamment organisée autour du pôle blérois, le PADD entend enfin proposer des réponses à l'enjeu de modération de la consommation d'espaces.

Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle

Le troisième axe du PADD vise un développement économique lisible, équilibré et intégré de la Communauté de communes. Il s'articule autour de trois orientations.

La première vise à accompagner l'évolution des pratiques agricoles et à soutenir le développement des exploitations. Sont affirmés la pérennisation et le développement des capacités agricoles et forestières sur le long terme, la diversification des activités agricoles et l'amélioration de la visibilité du patrimoine agricole.

La deuxième orientation prévoit la nécessité de développer une offre économique lisible et qualitative. Cette ambition se traduit par un souci de concentrer l'offre économique dans les espaces les mieux desservis (notamment la ZAE Sublaines - Bois Gaulpied) ainsi que par la nécessité de structurer et redéfinir progressivement l'offre économique en veillant à la qualité des espaces économiques, en accompagnant les besoins des entreprises, en clarifiant le positionnement des espaces économiques.

La dernière orientation prévoit le renforcement de l'économie tertiaire via la diffusion de l'activité économique présente sur tout le territoire : vitalité des centralités urbaines, accompagnement des activités de services, anticipation des nouvelles formes de travail, développement du réseau très haut débit...

Le PADD propose à travers cet axe des réponses à l'enjeu de la dépendance à l'emploi extérieur, à fort impact environnemental (lié aux déplacements). En intervenant sur la valorisation des activités agricoles le PADD entend également proposer des réponses aux enjeux de modération de la consommation d'espaces, de valorisation des activités emblématiques du territoire et de maintien des qualités paysagères et des dynamiques de l'espace rural.

Focus sur l'historique de ZAE Sublaines Bois Gaulpied

La zone d'activités économiques de Sublaines Bois Gaulpied est un projet dont l'émergence date de 2006. Cette année marque la réalisation de deux études, l'une de faisabilité foncière et l'autre de faisabilité technique et économique.

En février 2008 ensuite, le SCoT ABC (Amboisie, Blérois et Casterlerenaudais) est approuvé ; il prend en compte le projet de création de la zone d'activités Sublaines Bois Gaulpied.

En 2010, la Communauté de communes de Bléré Val de Cher transmet aux services de l'Etat les études de faisabilité réalisées en 2006. En retour, il est envoyé un porter à connaissance sur le projet et une réunion de travail a lieu entre les services de l'Etat et la Communauté de communes pour échanger sur les attentes de chacun. A la fin de l'année 2010 (16 décembre), le conseil communautaire de Bléré Val de Cher se réunit et prend deux délibérations : l'une approuvant les études de faisabilité opérationnelle réalisées en 2006 et l'autre définissant les modalités de concertation du public.

L'année 2011 est ensuite marquée par plusieurs étapes clefs :

- Janvier 2011 – remise du rapport final de l'étude portant élaboration d'une stratégie concertée du développement économique des zones d'activités à l'échelle du SCoT alors objet d'une modification (la ZA Sublaines Bois Gaulpied est retenue comme projet structurant). Les résultats de cette étude ont été intégrés dans la modification du SCoT de 2011. La ZA y figure pour une superficie de 88 hectares.
- Janvier 2011 = une réunion publique et une exposition au siège de la CCBVC sont menées dans le cadre de la concertation avec le public.
- Mars 2011 = le dossier d'étude d'impact est transmis à la DREAL pour évaluation environnementale du projet.
- Mai 2011 = la DREAL rend un avis favorable au projet, en indiquant que le projet traite globalement bien les différents enjeux environnementaux.
- Août 2011 = une réunion a lieu en Préfecture concernant le dossier.
- Octobre 2011 = le conseil communautaire de la CCBVC se réunit et adopte d'une part le dossier de création de la ZAC et, d'autre part, le bilan de la concertation du public.

En 2012 et 2013 ensuite, la CC obtient l'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (dossier déposé sur l'intégralité du périmètre de la ZA) et une réunion a lieu avec la DDT pour faire le point sur l'articulation entre le dossier de réalisation de ZAC et les documents d'urbanisme en vigueur.

En 2015, le conseil communautaire approuve le dossier de réalisation de la ZAC et le transmet aux services de l'Etat.

Les acquisitions foncière commencent ensuite (de 2016 à 2018) sur la totalité du périmètre de la ZAC (soit 62,4 hectares) pour un montant total de 1 926 240,00 euros (hors frais notariés). La CCBVC travaille en concertation avec les exploitants agricoles afin qu'ils puissent continuer à exploiter tant que les terrains ne sont pas aménagés (une convention avec la SAFER est passée à ce sujet).

En 2020, le conseil communautaire délibère pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre et prestations de géomètre au cabinet GEOPLUS pour un montant de 138 347,74 euros pour l'intégralité de la ZAC. Cette même année, la première tranche de travaux pour une viabilisation de terrains sur une surface de 10,7 hectares et les marchés de travaux VRD sont octroyés pour un montant de 2 337 265,69 euros.

Enfin, il est à noter que des mesures ont été prises dans le cadre de l'archéologie préventive :

- Diagnostic réalisé à l'été 2018 pour la phase 1 et à l'été 2019 pour la phase 2
- Et marché de travaux pour fouilles archéologiques – période médiévale sur la première phase de la ZAC.

Etat d'avancement à début octobre 2021

Les travaux de viabilisation de la première phase de la ZAC ont débuté en avril 2021. Ces travaux permettent le raccordement de la ZAC aux différents réseaux : eau, assainissement, électricité et télécom, ainsi que la création de la voirie principale de la ZAC.

Ces travaux sont en cours d'achèvement et les parcelles cessibles seront entièrement viabilisées d'ici la fin octobre 2021.

Les aménagements paysagers, sur le domaine public de la ZA, débiteront en octobre 2021.

PLAN DE DELIMITATION DES PERIMETRES DE LA ZAC ET DU PERMIS D'AMENAGER

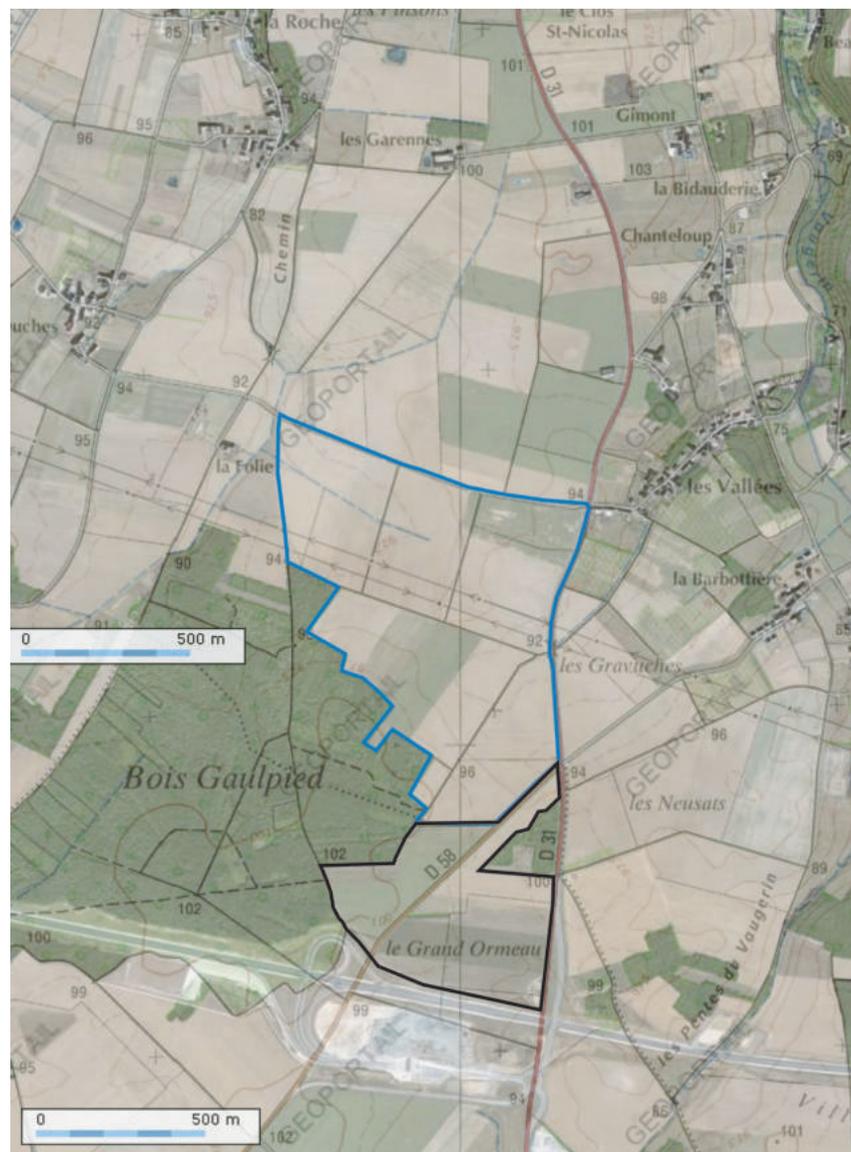
ZONE D'ACTIVITE SUBLAINES - BOIS GAULPIED

LEGENDE

 Délimitation du périmètre
de la ZAC

 Délimitation du périmètre
du Permis d'aménager

ECHELLE : 1 / 20 000 ème



ZAC A VOCATION ECONOMIQUE «SUBLAINES - BOIS GAULPIED» - DOSSIER DE CREATION

Extrait du dossier de création de la ZAC

C- DYNAMIQUES ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE ENVISAGÉES PAR LE PADD

L'ensemble des projections ci-après sont définies pour la période 2019-2030.

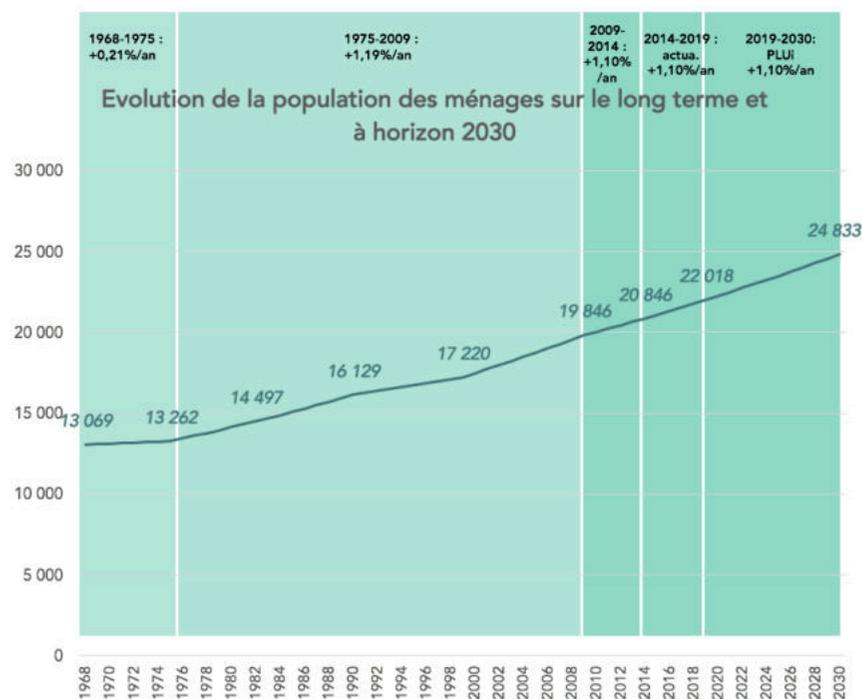
1) Perspectives démographiques : un objectif de développement corrélé à une politique volontariste

Bléré – Val de Cher est un territoire attractif, qui connaît une croissance continue depuis 1968, avec une augmentation de la population particulièrement accrue depuis le début des années 2000, en lien avec la périurbanisation de l'agglomération tourangelle.

Les différentes rencontres et temps de travail menés lors de l'élaboration du PADD ont permis d'affirmer une volonté politique portée sur la poursuite de la dynamique démographique de long terme, constatée sur la période 1990-2014.

Forte de ses atouts, Bléré – Val de Cher porte un objectif réaliste de développement démographique pour les années à venir de 1,10% par an, soit un rythme équivalent à ce qu'a connu la Communauté de communes par le passé (+1,19% par an entre 1975 et 2009 mais +1,10% depuis). A horizon 2030, ce sont ainsi environ 24 830 habitants que comptera le territoire.

Projection de l'évolution démographique envisagée par le PADD à horizon 2030



NB : Pour la période 2014-2019, faute de données INSEE disponibles, l'hypothèse a été formulée d'une poursuite de la tendance observée sur la période précédente (2009-2014), soit un TCAL de 1,10% de croissance démographique par an.

2) Des objectifs de production de logements incluant une mobilisation du parc existant

La définition du besoin résidentiel à l'échelle de Bléré – Val de Cher sur le temps du PLUi repose sur l'élaboration de plusieurs hypothèses, basées sur des évolutions démographiques et sociologiques mais également sur la volonté politique des élus de la Communauté de communes.

➤ Des besoins en logements à population égale, liés au desserrement des ménages

Un logement neuf ne permet pas seulement d'accueillir de nouveaux ménages et de servir la croissance de la population. Il contribue également à servir les besoins de la population en place. Sur le territoire de Bléré – Val de Cher, la taille moyenne des ménages est aujourd'hui relativement élevée : les communes sont attractives pour les familles, malgré des disparités intra-territoriales. Pour les années à venir, l'hypothèse de la réduction de la taille des ménages est envisagée, avec une taille passant de 2,36 personnes/ménages en 2014 à 2,30 personnes/ménage en 2030. Cette diminution s'explique par :

- le vieillissement de la population → bien que la Communauté de communes soit concernée par une baisse de l'indice de vieillissement sur la période récente, l'hypothèse formulée ici est celle, à horizon 2030, d'un vieillissement des ménages d'une même classe d'âge arrivés depuis les années 2000 dans le cadre de la périurbanisation de Tours,
- l'augmentation de la part des familles monoparentales et des séparations parmi les ménages → ces tendances nationales concerneront Bléré – Val de Cher dans les années à venir.
- la croissance de la décohabitation des jeunes → une part importante des ménages qui arrivent sur le territoire sont des familles avec enfant(s), de classes d'âge similaires. Un besoin en nouveaux logements pour ces enfants devenus jeunes adultes se fera sentir dans les années à venir.

Le nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement de la taille moyenne des ménages a été calculé sur la base de la population estimée au 1^{er} janvier 2019, de la taille moyenne des ménages aujourd'hui (2,30) et de la taille moyenne future envisagée (2,36). Le nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle est estimée à 243 logements sur la durée du PLUi selon la formule suivante : (population des ménages en 2019/TMM en 2030) – (population des ménages en 2019/TMM en 2014).

C- DYNAMIQUES ÉCONOMIQUE ET DÉMOGRAPHIQUE ENVISAGÉES PAR LE PADD

Population des ménages						
en 2009	en 2014	Taux de croissance annuel moyen (TCAM) 2009-2014	en 2019 (année 1 du SCoT)	TCAM 2019-2030	en 2030	Variation Pop ménages 2019-2030 /an
19 846	20 846	0,99%	22 018	1,10%	24 834	2 816

Taille moyenne des ménages				
en 2009	en 2014	TCAM 2009-2014	en 2019 (année 1 du SCoT)	en 2030
2,41	2,36	-0,42%	2,36	2,30

➤ Une mobilisation des logements vacants

Dans une logique de redynamisation des centres et bourgs (secteurs les plus concernés par la vacance) et dans un souci de modération de la consommation d'espace, les élus de Bléré – Val de Cher souhaitent affirmer leur volonté de mobiliser une partie des logements vacants, permettant ainsi de répondre à une demande résidentielle sans construire de nouvelles habitations. Alors que le nombre de logements vacants a augmenté entre 2009 et 2014 de +34/an, l'hypothèse formulée à horizon 2030 est celle d'une inversion de la tendance passée avec la remise de 3 logements vacants par an sur le marché des résidences principales de l'intercommunalité.

Logements vacants				Projet 2019-2030	
en 2009	en 2014	Variation 2009-2014	/an	Variation annuelle	Variation totale
664	832	168	33,6	-3	-33

➤ Une stabilisation de la diminution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels

D'ici 2030, l'hypothèse retenue est celle d'une stabilisation de la baisse du nombre de résidences secondaires et occasionnelles. Sur la période 2009-2014, environ 70 résidences secondaires ou occasionnelles ont été transformées en résidences principales, par an, à l'échelle de Bléré – Val de Cher. Le PLUi prévoit un ralentissement de cette diminution, en cohérence avec l'affirmation de l'identité touristique du territoire et dans un souci de modération de la consommation d'espace (en corrélation avec l'effort de mobilisation des logements vacants présenté ci-avant). A horizon 2030, l'ambition portée par le PLUi est une mobilisation d'environ 4 logements secondaires / occasionnels par an remis sur le marché des logements principaux à l'échelle de l'intercommunalité.

Résidences secondaires et logements occasionnels				Projet 2019-2030	
en 2009	en 2014	Variation 2009-2014	/an	Variation annuelle	Variation totale
780	711	-69	-13,8	-4	-44

➤ Une production de logements en renouvellement urbain

Au-delà de la mobilisation des logements vacants et des résidences secondaires, un autre gisement existe, permettant de produire de nouveaux logements sans construction neuve. Ainsi, une partie des besoins résidentiels futurs de la Communauté de communes seront comblés via la mobilisation de bâti existant... :

- ...non utilisé pour du logement → l'hypothèse formulée ici est celle d'une reconquête de constructions ayant aujourd'hui une autre fonction que la fonction résidentielle, ou n'ayant plus de fonction. Des anciens bâtiments agricoles peuvent, par exemple, être transformés en habitations ou bien encore des anciens locaux commerciaux devenir des logements.
- ...utilisé par du logement → dans ce cas, le renouvellement urbain se traduit par la division d'un logement aujourd'hui en plusieurs logements demain.

L'hypothèse formulée ici est celle de la production de 5 logements par an, à l'échelle de l'intercommunalité, sans construction neuve mais via changement de destination et division de logements.

➤ Les besoins liés à l'ambition démographique

Aux besoins résidentiels issus du desserrement des ménages s'ajoutent les besoins en logements liés à l'ambition démographique d'accueillir 24 830 habitants à horizon 2030 portée par les élus de la Communauté de communes. Le besoin en logements est estimé au regard de l'évolution de la population entre 2019 et 2030 et de la taille moyenne des ménages estimée sur la période du PLUi.

Population des ménages			Taille moyenne des ménages	Besoin en logement lié au développement démographique
en 2019	en 2030	Variation 2019-2030	En 2030	
22 018	24 834	2 816	2,30	111

➤ Synthèse

Besoins en construction neuve					
Logements Vacants	Résidences secondaires	Desserrement	Renouvellement du parc	Développement démographique	TOTAL
-33	-44	243	-55	1 224	1 336

3) La territorialisation de la programmation résidentielle

La production de logements doit accompagner la stratégie de renforcement de l'armature urbaine de Bléré – Val de Cher et répondre à l'objectif de réduction de la consommation foncière. Ainsi, la production de logements doit se faire prioritairement dans les secteurs géographiques que sont Bléré et les pôles relais (La Croix-en-Touraine, Athée-sur-Cher et Saint-Martin-le-Beau).

La répartition géographique de la programmation résidentielle s'est opérée de façon à renforcer les équilibres territoriaux en place, c'est à dire à valoriser Bléré et les pôles relais afin de limiter le niveau de dépendance de la Communauté de communes aux agglomérations extérieures.

La définition des objectifs de logements à produire par niveau de l'armature territoriale s'est appuyée sur les indicateurs correspondant :

- Au poids du parc de logements de chaque niveau de l'armature urbaine dans le parc total résidentiel de Bléré – Val de Cher,
- À la part de l'effort constructif passé assumé par chaque niveau.

Armature / communes	Période de référence			Traduction PADD			
	% lgt total de la CCBVC en 2013	% PC (permis de construire) Total 2000-2014	PC/an	Répartition des objectifs de construction neuve	lgt/an	% lgt total de la CCBVC en 2030	Effet : Poids du pôle
Pôle majeur : Bléré	26%	24%	33	40,0%	48,9	28%	+
Pôles relais : La Croix-en-Touraine, Athée-sur-Cher, Saint-Martin-le-Beau	34,2%	41%	57	35,0%	42,8	34,3%	=
Autres communes : Francueil, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Luzillé, Sublaines	39%	35%	47	25,0%	30,6	38%	-
Total CCBVC	100%	100%	137	100,0%	122	100%	

Source pour les permis de construire : SITADEL

D- JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD

1) Des besoins fonciers qui priorisent la valorisation des espaces urbains existants

➤ Évaluation des besoins en foncier à vocation résidentielle / mixte

La construction des 1 335 logements en réponse à l'ambition démographique portée par Bléré – Val de Cher est envisagée par le PLUi dans un souci de modération de la consommation de l'espace. 28% seront réalisés dans les enveloppes urbaines, c'est-à-dire dans les espaces bâtis (définis dans le chapitre « analyse foncière » de la présente pièce 1.1 du PLUi). L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis présentée au présent document a permis d'identifier un potentiel de 383 logements au sein des espaces bâtis, soit 28,7% du besoin en construction. Le besoin résiduel s'élève donc à 952 logements pour lesquels il est nécessaire de dégager les capacités foncières adéquates.

Pour évaluer ce besoin foncier, le PLUi intègre un objectif d'élévation des densités résidentielles. Il vise l'application d'une densité moyenne de 16 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire. Cette densité est modulée selon les secteurs :

- 20 logements/hectare à Bléré,
- 16 logements/hectare pour les pôles relais,
- 14,5 logements/hectares à Civray-de-Touraine,
- 13 logements/hectares pour les autres communes.

Il est précisé que ces densités sont des densités brutes, intégrant les VRD nécessaires à la viabilisation des sites.

Le besoin théorique pour la réalisation de nouveaux logements s'élève à 59,5 hectares en extension des espaces urbains existants.

Le PADD prévoit une enveloppe en extension de 70 hectares, intégrant les 59,5 hectares de besoin théorique et un coefficient de 20% de surface supplémentaire pour les équipements d'accompagnement au développement résidentiel (écoles, équipements sportifs...).

➤ Évaluation des besoins en foncier économique

Les projections économiques résultent de la mise en œuvre de la stratégie économique portée par le PADD. La perspective de création d'emplois vise à répondre aux besoins liés aux évolutions démographiques prévues par le PLUi et à une amélioration de la situation de l'emploi sur le territoire, notamment via la création de la ZAC Subalines-Bois Gaulpied : élévation du taux d'activité et du taux de concentration de l'emploi. 1 200 emplois supplémentaires sont envisagés sur la période du PLUi, soit 75/an.

Par ailleurs, trois autres hypothèses sont formulées : 1/ celle du maintien des équilibres existants en matière de répartition des emplois dans le diffus et dans les ZAE, 2/ celle du besoin en foncier à vocation économique envisagé prioritairement dans des espaces dédiés (ce qui ne signifie pas que le reste du tissu urbain ne pourra pas accueillir d'emplois) et 3/ celle du maintien des densités dans les ZAE.

Le besoin théorique supplémentaire aux espaces économiques existants est ainsi évalué à 70 hectares. En cohérence, le PADD prévoit une extension pour les activités économiques fixée à 70 hectares au maximum.

Besoin en logements à construire à horizon 2030	1 335 logt
Disponibilités foncières identifiées dans les enveloppes urbaines existantes (ha)	28,9 ha
Capacité de réalisation de logements dans les enveloppes urbaines existantes	383 logt
Logements restant à réaliser en extension	952 logt
Densité moyenne brute pour les extensions	16 logt/ha
Besoin en surface brute	59,5 ha
Besoin en surface brute + équipements liés au développement résidentiel	70 ha

ACTIVITÉ DE LA POPULATION A HORIZON 2030		
Taux d'activité 2013	48%	10 004
Taux d'activité 2030	49%	12 169
Taux de chômage 2013	9,2%	922
Taux de chômage 2030	9,2%	1 121
Actifs occupés 2013	43,6%	9 083
Actifs occupés 2030	44,5%	11 047
Taux d'emploi 2013 (emplois au LT)	49,8%	4 522
Taux d'emploi 2030 (emplois au LT)	51,8%	5 723

EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES A HORIZON 2030		
Emplois dans le tissu urbain	13%	156
Emplois en ZAE	87%	1 044
Emplois à l'hectare (ZAE)	15	
Surfaces d'extensions économiques nécessaires	70 ha	

D- JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD

2) Des capacités foncières ajustées aux besoins

Pour satisfaire aux besoins résidentiels et en équipements et services identifiés, le PLUi dégage des capacités foncières ajustées. Conformément au PADD, les capacités en extension des enveloppes urbaines existantes concernent 70 hectares à vocation résidentielle/mixte dont 57,2 hectares à vocation résidentielle inscrits dans les OAP.

Secteur en extension des enveloppes urbaines à vocation résidentielle / mixte (dans le tableau ci-contre)

Secteurs résidentiels =
57,2 ha

Secteurs mixtes = 8,6 ha

Ces surfaces permettent de répondre :

- Aux besoins en logements et aux phénomènes de rétention foncière,
- A la compatibilité du PLUi avec les objectifs du SCoT en vigueur,
- A l'objectif de diminution de la consommation d'espaces.

Pour satisfaire aux besoins en foncier économique, le PLUi dégage des capacités pour une superficie de 65 ha, soit des capacités légèrement inférieures aux besoins théoriques inscrites dans le PADD, mais permettant de laisser la possibilité d'ajuster l'offre économique sur le temps du PLUi.

NB 1 : il est précisé que la surface des OAP peut-être légèrement différente des surfaces des zones AU dans la mesure où les zones AU ont été tracées, conformément à la doctrine, en intégrant les parcelles du site d'OAP et également des espaces compris des limites parcellaires jusqu'au milieu de la voie lorsque le site d'OAP a une façade donnant sur une voie.

NB 2 : les surfaces des secteurs d'OAP peuvent être différentes des surfaces des zones AU inscrites sur le plan de zonage dans la mesure où le périmètre de l'OAP peut parfois porter sur un périmètre de projet dépassant celui de la zone à urbaniser, pour intégrer par exemple, des terrains déjà bâtis ou des emprises publiques à requalifier.

Communes	Secteurs d'OAP	Superficies des secteurs d'OAP
Athée-sur-Cher	Scierie	4,2 dont 1 ha en AU (le reste étant en U artificialisé)
	Chemin des Brebis	1,1
	Rue des Vignes	2,9
	Gangnerie	3,3
	Bois l'Abbé	4,3
Bléré	La Varenne commerce	4,4
	La Varenne habitat	4,4
	Bois Gaulpied	62,4
	Les Aigremonts	16,4 dont 12,0 ha en zone AU (le reste étant en N)
	Vauloger	3,8 dont 2,7 étant en zone AU
	Montcartier	5,1
Céré-la-Ronde	Rue de la Ronde	1,3
	Bourg	0,4
Chenonceaux	George Sand	0,6
	Rue de la Chevalerie	0,5
Chisseaux	Bourg	1,2
	Dégrainière	1,1
Cigogné	Rue des Vignes	0,8
	Bourg	0,8
Civray-de-Touraine	Marquetterie	1,4
	Les Varennettes	1,9
Francueil	Juchepies	3,6
	Rue de Chenonceaux	1,7
La Croix-en-Touraine	Rue des Passeurs	1,7
	Le Peu	1,4
	La Rousselière	1,2
	Rue de Chenonceaux	1,1
	Rue de la Chauvinière	1,3
Luzillé	Meudon	0,6
	Bourg	0,4
Saint-Martin-le-Beau	La Bigarrière	12 dont 4,5 ha en zone AU (le reste étant en U déjà construit)
	Secteur gare	1,2
	Les Plantes Baron	4,5 dont 2,2 ha en zone AU (le reste étant en U déjà construit)
	Vieux Four	0,4
	Vieux Château	1,0
	Moulin à vent	0,6
Sublaines	Bourg	0,5

Secteurs en extension de l'enveloppe urbaine

Secteurs en densification de l'enveloppe urbaine

Secteurs à vocation résidentielle

Secteurs à vocation mixte

Secteurs à vocation économique

D- JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD

Les ambitions du PADD s'inscrivent pleinement dans une modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers puisque le PLUi prévoit une consommation totale de 140 hectares contre 157,1 sur la période passée (CEREMA, 2009-2019 – cf analyse foncière ci-après).

Efficacité foncière	Entre 2011 et 2016	Entre 2019 et 2030
Sur la période	+ 673 habitants (population des ménages) ⁽¹⁾ + 458 résidences principales ⁽¹⁾ + 54,7 ha ⁽²⁾ de surfaces artificialisées	+ 2 815 habitants + 1 335 logements + 70 ha de surfaces artificialisées
Par an	+ 135 habitants + 92 logements + 10,9 ha de surfaces artificialisées (1 189 m ² / logt supplémentaire)	+ 256 habitants + 121 logements + 6,4 ha de surfaces artificialisées (526 m ² / logt supplémentaire)

- (1) données INSEE 2011 et 1026
(2) données CEREMA 2011 à 2016

Efficacité foncière des objectifs du PLUi

Le PLUi promeut un modèle de développement plus économe en foncier par rapport à la tendance passée, il prévoit :

- Une diminution du rythme d'artificialisation à vocation d'habitat de 6,4 ha/an au lieu de 9 ha/an, sur la période 2009-2019).
- Une diminution de la mobilisation foncière par nouveau logement (en associant reconquête des logements vacants, des résidences secondaires et augmentation de la densité bâtie), en prévoyant un prélèvement de 526 m² d'espace par nouveau logement au lieu de 1189 m².
- Une augmentation de la densité d'habitants (par une optimisation du parc de logement et une élévation des densités bâties) en prévoyant une croissance démographique et en faisant correspondre la production de logements et l'artificialisation de l'espace à un gain démographique.

3) Compatibilité des objectifs chiffrés au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT

➤ Rappel des objectifs du SCoT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT des Communautés de l'Amboise, du Blérois et du Castelrenaudais (ABC) approuvé en juillet 2018 prévoit pour le territoire de la Communauté de communes de Bléré - Val de Cher les limites de consommation maximales d'espaces naturels, agricoles ou forestiers suivantes : 73 hectares dédiés à l'habitat et aux équipements et 70 hectares dédiés au développement économique et touristique (dont le site structurant de Sublaines - Bois Gaulpied).

Par ailleurs, le DOO du SCoT prévoit qu'au minimum 28% des logements supplémentaires sur le territoire de Bléré – Val de Cher soient réalisés à l'intérieur des enveloppes urbanisées existantes.

Enfin le DOO précise qu'il s'agit d'envisager les extensions urbaines dans un souci de gestion économe des sols. Sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation dédiés au logement et situés en extension de l'existant, les PLUi devront respecter les planchers de densités brutes suivants, différenciés par type d'enveloppes urbanisées :

- Moyenne au niveau des pôles urbains majeurs : densité brute minimale de 20 logements/ha,
- Moyenne sur l'ensemble des pôles relais : densité brute minimale de 16 logements/ha,
- Moyenne sur le reste du territoire : densité brute minimale de 13 logements / ha.

➤ Les objectifs résidentiels du PLUi sont compatibles avec le SCoT

Le PADD du PLUi prévoit, conformément au DOO, une extension de 70 hectares à vocation résidentielle et/ou mixte.

Il intègre également l'objectif de réalisation de nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines existantes dans la mesure où 383 logements peuvent être réalisés sans extension. Ce ratio correspond à l'objectif fixé par le SCoT.

Enfin, concernant les densités dans les secteurs d'extension, le PLUi est compatible avec le SCoT dans la mesure où :

- La densité dans les secteurs d'OAP en extension de Bléré s'élève à 20 logements/ha,

D- JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DU PADD

- La densité dans les secteurs d'OAP en extension dans les pôles relais s'élève à 16,3 logements/ha,
- La densité dans les secteurs d'OAP en extension dans les autres communes s'élève à 12,4 logements/ha.

En outre, le PLUi fixe des densités à respecter dans des secteurs d'OAP situées au sein de l'enveloppe urbaine, dépassant en cela les prescriptions du SCoT.

➤ Les objectifs économiques du PLUi sont compatibles avec le SCoT

Le PADD du PLUi prévoit, conformément au DOO, une extension de 70 hectares à vocation économique.

3-ANALYSE FONCIÈRE

A- CONSOMMATOIN D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années a été réalisée sur la base des données fournies par l'observatoire de l'artificialisation des sols, mis en place dans le cadre du Plan Biodiversité par le CEREMA, l'IGN et l'IRSTEA, sous le pilotage des ministères de la Transition écologique et solidaire, de l'Agriculture et de l'alimentation, et de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Cet outil de mesure permet de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle de chaque commune. Il donne les moyens aux territoires et aux citoyens de suivre, via internet, l'évolution de l'artificialisation et plus largement à terme de l'occupation et de l'usage des sols.

« Ces données permettent ainsi aux documents d'urbanisme de faire un historique de leur consommation d'espaces durant les 10 dernières années, comme demandé par le code de l'urbanisme. La différenciation des surfaces par rapport à leur destination (habitat, activités, zones commerciales...) par territoires est également disponible » (extrait du site internet de l'observatoire).

Les données de l'observatoire sont disponibles au lien suivant : <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2017#paragraph--572>

Définition et méthodologie pour mesure l'artificialisation des sols

L'artificialisation se définit communément comme la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

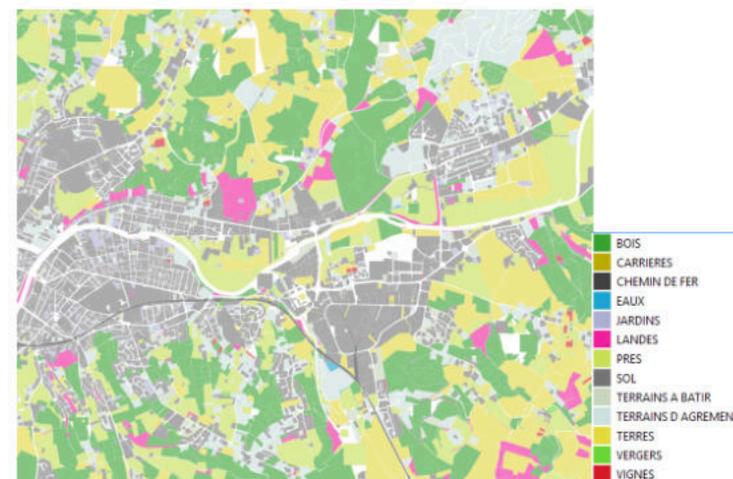
L'observatoire de l'artificialisation des sols repose sur l'analyse des fichiers fonciers. Ces fichiers sont une base de données retraitée par le Cerema à partir des données « MAJIC ». Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires. La base est créée chaque année depuis 2009, et contient les données au 1er janvier de l'année. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface artificialisée et non artificialisée. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc l'artificialisation. La base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. L'imposition étant modifiée en cas de changement d'usage, on en retrouve les traces dans la base.

Chaque parcelle est subdivisée en une ou plusieurs « subdivision fiscale », autrement appelée « suf ». Chacune de ces sufs est classée en une des 13 catégories ci-dessous. Cette donnée est ensuite agrégée à la parcelle. Ainsi, une parcelle possédant une « suf » de 1000 m² de terres et une de 2000 m² de vergers se verra assigner les surfaces correspondantes.

Catégorie de la suf	Signification
01	Terres
02	Près
03	Vergers
04	Vignes
05	Bois
06	Landes
07	Carrières
08	Eaux
09	Jardins
10	Terrains à bâtir
11	Terrains d'agrément
12	Chemin de fer
13	Sol

Liste des catégories fiscales définies dans les Fichiers fonciers

On obtient ainsi, à l'échelle parcellaire, une cartographie de l'occupation des sols, selon la « suf » dominante.



Occupation des sols majoritaire selon les Fichiers fonciers

A- CONSOMMATOIN D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Les Fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces. Il faut cependant noter certaines précautions d'usage.

>En particulier, les Fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. Ne sont pas cadastrés : les « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ; les eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ; les rivages de la mer ; les lacs s'ils appartiennent au domaine public ; les canaux de navigation de l'État non concédés.

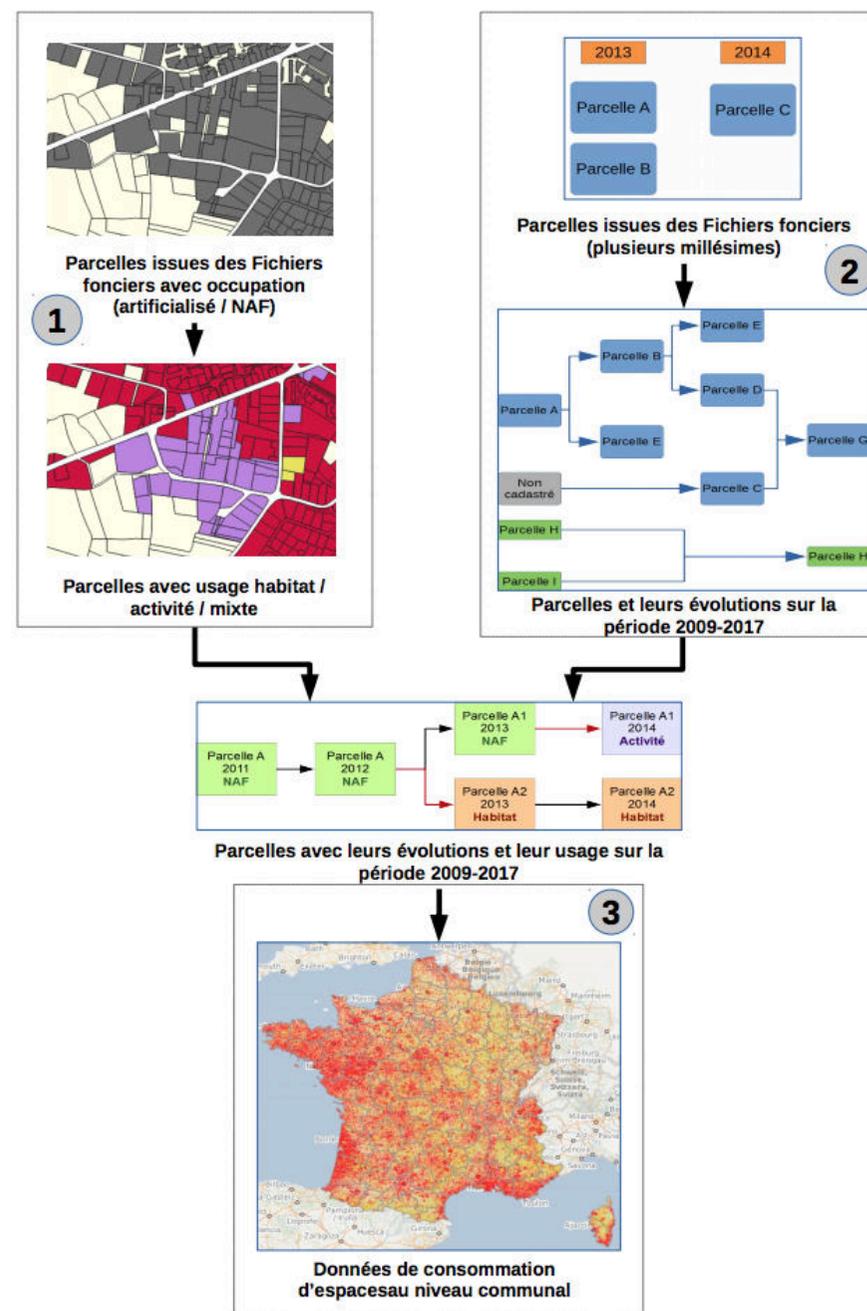
Les chiffres produits reprennent ainsi l'artificialisation qui a lieu sur l'espace cadastré : l'artificialisation de l'espace non-cadastré (cependant minime) n'est pas observée.

>Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a cependant montré qu'une partie des bâtiments n'était ainsi pas présente dans la base. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de l'artificialisation due aux propriétés publiques.

>Les terrains militaires ont un classement qui peut être instable : certains camps peuvent ainsi changer d'occupation fiscale d'une année à l'autre, sans changement d'usage physique du sol. Dans ce cadre, et au vu des surfaces importantes, il est souhaitable de les traiter à part afin d'éviter que ces changements imprévisibles ne faussent les résultats.

>Les golfs ont subi une modification fiscale en 2015, qui clarifie leur classement cadastral pour le passer en « artificialisé ». Dans les données brutes, on assiste ainsi à une très importante artificialisation entre 2014 et 2015, uniquement due à ce changement fiscal. Dans ce contexte, il est donc nécessaire de traiter à part les golfs pour éviter de fausser les résultats. Les golfs ne seront donc, dans ce contexte, pas considérés comme de l'artificialisation.

>Certaines parcelles ont leur somme des « suf » (subdivisions fiscales) différentes de la surface totale de la parcelle. En d'autres termes, la somme des parties est différente de l'enveloppe. Il est donc nécessaire de traiter ces cas particuliers.



Résumé de la méthode d'évaluation de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers. La partie en haut à gauche concerne l'usage, en haut à droite le multi-millésime et le centre le traitement

A- CONSOMMATOIN D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

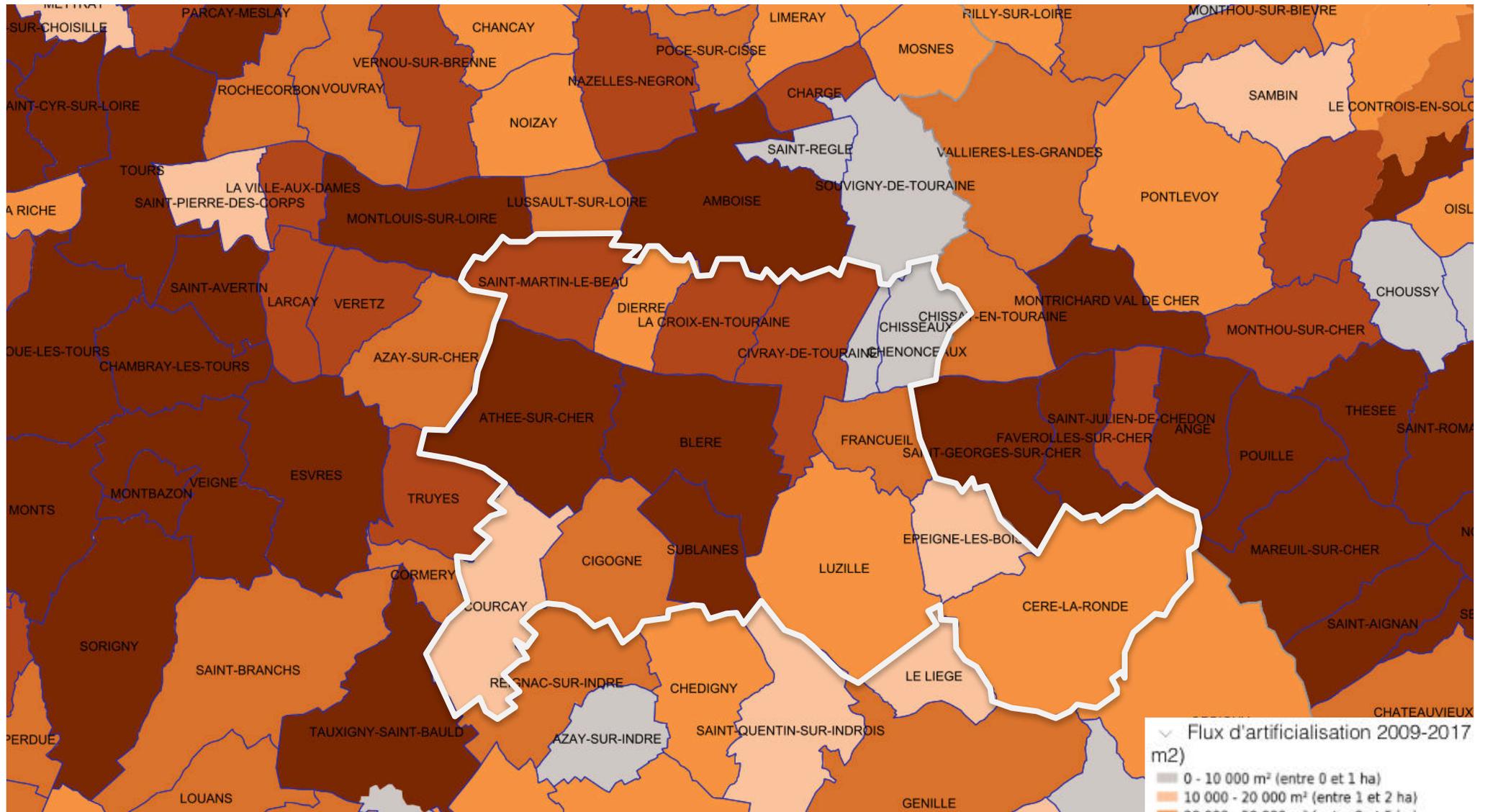
Résultats pour le territoire de Bléré – Val de Cher sur la période 2009-2017 – source : observatoire de l'artificialisation des sols

Commune	Artificialisation 2009 – 2017 (en ha)	Artificialisation à usage d'activité (en ha)	Artificialisation à usage d'habitat (en ha)	Artificialisation à usage mixte (en ha)
Athée-sur-Cher	22,9	9,4	10,8	0
Bléré	20,1	3,3	15,6	0
Céré-la-Ronde	2,2	0,0	1,2	0
Chenonceaux	0,7	0,0	0,7	0
Chisseaux	0,3	0,0	0,2	0
Cigogné	6,8	0,0	6,4	0
Civray-de-Touraine	11,9	3,3	7,7	0
Courçay	1,9	0,0	1,5	0
La Croix-en-Touraine	11,7	0,2	10,5	0
Dierre	2,1	0,1	1,8	0
Epeigné-les-Bois	1,4	0,0	1,3	0
Francueil	5,1	0,3	4,4	0
Luzillé	2,3	0,0	2,2	0
Saint-Martin-le-Beau	10,2	0,6	7,0	0
Sublaines	26,1	4,9	1,0	0
TOTAL en ha	125,7	22,2	72,2	0

Remarque : le total de l'artificialisation à usage d'activités, à usage d'habitat et à usage mixte ne correspond pas au total de l'artificialisation sur 2009-2017. Une partie de l'artificialisation est « non affectée » : il s'agit de parcelles artificialisées mais ne contenant pas de local.

A- CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Résultats pour le territoire de Bléré – Val de Cher sur la période 2009-2017 – source : observatoire de l'artificialisation des sols



Résultats pour le territoire de Bléré – Val de Cher sur la période 2009-2019 – sources : observatoire de l'artificialisation des sols et atopia

Commune	Artificialisation 2009 – 2019 (en ha)	Artificialisation à usage d'activité 2009 – 2019 (en ha)	Artificialisation à usage d'habitat 2009 – 2019 (en ha)	Artificialisation à usage mixte 2009 – 2019 (en ha)
Athée-sur-Cher	28,7	11,8	13,5	0
Bléré	25,2	4,1	19,5	0
Céré-la-Ronde	2,8	0,0	1,4	0
Chenonceaux	0,9	0,0	0,8	0
Chisseaux	0,4	0,0	0,2	0
Cigogné	8,5	0,0	7,9	0
Civray-de-Touraine	14,8	4,2	9,6	0
Courçay	2,3	0,0	1,9	0
La Croix-en-Touraine	14,6	0,2	13,2	0
Dierre	2,7	0,2	2,3	0
Epeigné-les-Bois	1,7	0,0	1,7	0
Francueil	6,4	0,4	5,6	0
Luzillé	2,8	0,0	2,7	0
Saint-Martin-le-Beau	12,7	0,8	8,8	0
Sublaines	32,6	6,1	1,2	0
TOTAL en ha	157,1	27,7	90,3	0

Remarque : le total de l'artificialisation à usage d'activités, à usage d'habitat et à usage mixte ne correspond pas au total de l'artificialisation sur 2009-2017. Une partie de l'artificialisation est « non affectée » : il s'agit de parcelles artificialisées mais ne contenant pas de local.

Afin de répondre à l'exigence du Code de l'urbanisme d'analyser la consommation d'espaces sur les dix dernières années, les données fournies par l'observatoire de l'artificialisation des sols pour la période 2009-2017 ont été extrapolées pour la période 2018-2019. L'hypothèse retenue est celle d'une poursuite de la tendance observée sur 2009-2017.

Entre 2009 et 2019, 157,1 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur le territoire de Bléré – Val de Cher, soit 15,7 hectares par an.

L'essentiel de cette consommation a porté sur des opérations résidentielles (90,3 hectares, soit 9 hectares par an). La consommation à vocation économique est près de 3 fois moindre puisqu'elle représente 27,7 hectares, soit 2,7 hectares par an.

Les communes pôle et pôles relais (Bléré, Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine, Saint-Martin-le-Beau) ont consommé :

- 81,1 hectares,
- soit 51,7% de l'artificialisation passée.

Les autres communes ont consommé :

- 75,9 hectares,
- soit 48,3% de l'artificialisation passée

B- CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis concerne ici le résidentiel. Elle s'est appuyée sur la méthodologie suivante :

- Etape 1 : Délimitation des enveloppes urbaines, constituant le périmètre d'étude.
- Etape 2 : Identification des potentialités dans les enveloppes urbaines.
- Etape 3 : Hiérarchisation des disponibilités dans les enveloppes urbaines.
- Etape 4 : Estimation des potentialités.

L'analyse a été réalisée sur la base de traitements géomatiques (SIG), d'observation de la photo aérienne, de visites de terrain et de réunions avec les élus des communes de Bléré – Val de Cher afin d'aboutir à un travail réaliste et pertinent.

Le travail d'identification du potentiel foncier a été réalisé durant la phase diagnostic et actualisé tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, jusqu'à l'automne 2019.

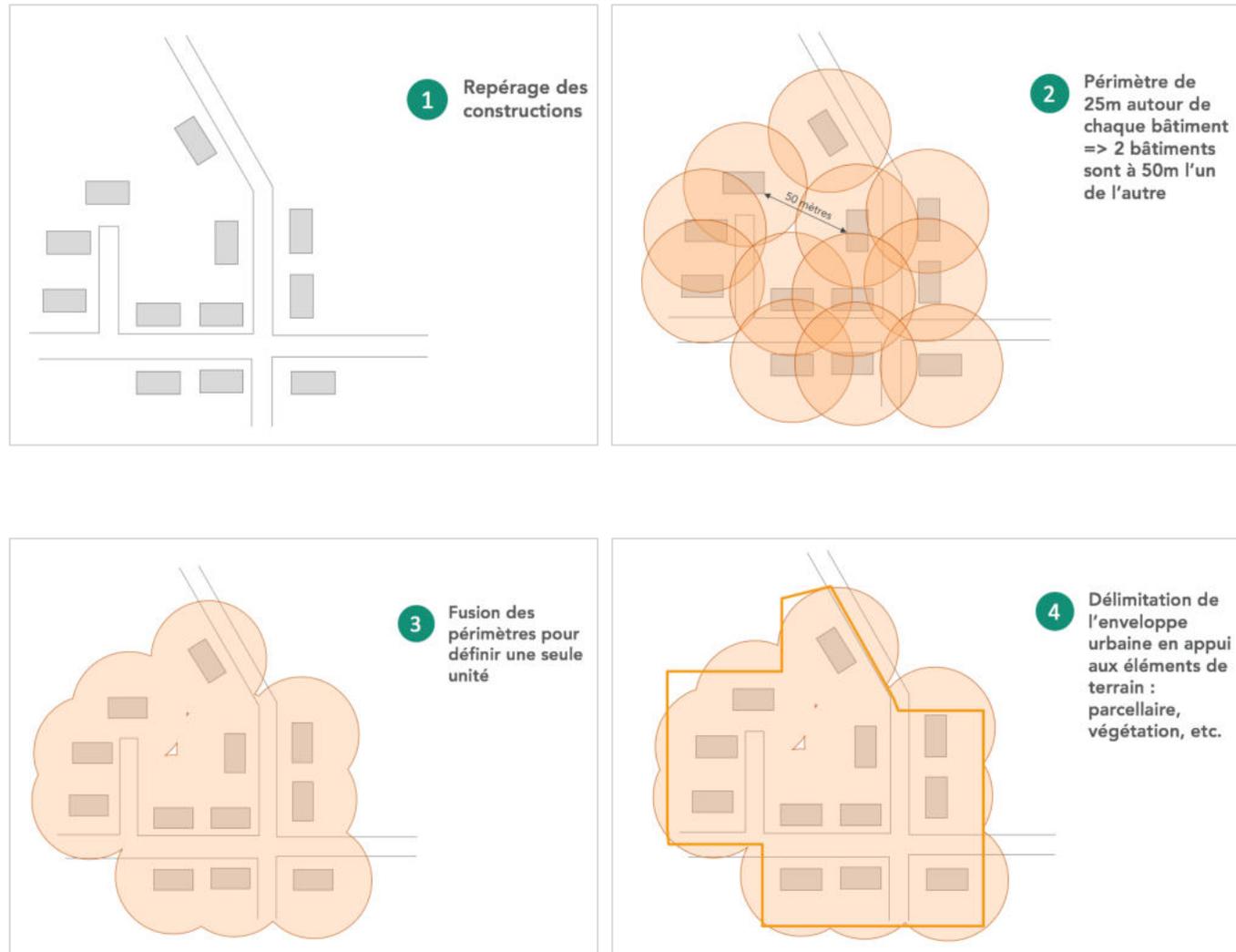
Étape 1 : délimitation des enveloppes urbaines

L'objectif de cette première étape a visé à définir le périmètre d'étude de l'analyse des possibilités de densification et de mutation. La méthode est présentée dans les schémas ci-contre.

L'enveloppe urbaine correspond à l'ensemble des espaces artificialisés présentant une certaine continuité et compacité. La vocation de ces espaces n'est pas un facteur discriminant afin d'appartenir à l'enveloppe urbaine. Les zones d'activités, les zones d'équipements collectifs, les infrastructures routières et ferroviaires sont intégrées à l'enveloppe urbaine.

L'enveloppe urbaine correspond à une photographie de l'urbanisation à l'instant T sur le territoire ; elle n'intègre pas les zones à urbaniser (AU) inscrites aux documents d'urbanisme. Par ailleurs, la notion d'enveloppe urbaine désigne les espaces effectivement construits mais également les parcelles non bâties et donc potentiellement mobilisables pour des opérations de construction.

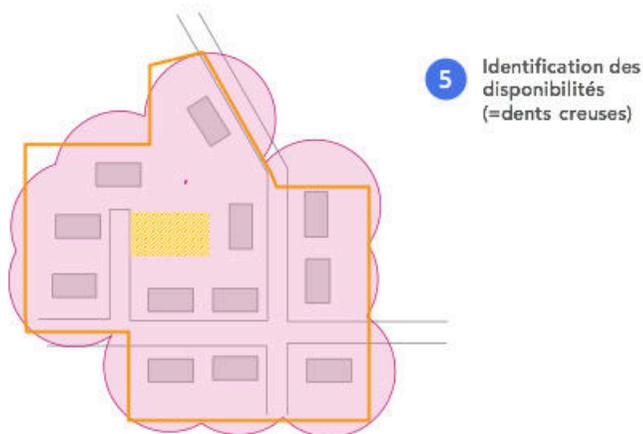
Illustration de la méthode appliquée à l'étape 1 pour définir les enveloppes urbaines



Étape 2 : identification des potentiels dans les enveloppes urbaines

Les dents creuses sont ensuite identifiées au sein de l'enveloppe urbaine constituée ; il s'agit des espaces interstitiels pouvant être de différentes natures :

- Les grands secteurs non bâtis présents au sein des enveloppes urbaines existantes.
- Les cœurs d'îlots correspondants aux fonds de jardins et aux parcelles enserrées dans le tissu urbain bâti. Souvent végétalisés, ils participent à la biodiversité en milieu urbain et à la respiration au sein des tissus les plus denses. Leur urbanisation est envisageable au regard de l'évaluation de leurs qualités et de leurs fonctions (valeur ajoutée dans le cadre de vie des riverains, accessibilité, disponibilité foncière, etc.).
- Les espaces résiduels et non bâtis, sorte de délaissés fonciers, qui se présentent sous différentes formes et se déclinent à différentes échelles. Il s'agit des espaces non bâtis, sans vocation ni fonction particulière.



Étape 3 : hiérarchisation des disponibilités

Les dents creuses sont hiérarchisées au travers un volet analytique, amenant à une hiérarchisation des disponibilités foncières.

Au-delà du seul repérage des potentialités réalisées à l'étape 2, l'analyse a constitué à hiérarchiser ces potentiels afin de proposer une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis réaliste, tenant compte d'une part du degré d'occupation des sites et, d'autre part, des facilités d'aménagement de chaque terrain identifié.

- Le degré d'occupation d'un site correspond à son usage et à la présence ou non de

constructions. Le terrain est-il utilisé ? Abrite-t-il des constructions ? Sont-elles dures ou légères ?

- La facilité de mobilisation ou d'aménagement traduit la faisabilité de densification / mutation d'un terrain. Elle est basée sur les caractéristiques intrinsèques du terrain (relief, talus, risques, pollutions, éléments techniques tels que des lignes électriques, des transformateurs, des bassins de rétention...) mais également son degré d'accessibilité (route dangereuse, absence de réseau viaire...) et la connaissance des élus des communes du territoire concernant le potentiel de mutation du site. Certains terrains sont en effet marqués par une rétention foncière forte et immuable depuis plusieurs années voire décennies.

		Degré d'occupation		
		Libre	Partiel	Encombré
Facilité de mobilisation	Fort			
	Moyen			
	Faible			

La dent creuse est comptabilisée lorsque :

- La facilité de mobilisation est forte ou moyenne,
- Et lorsque le degré d'occupation est libre ou partiel.

B- CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Étape 4 : estimation des potentialités et actualisation des dents creuses au regard du zonage du PLUi

Comme indiqué en introduction de la présente partie, l'analyse des potentiels fonciers a été actualisée depuis le diagnostic jusqu'à la stabilisation du zonage du PLUi.

Il est à noter que le périmètre de l'enveloppe urbaine ayant servi de cadre à l'analyse des potentiels fonciers n'est pas nécessairement identique à celui de la zone U :

- Dans certains cas, l'enveloppe urbaine est plus large que la zone U – c'est le cas lorsque la zone U est délimitée de façon plus restreinte à l'enveloppe urbaine pour tenir compte d'un risque ou d'une coupure d'urbanisation paysagère par exemple.
- Dans d'autres cas, la zone U est plus large que l'enveloppe urbaine – c'est le cas lorsque l'enveloppe urbaine ne correspond pas au tracé des parcelles.

Afin d'actualiser le potentiel foncier au regard de la définition du zonage, le potentiel foncier identifié dans l'enveloppe urbaine a été réexaminé au fil de l'élaboration du zonage, au regard de la délimitation de la zone urbaine (U). Dans certains cas, des potentiels ont été ajoutés, dans d'autres cas ils sont passés de la catégorie « pris en compte » à non pris en compte (exemple de potentiels identifiés dans l'enveloppe urbaine mais finalement protégés via le zonage du PLU). Ces évolutions mineures ont permis une actualisation à la marge de l'analyse du potentiel foncier réalisée en phase diagnostic / PADD.

Au total, ce sont 74 hectares de dents creuses qui ont été identifiés.

Après travail de terrain (élus + bureau d'études), 61% de cette surface totale ont été identifiés comme non mobilisables selon les motifs suivants :

Raison de non prise en compte dans le potentiel foncier	Surfaces totales (en ha)
ACCES	1,7
BOISEMENT	2,5
CONSTRUIT	13,0
EQUIPEMENT PUBLIC	3,8
ESPACE VERT PRIVE REMARQUABLE	7,4
ESPACE VERT PUBLIC	0,5
FOND DE PARCELLE JARDINÉS LIÉS À L'HABITAT	3,8
MAINTIEN DES VUES	0,04
PAS VENDEUR	5,9
PROXIMITÉ EXPLOITATION AGRICOLE	1,2
TAILLE TROP PETITE	0,5
TOPOGRAPHIE	4,8
Total général	45,7

→ Au total, ce travail a permis d'identifier un potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine de 28,9 hectares, sur les 15 communes de la CC Bléré – Val de Cher.

Pour chacune des dents creuses identifiées, il est déterminé le nombre de logements pouvant être réalisées suivant la hiérarchisation des communes :

- À Bléré : 1 logement/500 m²,
- À Athée-sur-Cher, Saint-Martin-le-Beau, La Croix-en-Touraine : 1 logement/650 m²,
- À Civray-de-Touraine, Courçay et Francueil : 1 logement/750 m²,
- Dans les autres communes : 1 logement/900m².

Communes	Superficie des potentiels fonciers	Total de logements
Bléré	2,8 ha	57
Athée-sur-Cher, Saint-Martin-le-Beau, La Croix-en-Touraine	4,5 ha	69
Civray-en-Touraine, Courçay et Francueil	10,6 ha	141
autres communes	10,4 ha	116
Total général	28,3 ha	383

→ Pour mettre en œuvre son projet de territoire, le PADD évalue le besoin de construction neuve à 1 335 nouveaux logements.

Sur ces 1 335 nouveaux logements, 383 peuvent être construits dans l'enveloppe urbaine, soit 28,7% du total des constructions.

EXEMPLE DANS LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE BLÉRÉ VAL DE CHER – commune de Francueil

1. Identification de l'enveloppe urbaine

1/ Ensemble de la couche « Bâtie indifférencié » de la base IGN BDTOPO©



2/ Application d'un espace tampon de 25 mètres autour des bâtiments



3/ Tracé de l'enveloppe urbaine



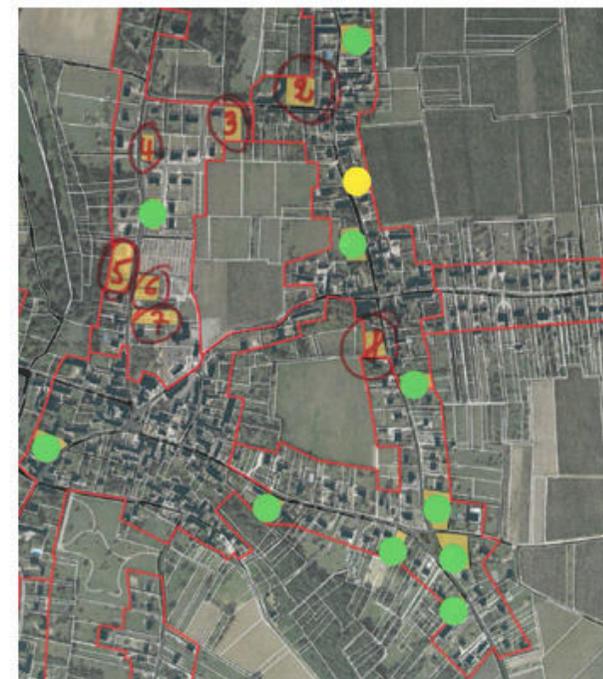
2. Identification des dents creuses

(en jaune, les dents creuses)



3. Travail de la commune

(par la commune – analyse approfondie)



Pour les cases numérotées :

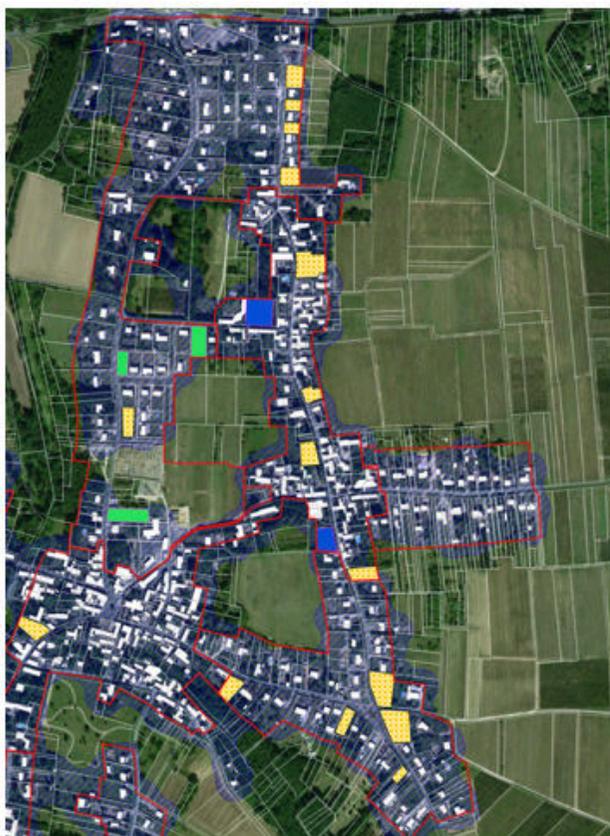
- N° 1 Concerne le parking du restaurant « Relais de Francueil » et il n'y a pas de constructions en prévision à cet emplacement.
- N° 2 : Concerne le parc d'une propriété de qualité (petit château) qu'il convient de préserver.
- N° 3 : Pourrait représenter une réserve foncière pour un accès vers la rue des Ouldes en cas de réalisation d'un projet immobilier.
- N° 4 : C'est la réserve incendie du quartier des Ouldes.
- N° 5 : Emplacement pour le ramassage des encombrants, verres, journaux.
- N° 6 et 7 : Réserves foncières à terme pour l'agrandissement du cimetière.
- N° 8 : Aujourd'hui parc d'une maison bourgeoise, éventuellement futur accès d'une zone constructible.

Sur Coulommiers, les espaces libres sont immédiatement constructibles en principe. Le terrain face à la parcelle 1926 peut servir de voies d'accès à différentes parcelles.

4. Capitalisation et actualisation

Les dents creuses sont catégorisées au regard des indications des élus et des analyses de terrains (vues aériennes, arpentage).

Exemple 1 :



Exemple 2 :



Légende des deux extraits ci-contre

-  **Dents creuses comptabilisées**
- Dents creuses non comptabilisées**
-  Non accessible
-  Occupée par du boisement
-  Déjà construite
-  Dédiée à un équipement public existant (bassin d'orage, placette, etc.) ou futur (emplacement réservé dans les documents d'urbanisme)
-  Espace vert privé remarquable (grand parc, valeur patrimoniale)
-  Espace vert public
-  Espace de dégagement permettant de ménager une vue
-  Propriétaire non vendeur à horizon PLUi
-  Espace de réciprocité par rapport à une exploitation agricole
-  Taille de la parcelle trop petite
-  Topographie (dénivelé, différentiel de niveau par rapport à la route, etc.)

4. Capitalisation et actualisation

En complément du travail avec les élus et des analyses de terrain, le potentiel foncier est actualisé au regard du travail progressif d'élaboration de zonage .

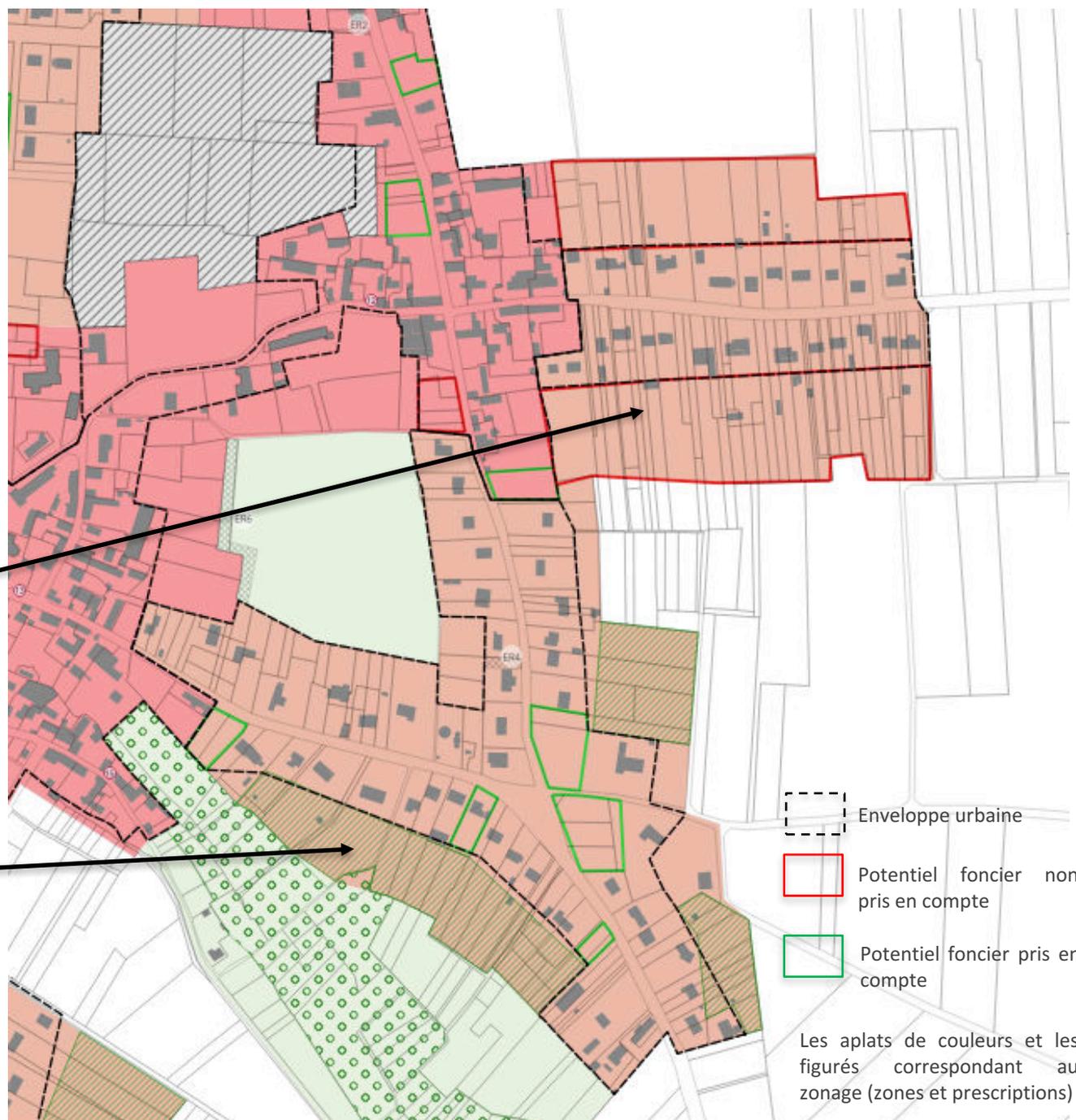
Exemple 3 : catégorisation du potentiel de densification en second rang

Cas 1 :

- Terrains en zone U mais situés hors de l'enveloppe urbaine.
 - Non analysés dans le cadre du potentiel foncier.
 - Identifiés en U mais non évalués comme potentiels fonciers au regard de leur occupation (jardins liés à l'habitat, entretenus + difficulté d'accès réduisant les potentiels de division)
- = La différence du périmètre de l'enveloppe urbaine et de la zone U n'a pas d'impact sur le potentiel foncier identifié.

Cas 2 :

- Terrains en zone U mais situés hors de l'enveloppe urbaine.
 - Non analysés dans le cadre du potentiel foncier.
 - Identifiés en U mais avec une protection relative aux espaces végétalisés.
- = La différence du périmètre de l'enveloppe urbaine et de la zone U n'a pas d'impact sur le potentiel foncier identifié.



B- CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a également porté sur les potentiels fonciers liés aux activités économiques et commerciales. Ont ainsi été recensés :

- À Athée-sur-Cher, un bâtiment vacant correspondant à l'ancienne poste,
- À Bléré, l'ancienne fonderie, représentant environ 2,5 ha,
- À Civray-de-Touraine, le site de l'ancienne cave rue Nationale, d'environ 0,5 ha.

Ancienne fonderie - Bléré



Ancienne cave – Civray-de-Touraine



Dans le PADD

La programmation résidentielle vise l'optimisation du parc de logements vacants et des résidences secondaires et considère le changement de destination des bâtiments existants comme moyen de répondre aux besoins en logements sans consommation d'espace.

L'évaluation des besoins fonciers sont minimisés par l'optimisation des disponibilités présentes au sein de taches urbaines existantes.

Les besoins en fonciers permettant de répondre aux besoins en logements sont minimisés en envisageant des densités résidentielles plus élevées.

Dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLUi définit 38 OAP sectorielles concernant des sites de projet urbain à vocations résidentielle, mixte ou économique. Parmi elles, 10 OAP résidentielles/mixtes visent l'intensification et l'optimisation de la tâche urbaine en ciblant des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine :

- Céré-la-Ronde – bourg,
- Chenonceaux – bourg,
- Chisseaux – rue des Vignes,
- Courçay – Veneuil,
- La Croix-en-Touraine – le Peu,
- Luzillé – bourg,
- Saint-Martin-le-Beau, Vieux Four,
- Saint-Martin-le-Beau, Vieux Château
- Saint-Martin-le-Beau, Moulin à vent
- Sublaines, bourg.

En outre :

- Les orientations qui visent l'organisation du réseau viaire vient à minimiser les emprises aux besoins en proportionnant les largeurs de voirie et les surfaces dédiées au stationnement.

- Les orientations concernant les formes urbaines et encouragent le développement de formes compactes et denses. Elles favorisent les compositions urbaines diversifiées articulées avec les tissus bâtis environnants.
- Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des ouvertures d'urbanisation par opération d'ensemble afin de concevoir des projets globaux qui utilisent au mieux les ressources foncières.

Sur le plan de zonage

Les zones U (urbaines) permettent d'accueillir de nouvelles constructions en densification. Certains secteurs ont été plus particulièrement ciblés, avec la définition d'OAP de secteur en renouvellement.

Les zones AU ont été dimensionnées dans un objectif de modération de la consommation foncière au regard des anciens PLU, du SCoT et de la consommation foncière passée. Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions en veillant au respect des densités.

Les STECAL sont exceptionnels et ont été délimités « au plus juste » afin de ne permettre que les extensions limitées ou les nouvelles constructions en dents creuses ou projet pour tenir compte de projets connus.

Des emplacements réservés ont été définis pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics et d'installations d'intérêt général. Ils sont particulièrement adaptés dans l'optique d'aménagement d'espaces publics et voiries en centres urbains, par exemple pour désenclaver un îlot, des fonds de parcelles ou des dents creuses.

Dans le règlement

Le règlement des zones U et AU facilite l'optimisation du foncier en :

- Ne fixant pas d'emprise au sol dans les zones centrales (UB et UC),
- Favorisant l'implantation sur les limites séparatives latérales en premier rang,
- N'exigeant pas systématiquement d'aménagement de stationnement lors de changement de destination
- Adaptant les règles en matière de surfaces éco-aménageables selon les secteurs et la densité attendue.
- Autorisant la construction en second rang sous réserve du respect des autres règles du règlement.

C- DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES ET LIMITENT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le règlement prévoit le changement de destination des bâtis situés en zone agricole et naturelle, notamment pour la création de logements.

Le règlement prévoit, de façon quasi systématique, que l'urbanisation des zones 1AU se fassent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

4-JUSTIFICATIONS

De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

De la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP

I. Affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier

=> 1A. Engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines associés au Val de Cher

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Renforcer la lisibilité des paysages identitaires » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les OAP comprennent des orientations visant à préserver les vues existantes et à assurer la bonne intégration des futures constructions dans les secteurs de développement, la plupart du temps situés en lisière urbaine. Les OAP intègrent des orientations paysagères, visant à assurer l'insertion qualitative des futures constructions (transitions paysagères à organiser, bandes végétalisées en interface avec les tissus riverains à créer...). La définition et la localisation des secteurs OAP ont été conduites dans une recherche constante de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de moindres impacts environnementaux, paysagers et sur le fonctionnement des sièges d'exploitation, les circulations agricoles, les capacités de développement futur des exploitations. Une OAP thématique est définie sur la Vallée du Cher et comprend, notamment, des outils de mise en valeur du patrimoine urbain et naturel aux abords de ce cours d'eau. 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Renforcer la lisibilité des paysages identitaires » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les coupures d'urbanisation, offrant notamment des ouvertures paysagères sur les coteaux, sont préservées via des <u>zonages A (agricole) ou N (naturel)</u>. Des <u>cônes de vue</u> sont identifiés au règlement graphique. Les abords du château de Chenonceau sont traités avec une attention particulière via, notamment la protection <u>d'alignements d'arbres, de patrimoine bâti et paysager</u> (murs, bâtis remarquables, parc paysager) et l'identification des espaces agricoles au Nord du site en secteur <u>Ap</u> (non constructible). Sur tout le territoire de la Communauté de communes, des éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> <u>Éléments de patrimoine bâti ou archéologique</u> : granges, moulins, manoirs, croix, loges de vigne, lavoirs, maisons éclusières, barrages à aiguille... <u>Murs à protéger</u> <u>Souterrains</u> <u>Arbres remarquables</u> <u>Parc remarquable</u>. La préservation et la valorisation des morphologies urbaines existantes sont assurées via l'identification de zones spécifiques pour les centres et bourgs (UC / UB), les tissus résidentiels plus contemporains à leurs abords (UP) et les hameaux (UH). Les règles d'implantation et de gabarit des constructions tiennent compte des caractéristiques de ces divers tissus. Des dispositions réglementaires sont prévues pour favoriser <u>l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles</u>, en zone A. Dans un souci de valorisation des axes de découverte et de traversées des villages, des <u>emplacements réservés</u> permettent des améliorations de traitement de l'espace public (élargissement ou création de voies développement des modes doux, réalisation d'aménagements paysagers...) 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

I. Affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier

=> 1A. Engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines associés au Val de Cher

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Conforter la qualité du territoire par une trame verte et bleue fonctionnelle » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les OAP intègrent des orientations visant à préserver les zones humides via le choix de localisation des secteurs de projet (limitation des impacts environnementaux) et via leur préservation lorsque l'OAP comprend un espace humide. La définition et la localisation des secteurs OAP ont été conduites dans une recherche constante de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de moindres impacts environnementaux. Les OAP prévoient des orientations en faveur d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité. Un principe de gestion de l'eau intégrée dès la conception des projets est imposé dans les OAP. 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Conforter la qualité du territoire par une trame verte et bleue fonctionnelle » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les zones A et N couvrent 94,8% du territoire intercommunal Les réservoirs de biodiversité et les grands corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue de la Communauté de communes sont protégés : <ul style="list-style-type: none"> Les <u>zones humides</u> sont identifiées au règlement graphique et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elles recouvrent les espaces délimités dans le catalogue interministériel de données géographiques comme « zone humide surfacique dans l'Indre-et-Loire », soit des zones humides de plus de 10 000 m², identifiées par une pluralité d'acteurs publics (Agence de l'eau, DREAL, collectivité départementale...). Un zonage N (naturel) et une protection de type <u>espaces boisés classés</u> (EBC) sont proposés pour les grands massifs du territoire tels que la forêt d'Amboise ou le bois d'Aiguevives. En outre, l'étang de la Brosse est classé en <u>zone N</u> et le plateau de Champeigne en <u>zone A</u> (agricole). Les autres éléments de trame verte et bleue aux échelles intercommunale comme communale sont préservés et renforcés via : <ul style="list-style-type: none"> Des protections définies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : <u>espaces naturels protégés, espaces verts protégés, alignements végétalisés, sources ou mares à protéger.</u> Une disposition réglementaire limitant la <u>constructibilité aux abords des cours d'eau</u>, pour réduire les pressions urbaines sur la qualité des eaux. La définition de <u>pourcentages d'espaces verts</u> à respecter dans certaines zones U et AU (hors tissus centraux) visant à garantir la perméabilité des sols. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

I. Affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier

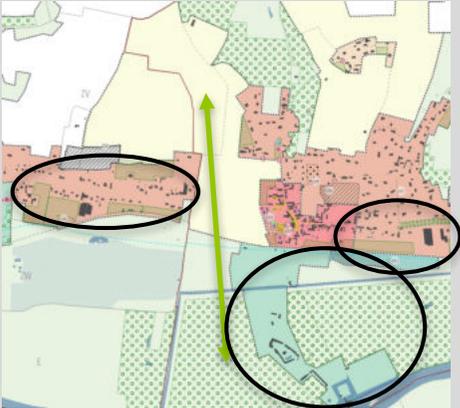
=> 1B. Organiser l'offre touristique dans une logique inter-vallées Loire/Cher/Indre

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Affirmer des pôles d'excellence touristique aux vocations lisibles et complémentaires » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La valorisation touristique et de la fonction « loisirs » de la vallée du Cher fait l'objet de l'un des objectifs de définition de l'OAP thématique Vallée du Cher. • Les orientations paysagères et de composition urbaines inscrites dans les OAP assurent la qualité des futurs aménagement et contribuent, en cela, à la valorisation globale du territoire intercommunal. 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Affirmer des pôles d'excellence touristique aux vocations lisibles et complémentaires » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le patrimoine bâti caractéristique de la Communauté de communes est protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et notamment les éléments de patrimoine lié à l'eau (moulins, lavoirs, barrages à aiguille...). ▪ Des <u>emplacements réservés</u> sont définis aux abords de l'Indre et du Cher, pour des aménagements paysagers et / ou le développement des mobilités, notamment douces. ▪ Les châteaux touristiques font l'objet d'un <u>zonage spécifique</u> « Nc » visant à permettre leur valorisation. Le château de Montpoupon est ainsi, à titre d'exemple, identifié comme tel. ▪ Des <u>linéaires commerciaux</u> sont délimités dans le centre-ville de Bléré, garantissant une diversité de fonctions urbaines et la satisfaction des besoins des touristes en matière de services. ▪ La diversification touristique passe également par le soutien aux activités agricoles. La zone A représente 59,9% du territoire intercommunal. Les coteaux viticoles sont préservés d'une urbanisation non maîtrisée via une identification en zone agricole. Le règlement littéral, quant à lui, vise à conforter les activités agricoles existantes et à favoriser le développement de nouvelles activités, notamment en <u>diversification</u>. La transformation, le conditionnement, la vente direct sont ainsi possibles. ▪ Des secteurs de tourisme ou de loisirs sont inscrits au règlement et visent à assurer la pérennité et le renforcement de l'offre sur le territoire intercommunal : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les <u>secteurs NI</u> correspondent à des sites existants ou des projets, à vocation touristique, de loisirs, d'activités sportives : family park campings, terrains de sport et d'activités de plein air... ▪ Les <u>secteurs Na</u> comprennent l'aérodrome de Dierre et le site ULM de Francueil, permettant leur développement mesuré. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Favoriser l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une OAP thématique Vallée du Cher est définie. Elle s'organise autour de 5 thématiques, dont l'une est dédiée aux chemins et circulations. • Les OAP sectorielles intègrent des objectifs de création de liaisons douces, visant ainsi à intégrer les secteurs de développement dans le réseau des circulations existantes. • Les OAP sectorielles prévoient des orientations paysagères visant à assurer la bonne intégration des futures constructions : transitions paysagères à organiser avec les espaces agricoles et naturels, bandes végétalisées en interface avec les tissus riverains à créer, espaces tampons végétalisés à conserver... • Des principes de composition urbaine sont développés dans les OAP. Ainsi l'aménagement des secteurs d'OAP doit « veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. » 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Favoriser l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des <u>emplacements réservés</u> sont inscrits au règlement pour faciliter les mobilités touristiques sur le territoire : création de liaisons douces, aménagement d'une aire de camping-car, réalisation de parkings... ▪ L'ambition d'accroissement de l'offre en hébergement touristique se traduit par : <ul style="list-style-type: none"> ▪ La possibilité, sous conditions, inscrite dans le règlement, de <u>changement de destination</u> des bâtiments situés dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) vers de l'habitation (gîte) et vers de l'hébergement hôtelier et touristique notamment. ▪ La délimitation de <u>secteurs Nc et Ni</u> dédiés, respectivement; aux châteaux touristiques et aux activités de loisirs, de tourisme, sportives et permettant de diversifier l'offre notamment en faveur de l'hébergement insolite. ▪ La définition de <u>linéaires commerciaux à préserver</u> à Chenonceaux, à Bléré et à Saint-Martin-le-Beau, intégrant des établissements hôteliers. ▪ L'attractivité touristique du territoire passe également par la qualité des aménagements urbains dans les communes. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les tissus centraux anciens (<u>zones UC et UB</u>), le règlement prévoit des dispositions renforcées en matière de qualité architecturale : toitures terrasses encadrées sous conditions, valorisation des matériaux d'origine, coffres de volets roulants extérieurs proscrits... ▪ Les zones à urbaniser font l'objet de zones spécifiques, liés à leur position dans le tissu urbain : <u>1AUB, 1AUP, 1AUH</u>, accompagnées de dispositions réglementaires reprenant les règles des zones UB, UP et UH, garantissant une continuité dans le paysage urbain. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

I. Affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier

=> FOCUS sur la prise en compte des enjeux du plan de gestion du site Val de Loire UNESCO

Enjeux du plan de gestion du site Val de Loire - UNESCO	Orientations du PADD	Extrait de dispositions dans les OAP, le règlement, le zonage
<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables Maintenir les paysages ouverts et les vues sur le Cher Réussir l'intégration de nouveaux équipements Valoriser les entrées et les axes de découverte du site 	<p>Axe 1 : affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier</p> <ul style="list-style-type: none"> Engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines associés au Val de Cher <ul style="list-style-type: none"> Renforcer la lisibilité des paysages identitaires Conforter la qualité du territoire par une trame vert et bleue fonctionnelle Organiser l'offre touristique dans une logique inter-vallées Loire/Cher/Indre <ul style="list-style-type: none"> Affirmer des pôles touristiques aux vocations lisibles et complémentaires Favoriser l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire 	<p><u>Le château de Chenonceau et ses abords :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Identification d'un secteur spécifique au château de Chenonceau, permettant sa valorisation Préservation de la coupure paysagère entre Civray-de-Touraine et Chenonceaux Identification de trames vertes protectrices au titre de l'article L.151-53, du Code de l'urbanisme le long de l'axe voie ferrée / RD40.  <p><u>La valorisation de la vallée du Cher :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Identification de la vallée en zonage N et protection de certains boisements en EBC. Définition d'une OAP vallée du Cher. <p><u>La valorisation de la zone tampon :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Affirmation de la limite d'urbanisation sur le coteau à Chenonceaux et à Chisseaux et préservations des lisières végétales à la Croix-en-Touraine et à Francueil en limitant les zones urbaines au tracé des tissus existants. Identification de zones à urbaniser à Civray, Chenonceaux, Chisseaux et Francueil en comblement du tissu existant ou dans son immédiat prolongement, dans un souci de limitation de l'impact visuel des futures constructions. Dans les OAP de Chenonceaux, Chisseaux et Civray : intégration d'orientations relatives à la valorisation des vues de coteau à coteau et vers la vallée du Cher. Définition d'OAP en renouvellement urbain (en zone urbaine U) dans les bourgs de Chenonceaux et Chisseaux, contribuant à la qualité urbaine et à l'intégration des futures constructions.

II. Conforter une qualité de vie qui s'appuie sur des liens de proximité

=> 2A. Affirmer un système d'espaces de vie porteur de l'élévation de la qualité de vie

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Organiser le développement résidentiel » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP fixent des objectifs de densité à respecter, variables selon le positionnement des communes dans l'armature territoriale. • Des OAP sont définies sur des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine, visant à concourir à l'objectif de réalisation de plus 28% des logements à construire à horizon 2030 sans extension. • Les OAP sont localisées en confortement des urbanisations structurantes. Il s'agit d'améliorer la performance des réseaux et la minimisation des extensions de réseaux (urbanisme plus compact, confortement des villages,...). • Les OAP contribuent à améliorer la diversité du parc de logements sur le territoire intercommunal via l'inscription, dans chaque OAP à vocation résidentielle, d'une orientation concernant le programme de logements qui devra satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. Certaines OAP inscrivent des objectifs plus précis (Athée-sur-Cher, Bléré, La Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau) : développement logements locatifs, petites typologies, logements sociaux. 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Organiser le développement résidentiel » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La définition des zones urbaines mixtes traduit l'armature territoriale de Bléré – Val de Cher : <ul style="list-style-type: none"> • La <u>zone UC</u> est dédiée aux espaces centraux de Bléré et des pôles relais (Saint-Martin-le-Beau, Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine). Les dispositions réglementaires associées visent la densification (hauteur élevée, emprise au sol non réglementée) et la préservation des qualités urbaines et architecturales (implantation par référence aux bâtiments environnants, dispositions architecturales renforcées...). • La <u>zone UB</u> correspond aux bourgs des communes rurales. Dans la même logique que la zone UC, les règles associées visent la densification et la préservation des qualités urbaines. La hauteur prévue y est cependant moins élevée que dans les centres des communes pôles, pour tenir compte des formes urbaines existantes. • La <u>zone UP</u> regroupe les secteurs à dominante résidentielle situés aux abords des zones UC et UB. Deux secteurs sont distingués afin de permettre une densification plus importante dans les espaces à proximité des pôles : les secteurs UPc (hauteur et emprise au sol plus élevés) et UPb. • La <u>diversification des fonctions urbaines</u> dans les espaces de centralité est garantie par la possibilité d'implantation de commerces, artisans, équipements dans les zones urbaines « mixtes » : UB, UC et UP. En outre, des linéaires commerciaux sont protégés à Bléré, garantissant la pérennité de l'offre. • La répartition des <u>zones AU</u> est réalisée dans un souci de renforcement de l'armature territoriale, de confortement des pôles et de vitalité des communes rurales. • L'identification de hameaux en zone U est définie dans un souci d'optimisation d'une campagne vivante et non d'extension. Les ensembles identifiés en <u>zone UH</u> répondent à plusieurs critères (au moins 10 habitations, une organisation urbaine lisible, des possibilités de densification et / ou une implantation bâtie historique). Par ailleurs, le règlement écrit impose qu'au moins 50% du volume principal de la construction principale soient édifiés dans une bande de profondeur de 35 mètres calculée depuis l'alignement, assurant ainsi une compacité de l'urbanisation. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

II. Conforter une qualité de vie qui s'appuie sur des liens de proximité

=> 2A. Affirmer un système d'espaces de vie porteur de l'élévation de la qualité de vie

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Organiser le développement résidentiel » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les secteurs de projet ont été localisés dans le souci de limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes. Les OAP intègrent des orientations paysagères visant à renforcer la part des espaces verts dans les futurs aménagements et ainsi de ralentir l'écoulement des eaux. Par ailleurs, un principe de gestion de l'eau intégrée dès la conception des projets est imposé dans les OAP. Des objectifs de performance énergétique et environnementale sont prévus dans les OAP, dans une logique de développement résilient : recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales en toiture, orientation des façades pour une maximisation des apports solaires... 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Organiser le développement résidentiel » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement intègre la prise en compte des risques dans le développement du territoire : <ul style="list-style-type: none"> Les périmètres des PPR (inondation et risques technologiques) sont reportés au règlement graphique. Les règlements associés sont annexés au PLUi. Le <u>risque de rupture de barrage</u> présent dans le bourg de Saint-Martin-le-Beau est matérialisé sur les documents graphiques et fait l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement écrit. Seules les extensions des bâtis existants et les annexes sont autorisés. Le règlement écrit rappelle les mesures nécessaires en cas de <u>risques de mouvements de terrain</u> et un ensemble de cartes et études associées sont annexées au PLUi. Une <u>zone non aedificandi</u> est délimitée à Saint-Martin-le-Beau, pour tenir compte du risque de propagation de fumée de l'entreprise Pullfex. La préservation et le renforcement de la trame verte et bleue contribue au développement résilient du territoire. Le règlement prévoit ainsi la protection d'<u>espaces boisés classés</u> et d'éléments environnementaux au titre de l'article <u>L.151-53 du Code de l'urbanisme</u> : zones humides, espaces naturels protégés, espace verts protégés, alignements végétalisés et sources ou mares à protéger. Par ailleurs, les espaces agricoles et naturels (zones A et N) représentent 94,8% du territoire intercommunal. Le règlement littéral impose des <u>% d'espaces perméables</u> à respecter dans les zones U et AU : <ul style="list-style-type: none"> Non réglementé dans les tissus centraux (UB et UC) du fait de la morphologie urbaine existante et dans les zones liées à la maison d'accueil spécialisée à Cigogné. Au moins 10% du terrain en UE et 1AUE, Au moins 40% du terrain en UH et 1AUH, Au moins 20% du terrain en UPc / 1AUPc et au moins 30% en UPb / 1AUPb. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

II. Conforter une qualité de vie qui s'appuie sur des liens de proximité

=> 2A. Affirmer un système d'espaces de vie porteur de l'élévation de la qualité de vie

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Faciliter les mobilités à l'échelle de chaque espace de vie » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les OAP prévoient des orientations visant à intégrer les secteurs de développement dans le réseau de circulations tous modes existants et de renforcer la desserte en modes doux. La recherche de connexion avec les réseaux actuels est priorisée. 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Faciliter les mobilités à l'échelle de chaque espace de vie » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des <u>emplacements réservés</u> sont définis pour la création de liaisons douces et d'espaces de stationnement. Un ER pour un espace de stationnement à proximité de la gare de Bléré – La Croix est notamment inscrit au règlement graphique. Des <u>normes de stationnement vélos</u> sont prévues dans le règlement littéral, dans les zones U et AU, pour les habitations et les bureaux. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec les orientations du PADD « Des fonctions urbaines complémentaires » et « Des mobilité internes facilitées » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Bléré, une OAP est définie sur le secteur « La Varenne » en réponse à l'ambition portée par le PADD d'optimisation du tissu urbain mixte le long de la RD376. Un développement mixte (commerces / habitat) est prévu sur le site. • Les OAP prévoient le renforcement des modes alternatifs à la voiture individuelle via la prescription de réalisation de liaisons douces, connectées aux réseaux existants. 	<p>En cohérence avec les orientations du PADD « Des fonctions urbaines complémentaires » et « Des mobilité internes facilitées » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La protection de <u>linéaires commerciaux</u> dans le centre de Bléré vise à répondre à l'objectif de renforcement de l'offre commerciale et de services de proximité dans le centre-ville. • En outre, dans la zone UC, dont le centre de Bléré fait partie, un <u>bonus de hauteur est prévue pour les constructions à vocation de commerce</u> (+ 1 m par rapport à la hauteur maximum fixée dans les dispositions générales). • La reconquête progressive et l'extension de l'espace d'activités Saint Julien / Bois Pataud se traduit par l'identification du secteur en <u>zone UE</u>, affirmant ainsi sa vocation économique. Le règlement écrit intègre des dispositions visant à améliorer l'intégration urbaine des constructions : façades aux teintes moyennes. à soutenues, habillage pour les éléments techniques en toiture, clôtures d'une seule teinte... • Les abords de la gare de Bléré – La Croix sont valorisés via <u>des emplacements réservés</u> prévus pour renforcer son accès. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

III. Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle

=> 3A. Accompagner l'évolution des entreprises agricoles et soutenir le développement des exploitations

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec les orientations du PADD « Répondre aux besoins spécifiques de chaque terroir » et « Soutenir l'activité agricole et préserver les ressources » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la mise en œuvre du PADD ne donne pas lieu à une OAP thématique spécifique, les OAP prévoient des principes permettant d'assurer la préservation des espaces agricoles via le maintien d'espaces tampons végétalisés existants ou la création de transitions paysagères entre les futures constructions et les espaces agricoles à organiser, dans un souci de bonne cohabitation des usages et d'intégration paysagère. • En outre, la définition et la localisation des secteurs OAP ont été conduites dans une recherche constante de réduction de la consommation des espaces agricoles et de moindre impact sur le fonctionnement des sièges d'exploitation, les circulations agricoles, les capacités de développement futur des exploitations. 	<p>En cohérence avec les orientations du PADD « Répondre aux besoins spécifiques de chaque terroir » et « Soutenir l'activité agricole et préserver les ressources » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les grands espaces agricoles et naturels de Bléré – Val de Cher sont protégés par des <u>zonages A ou N</u> qui représentent 94,8% du territoire intercommunal. <ul style="list-style-type: none"> • La plaine alluviale du Cher est préservée via un zonage N. • Les coteaux viticoles sont identifiés en zone A ou secteur Ap, assurant ainsi la protection des surfaces de vignobles. • Les grandes cultures du plateau viticole sont valorisées par une identification en zone A. • Dans le bassin de la Chézelles, l'alternance d'un zonage A et N permet de répondre à la diversité des occupations du sol. • Les grands espaces forestiers sont protégés par un zonage N, parfois doublé d'un classement en EBC (forêt d'Amboise, coteaux de la vallée du Cher, vallée de l'Indre). Le règlement prévoit également la valorisation de la filière sylvicole en permettant les constructions liées à l'exploitation forestière en zone N. • Les <u>zones AU</u> définies au PLUi pour le développement du territoire de la communauté de communes répondent à l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers affiché au PADD ; d'autant plus que certaines d'entre elles correspondent à une densification des enveloppes urbaines existantes. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

III. Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle

=> 3A. Accompagner l'évolution des entreprises agricoles et soutenir le développement des exploitations

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Accompagner l'évolution des entreprises agricoles en lien avec le territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la mise en œuvre du PADD ne donne pas lieu à une OAP thématique spécifique, les OAP prévoient des principes permettant d'assurer la préservation des espaces agricoles via le maintien d'espaces tampons végétalisés existants ou la création de transitions paysagères entre les futures constructions et les espaces agricoles à organiser, dans un souci de bonne cohabitation des usages et d'intégration paysagère. • En outre, la définition et la localisation des secteurs OAP ont été conduites dans une recherche constante de réduction de la consommation des espaces agricoles et de moindre impact sur le fonctionnement des sièges d'exploitation, les circulations agricoles, les capacités de développement futur des exploitations. 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Accompagner l'évolution des entreprises agricoles en lien avec le territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone A permet la <u>valorisation des potentiels de production d'énergies renouvelables</u> dans les espaces agricoles via, notamment la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles. Par ailleurs, les parcs photovoltaïques au sol, à caractère professionnel, sont autorisés dans la zone A à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Cette disposition réglementaire répond à l'impossibilité de réaliser des parcs photovoltaïques dans les secteurs d'anciennes carrières et les délaissés d'espaces économiques existants. A Bléré, les anciennes carrières sont impactées par un périmètre de protection de captage des eaux et sont situées dans une ZNIEFF de type 1 et en limite du site ZPS pelouse calcicole. A Sublaines, dans la ZAE Subaines Bois Gaulpied, les délaissés sont concernés par la marge d'inconstructibilité aux abords de l'A85 et sont situées dans une ZNIEFF de type II. Enfin, les autres délaissés économiques sur le territoire intercommunal sont concernés par le PPRi du Cher. • Le règlement du PLUi répond aux objectifs de diversification de l'économie agricole en zone A en autorisant : <ul style="list-style-type: none"> • Les <u>activités de transformation, conditionnement et de vente des produits, l'accueil touristique</u> sous condition qu'elles soient dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles aient pour support l'exploitation. • Le <u>changement de destination</u> des bâtiments en zone A à de multiples conditions : qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il se fasse au bénéfice de certaines destinations, que les constructions soient desservies par les réseaux et que le changement de destination soit soumis à l'avis de la Conférence des Maires de la CCBVC. <p>Les bâtis pouvant changer de destination en zones A ou N ne font pas l'objet d'un repérage au règlement graphique mais sont encadrés par le règlement littéral, afin de s'adapter aux caractéristiques des espaces agricoles de Bléré – Val de Cher. Les secteurs agricoles de l'intercommunalité sont vastes et marqués par un maillage particulièrement dense de constructions isolées et d'écarts constituant un potentiel qu'il s'agit de valoriser au fil des projets portés par les pétitionnaires et dans un souci d'équilibre entre activités agricoles et autres fonctions.</p> • Une attention particulière est portée à <u>l'intégration des nouvelles constructions agricoles</u>. Le règlement prévoit des dispositions de bonne adaptation au terrain naturel et des prescriptions concernant les façades, les menuiseries et les toitures (distinction visuelle entre la toiture et les façades). 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

III. Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle

=> 3B. Développer une offre économique lisible et qualitative

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec les orientations du PADD « Une offre adaptée, lisible et complémentaire à l'échelle du territoire » et « Une qualification des espaces d'activité » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des OAP sur les secteurs d'extension à vocation économique ont été définies. Elles intègrent des principes d'accessibilité, desserte, stationnement ainsi que des orientations paysagères et de composition urbaine visant à favoriser la bonne intégration des futures constructions : alignements d'arbres à préserver, espaces tampons végétalisés à maintenir, transitions paysagères à organiser, vues à valoriser... 	<p>En cohérence avec les orientations du PADD « Une offre adaptée, lisible et complémentaire à l'échelle du territoire » et « Une qualification des espaces d'activité » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour garantir la vitalité économique et soutenir l'installation de nouvelles activités, le PLUi définit des <u>zones UE</u>, dédiées aux activités économiques à Saint-Martin-le-Beau, Athée-sur-Cher, Bléré, Civray-de-Touraine, Sublaines, Céré-la-Ronde et Francueil. Le PLUi prévoit également le développement d'une partie des espaces d'activités existants, via la définition de <u>zones 1AUE</u> à Athée-sur-Cher, Francueil et Bléré (ZAC Sublaines Bois Gaulpied phase 2). Le règlement des zones UE et 1AUE favorise l'accueil d'une diversité d'activités économiques via des règles d'implantation et de hauteur adaptées aux besoins des entreprises. Dans un souci de qualification des espaces d'activités économiques et de bonne intégration des constructions, le règlement littéral prévoit dans les zones UE et 1AUE : <ul style="list-style-type: none"> Des <u>retraits spécifiques</u> lorsque les constructions économiques jouxtent des zones urbaines ou à urbaniser mixtes, des zones agricoles ou des zones naturelles. Des règles en matière de <u>caractéristiques des façades</u> (teinte moyennes à soutenues), des <u>toitures</u> (interdiction des aspects brillants) et des <u>clôtures</u> (une seule teinte). Des <u>pourcentages d'espaces perméables</u> à respecter (10% du terrain). Enfin, le PLUi permet le <u>développement d'activités diffuses</u>, hors zones d'activités économiques, en autorisant l'implantation d'activités économiques dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes, sous condition cependant pour les activités industrielles et les entrepôts. En outre, des bâtiments changeant de destination dans les zones agricoles et naturelles pourraient accueillir des activités. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>

III. Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle

=> 3C. Renforcer l'économie tertiaire

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Développer une économie résidentielle en lien avec l'attractivité du territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si la mise en œuvre du PADD ne donne pas lieu à une OAP thématique spécifique, les OAP contribuent à l'amélioration de la qualité de vie via des orientations visant le développement de liaisons douces, notamment vers les équipements, commerces et services existants. 	<p>En cohérence avec l'orientation du PADD « Développer une économie résidentielle en lien avec l'attractivité du territoire » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le développement des activités tertiaires est favorisé dans le règlement via la diversité des fonctions urbaines autorisée dans les zones urbaines et à urbaniser mixte : UC/UB, UP, UH et leurs zones AU associées. • Dans le centre-ville de Bléré, l'identification de <u>linéaires commerciaux</u> à protéger au règlement graphique répond au renforcement de la dynamique d'activités présentes dans le centre-ville de la commune pôle. • Afin d'accompagner le déploiement de la montée en débit du réseau internet sur le territoire, le règlement prévoit, dans les zones U et AU, que les nouvelles constructions intègrent des fourreaux nécessaires au passage de la <u> fibre optique</u>. • Les <u>normes de stationnement</u> dans le règlement écrit sont définies dans le souci de favoriser le développement d'activités liées à l'économie résidentielle. Ainsi : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement en cas de changement de destination dans les tissus centraux (UC et UB) afin d'encourager la mobilisation du bâti existant et de favoriser les activités présentes dans les centres et bourgs. • Dans les zones UC et UB le stationnement n'est pas réglementé pour le commerce et activités de services. Dans les autres zones urbaines et à urbaniser concernées, les petites surfaces (moins de 200m²) ne sont pas concernées par la réalisation de places de stationnement. 	<p>Le règlement écrit précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.</p>



5-JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les différentes zones du PLUi, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	<p>Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UC – Centres des communes pôles. La zone UC identifie les centres-villes des communes pôle et pôles relais : Bléré, Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau. La zone UC est une zone agglomérée dense, caractérisée par la présence de bâti ancien et par une mixité de fonctions : habitat, commerces et services, équipements, artisanat... La zone UC est marquée par un bâti construit en général en ordre continu et à l'alignement, la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées, l'existence d'équipements de caractère structurant aux échelles communale et intercommunale (mairie, Poste, grands équipements sportifs et culturels...) et une desserte en transports en commune (gare, bus). ▪ UB – Bourgs des communes rurales (Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, Luzillé et Sublaines). La zone UB est une zone agglomérée dense, caractérisée par la présence de bâti ancien et par une mixité de fonctions : habitat, commerces et services, équipements, artisanat... Elle est marquée par : un bâti construit en général en ordre continu et à l'alignement mais elle comprend également des constructions plus récentes, implantées en retrait des voies et des limites séparatives, la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées et l'existence d'équipements de caractère structurant à l'échelle communale (mairie, école, commerces de proximité...). ▪ UP – Abords des centres et des bourgs. La zone UP est la zone d'extension immédiate des centres et bourgs. A dominante résidentielle, elle est essentiellement constituée de constructions de type habitat individuel, implantées librement ou dans des formes organisées (lotissements). La zone UP accueille aussi, ponctuellement, d'autres fonctions urbaines : équipements, commerces, artisanat... La zone UP est marquée par : un bâti majoritairement contemporain, implanté en retrait des voies et des limites séparatives, une fonction dominante résidentielle et une forte présence du végétal. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le secteur UPb, regroupant les espaces d'extension aux abords des bourgs des communes de Dierre, Civray-en-Touraine, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Courçay, Francueil et Luzillé, ▪ le secteur UPc, correspondant aux espaces d'extension aux abords des centres des communes pôles (Athée-sur-Cher, Bléré, La Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau). ▪ UH – Tissu lâche, en discontinuité des tissus urbains. La zone UH est une zone agglomérée au tissu plutôt lâche, caractérisée par la présence d'un bâti diversifié (ancien et contemporain), une vocation majoritairement résidentielle et une situation en discontinuité des tissus urbains centraux et de leurs abords immédiats. La zone UH est marquée par : un bâti diversifié, ancien et contemporain, aux gabarits, architectures et implantations variés, ponctuellement, la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées, une fonction dominante résidentielle et une forte présence du végétal. ▪ UE – Espaces d'activités économiques. La zone UE est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation préférentielle d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle correspond aux espaces d'activités économiques existants sur le territoire de Bléré Val-de-Cher. ▪ UEQ – Equipement spécialisée. La zone UEQ correspond au secteur de la Maison d'accueil spécialisée à Cigogné. Elle est dédiée à l'accueil de certains équipements et de constructions d'intérêt collectif.
Zones à urbaniser	<p>Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1AU – Zone de projet urbain. Les zones 1AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. Les zones 1AUB, 1AUP et 1AUH ont une vocation mixte tandis que les zones 1AUE et 1AUEQ sont dédiées, respectivement, à de l'accueil d'activités économiques et d'équipements spécialisés. ▪ 2AU – Zone de projet urbain. Les zones 2AU recouvrent des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les différentes zones du PLUi, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zone agricole	<p>La zone A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.</p> <p>La zone A comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ap – Secteur agricole paysager. Le secteur Ap correspond à des espaces agricoles à enjeux paysagers.▪ Ae – Secteur dédié aux activités équestres.
Zone naturelle	<p>La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.</p> <p>La zone N comprend six secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Na, dédié aux activités aériennes,▪ Nc, correspondant aux secteurs de châteaux à vocation touristique,▪ Neq, destiné à des activités d'hébergement et / ou de certains équipements,▪ Ngv, spécifique à l'accueil des gens du voyage,▪ Nj, associé à des jardins familiaux,▪ Nl, regroupant des secteurs à vocation de sport, de tourisme ou de loisirs.

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones	Surface des zones en hectares (calcul SIG)			Part du territoire en %
UC	92,9 ha	1 447,4 ha	1 585 ha	4,8%
UB	169,8 ha			
UP	890,6 ha			
UH	294 ha			
UE	135,1 ha	137,5 ha		
UEQ	2,4 ha			
1AUB	2,1 ha	64,6 ha	137 ha	0,4%
1AUP	53,3 ha			
1AUH	1,3 ha			
1AUE	66,5 ha			
1AUEQ	1,4 ha			
2AU	11,9 ha	7,4 ha		
A	18 288,7 ha	19 707 ha		59,9%
Ae	16,1 ha			
Ap	1 402 ha			
N	11 329 ha	11 469 ha		34,9%
Na	6,2 ha			
Nc	47,8 ha			
Neq	6,1 ha			
Ngv	6,4 ha			
Nj	2,2 ha			
NI	71,3 ha			
TOTAL (à l'arrondi)	32 897 ha	32 897 ha		100 %

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Zones	Surface des zones en hectares (calcul SIG)	Surface à Bléré	Surface dans les communes pôles relais (Saint-Martin-le-Beau, Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine)	Surface dans les autres communes
UC	92,9 ha	36 ha	57 ha	
UB	169,8 ha			169,8 ha
UP	890,6 ha	197 ha	349,3 ha	344,7 ha
UH	294 ha	47,4 ha	78,7 ha	167,6 ha
UE	135,1 ha	44,3 ha	29,9 ha	60,9 ha
UEQ	2,4 ha			2,4 ha
1AUB	2,1 ha			2,1 ha
1AUP	53,3 ha	21,9 ha	21,6 ha	9,8 ha
1AUH	1,3 ha		1,3 ha	
1AUE	66,5 ha	63,7 ha	1 ha	1,8 ha
1AUEQ	1,4 ha			1,4 ha
2AU	11,9 ha	7,4 ha	4,5 ha	
A	18 288,7 ha	1 970,5 ha	3 051,6 ha	13 266,6 ha
Ae	16,1 ha		5,2 ha	10,9 ha
Ap	1 402 ha		642,8 ha	759,2 ha
N	11 329 ha	713,3 ha	2 620,8 ha	7 994,7 ha
Na	6,2 ha			6,2 ha
Nc	47,8 ha			47,8 ha
Neq	6,1 ha		6,1 ha	
Ngv	6,4 ha	0,5 ha	4 ha	1,9 ha
Nj	2,2 ha		2,2 ha	
NI	71,3 ha	9,2 ha	10,9 ha	51,2 ha
TOTAL (à l'arrondi)	32 897 ha	3 111 ha	6 887 ha	22 899 ha

Les grandes catégories des zones

L'organisation spatiale des quatre principaux zonages (U/AU/A/N) du PLUi est l'expression règlementaire du projet de territoire des 15 communes de la Communauté de communes de Bléré – Val de Cher. La répartition des zones traduit les équilibres d'aménagement et de développement mis en œuvre par les élus sur l'espace communautaire.

Le centre urbain aggloméré – centres et bourgs – ainsi que leur développement et les hameaux structurants constituent le pôle aggloméré de Bléré – Val de Cher. Il voit sa vocation d'espace urbain majeur confirmé par un zonage U.

Le tissu urbain aggloméré détermine un processus d'urbanisation qui limite l'étalement urbain périphérique – circonscrit dans les zones AU – et qui valorise avantagement le potentiel foncier existant en renouvellement et en intensification du tissu urbain.

L'équilibre entre les zones urbaines et les zones agricoles, naturelles et boisées est assuré par un espace rural constitué dans lequel l'affectation des sols est vouée aux activités agricoles, à la protection des secteurs naturels, au développement maîtrisé et accompagné des communes rurales.

Cette répartition entre les grandes catégories de zones (U, AU, A et N), à l'échelle du territoire de la Communauté de communes de Bléré – Val de Cher, manifeste la volonté de fixer un équilibre spatial entre zones urbaines et zones à urbaniser d'une part, zones agricoles et zones naturelles d'autre part.

La définition des zones urbaines (zones U) est fondée sur le croisement entre une lecture morphologique du tissu urbain constitué et sur leur devenir, inscrit dans les orientations du PADD. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types de zones la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Enfin, la définition des zones traduit la volonté du projet de prendre en compte le caractère mixte et multifonctionnel des tissus bâtis urbains et ruraux. Hormis les zones urbaines spécifiques à vocation économiques et d'équipements spécialisés qui bénéficient d'un zonage approprié, le PLUi reconnaît et conforte les qualités plurielles des tissus urbains où les fonctions résidentielles s'appuient sur la présence d'animations urbaines (mixité urbaine) : emplois et activités économiques, agriculture, habitat, services et équipements, offre culturelle et de loisirs, activités touristiques...

Zonage et éléments de sur-zonage du PLUi



Délimitation de la zone **UC** - Zone urbaine des centres des communes pôles

Délimitation de la zone **UB** - Zone urbaine des bourgs des communes rurales

Les zones UB et UC correspondent aux espaces de centres et de bourgs des communes de Bléré - Val de Cher. Elles sont caractérisées par une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces, services, petites activités...), des densités élevées et une qualité patrimoniale fondée sur la présence d'un tissu ancien.

Les zones UB et UC identifient les tissus urbains des centres et des bourgs des communes du territoire, caractérisés, pour l'essentiel par des bâtis anciens, mais comprenant également, ponctuellement, des bâtis contemporains, particulièrement dans les communes rurales où le bourg est composé de bâti ancien et contemporain. La zone UC est marquée par des gabarits de construction plus importants et des fonctionnalités urbaines plus développées (plus de commerces et services).

Ces zones traduisent un principe et une volonté affirmée de diversité des fonctions et de densité des tissus.

Le règlement littéral associé aux zones UB et UC vise à pérenniser la mixité des fonctions urbaines caractéristique de ces secteurs. Ainsi :

- Les constructions interdites sont limitées. Ainsi, les constructions agricoles sont autorisées sous condition de présence d'une activité agricole déjà existante. Les centres et bourgs peuvent accueillir ponctuellement des activités agricoles dont il s'agit de permettre l'évolution.
- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie,
- Certains commerces identifiés au document graphique sont préservés (interdiction de changement de destination),

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires confortant la densité des tissus et permettant une densification du tissu par comblement de dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques et architecturales. Ainsi :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- Les hauteurs maximum sont fixées à 11 mètres au faîtage pour la zone UB et 14 mètres au faîtage pour la zone UC,
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est définie par rapport aux constructions existantes voisines,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation est libre dans une bande de 15 mètres et, au-delà, le retrait est imposé pour les constructions de plus d'un niveau.
- Des dispositions en matière de qualité urbaine et architecturale renforcées sont inscrites, notamment via l'autorisation des toitures terrasses sous conditions.

Séquences du territoire classées en zones UB et UC

- Tissus bâtis des centres des communes pôles et des bourgs des communes rurales.
- Communes concernées par un zonage UB : Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, Luzillé, Sublaines
- Communes concernées par un zonage UC : Bléré, Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine, Saint-Martin-le-Beau

Fonction des zones UB et UC et objectifs attendus

- Confortation de l'animation des centres et des bourgs, à la vocation multiple (habitat, équipements, activités, services, commerces etc.).
- Valorisation des paysages bâtis, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien.
- Préservation des attraits résidentiels.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations, et mise en œuvre d'une mixité maîtrisée.

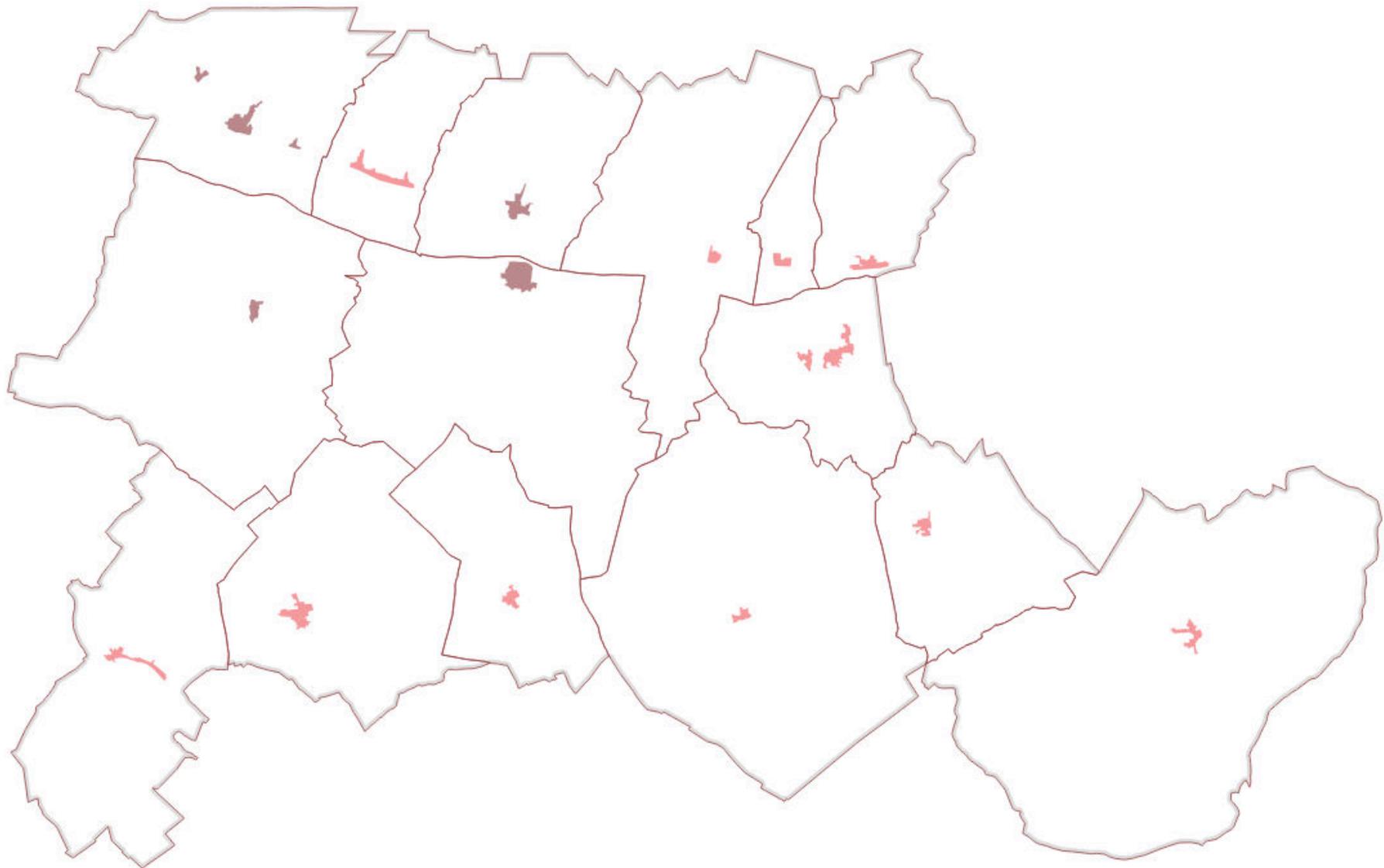
Contexte spatial et bâti des zones UB et UC

- Bâti traditionnel à fort caractère patrimonial constituant le siège principal de l'identité des communes du territoire et présentant une homogénéité du point de vue de la morphologie bâtie et architecturale..
- ...Et, dans les communes rurales, zone d'extension résidentielle à caractère plus ou moins dense et discontinu principalement constituée en secteurs pavillonnaires – lotis ou non.

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Délimitation de la zone  UC - Zone urbaine des centres des communes pôles

Délimitation de la zone  UB - Zone urbaine des bourgs des communes rurales



Délimitation de la zone **UP** - Zone urbaine des abords des zones UB et UC

La zone UP correspond aux secteurs de développement contemporain, situés en continuité des centres des communes pôles (UPc) et des bourgs de certaines communes rurales (UPb). Elle est caractérisée par une mixité de fonctions urbaines bien que la vocation résidentielle soit dominante, des densités hétérogènes et une qualité patrimoniale moins prégnante que dans les zones UB et UC.

Le PLUi confirme la clarification de la lecture règlementaire du territoire en évitant toute multiplication et sous-zonage des espaces situés aux abords des centres et des bourgs et des hameaux significatifs.

Le renouvellement de ces tissus par leur densification ainsi que la préservation de leurs qualités résidentielles reconnues et l'intégration et l'insertion cohérentes de futures opérations sont attendues et recherchées.

Le règlement littéral associé à la zone UP vise à pérenniser la fonction résidentielle mixte dominante caractéristique de ces secteurs. Ainsi :

- Les constructions interdites sont limitées. Ainsi, il est même prévu d'autoriser les constructions agricoles, sous condition de l'existence d'une activité existante, afin de permettre son évolution.
- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires favorisant la densification des tissus, notamment par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques marquées par un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis (forte présence du végétal des jardins privés). Des règles différenciées sont prévues entre les abords de zone UC et les abords des bourgs des communes rurales. Ainsi :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 50% en UPb et 60% en UPc,
- La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage en UPb et 14 mètres en UPc,
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques doit se faire en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation est libre dans une bande de 20 mètres et, au-delà, le retrait est imposé pour les constructions de plus d'un niveau.
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 20% minimum du terrain en UPc et 30% en UPb.

Séquences du territoire classées en zone UP

- Tissu bâti aux abords des centres des communes pôles et aux abords de certaines communes rurales
- Communes concernées par un zonage UP :
 - UPc : Bléré, Athée-sur-Cher, La Croix-en-Touraine, Saint-Martin-le-Beau
 - UPb : Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Civray-de-Touraine, Courçay, Pierre, Francueil, Luzillé

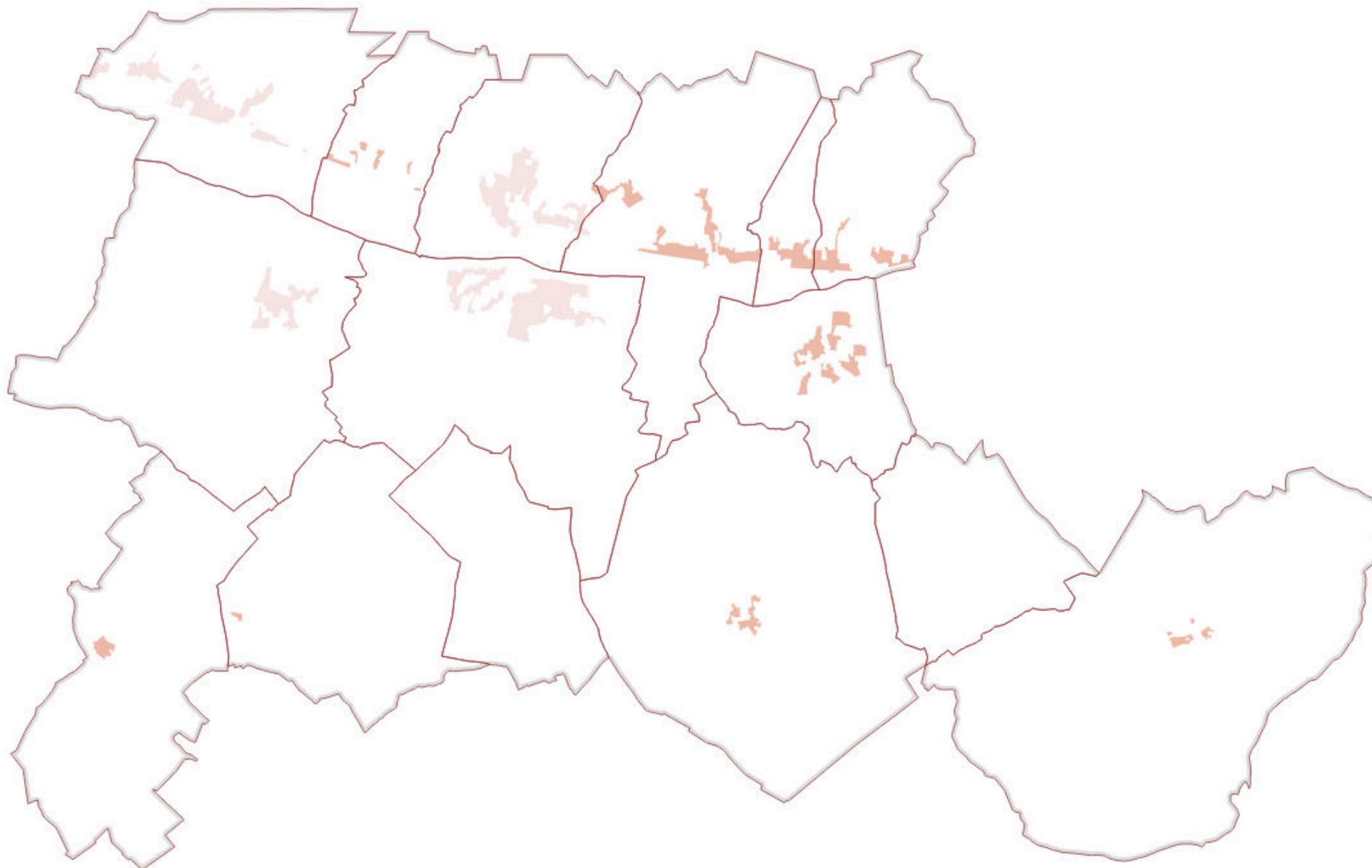
Fonction de la zone UP et objectifs attendus

- Confortation de la vocation résidentielle mixte dominante.
- Densification et poursuite de l'urbanisation, là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.
- Valorisation des paysages bâti et amélioration de la qualité de composition architecturale et paysagère.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations et en lisière d'espaces agricoles et naturels.

Contexte spatial et bâti de la zone UP

- Espace urbain à forte dominante d'habitat pavillonnaire généralement bas, disposé en retrait de l'alignement.
- Diversité architecturale (style et époques variés) liées aux différentes époques de construction, parcellaire aux dimensions et formes généralement normées.
- Ponctuellement présence de commerces de détail, de surfaces de ventes isolées, d'activités économiques, de services et équipements publics.

Délimitation de la zone **UP** - Zone urbaine des abords des zones UB et UC



Délimitation de la zone **UH** - Zone urbaine d'ensembles agglomérés implantés en discontinuité des

tissus centraux et de leurs abords

La zone UH est une zone agglomérée au tissu plutôt lâche, caractérisée par la présence d'un bâti diversifié (ancien et contemporain), une vocation majoritairement résidentielle et une situation en discontinuité des tissus urbains centraux et de leurs abords immédiats. La zone UH est marquée par : un bâti diversifié, ancien et contemporain, aux gabarits, architectures et implantations variés, ponctuellement, la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées, une fonction dominante résidentielle et une forte présence du végétal.

La zone UH vise à « faire vivre » les hameaux identifiés en zone U, dans le respect des qualités des tissus existants. Il s'agit d'autoriser le renouvellement et la densification en rapport avec les capacités actuelles et projetées des infrastructures et équipements et dans le respect des caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères de chaque site.

Le règlement littéral associé à la zone UH vise à pérenniser la fonction résidentielle dominante caractéristique de ces secteurs et à maîtriser leur développement. Ainsi :

- La bonne cohabitation de fonctions diverses est assurée, notamment par l'autorisation sous conditions des entrepôts et des constructions à vocation d'industrie.
- Les constructions agricoles sont autorisées sous condition de présence d'une activité agricole déjà existante. Les espaces identifiés en zone UH accueillent, ponctuellement et à leurs franges, des activités agricoles dont il s'agit de permettre l'évolution.

Il s'agit également de prévoir des dispositions réglementaires favorisant une densification mesurée des tissus, notamment par comblement des dents creuses, en préservant les caractéristiques morphologiques marquées par un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis (forte présence du végétal des jardins privés), un tissu lâche et, une diversité architecturales (bâtis anciens et constructions contemporaines). Ainsi :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 40% du terrain,
- La hauteur ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage,
- Par rapport aux voies et emprises publiques : le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche d'une continuité visuelle,
- Par rapport aux voies et emprises publiques : au moins 50% du volume principal de la construction principale doivent être édifiés dans une bande de profondeur de 35 mètres depuis l'alignement, dans un souci de maîtrise de densification des hameaux,
- Par rapport aux limites séparatives latérales : l'implantation diffère selon que le terrain jouxte une zone U (implantation libre) ou une zone A ou N. Dans ce dernier cas, le retrait des constructions est obligatoire, afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions mais aussi d'intégrer les enjeux de cohabitation entre fonctions résidentielle et agricole en ménageant un espace tampon.
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 40% minimum du terrain.

Séquences du territoire classées en zone UH

- Ensembles agglomérés formant des hameaux identifiés en zone U (critères d'identification présentés ci-après).
- Communes concernées par un zonage UH : ensemble des communes de Bléré – Val de Cher à l'exception de Cigogné, Sublaines et Céré-la-Ronde.

Fonction de la zone UH et objectifs attendus

- Confortation de la vocation résidentielle mixte dominante.
- Densification et poursuite de l'urbanisation, là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques des tissus urbains.
- Valorisation des paysages bâtis, maintien de la qualité de composition architecturale et paysagère du bâti ancien, lorsqu'il est présent.
- Intégration cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations et en lisière d'espaces agricoles et naturels.

Contexte spatial et bâti de la zone UH

- Diversité morphologique et architecturale liées aux différentes époques de constitution et d'évolution des hameaux :
 - Présence de bâti ancien, implanté à l'alignement et aux qualités patrimoniales avérées,
 - Présence de constructions pavillonnaires contemporaines, implantées en retrait des voies et des limites parcellaires.

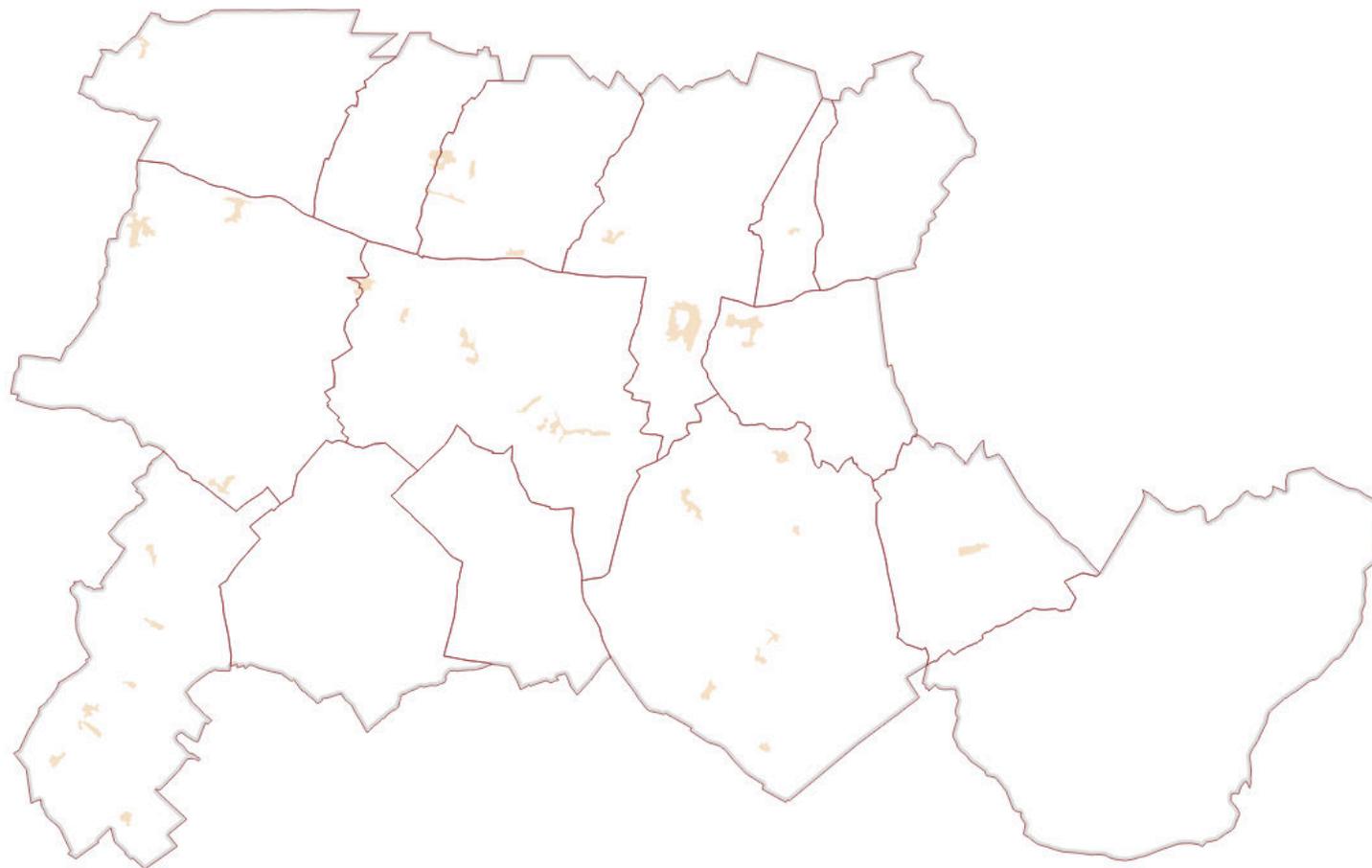
Délimitation de la zone UH - Zone urbaine d'ensembles agglomérés implantés en discontinuité des tissus centraux et de leurs abords

Conformément au PADD, ce sont pas l'ensemble des hameaux et écarts du territoire intercommunal qui ont été identifiés en zone U dans la mesure où le PLUi vise :

- La préservation des espaces agricoles et naturels,
- Le renforcement des espaces de centralité,
- La densification de tissus urbains déjà constitués.

Le périmètre d'étude pour le repérage des hameaux est celui de l'enveloppe urbaine, définie dans la partie « Analyse foncière » du présent document. L'identification d'un hameau en zone U doit répondre à plusieurs critères, validés par les élus de la Communauté de communes lors de réunions de travail. Les hameaux repérés en U doivent :

- Etre en discontinuité des tissus urbains existants,
- Comporter au moins 10 habitations (existantes et PC déposé) → ce seuil permet d'exclure les ensembles bâtis d'une taille non significative au regard des caractéristiques du tissu d'écarts et de hameaux du territoire intercommunal,
- Présenter une organisation urbaine lisible (autour d'un carrefour routier par exemple),
- Comprendre au moins une possibilité de densification (terrain nu, vaste jardin pouvant être construit, division parcellaire possible...)
- Et / ou constituer une « implantation bâtie historique » visible sur les cartes IGN des années 1950 (consultables sur le site internet Géoportail).



Délimitation de la zone **UE** - Zone urbaine à vocation d'activités économiques

La zone UE correspond aux secteurs de l'espace intercommunal destinés à l'accueil des activités économiques jugées difficilement compatibles avec un environnement urbain mixte à vocation résidentielle.

Les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, de services, d'entrepôts peuvent y prendre place. Ce zonage vise à favoriser le maintien et le développement des activités présentes ainsi que l'accueil de nouveaux acteurs économiques sur le territoire communautaire.

Le règlement littéral associé à la zone UE vise à conforter la fonction de la zone tout en assurant une bonne intégration des futures constructions au regard des tissus limitrophes et du paysage.

- La vocation d'activités économiques et commerciales est affirmée via la définition des constructions interdites et autorisées sous conditions (constructions d'habitation par exemple).
- L'emprise au sol n'est pas réglementée (sauf pour les constructions d'habitation existantes présentes ponctuellement dans des espaces économiques et qui peuvent évoluer mais dans le respect d'une emprise au sol contrainte),
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 16 mètres à l'acrotère ou au faîtage.
- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement,
- Les dispositions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives varient selon les tissus limitrophes (zone économique ou zone mixte, zones agricole ou naturelle).
- La part d'espaces verts à respecter est fixée à 10% minimum du terrain.

Séquences du territoire classées en zone UE

- Emprises foncières intéressants les principaux pôles d'activité économiques et commerciales du territoire communautaire.
- Communes concernées par un zonage UE : Saint-Martin-le-Beau, Athée-sur-Cher, Bléré, Sublaines, Civray-de-Touraine, Francueil et Céré-la-Ronde.

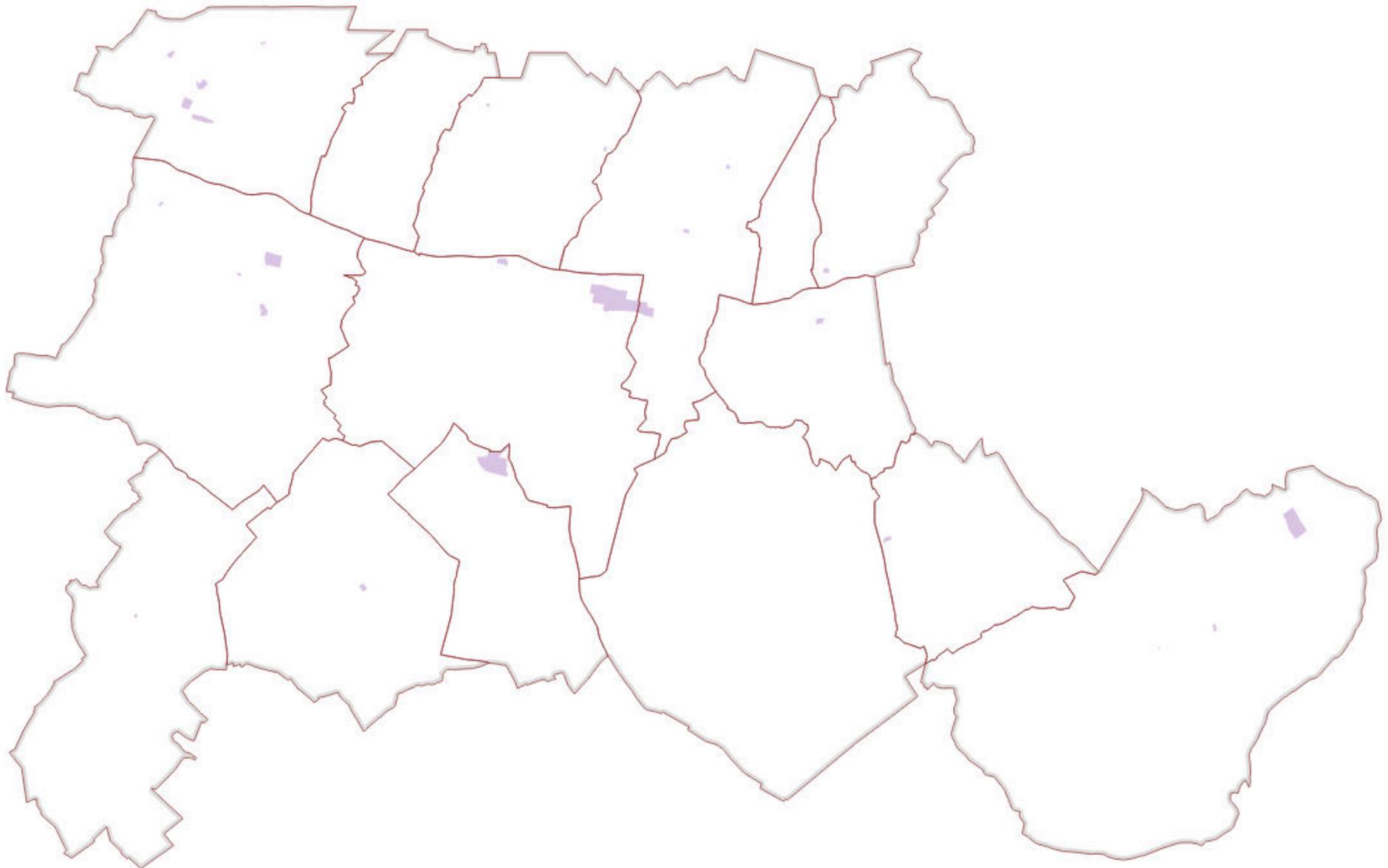
Fonction de la zone UE et objectifs attendus

- Maintien de la fonction économique du territoire communautaire et du maillage des sites économiques.
- Réponse aux impératifs et aux besoins d'accueil des activités économiques.
- Accompagnement du devenir des activités en garantissant aux acteurs économiques une qualité des paysages bâtis, en assurant des possibilités d'extension, d'évolution et de développement des appareils de productions économiques.

Contexte spatial et bâti de la zone UE

- Tissu bâti au profil inégal dans ses formes et dans ses volumes, implantation bâtie discontinue (alternance de constructions, d'aires de stationnement et d'espace de circulation, de manœuvre, de stockage, d'espaces paysagés)
- Volumes et hauteurs des constructions divers : les implantations bâties dévoilent également des variations de recul par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites latérales

Délimitation de la zone **UE** - Zone urbaine à vocation d'activités économiques



Délimitation de la zone **UEQ** - Zone urbaine dédiée à la maison d'accueil spécialisée à Cigné

La zone UEQ correspond au secteur de la maison d'accueil spécialisée à Cigné. Elle est dédiée à l'accueil de certains équipements et de constructions d'intérêt collectif.

Le règlement littéral vise à affirmer la vocation spécifique de la zone. Ainsi :

- Les constructions autorisées y sont limitées (hébergement, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale).
- L'emprise au sol n'est pas réglementée,
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres depuis l'alignement,
- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 mètres depuis les limites séparatives.



Délimitation des zones - Zones à urbaniser à vocation résidentielle mixte

Séquences du territoire classées en zones 1AUB, 1AUP et 1AUH

- Zones destinées à être ouverte à l'urbanisation et disposant des capacités suffisantes en matière de voiries et de réseaux en périphérie.
- Communes concernées : ensemble des communes de Bléré – Val de Cher à l'exception de Dierre et Courçay

Fonction des zones 1AUB, 1AUP et 1AUH et objectifs attendus

- Confortement des capacités d'accueil de nouveaux habitants par la définition de secteurs destinés à des opérations mixtes à dominante résidentielle (habitat, activités, services, équipements).
- Secteurs d'accueil en nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs d'accueil démographique fixés par le PADD.
- Urbanisation menée dans une logique de cohérence (gabarit, hauteur, implantation) et d'accroche avec les tissus urbains existants.

Contexte spatial et bâti des zones 1AUB, 1AUP et 1AUH

- En continuité et en confortement des espaces bâtis des centralités, des tissus résidentiels contemporains et des hameaux.
- Secteurs en situation d'interface avec la ceinture des terres agricoles et naturelles ou enserrés dans les tissus urbains.

Délimitation de la zone - Zone à urbaniser à vocation économique

Séquences du territoire classées en zone 1AUE

- Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée pour recevoir des aménagements et des opérations d'intérêt économique. La zone 1AUE comprend un secteur : 1AUEa, dédié à des espaces de projets économiques non soumis la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (du fait de leur taille).
- Communes concernées : Bléré, Athée-sur-Cher et Francueil.

Fonction de la zone 1AUE et objectifs attendus

- Promotion d'un développement économique équilibré à l'échelle de l'espace de la Communauté de communes, et à l'échelle d'un bassin économique élargi.
- Réponse aux besoins de développement économique et d'accueil de nouveaux acteurs complémentaires à la maille économique locale.
- Accompagnement de la stratégie d'aménagement économique engagée par la collectivité en matière d'accueils d'activités économique et de création d'emplois.

Contexte spatial et bâti de la zone 1AUE

- Foncier non bâti situé dans le prolongement immédiat des zones d'activités économiques existantes du territoire.

Délimitation des zone **1AUEQ** - Zones à urbaniser à vocation résidentielle mixte

Séquences du territoire classées en zone 1AUEQ

- Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation et disposant des capacités suffisantes en matière de voirie et de réseaux en périphérie. Elle se situe dans le prolongement de la zone UEQ.
- Commune concernée : Cigogné

Délimitation de la zone **2AU** - Zone à urbaniser à vocation économique

Séquences du territoire classées en zone 2AU

- Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation mais ne disposant des capacités suffisantes en matière de voiries et de réseaux en périphérie.
- Commune concernée : Bléré

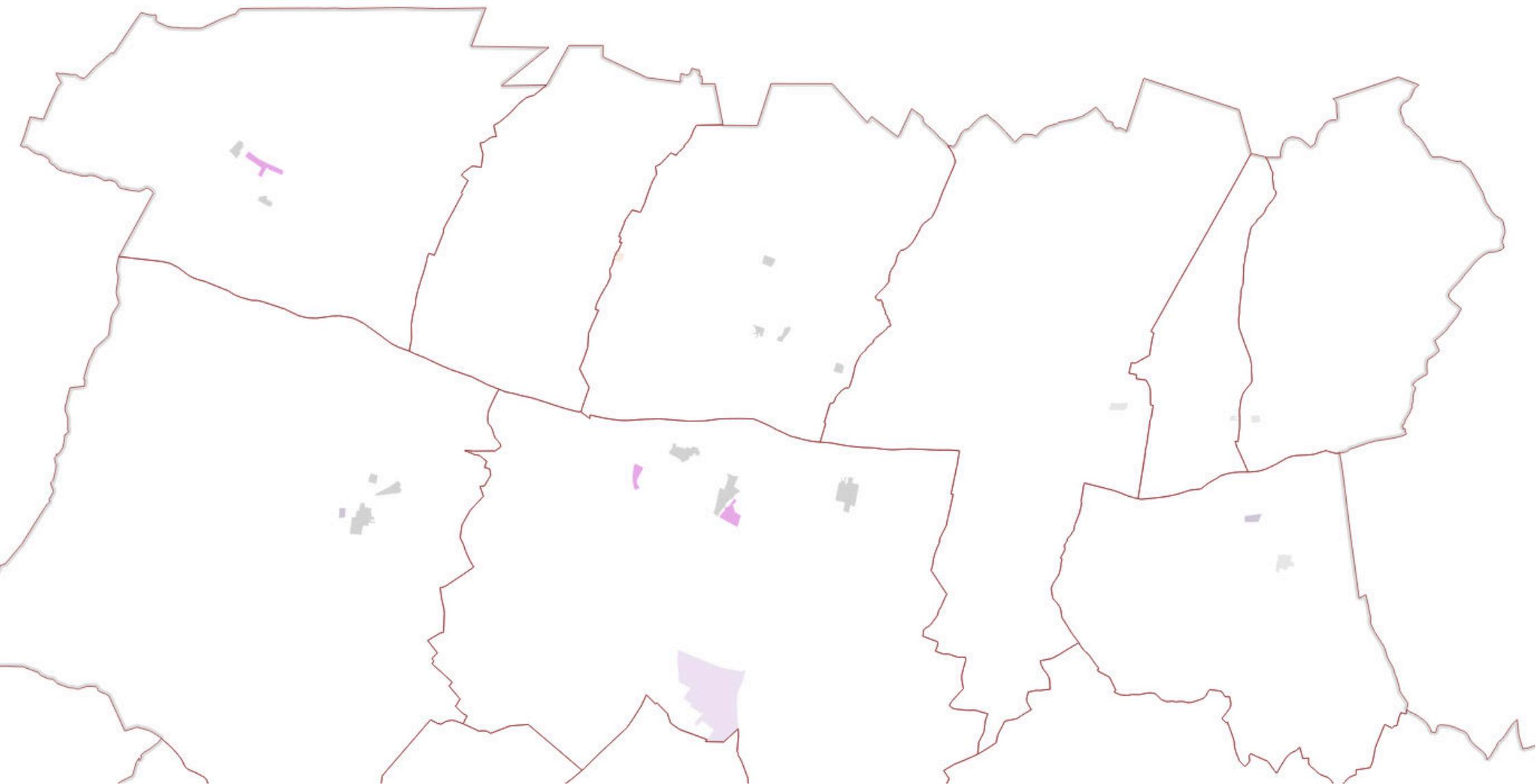
Fonction de la zone 2AU et objectifs attendus

- Confortement des capacités d'accueil de nouveaux habitants par la définition de secteurs destinés à des opérations mixtes à dominante résidentielle (habitat, activités, services, équipements).
- Secteurs d'accueil en nouveaux logements permettant de répondre aux objectifs d'accueil démographique fixés par le PADD.
- Urbanisation menée dans une logique de cohérence (gabarit, hauteur, implantation) et d'accroche avec les tissus urbains existants.

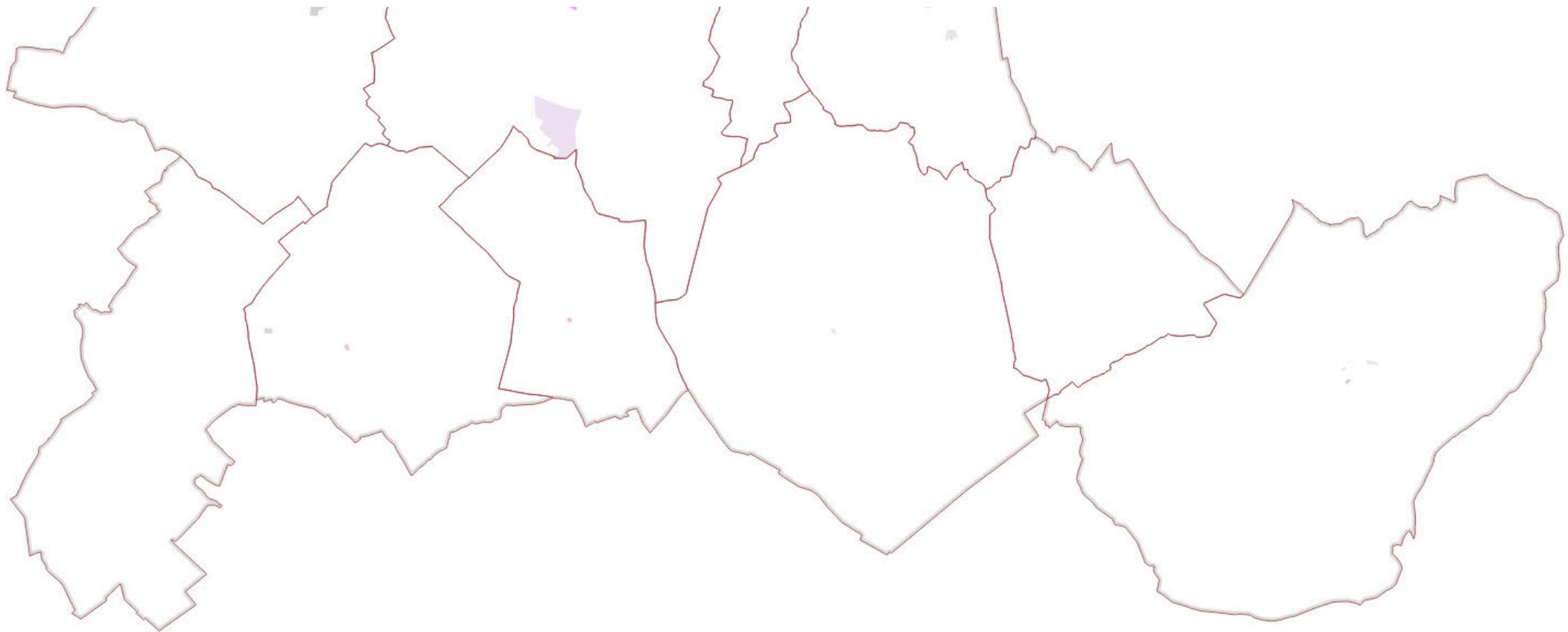
Contexte spatial et bâti de la zone 2AU

- En continuité et en confortement des espaces bâtis des centralités, des tissus résidentiels contemporains et des hameaux.
- Secteurs en situation d'interface avec la ceinture des terres agricoles et naturelles ou enserrés dans les tissus urbains.

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES



JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES



La zone agricole

La zone agricole, dite zone A, classe les secteurs du territoire de la Communauté de communes de Bléré – Val de Cher, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La vocation agro-économique des terres et la fonction d'économie majeure sont préservées par une délimitation systématique des secteurs cultivés en zone A. Ainsi, la zone agricole répond à une double exigence : pérenniser l'appareil productif agricole et autoriser les évolutions des acteurs économiques agricoles pour répondre aux besoins d'adaptation technico-économique des exploitations existantes et futures.

Les espaces agricoles classés en zone A stricte qui recensent les terres cultivées et pâturées et englobent les sièges d'exploitation isolées, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas situés dans les enveloppes urbaines constituées. Ce zonage intéresse la totalité du territoire de l'espace communautaire.

Le PLUi identifie spécifiquement deux secteurs agricoles, aux caractéristiques spécifiques :

- les secteurs Ae, qui identifient au plus près des constructions ou groupes de constructions isolés en zone agricole et dont les bâtiments accueillant des activités équestres.
- les secteurs agricoles dits Ap, qui délimitent des espaces où les nouvelles constructions agricoles sont interdites pour des motifs d'enjeux paysagers.

La zone agricole et ses secteurs



Zone agricole



Secteur dédié aux activités équestres



Secteur à enjeux paysagers

Séquences du territoire classées en zone A

- Foncier dont le potentiel agronomique des sols est reconnu et dont les terres sont valorisées sur le plan agricole (labours et pâtures), sur la base du recensement parcelle graphique et de la connaissance des acteurs locaux.
- Communes concernées : ensemble du territoire intercommunal.

Fonction de la zone A et objectifs attendus

- Fonction exclusivement agricole répondant à une stratégie de pérennisation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et du maintien de la continuité des terres cultivées.
- Possibilités d'utilisation du sol limitées aux usages agricoles en raison de la qualité agronomique des sols et de l'activité agricole existante.
- Possibilité de diversification agricole limitant les conditions de construction aux activités s'inscrivant dans le prolongement d'une production agricole : transformation et conditionnement, vente des produits, points d'accueil touristique.
- Possibilité d'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (permettant notamment l'entretien et le développement de réseaux) sous conditions.
- Possibilité de développement d'installation de production d'énergie renouvelable, sous conditions.
 - Le règlement de la zone A permet la valorisation des potentiels de production d'énergies renouvelables dans les espaces agricoles via, notamment la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles. Par ailleurs, les parcs photovoltaïques au sol, à caractère professionnel, sont autorisés dans la zone A à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages. Cette disposition réglementaire répond à l'impossibilité de réaliser des parcs photovoltaïques dans les secteurs d'anciennes carrières et les délaissés d'espaces économiques existants. A Bléré, les anciennes carrières sont impactées par un périmètre de protection de captage des eaux et sont situées dans une ZNIEFF de type 1 et en limite du site ZPS pelouse calcicole. A Sublaines, dans la ZAE Subaines Bois Gaulpied, les délaissés sont concernés par la marge d'inconstructibilité aux abords de l'A85 et sont situées dans une ZNIEFF de type II. Enfin, les autres délaissés économiques sur le territoire intercommunal sont concernés par le PPRi du Cher.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi et des changement de destination.
 - Les bâtis pouvant changer de destination en zones A ou N ne font pas l'objet d'un repérage au règlement graphique mais sont encadrés par le règlement littéral, afin de s'adapter aux caractéristiques des espaces agricoles de Bléré – Val de Cher. Les secteurs agricoles de l'intercommunalité sont vastes et marqués par un maillage particulièrement dense de constructions isolées et d'écarts constituant un potentiel qu'il s'agit de valoriser au fil des projets portés par les pétitionnaires et dans un souci d'équilibre entre activités agricoles et autres fonctions.

Contexte spatial et bâti de la zone A

- Secteurs peu bâtis accueillant exclusivement les sièges d'exploitations isolés, les habitations liées au fonctionnement de l'exploitation, les constructions agricoles ou directement liées.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles (habitat, activité...) sont présentes sous forme d'écart bâti.

Séquences du territoire classées en secteur Ae

- Parties de la zone agricole occupées par des bâtis existants liés aux activités équestres et espaces concernés par des projets de développement d'activités équestres.
- Communes concernées :
 - La Croix-en-Touraine → 3 secteurs
 - Epeigné-les-Bois → 1 secteur
 - Luzillé → 1 secteur
 - Cigogné → 1 secteur
 - Courçay → 1 secteur
 - Saint-Martin-le-Beau → 1 secteur
 - Céré-la-Ronde → 1 secteur

Fonction du secteur Ae et objectifs attendus

- Permettre le développement des activités équestres, sur la base, essentiellement, de bâtis déjà existants.
- Le règlement littéral prévoit ainsi que les constructions dédiées aux activités équestres soient autorisées mais encadrées par une emprise au sol de 30% maximum ainsi que des conditions de hauteur et d'implantation.

Contexte spatial et bâti du secteur Ae

- Secteurs dont le bâti est aujourd'hui destiné à des fonctions d'activités équestres ou secteurs non bâtis dédiés à des projets de développement des activités équestres.
- Espaces faiblement bâtis sur trame parcellaire rurale, les constructions présentent majoritairement une typologie de bâti contemporain.

Séquences du territoire classées en secteur Ap

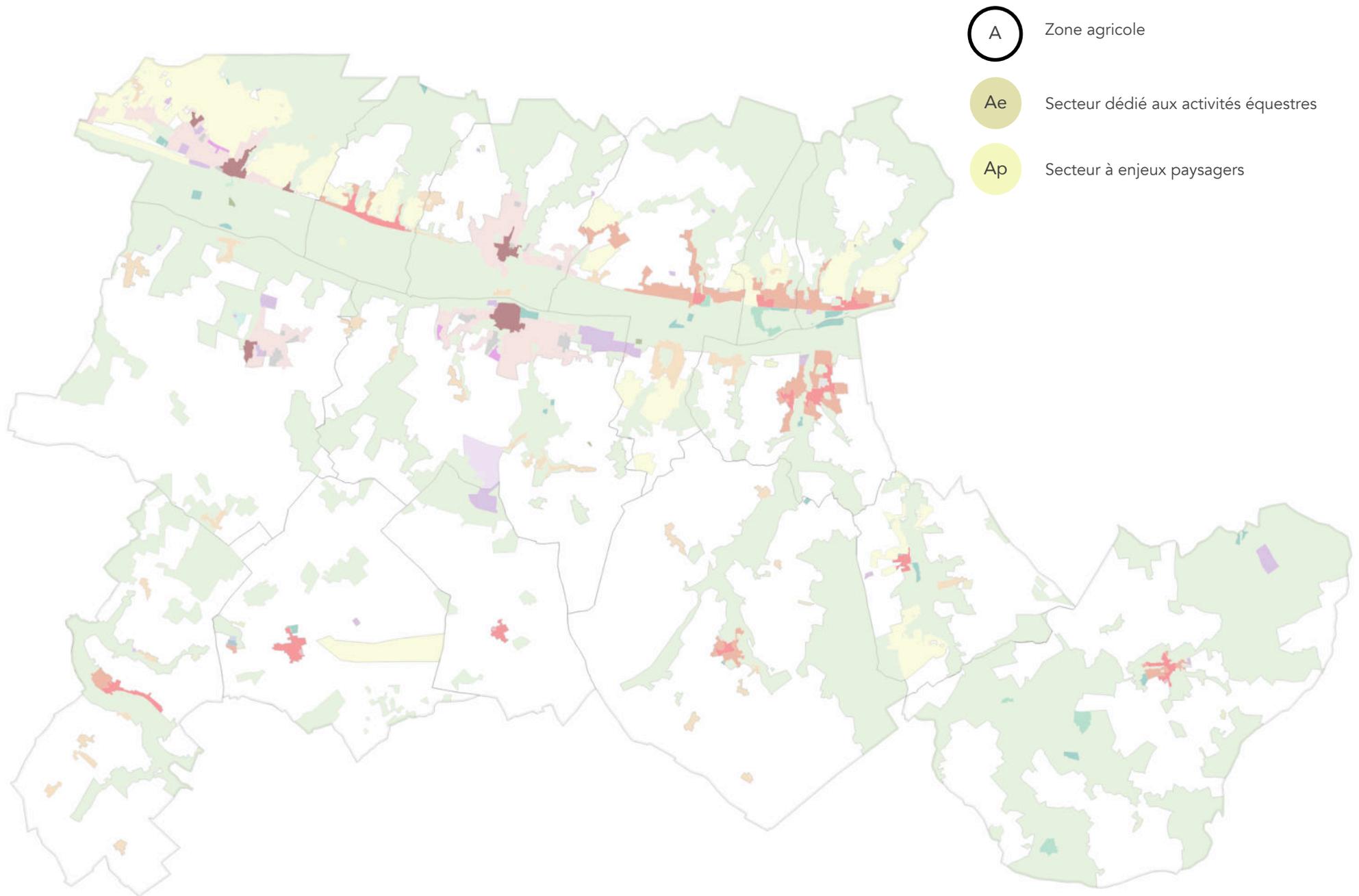
- Parties de la zone agricole caractérisés par des enjeux paysagers.
- Communes concernées : Saint-Martin-le-Beau, Dierre, Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux, Epeigné-les-Bois, Cigogné.

Fonction du secteur Ap et objectifs attendus

- Maintien de la qualité paysagère de secteurs agricoles à forts enjeux paysagers par une limitation stricte des possibilités de construire. Les bâtiments agricoles n'y sont pas autorisés, afin de garantir la préservation des paysages.

Contexte spatial et bâti de le secteur Ap

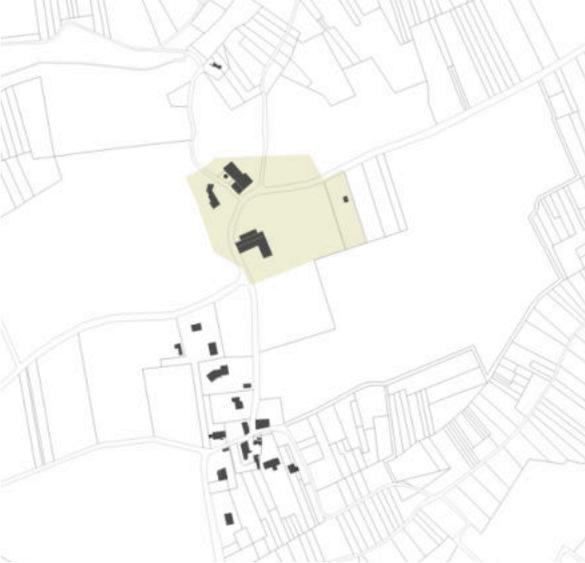
- Espaces non bâtis, sols utilisés pour l'agriculture.



Ae Secteur dédié aux activités équestres → ces secteurs ont été définis au regard de l'existant et des projets connus

Saint-Martin-le-Beau

Activités équestres existantes – les écuries du Domaine de Coulaines



La Croix-en-Touraine

Activités équestres en projet – la Chevalerie



Epeigné-les-Bois

Activités équestres existantes – route du Coteau



La Croix-en-Touraine

Activités équestres existantes – la Nouefraut



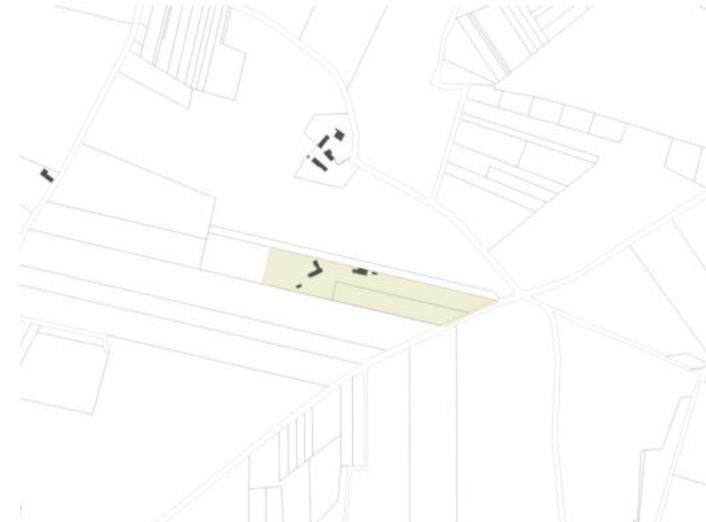
La Croix-en-Touraine

Activités équestres existantes – Ranch des Terres Noires



Luzillé

Activités équestres en projet – les Bourdes



Ae Secteur dédié aux activités équestres → ces secteurs ont été définis au regard de l'existant et des projets connus

Cigogné

Activités équestres existantes – route de Villepou



Céré-la-Ronde

Activités équestres existantes – les Daubrons



Courçay

Activités équestres existantes – Fontenelle



La zone naturelle

La zone N classe en zone naturelle et forestière, les secteurs de la Communauté de communes, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Les objectifs de la zone N sont de protéger la diversité des paysages et de maintenir la qualité du paysage d'inscription du territoire de Bléré – Val de Cher. Elle vise également à préserver de toute urbanisation les secteurs sensibles, d'intérêt ou à risques.

Le PLUi définit, en outre, des secteurs au sein de la zone N, à vocation spécifique :

- Na, dédié aux activités aériennes,
- Nc, correspondant aux secteurs de châteaux à vocation touristique,
- Neq, destiné à des activités d'hébergement et / ou de certains équipements,
- Ngv, spécifique à l'accueil des gens du voyage,
- Nj, associé à des jardins familiaux,
- Ni, regroupant des secteurs à vocation de sport, de tourisme ou de loisirs.

La zone agricole et ses secteurs

-  N Zone naturelle stricte
-  Na Secteur dédié aux activités aériennes
-  Nc Secteur dédié aux châteaux à vocation touristique
-  Neq Secteur destiné à des activités d'hébergement et / ou de certains équipements
-  Ngv Secteur spécifique à l'accueil des gens du voyage
-  Nj Secteur associé aux jardins familiaux
-  Ni Secteur dédié aux activités à vocation de sport, de tourisme ou de loisirs

Séquences du territoire classées en zone N

- Vallée du Cher, boisements significatifs (dont, en premier lieu, la forêt d'Amboise), abords des cours d'eau, espaces naturels jouant un rôle dans la trame verte et bleue.
- Communes concernées : ensemble du territoire intercommunal.

Fonction de la zone N et objectifs attendus

- Fonction exclusivement naturelle répondant à une stratégie de préservation des espaces.
- Stricte limitation des possibilités de construire.
- Encadrement des possibilités d'extension et d'annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi et des changement de destination.

Contexte spatial et bâti de la zone N

- Secteurs peu bâtis.
- Faible densité bâtie où les constructions se caractérisent par une implantation éparse ou groupée sur grande pièce parcellaire. Ponctuellement quelques constructions autres qu'agricoles (habitat, activité...) sont présentes sous forme d'écart bâti.

Séquences du territoire classées en secteur Na

- Secteur d'activités aériennes : aérodrome de Dierre et espace ULM de Francueil
- **Ces secteurs ont été définis au regard de l'existant et des projets connus**
- Communes concernées : Dierre, Francueil

Fonction du secteur Na et objectifs attendus

- Conforter et permettre le développement des activités aériennes.
- Les constructions sont autorisées si elles sont liées à l'aérodrome de Dierre ou à la pratique de l'ULM mais des dispositions réglementaires visent la limitation des droits à construire : emprise au sol de 30% maximum, hauteur fixée à 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage, conditions d'implantation.

Contexte spatial et bâti de le secteur Na

- Espaces faiblement densité, abritant ponctuellement quelques bâtiments nécessaires aux activités de loisirs aériens.
- Environnement naturel ou agricole aux abords des sites.

Séquences du territoire classées en secteur Nc

- Secteur dédié aux châteaux à vocation touristique.
- Ces secteurs ont été définis au regard de l'existant et des projets connus
- Communes concernées :
 - Civray-de-Touraine : château de Civray,
 - Chenonceaux : château de Chenonceau,
 - Céré-la-Ronde : châteaux de Briard La Chapelle, de Razay et de Montpoupon.

Fonction du secteur Nc et objectifs attendus

- Conforter et permettre le développement des activités de loisirs et de tourisme en lien avec les châteaux existants à vocation touristique présents sur le territoire intercommunal.
- Les constructions sont autorisées si elles sont liées aux activités touristiques et de loisirs en lien avec la valorisation et le fonctionnement des châteaux mais des dispositions réglementaires visent la limitation des droits à construire : emprise au sol de 30% maximum, hauteur fixée à 8 mètres au faîtage, conditions d'implantation.

Contexte spatial et bâti du secteur Nc

- Secteurs marqués par la présence de bâti aux qualités patrimoniales remarquables et de constructions dédiées à leur valorisation.
- Présence de vastes espaces naturels, dont des jardins aménagés.

Séquences du territoire classés en secteur Neq

- Secteur dédié à la maison de retraite la Chesnaye à Athée, située en discontinuité du bourg et des tissus résidentiels.
- Ces secteurs ont été définis au regard de l'existant et des projets connus
- Commune concernée :
 - Athée-sur-Cher : secteur de la maison de retraite la Chesnaye

Fonction du secteur Neq et objectifs attendus

- Conforter et permettre le développement de la maison de retraite de la Chesnaye.
- Les constructions autorisées doivent être liées aux établissements d'enseignement, de santé, d'action social ou être destinées à l'hébergement.
- Des dispositions réglementaires visent la limitation des droits à construire : emprise au sol de 50% maximum, hauteur fixée à 8 mètres au faîtage, conditions d'implantation.

Contexte spatial et bâti de le secteur Neq

- Secteur bâti, abritant les constructions de la maison de retraite de la Chesnaye à Athée-sur-Cher.
- Environnement naturel aux abords du site.

Séquences du territoire classées en zone Ngv

- Secteur dédié à l'accueil des gens du voyages (aires d'accueil existantes et projet pour la sédentarisation des gens du voyage).
- Ces secteurs ont été définis au regard de l'existant et des projets connus
- Communes concernées :
 - Saint-Martin-le-Beau : aire existante le long de la RD83
 - Chisseaux : aire existante à la Beccasserie – le long de la RD800
 - Civray-de-Touraine : terrains identifiés en Ngv pour permettre un projet dédié à la sédentarisation des gens du voyage
 - et Bléré : aire existante le long de la RD52.

Fonction du secteur Ngv et objectifs attendus

- Conforter les aires d'accueil des gens du voyage existantes et permettre le développement du projet dédié à la sédentarisation à Civray-en-Touraine.
- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés à des aires d'accueil des gens du voyage et / ou des terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage.
- Des dispositions réglementaires visent la limitation des droits à construire : emprise au sol de 30% maximum, hauteur fixée à 8 mètres au faîtage, conditions d'implantation.

Contexte spatial et bâti du secteur Ngv

- Aires d'accueil des gens du voyage existante.
- Environnement naturel ou agricole aux abords des sites et proximité d'activités économiques zonées en U pour le secteur de Civray-en-Touraine.

Séquences du territoire classés en secteur Nj

- Secteur dédié aux espaces de jardins familiaux.
- Communes concernées : Saint-Martin-le-Beau.

Fonction du secteur Nj et objectifs attendus

- Conforter la présence des jardins familiaux et permettre le maintien de cette activité.
- Les constructions liées à l'activité de jardins familiaux sont autorisées.
- Des dispositions réglementaires visent la limitation des droits à construire : emprise au sol de 30% maximum, hauteur fixée à 8 mètres au faîtage, conditions d'implantation.

Contexte spatial et bâti de le secteur Nj

- Espaces de jardins familiaux. Présence de quelques bâtis et serres.
- Environnement naturel ou agricole aux abords des sites.

Séquences du territoire classées en zone NI

- Secteurs d'activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme essentiellement existantes et ponctuellement projetées, prenant appui sur des caractéristiques naturelles existantes, situées dans les espaces naturels.
- Secteurs diversifiés par leur fonction, leur taille et leur localisation : campings, family park à Saint-Martin-le-Beau, terrains de sport en frange de zones urbaines, projets de développement d'hébergement touristique...
- **Ces secteurs ont été définis au regard de l'existant et des projets connus.**
- Communes concernées : Saint-Martin-le-Beau, Dierre, Bléré, Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux, Francueil, Epeigné-les-Bois, Céré-la-Ronde, Luzillé et Cigogné.

Fonction du secteur NI et objectifs attendus

- Conforter et renforcer les activités sportives, de loisirs et de tourisme dans les espaces naturels de Bléré – Val de Cher et améliorer l'attractivité et le rayonnement du territoire par le développement de constructions uniquement en lien avec des activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme, sous réserve de bonne intégration au paysage et à l'environnement et dont il convient de permettre l'entretien et l'adaptation.
- Des dispositions réglementaires visent la limitation des droits à construire : emprise au sol de 50% maximum, hauteur fixée à 8 mètres au faîtage, conditions d'implantation.

Contexte spatial et bâti du secteur NI

- Secteurs faiblement bâtis, accueillant déjà aujourd'hui, pour l'essentiel des sites, des activités sportives, de loisirs et / ou de tourisme.
- Environnement naturel ou agricole aux abords des sites.

Saint-Martin-le-Beau



Bléré



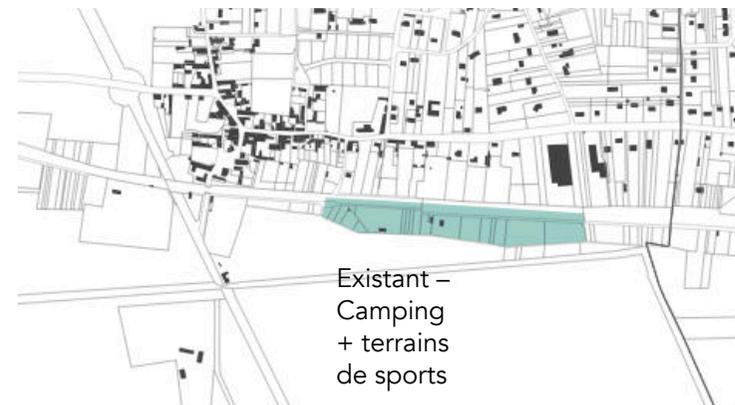
Bléré



Civray-de-Touraine



Chenonceaux



JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Chisseaux / Francueil

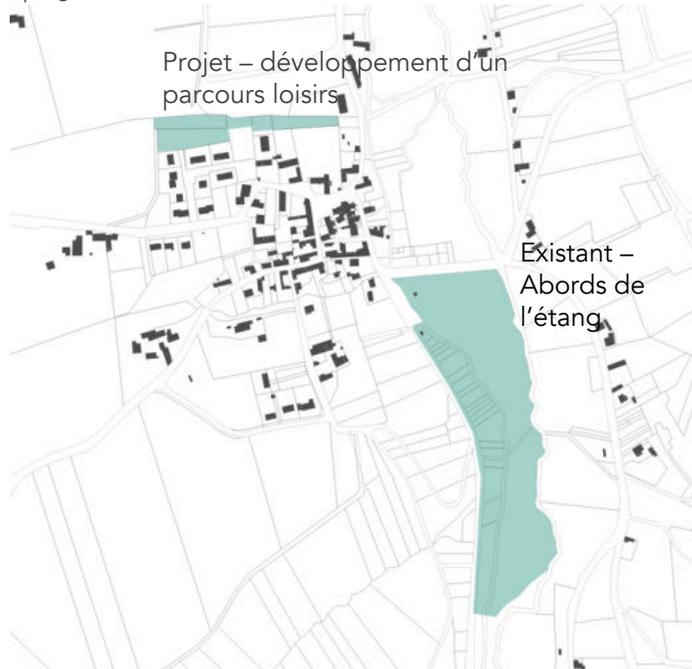


Luzillé

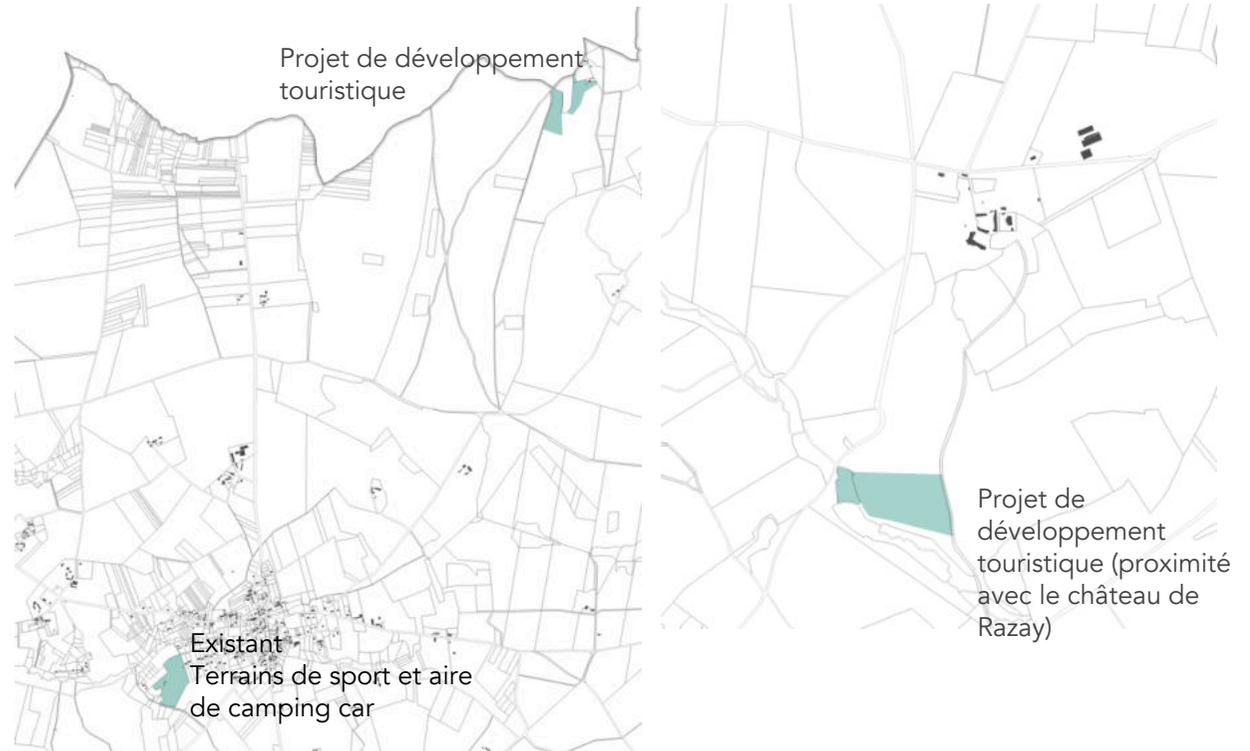


JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Epeigné-les-Bois



Céré-la-Ronde

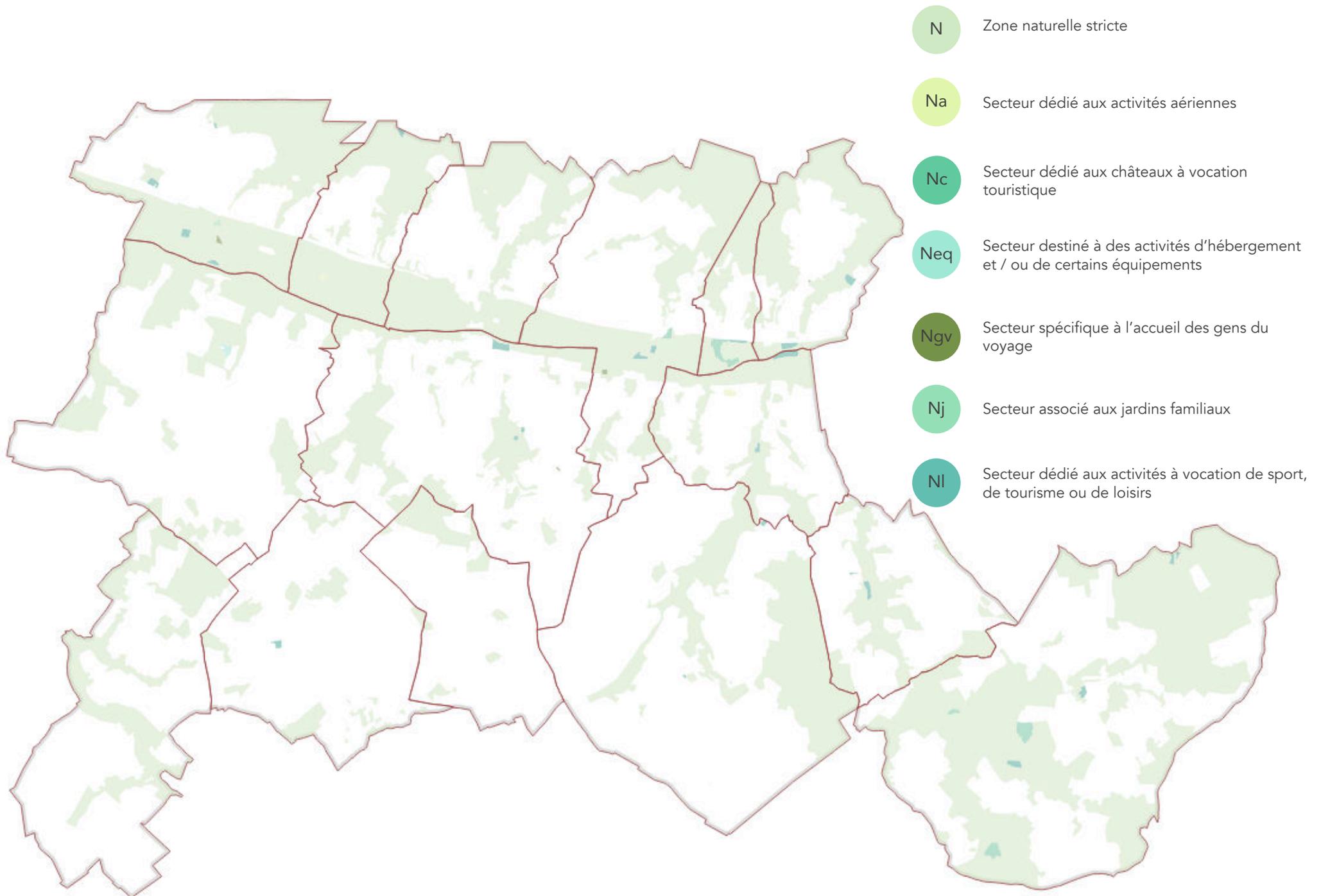


Cigogné



Dierre – projet de création d'une structure économique touristique (valorisation du bâti existant + construction de cabanes dans les arbres et flottantes)





Dans le cadre de la mixité fonctionnelle

Le règlement graphique du PLUi identifie :

- Des commerces à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de commerces dans le centre ville de Bléré, en réponse au souci de conforter la vocation de la commune pôle du territoire intercommunal, et de commerces situés dans le bourg de Chenonceaux, en lien avec l'attractivité du château de Chenonceau. En outre, des linéaires commerciaux sont également identifiés à Saint-Martin-le-Beau, en lien avec l'affirmation des pôles relais à l'échelle de la CC. Le règlement prévoit de limiter le changement de destination de ces commerces. Le changement vers une autre destination que le commerce et activités de services est interdite.

Dans le cadre de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le règlement graphique du PLUi identifie :

- Des espaces boisés classés, au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Ils regroupent les EBC des documents d'urbanisme en vigueur (ajustés, ponctuellement, pour tenir compte des évolutions de terrain).

- Des zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Elles recouvrent les espaces délimités dans le catalogue interministériel de données géographiques comme « zone humide surfacique dans l'Indre-et-Loire », soit des zones humides de plus de 10 000 m², identifiées par une pluralité d'acteurs publics (Agence de l'eau, DREAL, collectivité départementale...).

Le règlement que : « Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au document graphique est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18/11/2015 et du SAGE du bassin versant du Cher aval approuvé le 26 octobre 2018. »

- Des espaces naturels protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ces espaces naturels, boisés ou non, constituent une protection complémentaire aux espaces boisés classés. Ils recouvrent des espaces ayant une fonctionnalité dans les trames vertes communales, sans pour autant constituer de grands réservoirs de biodiversité.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Toute modification d'un espace naturel protégé doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions neuves sont interdites, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone.

Les extensions et / ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'espace naturel protégé, doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère et respecter la composition de l'espace naturel protégé, impliquant le minimum de déboisement.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales. »

- Des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ces espaces verts protégés rassemblent des espaces verts situés en zones urbaines et regroupent des fonds de jardins, des cœurs d'îlots végétalisés, des ensembles boisés... qui constituent des points de biodiversité dans le maillage de la trame verte communale et/ou intercommunale.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Les espaces verts protégés figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal, hormis pour les zones dédiées à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisées de façon à conserver la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...).

Seuls y sont autorisés :

- les annexes,
- et les aménagements et installations légers liés à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- Ces annexes, aménagements et installations légers devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage. »

- Des alignements végétalisés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les alignements végétalisés correspondent à des alignements d'arbres situés en tissu urbain mais également dans des espaces agricoles ou naturels, notamment le long des cours d'eau. Leur protection permet le maintien des éléments constitutifs de la trame verte communale.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Les alignements végétalisés identifiés au document graphique doivent être préservés voire renforcés.

A ce titre, les constructions, installations et aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à condition de conserver un maillage fonctionnel. »

- Des sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La protection des sources et mares identifiées au règlement graphique vise à assurer le maintien de éléments constitutifs de la trame bleue des communes et de l'intercommunalité. Ces sources ou mares sont présentes en zones U, mais également A et N.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

Pour les sources ou mares à protéger figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.

Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :

constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,

quais, ponts passerelles, pontons, cales,

moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,

extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou préexistante avant sinistre,

constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.

La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées doit être conservée.

Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées. »

- Des éléments de patrimoine bâti ou archéologique à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ces éléments, identifiés par les acteurs locaux, visent à protéger le patrimoine du quotidien, qui fondent l'identité des territoires intercommunal et communaux. Ils regroupent des granges, des moulins, des manoirs, des croix, des loges de vigne, des lavoirs, des maisons éclusières, des barrages à aiguille...

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré au document graphique n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou pour permettre le bon fonctionnement des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti ou archéologique à protéger repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Les extensions des bâtiments identifiés au document graphique comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au document graphique se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
- la composition des façades et des ouvertures,

JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

- les éléments de détails architecturaux,
- les matériaux. »
- Des murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Identifiés par les acteurs locaux, les murs repérés au document graphique, des murs anciens, sont préservés via une disposition dans le règlement écrit visant à conserver leurs caractéristiques.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Les murs à protéger repérés au document graphique ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.

Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière. »

- Des souterrains à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Identifiés par les acteurs locaux, les souterrains repérés au document graphique sont préservés via une disposition dans le règlement écrit visant à conserver leurs caractéristiques.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Les souterrains à protéger repérés au document graphique ne peuvent être comblés sauf pour des raisons de conditions de sécurité. »

- Des cônes de vue à protéger ou à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Ces cônes de vue permettent de garantir la mise en valeur des vues vers des éléments patrimoniaux remarquables (centre ancien de Bléré – église et église de Cigogné).

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Cônes de vue à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre d'un cône de vue à préserver identifié sur le document graphique.

Cônes de vue à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue aboutissant à la vision sur un édifice ou un paysage remarquable ne doit pas présenter une hauteur susceptible de dénaturer la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée sur le document graphique.

Elle devra par ailleurs être réalisée dans le cadre d'une insertion paysagère forte, intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent. »

Des arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Identifiés par les acteurs locaux, les arbres repérés au document graphique sont préservés via une disposition dans le règlement écrit visant à interdire leur abattage (sauf cas particuliers).

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« Tout abattage d'arbres repérés au document graphique au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité. »

Des parcs remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Un parc est identifié dans le bourg de Chenonceaux. Sa préversion vise à assurer la qualité des paysages urbains aux abords du château de Chenonceau.

Le règlement prévoit les dispositions suivantes :

« La superficie des espaces identifiés en parc à protéger doivent être maintenus en espaces verts. Les constructions liées à leur gestion sont autorisées mais doivent être limitées et s'inscrire dans l'environnement végétal du parc. Des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale.

L'emprise des venelles ne doit pas être réduite et la perméabilité de leur revêtement (lorsqu'elle existe) doit être maintenue.

Les espaces dédiés au stationnement devront être prioritairement traités en espaces perméables.

Le patrimoine naturel et végétal composant le parc doit être préservé.

- Tout abattage d'un arbre ou arrachage de plantations doit être justifié (réalisation d'aménagement d'intérêt collectif, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation de sujets de même qualité.
- La diversité et la richesse du patrimoine botanique doivent être préservées. »

Autres prescriptions

Le règlement graphique du PLUi identifie :

- Des emplacements réservés, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.
- Les périmètres des OAP.
- Des marges de recul à respecter en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. Ces marges ont été inscrites dans les espaces des zones U et AU concernés. Les reculs concernent également une partie des zones A et N ; le règlement écrit le rappelle sans matérialisation de marges au règlement graphique.
- Des filets de hauteur. Un secteur est concerné par un filet de hauteur : il s'agit du secteur NI de Fossambault à Bléré, où le projet de construction d'un centre de vacance sur ce site nécessite une hauteur légèrement supérieure à celle autorisée dans les autres secteurs NI.
- Une zone non aedificandi est délimitée à Saint-Martin-le-Beau, pour tenir compte du risque de propagation de fumée de l'entreprise Pullfex.
- Un risque de rupture de barrage à Saint-Martin-le-Beau.

Ce risque d'inondation est lié à la rupture de barrage de l'étang du Battreau et des étangs annexes

La présence de l'étang est liée à l'implantation d'un barrage en travers d'un talweg naturel des eaux de ruissellement. L'étang est par voie de fait l'exutoire naturel d'une partie des eaux de pluie du bourg de la commune.

Il convient de préciser que cet étang artificiel est une propriété privée.

La rupture du barrage est identifiée comme un risque potentiel en raison des mé

connaissances et des fragilités décelées dans la composition de la digue, susceptible d'entraîner une propagation d'une onde de submersion en aval de l'ouvrage, surplombant une partie du bourg ancien de St Martin.

- Les périmètres des PPR.

6-INDICATEURS DE SUIVI

CRITERE	INDICATEURS
Le développement économique	
<p>Les zones d'activités économiques se développent-elles suivant la structuration définie au PLUi ?</p> <p>L'offre foncière existante est-elle susceptible d'accueillir des activités économiques?</p> <p>La politique de développement économique génère-t-elle la croissance de l'emploi attendue?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Part des nouvelles implantations économiques : dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine, et tissu mixte/zone d'activités économiques - Evolution globale de l'emploi et du taux de concentration de l'emploi - Evolution des établissements par secteur d'activité - Offre disponible en foncier économique (lots cessibles) - Evolution de la densité d'emplois/ha à l'échelle des ZAE - Implantations économiques autour des gares (500 m, 1 km, etc.)
Le développement agricole	
<p>La consommation foncière est-elle optimisée?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'hectares de foncier agricole urbanisé et densité des opérations (pour l'habitat, en logements/ha) - Evolution des secteurs agricoles constructibles
L'équipement commercial	
<p>L'équipement commercial s'articule-t-il avec l'armature urbaine?</p> <p>Le commerce de proximité est-il pérennisé?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation des établissements de commerce de détail - Surfaces commerciales autorisées en CDAC

CRITERE	INDICATEURS
Le développement touristique et de loisirs	
Le territoire se trouve-t-il conforté en tant que destination touristique ?	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de lits (tout hébergement touristique) - Nombre de nuitées dans un hébergement touristique (hôtel, camping, chambres d'hôtes, etc.) - Emplois salariés dans l'hôtellerie
La politique d'habitat	
La production de logements atteint-elle les niveaux visés?	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements produits par an et localisation sur le territoire - Typologie des logements livrés (individuel, collectif) - Evolution de la production nouvelle de logements locatifs sociaux
Cette production est-elle correctement répartie sur le territoire?	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de vacance de l'habitat - Evolution de la demande, et des loyers - Evolution de la structure démographique des communes - Evolution de la production nouvelle de logements spécifiques pour les personnes âgées
La politique de transports et de déplacements	
L'offre en pistes cyclables est-elle améliorée ?	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi des réalisations d'itinéraires cyclables - Isochrones (accès aux équipements, services etc.)
Les équipements et services (dont les gares) sont-ils rapidement accessibles en modes actifs (temps de parcours) ?	<ul style="list-style-type: none"> - Indicateurs d'usages des TC et variation globale de l'offre en TC (par exemple le nombre de voyageurs/jours TER)

CRITERE	INDICATEURS
La modération de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain	
<p>La consommation foncière est-elle optimisée?</p> <p>Les objectifs de densité et de diversification des formes urbaines sont-ils atteints?</p> <p>Où le développement urbain a-t-il lieu? S'effectue-t-il prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Part du développement urbain dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine. - Part des logements réalisés en densification, en mutation et en extension. - Part des logements réalisés au sein de chaque typomorphologie urbaine au sein de l'enveloppe urbaine. - Densité en nombre de logements par hectare dans les zones à urbaniser. - Part des nouvelles implantations économiques (dans et en-dehors de l'enveloppe urbaine)
La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	
<p>La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers diminue-t-elle ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	
<p>Le fonctionnement écologique du territoire est-il conforté et renforcé?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Surface d'éléments naturels nécessaires au fonctionnement écologique (pour l'ensemble du territoire, et plus spécifiquement au sein des réservoirs et corridors définis au PLUi). - Evolution de l'occupation du sol au sein des terrains identifiés en « espaces boisés classés »

CRITERE	INDICATEURS
La maîtrise des risques et nuisances	
La sensibilité du territoire face aux aléas inondations est-elle prise en compte?	- Développement de la gestion alternative des eaux pluviales (linéaires de noues aménagés, linéaires de réseaux séparatifs etc.)
L'urbanisation prend-elle en compte la présence de sites et sols pollués?	- Dépollution des sites préalablement à leur ouverture à l'urbanisation
La prise en compte des paysages	
Les principales caractéristiques paysagères du territoire sont-elles préservées et valorisées ?	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de coupures d'urbanisation. - Prise en compte des principes d'aménagement en entrée de ville - Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement et aux paysages dans les secteurs faisant l'objet d'OAP.
L'énergie	
Les conditions pour une transition énergétique et climatique sont-elles favorisées ?	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution de la consommation énergétique. - Evolution de la production d'énergies renouvelables (et part de la production d'énergies renouvelables dans la consommation totale) - Emissions de gaz à effet de serre - Evolution de la séquestration carbone du territoire