PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS (41),
TERRITOIRE DU CHER A LA LOIRE

Élaboration

RAPPORT DE PRESENTATION

1.c

TOME 3 - JUSTIFICATIONS DU PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du Cher à la Loire, au sein de la Communauté de communes Val de Cher Controis.

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

PREMIERE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE **L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION DES MOTIFS DE LA** DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES 6

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU 6

PREAMBULE 7

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME 7
LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU 7
LES ENJEUX GENERAUX FIXES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES 8
L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN 10
MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES 10
ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES 10
ENJEUX QUI EN DECOULENT 10
L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 10
MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES 10
ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES 11
ENJEUX QUI EN DECOULENT 11
L'ENJEU DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX 11
ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES 11
MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES 12
ENJEUX QUI EN DECOULENT 12
L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE DE MOBILITE ET D'ANIMATION LOCALE 12
ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES 12
MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES 13
ENJEUX QUI EN DECOULENT 13
L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES 13

LA DETERMINATION DES BESOINS 15

LES BESOINS EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE ET DE MOBILITE 16
EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE 16
EN MATIERE DE TRANSPORTS EN COMMUN 16
EN MATIERE DE DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET DE CIRCULATIONS AGRICOLES 16
EN MATIERE DE DEPLACEMENTS DOUX 16
LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS 17
LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE 17
LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE 18
LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE 18
L'ESTIMATION DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE 19
L'ESTIMATION DES BESOINS EN CONSTRUCTION NEUVE 19
Estimation de la population des ménages pour le démarrage du scénario : 2017 19
Estimation du point mort pour les années 2017-2030 20
Estimation du besoin en logements démographiques pour les années 2017-2030 21
Estimation du besoin total en construction neuve pour les années 2017-2030 21
Estimation du besoin en répartition de ces logements 21
LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE 21
LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION/RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION 22
LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES 25
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES 25
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL 25
EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX 26
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE 26
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER 27
LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES 27
LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE 28

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT 31

DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT GUIDANT LE PROJET URBAIN 32
LES PRINCIPES D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DU CHER A LA LOIRE 32
UNE ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE INEGALE, A CONSIDERER 32
DES CONTRAINTES NATURELLES ET DES VALEURS IDENTITAIRES A NE PAS REMETTRE EN CAUSE 32
LE CHOIX D'UNE DENSIFICATION DES BOURGS MAIS AUSSI DE CERTAINS HAMEAUX 33
POURQUOI DENSIFIER DES HAMEAUX ? 33
LES HAMEAUX POUVANT ETRE DENSIFIES SANS EXTENSION SUR L'ESPACE AGRICOLE 34
LE CAS DES AUTRES HAMEAUX, ENSEMBLES BATIS EN DIFFUS ET ECARTS 35
LA DEFINITION DU POTENTIEL URBANISABLE AU SEIN DES BOURGS ET DES HAMEAUX 35

La delimitation des espaces densifiables, au regard des enjeux de prise en compte des risques et nuisances, et de prise en compte des elements constitutifs de la trame verte et bleue au sein des espaces urbanises....35
Un potentiel d'accueil estime a 640 logements environ....37
Des sites de densification favorables a une diversification du parc de logements....38
Les Vallees a Bourre :....39
Site du Prochal 1 a Chissay-en-Touraine....40
Site du Prochal 2 a Chissay-en-Touraine....40
Site du Prochal 3 a Chissay-en-Touraine....40
Site du Champs des Oiseaux a Chissay en Touraine....40
Le site du Village de Beaune a Chissay en Touraine (site adjacent au site de la Serpe a Montrichard)....41
Site de densification de la route de Cicogne a Faverolles-sur-Cher....41
Densification sur trois sites a Monthou-sur-Cher....42
Site de densification du Chemin de la Varenne a Monthou-sur-Cher....43
Site de la Serpe a Montrichard Val de Cher....43
Le site Rue Eltville a Montrichard Val de Cher....44
Site des Epinettes a Montrichard Val de Cher....44
Le site des Belitres a Montrichard Val de Cher....45
Site de la rue du Donjon a Montrichard Val de Cher....46
Site du Coteau du Rouet a Montrichard Val de Cher....46
Site de la rue des Religieuses a Montrichard Val de Cher....47
Site rue Auguste Poulain a Pontlevoy : site en renovation urbaine....47
Site de la rue du 08 mai 1945 a Pontlevoy....48
Site rue des Alouettes a Pontlevoy....48
Les sites des Anguilleuses est (en renovation urbaine) et ouest....49
Site de la rue de la Bersillere a Saint Georges sur Cher....50
Site de la rue des Champs Blancs a Saint-Georges sur Cher....50
Site de la rue des Champs Blancs et de la Route du Mesnil a Saint-Georges-sur-Cher....50
Site de la Route de Saint-Aignan a Saint-Julien de Chedon....51
Site de la Bodarderie a Saint-Julien de Chedon....51
Site de Bordebure a Saint-Julien de Chedon....52
Site de la Guenaudiere a Vallieres les Grandes....52
Site de la rue de la Garenne a Vallieres les Grandes....53
Site rue des Pommeries a Vallieres les Grandes....53
Site de la Sergenterie a Vallieres les Grandes....54
Les Residences Touraine : une opportunite de diversification de l'offre sur le site : entre diversification du logement et offre touristique....55
Un site en extension urbaine, devolu a l'evolution de l'hopital de Montrichard Val de Cher....56
Des extensions des bourgs moderees pour permettre la construction de nouveaux logements sur toutes les communes, en respectant l'objectif de conforter les poles : Montrichard Val de Cher, Pontlevoy et Saint-Georges sur Cher....58
Sur la commune de Faverolles sur Cher :....58
Le site de Cigogné à Faverolles sur Cher....61
Le site des Montponnes a Montrichard Val de Cher....62
Deux sites d'extension sur la commune de Pontlevoy, dont un faisant actuellement l'objet de fouilles archeologiques....63
La recherche de la proximite de l'ecole pour les sites de developpement de Saint-Georges sur Cher....66
Site des Roches Ouest a Saint-Georges sur Cher....68
Des extensions urbaines moderees pour permettre l'accueil d'activites economiques....69
Le Clos des Raimbaudieres a Saint-Georges sur Cher....69
Le Clos de la Bonneterie a Montrichard....70
Les Granges Rouges a Bourre....71
Les choix effectues en matiere de zonage....72
La definition des zones permettant la traduction reglementaire du Projet d'Amenagement et de Developpement Durables....73
Le tableau des zones et secteurs crees en fonction des orientations du PADD....76
Le recapitulatif des zones et secteurs crees....84
Le tableau des surfaces des zones et secteurs crees....88
DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS **ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE** REGLEMENT....89
Les specificites reglementaires....89
Les principes reglementaires instaures pour l'ensemble des zones....90
Les zones urbaines....92
La zone UA....92

CARACTERE DE LA ZONE 92
Identification : 92
Destination : 92
Spécificités règlementaires 93
LA ZONE UB 94
Caractère de la zone UB : 94
Identification : 94
Destination : 94
Objectifs des dispositions réglementaires : 94
Spécificités règlementaires 94
LA ZONE UE 95
Caractère de la zone UE : 95
Identification : 95
Destination : 95
Objectifs des dispositions réglementaires : 95
Spécificités règlementaires 96
LA ZONE UI 96
Caractère de la zone UI : 96
Identification : 96
Objectifs des dispositions réglementaires : 97
Spécificités règlementaires 97
LES ZONES A URBANISER 97
ZONE 1AU 97
Caractère de la zone 1AU : 97
Identification : 98
Objectifs des dispositions réglementaires : 98
Spécificités règlementaires 98
LA ZONE 1AUI 98
Caractère de la zone UI : 98
Identification : 99
Les objectifs des dispositions règlementaires : 99
LA ZONE 2AU 99
Caractère de la zone 2AU 99
Identification 99
Destination 99
Objectifs des dispositions réglementaires 99
Spécificités règlementaires 99
LA ZONE 2AU 100
Caractère de la zone 2AUi 100
Identification 100
Destination 100
Objectifs des dispositions réglementaires 100
Spécificités règlementaires 100
LA ZONE AGRICOLE 100
Caractère de la zone A : 100
Identification : 100
Destination : 101
Objectifs des dispositions réglementaires : 101
Spécificités règlementaires 101
LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 103
Caractère de la zone N : 103
Identification : 104
Destination : 105
Objectifs des dispositions réglementaires : 105
Spécificités règlementaires 105

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME 111
LES FORMATIONS VEGETALES ET ELEMENTS NATURELS 112
LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES 112
UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 113
UNE PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 114
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL 114
LA PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME 114
L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR 115
LE CONE DE VUE DE L'ABBAYE DE PONTLEVOY 115

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME 119
LA TRADUCTION DE LA VOLONTE DE CONFORTER LE CENTRE-VILLE COMMERCIAL DE MONTRICHARD VAL DE CHER 120

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE 121

LES EMPLACEMENTS RESERVES 123

TROISIEME PARTIE : LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....125

LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE 125

RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES SUITE A L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL ET RESULTATS FINAUX SUITE A L'ETABLISSEMENT DU PROJET 126

LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLUI DOIT ETRE COMPATIBLES..... 128

QUATRIEME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES 130

GENERALITES 131

COMPARAISON DES SURFACES 131

COMPARAISON CHIFFREES DES SURFACES.....131

LES ZONES URBAINES 135

LES ZONES A URBANISER 135

LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....136

SYNTHESE DES ZONES IMPACTANT DES AOC 136

CINQUIEME PARTIE : LES SITES SOUMIS A LA DEMANDE **DEROGATION DU PREFET QUI ONT BENEFICIE D'UNE** AUTORISATION DU PREFET SUITE A LA CONSULTATION DE LA CDPENAF.....138

Chissay-en-Touraine..... 140

Faverolles sur Cher..... 140

Monthou-sur-Cher 143

Montrichard Val de Cher (Bourré)..... 146

Montrichard Val de Cher (Montrichard) 146

Pontlevoy 147

Saint-Georges sur Cher 149

Vallières les Grandes..... 153

SIXIEME PARTIE **: INDICATEURS POUR L'EVALUATION DE L'APPLICATION DU PLUI** 157

LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS 158

LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX.....158

PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis sur le territoire du Cher à la Loire doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLU

Les orientations du PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis sur le territoire du Cher à la Loire doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, qui révolutionnent la pratique de la planification urbaine :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarder des patrimoines naturels et bâtis.
- La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.

- Les lois Grenelle I et II du 03 août 2009 et du 10 juillet 2010 fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé. Elles imposent au PLU intercommunal d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le cas échéant le Plan de Déplacements Urbains (PDU).
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientation et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

LES ENJEUX GENERAUX FIXES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Le territoire du Cher à la Loire, localisé à l'interface des bassins de vie de Tours, Amboise et Blois, se situe à l'extrémité ouest du département du Loir-et-Cher et de la communauté de communes Val de Cher Controis, et constitue un pôle local.

Le territoire, composé de 8 communes et une commune déléguée, se fédère autour du patrimoine paysager, naturel et architectural lié à la Vallée du Cher, d'une activité agricole et viticole dynamique, de quelques entreprises de pointe et d'un tissu artisanal diversifié de qualité. En conservant le périmètre d'élaboration du PLUi du Cher à la Loire, suite à l'intégration du territoire au sein de la Communauté de communes Val de Cher Controis, les élus ont exprimé l'ambition de préserver ces composantes identitaires fortes. Par ailleurs, le reste du territoire communautaire sera couvert par un second PLUi.

Elément paysager fédérateur et élément constitutif de la richesse écologique du territoire, à l'origine de la qualité du cadre de vie et d'une attractivité touristique, le Cher constitue également une barrière physique liée à la difficulté de sa traversée (pour les flux automobiles et routiers, mais également pour les circulations douces) posant la question sur la répartition des espaces économiques, et engendre des zones de risques d'inondation.

Le territoire se structure aujourd'hui autour d'un pôle principal d'activités, de commerces et de services (Montrichard Val de Cher) et de deux pôles relais (Pontlevoy et Saint-Georges sur Cher). Si la commune de Saint-Georges sur Cher gagne des habitants et présente une attractivité, notamment pour les jeunes ménages, les communes de Montrichard Val de Cher et Pontlevoy souffrent d'une perte de population associée à un vieillissement, fragilisant la structure territoriale et posant la question du maintien des équipements et de la réduction des déplacements. L'attractivité des communes diffère de manière générale sur le territoire, qui mise aujourd'hui sur la poursuite du développement d'une offre de services, sur le maintien du nombre d'emplois et sur la création d'une offre en logements diversifiés pour retrouver son dynamisme démographique.

A travers **l'élaboration de son PLUi, les élus ont pour ambition d'élaborer un** projet de développement intercommunal donnant un nouvel essor au territoire tout en préservant sa valeur première : un territoire au croisement de plusieurs polarités proposant un cadre de vie apaisé et de qualité.

Face à ce constat contrasté, l'objectif des élus du Cher à la Loire est de donner une nouvelle impulsion au développement du territoire, en se dotant d'un outil de maîtrise permettant :

- d'assurer l'adaptation des équipements et des services aux besoins d'aujourd'hui et de demain,
- de proposer une offre en matière d'accueil économique considérant l'accessibilité du territoire,

- de maîtriser l'installation des commerces pour ne pas fragiliser les commerces de proximité,
- de proposer une offre en logements diversifiée selon un développement équilibré, en fonction des atouts/contraintes de chaque commune et tenant compte des potentiels et moyens des communes pour réhabiliter le logement,
- de maîtriser les formes d'urbanisation, et la consommation d'espaces qui y est liée,
- de permettre la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine local,
- de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

La trame stratégique du PLUi **qui est reprise dans le Projet d'Aménagement et de** Développement Durables (PADD) peut ainsi être synthétisée en deux grands axes :

Pages suivantes, sont développés en fonction des thématiques, les constats faits par les élus qui leur ont perm**is d'en déduire** les enjeux spécifiques qui ont ensuite été traduits dans le PADD.

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES

Une croissance démographique importante entre 1990 et 2012 (+80 habitants par an en moyenne), mais une perte de vitesse entre 2012 et 2015 avec une diminution de près de 13 habitants par an sur cette période (*sources : insee.fr*) ;

Une attractivité du territoire marquée par un solde migratoire important (+1,1% annuel entre 2007 et 2012), partiellement compensée par le déficit naturel, mais une répartition très inégale entre les communes : une attractivité marquée sur les communes de Faverolles sur Cher, Vallières les Grandes et Saint-Georges-sur-Cher ;

Une population vieillissante : avec un indice de vieillesse de 133 en 2015, notamment sur la ville centre : Montrichard Val de Cher, qui se traduit par un besoin de logements adaptés **et qui s'accompagne par une baisse significative de la taille des ménage**s (taille moyenne de 2,09 personnes par ménage en 2015), particulièrement sur la commune centre ;

Un nombre de logements à caractère social « suffisant » sur la majorité des communes, mais des demandes sur les communes de Saint-Julien-de-Chédon et de Saint-Georges-sur-Cher car propice à l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées ;

Un nombre de logements vacants importants, mais des difficultés pour mettre en **œuvre des politiques d'aides à la réhabilitation à court**-moyen terme, du fait de la fusion récente de deux communautés de communes : 961 logements, soit 12,4% du parc de logements en 2015 ;

Une urbanisation récente caractérisée par un développement linéaire, allongeant les distances, apportant des difficultés et des coûts importants pour le raccordement aux réseaux, favorisant les espaces « dortoirs », entraînant une perte d'identité des bourgs et augmentant les surfaces de contact entre habitat et espaces cultivés.

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES

L'ouest du territoire qui bénéficie d'une attractivité importante, favorisant la mise en œuvre d'équipements, de services et de commerces pour l'ensemble du territoire ;

Un certain nombre de potentiels de constructions neuves au sein des espaces urbanisés sur le territoire : 333 terrains immédiatement constructibles mais aussi 363 logements qui pourraient être construits dans le cadre d'aménagements d'ensemble et 54 logements qui pourraient être construits en rénovation urbaine. La réalisation de ces logements est néanmoins plus incertaine, du fait de la difficulté sur le territoire pour trouver des aménageurs prêts à porter ces opérations et de la nécessité pour des propriétaires de s'entendre pour réaliser les aménagements.

Des « contraintes » liées au risque inondation, au terroir viticole reconnu par une Appellation d'Origine Contrôlée, à la présence de cavités, aux protections architecturales (Monuments Historiques, sites...) et aux évolutions législatives... permettant finalement de réfléchir à un nouveau projet de développement urbain plus qualitatif et recentré sur les bourgs, au plus proche d**e l'animation locale.**

ENJEUX QUI EN DECOULENT

Un potentiel disponible à densifier au sein des enveloppes déjà urbanisées des bourgs et de certains hameaux avec une remise en cause des zones à urbaniser des docum**ents d'urbanisme précédents** à effectuer.

Des modalités de densification à adapter en fonction de la localisation des sites de développement, de leur superficie et des découpages parcellaires : de nouveaux **petits quartiers plus compacts et structurés au cœ**ur des centres-bourgs, une densification moins contrainte sur les autres parcelles.

De nouvelles formes urbaines à proposer, une offre en logements à cibler afin de répondre aux modes de vie et aux moyens financiers des jeunes ménages, mais aussi des personnes âgées.

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES

Difficulté de circulation liée à la traversée du Cher allongeant les temps de parcours pour les activités économiques et défavorisant le nord du territoire ;

Des difficultés de circulations agricoles mises en avant dans le diagnostic, notamment sur les communes du plateau de Pontlevoy : pour la traversée de Vallières les Grandes et de Pontlevoy ;

Un risque de glissement de grandes entreprises industrielles du territoire en cas de changement de politique de groupe ;

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES

ACTIVITES ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET AGRICOLES

- 4778 emplois en 2015, une concentration d'emploi importante : de 93,4% à la même (*sources : insee.fr*) ;
- quelques entreprises de pointe employant une main d'œuvre qualifiée et exportant à l'international : DAHER, REITZEL, BOIRON... ;
- un tissu artisanal riche, diversifié et de qualité, dispersé sur le territoire ;
- **des besoins d'artisans** mis en évidence pour la réhabilitation du logement et du déploiement de services pour les personnes âgées ;
- **la présence de sites d'activités économiques aménagés ou en cours d'aménagement,** permettant l'accueil de nouvelles entreprises à court terme et une volonté communautaire de pouvoir être réactif pour de nouvelles demandes ;
- un programme de desserte numérique du territoire en cours de réalisation, avec en **priorité donnée aux sites d'activités et aux services médicaux et** scolaires ;
- une activité agricole dynamique, diversifiée, avec une spécificité viticole :
- 49% du territoire valorisé par l'activité agricole, soit 9762 ha ;
- 148 exploitations agricoles ;
- Le nord du territoire occupé principalement par des grandes cultures, le parcellaire ayant fait l'objet de remembrements ;
- 3155 ha d'AOC viticoles, dont 33% plantés en vignes
- 1071 ha plantés en vignes en 2010 : une occupation à la baisse (2314 ha en 2000) ;
- Les abords du Cher : espaces propices au pâturage ou au maraîchage ;
- Une présence forte de la viticulture générant de l'emploi, des projets de constructions et de diversification de l'activité agricole en direction du tourisme et de l'oenotourisme ;

ACTIVITES TOURISTIQUES

- un patrimoine paysager, naturel et architectural qualitatif caractéristique de la vallée du Cher, support d'un potentiel important de développement touristique ;
- localisation du territoire sur un carrefour touristique : entre le zoo de Beauval, les châteaux de la Loire (Chenonceau, Chambord), sur l'itinéraire du Cher à vélo ;
- **des points d'appels touristiques variés** répondant à un public adepte du tourisme vert ou de loisirs : visite des caves des vignerons et cave des producteurs de champignons, Plage de Montrichard, Donjon de Montrichard, vallée du Cher...
- une offre en hébergement touristique adaptée à ce type de clientèle : campings traditionnels, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, quelques hôtels, malgré un **manque avéré d'hôtel et de restaurant haut de gamme** misant sur l'atout terroir ...

ENJEUX QUI EN DECOULENT

Des zones d'activités intercommunales aménagées et disposant de potentiels d**'installation à court terme, mais nécessitant une augmentation de l'offre à moyen**-long terme.

La nécessité de s'interroger sur les possibilités de développement à accorder aux activités artisanales qui maillent le territoire hors zones d'activités.

Prévoir un développement urbain maîtrisé sans déstructurer les exploitations agricoles existantes et leur donner des possibilités de développement et de diversification (**œ**notourisme, tourisme vert...).

Préserver et valoriser les éléments identitaires du territoire, supports du développement touristique du **territoire en s'interrogeant sur les possibilités à** donner pour la création de nouveaux hébergements touristiques.

Se donner les moyens de parvenir à une mise en valeur des bords du Cher.

L'ENJEU DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES

- **une topographie et un terroir agricole à l'origine d'une palette diversifiée de** paysages :
  - la Vallée du Cher, à fond relativement plat, au sein de coteaux dissymétriques ;
  - un coteau nord marqué, à l'origine de constructions et caves troglodytes, un coteau sud plus doux, favorable à la viticulture ;

  - o des coteaux entaillés de vallons secondaires au sein desquels se sont nichées les constructions, en dehors des risques inondation ;
  - o des hauts de coteaux peu habités, plus majoritairement plantés de vignes ;
  - o le vaste plateau agricole de Pontlevoy, couvert de forêt et de grandes cultures ;
  - o au sein du plateau agricole : un micro-paysage plus vallonné au relief complexe de la vallée de l'Amasse, au sein de laquelle s'est développé le village de Vallières-lès-Grandes ;
- un patrimoine naturel reconnu au niveau européen et national :
  - o 1 site NATURA 2000 (le Bois de Sudais), 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (mardelles tourbeuses, étang de Sudais et massif forestier d'Amboise), 1 site du Conservatoire des Espaces Naturels de la Région Centre (Pré de la Limite) et 1 Espace Naturel Sensible (réserve naturelle géologiques de Pontlevoy) ;
  - o une Trame Verte et Bleue (TVB), éléments végétaux et aquatiques permettant le déplacement de la faune et l'épanouissement de la flore entre deux réserves de biodiversités ;
- un patrimoine bâti ancien, varié et original :
  - o une animation des paysages par l'habitat troglodytique et l'urbanisation ancienne parfois insérée dans les coteaux (sur la rive nord du Cher) ou intégrée dans les vallons secondaires, les châteaux et manoirs s'ouvrant sur les points hauts du coteaux, de très grands corps de fermes anciens trônant dans l'espace agricole, de riches bâtiments viticoles, un patrimoine bâti traditionnel présentant une harmonie architecturale, un patrimoine viticole et un petit patrimoine témoins de l'histoire du territoire du Cher à la Loire...
  - o 26 bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques, 2 sites classés et 6 sites inscrits, protégeant en partie ce patrimoine.

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES

- des liens avec le Cher qui s'estompent, un paysage qui se ferme du fait d'une déprise agricole, des usages liés à l'eau qui se perdent…Mais des atouts qui peuvent être valorisés (présence de la Plage, canoë, le Cher à vélo...) ;
- une urbanisation linéaires existantes et l'émergence de constructions en haut de coteau, remettant en cause la qualité des paysages, avec un impact paysager amplifié par des couleurs d'enduits très claires donc très visibles et une absence d'accompagnement paysager intégrateur ;
- un patrimoine bâti qui se détériore notablement en certains endroits du fait de coûts de restaurations trop importants, d'une implantation en zone inondable règlementant fortement le changement de destination ou bien d'une rétention foncière de la part de certains propriétaires qui ne souhaitent pas mettre en vente leur bien (notamment à Pontlevoy).

ENJEUX QUI EN DECOULENT

Des éléments paysagers, naturels et architecturaux fédérat**eurs de l'appartenance** au territoire du Cher à la Loire**, des éléments d'attractivité et de qualification du cadre de vie à placer au cœur du futur projet de développement.**

Des atouts paysagers et patrimoniaux à préserver et à valoriser.

L'ENJEU DE DEVELOPPEMENT EN MATIERE DE MOBILITE ET D'ANIMATION LOCALE

ATOUTS/POINTS FORTS/OPPORTUNITES

- Un territoire desservi par des axes structurants, mais des difficultés pour la traversée du Cher (la RD 976 qui relie le département d'Indre-et-Loire à Vierzon, la RD 764 qui relie le territoire à Blois, la RD 115 qui relie le territoire à Amboise…)
- La présence de deux gares sur le territoire desservies sur la ligne Tours – Nevers (départs vers Tours, vers Vierzon ou vers Bourges), autour desquelles le développement de services est primordial (stationnement, multimodalité…)
- **une proximité avec l'échangeur autoroutier A**85 de Bléré et de Saint-Romain-sur-Cher ;
- Montrichard Val de Cher, une polarité en perte de vitesse du point de vu de sa croissance démographique et du rythme de la construction nouvelle, mais une polarité concentrant des équipements structurants : collège, hôpital, gymnase, école de musique intercommunale, office de tourisme, cinéma, espace culturel et sportif, maison de santé,...
- **... ainsi qu'une offre en servi**ces, commerces de proximité et supermarché (sur Faverolles sur Cher), indispensable aux habitants de l'ensemble du territoire. Montrichard Val de Cher **demeure donc un facteur d'attractivité**

indéniable du territoire et permet aux communes voisines d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions ;

- Une offre en services médicaux de proximité, avec notamment la présence ou les projets de maisons médicales, l'hôpital, le service d'urgence PAIS et la localisation de plusieurs pharmacies ;
- Une offre complémentaire importante sur deux autres communes du territoire, qui recensent également des équipements, commerces et services de portée communautaire : Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy ;
- une offre en commerces de proximité parfois inexistante sur certaines communes, mais disponible sur les communes voisines et relayée par des commerces ambulants avec une place de plus en plus grande prise par l'e-commerce ;
- **un tissu associatif développé, initiateur d'animati**on locale et de manifestations festives, très important pour fédérer les liens entre habitants.

MANQUES/POINTS FAIBLES/MENACES

- **d'importants flux domicile**-travail ne pouvant trouver que des solutions partielles via les transports en commun : seulement 27,8% des actifs habitent et travaillent leur commune de résidence ; plus de 80% des déplacements sont effectués en voiture ;
- une offre hétérogène en transport collectif entraînant une dépendance forte à la voiture : les lignes 5 et 6 du réseau Rémi (vers Contres et Blois) ou la ligne C (vers Amboise puis Tours) du même réseau, avec des horaires calées sur le temps scolaire, un Transport A la Demande peu connu et peu utilisé, la présence de 2 gares offrant respectivement deux à trois départ de trains tous les matins ;
- un réseau de boucles cyclables et sentiers de randonnées développé sur le territoire, mais adaptés aux loisirs du week-end et du dimanche, et non aux déplacements à pied ou en vélo du quotidien (aller à l'école, au travail, à la boulangerie...)...
- ... des déplacements piétonniers peu sécurisés pour la traversée du Cher, notamment entre le centre-ville de Montrichard et le pôle d'équipements localisé la plage, et le supermarché localisés à Faverolles sur Cher, pourtant très fréquentés par les piétons, notamment les jeunes et les personnes âgées ;
- une couverture numérique et téléphonique de capacité notoirement insuffisante sur certaines communes, mais qui devraient être améliorée dans les années à venir ;

ENJEUX QUI EN DECOULENT

Le PLUi n'est pas le document qui permettra directement d'améliorer l'offre en transports en commun et la couverture numérique et téléphonique du territoire, mais toutefois ces paramètres sont à prendre en compte dans le choix des futurs sites de développement. Mais indirectemen**t, en donnant des conditions propices à l'ac**cueil **d'une population nouvelle et de nouveaux entrepreneurs, le PLUi donnera du poids** et des arguments aux élus du Cher à la Loire pour chercher à obtenir des instances publiques une meilleure desserte du territoire.

Les besoins en équipements intercommun**aux étant aujourd'hui satisfai**ts, laisser la **possibilité à ces mêmes équipements d'évoluer et aux communes de satisfaire les** besoins communaux.

Une réflexion à poursuivre sur la traversée du Cher entre Montrichard Val de Cher et Faverolles sur Cher.

Une priorisation à donner au regard de la proximité des équipements et services pour le choix des sites de développement de logements.

L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

Les risques et nuisances ne sont pas homogènes d'une commune à l'autre, certaines étant notoirement affectées par le risque d'inondation : les communes de la Vallée du Cher (Chissay en Touraine, Montrichard Val de Cher, Saint-Georges sur Cher, Faverolles sur Cher et Saint-Julien de Chédon), les communes du coteau en rive droite étant affectée par le risque de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines. Quelques risques d'origine anthropique touchent également quelques communes du territoire : liée à la présence du site de STORENGY, liée à la présence d'axes de circulations structurants. Le projet de développement doit s'attacher à prendre en compte les risques et nuisances suivantes :

- r**aisonner l'urbanisation future en fonction de la connaissance d**u risque et des prescriptions règlementaires du Plan de Prévention des Risques inondations du Cher et du Plan de prévention des Risques mouvements de terrains de Bourré, Monthou et Montrichard, en matière de protection des biens et personnes ;
- préserver de toute urbanisation les espaces les plus sensibles concernant la question des ruissellements eu égard aux écoulements d'eaux pluviales en

provenance du plateau et des coteaux et prévoir des emplacements dédiés à la mise en œuvre d'équipements permettant d'améliorer la situation ;

- prendre en compte le risque de feux de forêt généré par les massifs boisés, notamment par la limitation de l'urbanisation en lisière (ou proximité immédiate) des massifs ;
- prendre en compte les conséquences des remontées de nappes et des mouvements de terrains (notamment liés à la sensibilité des coteaux, aux éboulements rocheux, aux cavités et au retrait/gonflement des sols argileux) en limitant les aménagements dans les zones à risques significatifs identifiées et en informant les pétitionnaires de la localisation des zones à risques ;
- prendre en compte le risque sismique ;
- t**enir compte des nuisances sonores et des risques d'insécurité routière** générés par les infrastructures viaires dans les modalités d'aménagement ;
- tenir compte des nuisances sonores et olfactives de certaines activités et équipements (exploitation agricole, activité artisanale, station d'épuration, déchetterie...) en limitant l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances significatives identifiées ;
- participer **à améliorer la qualité de l'air**, notamment en favorisant les déplacements doux et les économies d'énergies ;
- tenir compte de la présence de sites potentiellement pollués inventoriés par la base de données BASIAS ou de connaissances locales en retraçant l'historique du secteur potentiellement concerné par une urbanisation (afin de connaître les tenants et aboutissants du risque technologique potentiel).

PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LES ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LES BESOINS EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE ET DE MOBILITE

EN MATIERE DE DESSERTE NUMERIQUE

Les élus ont mis en évidence la nécessité d'améliorer la desserte numérique sur le territoire, comme vecteur important d'attractivité, notamment pour les entreprises et les services médicaux. **Pour les élus, l'irrigation de l'espace** communautaire en communications numériques performantes est une priorité... dont ils ne maîtrisent malheureusement pas tous les tenants. En effet, dans le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), indique un objectif de développement de la fibre optique jusqu'à l'habitation, par initiative publique pour les communes de Bourré (2/3 du territoire), Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Montrichard, Saint-Georges-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon.

Sur les communes de Pontlevoy et Vallières-les-Grandes : il prévoit un objectif de raccordement fibre ou 4G jusqu'aux antennes émettrices, puis d'un réseau DSL supérieur à 10 Mbit/s pour les bourgs.

Pour la commune de Monthou-sur-Cher, l'objectif est le raccordement en fibre jusqu'au nœud de raccordement permettant une montée en débit sur toutes les lignes téléphoniques concernées.

Il s'agit donc pour les élus de continuer à se mobiliser et à se faire entendre auprès des instances responsables de ces projets. Et le PLUi peut les y aider en indiquant une nouvelle impulsion au développement démographique et économique. Il n'en demeure pas moins que l'équipement numérique du territoire doit pouvoir être mis en œuvre à très court terme.

EN MATIERE DE TRANSPORTS EN COMMUN

Le Cher à la Loire pourrait être mieux desservi, les habitants étant largement dépendants de leurs voitures pour se rendre sur leur lieux de travail ou de courses. L'amélioration de cette offre ne dépend pas directement du PLUi, mais de décisions et d'actions des collectivités publiques moyennant un financement adéquat à trouver. Toutefois en maintenant un poids de population suffisant, **voire en l'augmentant** de manière significative, le Cher à la Loire se donne des arguments pour le développement de ces services. De plus, en laissant possible l'aménagement des gares et de leur proximité pour améliorer l'offre en services, les élus s'assurent de favoriser l'attractivité de ce mode de transport.

EN MATIERE DE DEPLACEMENTS AUTOMOBILES ET DE CIRCULATIONS AGRICOLES

Le réseau routier actuel fonctionne correctement, si ce n'est la traversée, notamment pour les poids-lourds de la vallée du Cher. L'amélioration de cette traversée, localisée en secteur à sensibilité patrimoniale, a déjà fait l'objet d'études, notamment pour la création d'une passerelle piétonne. Cependant, aucun compromis acceptable politiquement n'a aujourd'hui été trouvé, ne permettant pas de mettre en œuvre un outil au sein du PLUi. Des études plus précises permettront, à plus long terme, de prévoir la mise en œuvre de la meilleure solution.

Du fait de cette incertitude, le Conseil Communautaire a validé le fait de ne pas prévoir **d'emplacement réservé dan**s le PLUi.

Les axes de circulation agricole autour de Vallières les Grandes traversent aujourd'hui des lotissements récents. Limiter le nombre de nouvelles constructions autour de cet a**xe est primordial pour éviter les conflits d'**usage.

La circulation agricole autour de Pontlevoy, notamment pour rejoindre les silos agricoles, est réalisée sur des axes de faible emprise, qui contournent déjà le centre historique. Du fait de l'augmentation de la taille des engins agricoles, notamment pour l'activité céréalière, il est nécessaire de prévoir un élargissement de ces axes, pour sécuriser ces déplacements.

EN MATIERE DE DEPLACEMENTS DOUX

Favoriser les déplacements doux est une exigence que tout document d'urbanisme doit prendre en compte au regard de la santé publique, de la qualité de vie et de la réduction des gaz à effet de serre. Mais il est difficile de changer les comportements des habitants dont l'utilisation quasi systématique de la voiture est aussi liée aux

contraintes du quotidien (déposer ses enfants à l'école sur la route du travail, faire ses courses en rentrant du travail...). Le levier le plus lourd à soulever reste celui de l'emploi sur place. En effet, les déplacements automobiles les plus importants sont générés par les déplacements domicile-travail, or seulement 30% des actifs habitent et travaillent sur leur commune de résidence. Le recours à la voiture est donc obligatoire pour la très grande majorité des actifs, en l'absence de transport en commun efficients. Toutefois, si aucun aménagement ou a**ction n'est réalisée en faveur d'une** moindre utilisation de la voiture, il est évident que les personnes ne se réinterrogeront pas sur leurs modes de déplacements.

A l'échelle des bourgs et centres du Cher à la Loire, les déplacements piétonniers et cyclistes ne posent pas de difficultés particulières (en dehors de la traversée du Cher déjà évoquée précédemment), la configuration urbaine créant des voies étroites, à la circulation apaisée, et des aménagements étant en cours dans le centre-ville de Montrichard ou le centre de Saint-Georges-sur-Cher. Les bourgs couvrent par ailleurs de faibles superficies, ce qui permet d'envisager des déplacements rapides à pied ou à vélo, toutefois rendus parfois difficiles du fait de la topographie marquée. Le besoin réside donc à prévoir les sites de constructions à proximité des pôles de déplacements et à prendre en compte dans les projets de création de nouveaux quartiers les déplacements doux en prévo**yant l'aménagement de cheminements** dédiés ou de voies mixtes connecté au maillage des rues et ruelles des centres. L'aménagement des bourgs ne nécessite pas systématiquement la création d'emplacements réservés, lorsque les emprises d'espaces public sont suffisantes.

Entre les bourgs, un réseau de chemins ruraux ou de randonnées plus ou moins praticables permettent aussi des déplacements agréables, mais davantage dans une optique de promenade et de détente du week-end que de déplacements du quotidien pour aller au travail ou à l'école. Toutefois, seu**le la création d'une piste cyclable** entre Pontlevoy et Thenay a été précisément **localisée aujourd'hui**.

LES BESOINS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Une offre en équipements correcte et performante est un préalable indispensable au bien vivre des habitants d'aujourd'hui mais aussi à l'accueil d'une population nouvelle. Ce point sur les besoins en équipements est donc indispensable pour les élus.

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

La gestion des eaux usées

La phase Diagnostic a été l'occasion de faire le point sur les capacités des stations d'épuration, mettant en évidence un dysfonctionnement avéré pour la station d'épuration de Saint-Georges sur Cher mais des capacités restantes pour les autres stations (capacité théorique restante de 730 EH pour la station de Vallières les Grandes et d'environ 6700 EH pour la station de Chissay après raccordement des effluents de Saint-Georges sur Cher.) Depuis le diagnostic, le raccordement des effluents de la commune de Saint-Georges sur Cher a été planifié sur la station d'épuration localisée sur la commune de Chissay-en-Touraine, suite à son adhésion au SIAAM. Les stations d'épuration sont ainsi en mesure d'accueillir plus de 1300 nouveaux logements (cf. Annexes Sanitaires du dossier du PLUi) . **Il n'est donc pas** exprimé de besoins particuliers en la matière.

Le zonage d'assainissement est en cours de révision sur le territoire.

La gestion des eaux pluviales

Les communes du territoire du Cher à la Loire ne disposent pas de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Certains dysfonctionnements existent du fait de la situation topographique entre plateau et vallée. La commune de Montrichard a, de fait, réalisé une étude hydraulique mettant en évidence la nécessité de réaliser des ouvrages pour tamponner les eaux pluviales en amont des parties urbanisées. Les élus des communes des rives du Cher ont par ailleurs signalé la présence de parcelles régulièrement inondées lors d'évènements pluvieux exceptionnels. Le PLUi doit donc laisser la possibilité de réaliser des travaux spécifiques pour les besoins précis identifiés, mais la vigilance reste de mise dans les choix des sites à urbaniser et dans la définition des zones constructibles.

Au vu des coûts engendrés et des problématiques qui sont connues, il n'a pas été jugé opportun de procéder à une élaboration de zonages d'assainissement des eaux pluviales des communes.

L'alimentation en eau potable

En dehors de la commune de Vallières les Grandes, l'alimentation en eau potable ne semble pas présenter de dysfonctionnements particuliers. La recherche de solutions pour améliorer la situation de Vallières les Grandes est toutefois primordiale, afin de répondre aux besoins des habitants et place et aux futurs habitants. Une étude patrimoniale a été menée afin de tester les hypothèses possibles entre la recherche d'une autre ressource et la mise en place d'interconnexion. Les travaux seront planifiés dans les années à venir pour améliorer au mieux la situation.

Le forage de la Bonneterie (Montrichard Val de Cher) est aujourd'hui largement sollicité. Cependant, à l'échelle du syndicat le SIAEP Montrichard Val de Cher, Saint-Julien de Chédon et Faverolles-sur-Cher, la capacité de production restante en 2016 était de 1350 abonnés supplémentaires environ, ce qui est suffisant au regard de objectifs de ce PLUi.

La gestion des déchets :

La gestion des déchets sur le territoire est assurée par le SMIEEOM du Val de Cher. La collecte est organisée en porte-à porte, en points d'apport volontaire ou à la déchèterie de Montrichard, la mise en œuvre de conteneurs enterrés étant en cours sur plusieurs années. Aucun besoin particulier n'est identifié d'ici 2030.

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

L'ex communauté de communes du Cher à la Loire a récemment mis en œuvre des projets d'équipements communautaires (piscine, espace culturel et sportif, gymnase communautaire ou tennis couvert), ne laissant en attente qu'un éventuel projet de construction d'un dojo communautaire, aujourd'hui abandonné. Les communes ont quant à elle déjà répondu à de nombreux besoins locaux, disposant toutes, par exemples de salle des fêtes, de points livres ou d'équipement extérieur. Les besoins sont donc couverts globalement, mais en fonction des communes des besoins ponctuels en matière par exemple de parc de stationnement, extension de cimetière**, reconstruction d'un gymnase** ancien, ou de mise en valeur **d'un espace vert ou d'un espace de détente manquant au sein du** bourg, émergent et doivent trouver une solution par le biais du PLUi. Ainsi, ont été évoqué les projets de :

- mise en valeur de plans d'eau à Monthou-sur-Cher et Saint-Julien de Chédon,
- l'extension des cimetières de Chissay-en-Touraine et Saint-Julien de Chédon,
- la création d'une maison médicale sur la commune de Pontlevoy,
- l'évolution des besoins de l'hôpital localisé sur Montrichard,

Pour l'ensemble des autres équipements existants, il n'est pas exprimé de besoin particulier, mais il s'agit de ne pas entraver leur éventuelle évolution ou amélioration, sans extension sur l'espace agricole et naturel, si le besoin s'en faisait ressentir. Ainsi une réflexion est en cours sur les équipements liés aux activités sportives et aux loisirs ou à l'accueil des enfants :

- Le gymnase de Saint-Georges sur Cher nécessite aujourd'hui une modernisation qui pourrait se faire en évolution du bâti existant ou en construction neuve sur le même site. La couverture des terrains de tennis pourrait également être envisagée in situ ;

- La ville de Montrichard est en cours de réflexion sur l'adaptation ou le déplacement des structures d'accueil pour la jeunesse au sein des espaces urbanisés ;

- La réutilisation de bâtiments existants est en cours de réflexion pour compléter l'offre actuelle en équipements scolaires privés sur la commune de Pontlevoy.

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

L**'objectif du Conseil Communautaire est de concevoir un PLUi de nat**ure à relancer la croissance démographique du Cher à la Loire, tout en restant cohérent avec la capacité des réseaux et la volonté forte de préserver le caractère patrimonial et paysager du territoire.

Le Conseil Communautaire envisage d'élaborer un projet de développement pour la période 2017-2030, soit 13 années, considérant l'évolution du territoire durant les années d'études du PLUi à partir de 2017.

L'ESTIMATION DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

Les élus ont souhaité valider un scénario optimiste, mais réaliste au regard des évolutions des années antérieures, de la différence d'attractivité de certaines communes du territoire et de la capacité d'accueil des équipements.

Pour rappel, l'augmentation de la population a été très marquée sur le territoire entre 2006 et 2010 (+1,06 annuel) avant de stagner voire légèrement diminuer sur la dernière période, qui fait écho à la crise économique et à la crise du logement qui a débuté en 2008.

Les élus ont étudié des scénarios de développement différents, sur la base :

- de l'évolution moyenne observée à l'échelle du département de Loir et Cher (+0,4% annuel). Ce scénario a été rapidement écarté du fait de l'attractivité du territoire au regard de la moyenne départementale ;

- de l'évolution moyenne observée à l'échelle du bassin de vie d'Amboise (1,0% annuel), l'ouest du territoire étant rattaché à ce bassin de vie en termes de fonctionnement. Ce scénario a toutefois été estimé trop optimiste et non réaliste, au regard notamment de l'évolution observée sur le territoire du Cher à la Loire ;

- d'une cohérence avec le PLUi du territoire de l'ex-Val de Cher Controis ;

- d'une vision optimiste mais réaliste du territoire, basée sur un scénario intermédiaire, visant une évolution moyenne annuelle de +0,75%. Les acteurs du logement interrogés lors de l'élaboration du PADD ont en effet fait part d'une reprise progressive du marché du logement, et les élus se sont investis pour offrir des services indispensables pour l'accueil de jeunes ménages et le maintien des habitants actuels (services de santé avec le développement de maisons médicales, l'existence du service PAIS, le développement des structures d'accueil des enfants et les équipements scolaires). La **collectivité exprime ainsi l'objectif d'accueil de 1300 habitants supplémentai**res entre 2017 et 2030.

L'ESTIMATION DES BESOINS EN CONSTRUCTION NEUVE

Les élus souhaitent défendre leur territoire qui est riche d'un patrimoine agricole, naturel, historique et paysager et d'habitants qui s'y plaisent et qui le font vivre. C'est donc un positionnement fort de la part du Conseil Communautaire de viser un objectif démographique fort.

ESTIMATION DE LA POPULATION DES MENAGES POUR LE DEMARRAGE DU SCENARIO : 2017

En premier lieu, le point a été fait sur les données de référence, à savoir, sur quel nombre d'habitants, quelle taille moyenne des ménages et quelle composition du parc de logements tabler pour 2017, date pour se projeter en 2030. Il est apparu cohérent de partir des dernières données du recensement de l'INSEE (2015). Les données suivantes ont donc été prises en compte comme hypothèses de départ :

Les données INSEE de 2015:

- 12 600 habitants (population des ménages) ; 6018 résidences principales, 782 résidences secondaires, 961 logements vacants ; un taux d'occupation de 2.09 personnes par résidence principale ;
- le nombre de constructions neuves entre 2013 et 2014 (ayant un impact sur la période 2015-2017) a été de 114.
- calcul du point-mort passé entre 2008 et 2015, estimé à 51 logements par an (Cf. ci-dessous), donc 102 logements entre 2015 et 2017 :

Le renouvellement du parc :

Parc de logements en 2015 7761	-	Parc de logements en 2008 7464	=	Variation du parc 2008-2015 297	
Nombre de logements commencés entre 2007 et 2013 385	-	Variation du parc 2006-2015 385	=	**Renouvellement du parc 88**	*13 /an*

La variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants :

Résidences secondaires et logements vacants en 2015 1743	-	Résidences secondaires et logements vacants en 2008 1557	=	**Variation du stock 2008-2015 186**	*26 /an*

Le desserrement des ménages :

Population de 2008 / taille des ménages en 2015 5992	-	Population de 2008 /taille des ménages en 2008 5907	=	**Desserrement des ménages 85**	*12 /an*

Le point mort 2008-2015

Renouvellement du parc 88	+	Variation du stock 186	+	Desserrement des ménages 85	=	**Point mort 359** *51 /an*

Les logements commencés entre 2013 et 2014 ont dépassé les besoins liés au point mort (102 pour 2 ans) : 12 logements ont eu un impact démographique sur cette période, permettant l'accueil de 12*2,09 = 25 habitants supplémentaires. La population des ménages 2017 est donc estimée à 12 625 habitants.

ESTIMATION DU POINT MORT POUR LES ANNEES 2017-2030

La construction nouvelle sera a priori déterminante dans l'accueil de population, mais il est essentiel de s'intéresser également à l'évolution intrinsèque du parc de logements existant qui elle aussi a un impact sur les variations démographiques (changement de destination créant du logement, évolution du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires, diminution du nombre d'habitants par logements suite au vieillissement de la population, etc.). Ainsi, il a été proposé des hypothèses sur les besoins en logements à l'horizon 2030 en matière de renouvellement, de variation des résidences secondaires et des logements vacants et de desserrement. Le but est **d'estimer les besoins en logements** sur la période 2017-2030 propres à stabiliser la population, appelé également « point mort » :

- le renouvellement du parc de logements : un renouvellement de 13 logements par an entre 2008 et 2015.

Une estimation des bâtis de type anciennes granges et dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un éventuel changement de destination a été réalisé au regard du nombre d'écarts existants sur du territoire. Les élus souhaitent en effet introduire cette possibilité d'évolution du bâti existant car participant de l'accueil de population nouvelle sans recours à la construction neuve tout en valorisant le bâti ancien et luttant contre son abandon.

Il est donc estimé que le besoin lié au renouvellement du parc sera moins important sur la période à venir, **compensé par l'a**ugmentation des changements de destination estimés à 70 bâtiments pour 13 ans (5 à 6 logements par sur l'ensemble des 8 communes) sur les 81 bâtiments identifiés pour la transformation en habitation. Il est donc estimé que l'on passe d'une perte de 13 logements par an à 7-8 logements par an (Cf. calcul ci-dessous).

Le besoins en renouvellement du parc est donc estimé à : 169-70 = 99 logements

la variation du stock des résidences secondaires et des logements vacants : cette variation a été de 26 logements par an entre 2008 et 2015, du fait de l'augmentation cumulée du parc de logements vacants et du parc de résidences secondaires.

D'après les observations des élus, le stock des résidences secondaires aurait tendance à augmenter moins rapidement ces dernières années, elle a même stagné sur la dernière période. Il est donc estimé que la perte de résidences principales pour la création de résidences secondaires sera nulle pour la période de 13 ans.

En phase de diagnostic, un constat alarmant a été mis en évidence sur l'augmentation importante de la vacance. **Depuis ces constats, les élus ont décidé de s'attacher à** stopper cette évolution, puis à réhabiliter un certain nombre de logements vacants. Cependant, la récente évolution administrative du territoire (fusion de deux communautés de communes pour former la Communauté de communes Val de Cher Controis), demande un temps plus important pour redéfinir un projet de territoire à l'échelle de l'ensemble des communes, puis prévoir, par exemple une politique en matière d'habitat. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est tout juste

en cours d'élaboration, fragilisant les possibilités d'intervention sur la vacance ou la dégradation des logements à très court terme, mais offrant des possibilités à moyen terme. Les priorités identifiées par cette dernière portent sur la sortie de l'insalubrité des logements, notamment sur Selles-sur-Cher, Romorantin, Saint-Aignan et Montrichard-Val de Cher. **Les élus visent l'objectif de réhabilitation d'une quarantaine de logements pour la durée d'application du PLUi.**

Les besoins liés à la variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants sont donc estimés à : 0-40 = -40 logement.

- le desserrement des ménages : la taille des ménages ne cesse de diminuer depuis 1982, pour atteindre 2,09 personnes par ménage en 2015. La poursuite de cette baisse semble aujourd'hui inéluctable du fait du vieillissement de la population, qui ne parvient pas à compenser l'arrivée de ménages plus jeunes sur le territoire. Cette baisse est toutefois estimée moins rapide : il est proposé une estimation à 2.065 personnes par ménages en 2030. *Pour comparaison, la poursuite du même rythme que sur la période 2008-2015 entraînerait une taille des ménages de 2,05 personnes/ménages en 2030.*

Cette estimation entraîne un besoin de 80 logements pour compenser la diminution du taux d'occupation des ménages (=population de ménages 2015/taille des ménages projetée pour 2030)- nombre de résidences principales de 2015).

soit un point mort de 99 -40 + 80 = 139 logements. Cela **signifie que c'est à partir du** 180e logement construit que le territoire du Cher à la Loire commencerait à gagner de la population.

ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENTS DEMOGRAPHIQUES POUR LES ANNEES 2017-2030

L'objectif démographique de +0,75% annuel correspond à l'objectif d'atteindre une population des ménages de 13 913 habitants, soit une augmentation de 1288 habitants.

Cette augmentation nécessiterait la création de logements supplémentaires au nombre évoqué précédemment pour stabiliser le nombre d'habitants. Ce besoin est estimé à 1288 / 2,07 = 622 logements.

ESTIMATION DU BESOIN TOTAL EN CONSTRUCTION NEUVE POUR LES ANNEES 2017-2030

Le besoin total correspond à la somme des besoins liés au point-mort et aux besoins démographiques, soit : 139+622 = 761 logements.

ESTIMATION DU BESOIN EN REPARTITION DE CES LOGEMENTS

Les années précédentes mettent en évidence un déséquilibre dans l'attractivité des communes, avec une baisse d'attractivité notamment sur la commune principale : Montrichard Val de Cher ainsi que sur l'une des communes relais : Pontlevoy.

Afin de rééquilibrer la structure du territoire et de conforter le niveau d'équipements de rayonnement communautaire existant, la collectivité souhaite prévoir un nombre important de ces futures constructions sur les trois pôles, tout en limitant l'accueil de population sur les communes environnantes qui bénéficient de moins d'équipements et de services (comme Vallières les Grandes par exemple). Elle souhaite néanmoins permettre à chacune des communes de conforter son niveau d'équipement et de services actuels en permettant l'accueil de population supplémentaire.

Elle estime donc le besoin de répartir les constructions neuves de la manière suivante :

- 30% des nouveaux logements sur le pôle principal Montrichard Val de Cher,

- 40% des nouveaux logements sur les pôles relais Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy,

- 30% des nouveaux logements sur les communes périphériques.

LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS ET LA DENSITE

En matière de diversification du parc de logements, le Conseil Communautaire a décidé de permettre la création de logements dédiés aux personnes âgées, en complément des structures d'accueil dédiées existantes (maisons de retraite), par la

mise en œuvre de projets déjà initiés, notamment à proximité des équipements et services médicaux. Ainsi, les deux communes relais (Pontlevoy et Saint-Georges sur Cher), la commune de Faverolles sur Cher et la commune de Saint-Julien de Chédon envisagent la création d'un programme de logements dédiés.

Pour les besoins en logements **locatifs bénéficiant de prêts aidés de l'Etat** :

Le diagnostic a mis en évidence la faible pression locative sur le territoire et du nombre de logements locatifs aidés jugé « suffisant ». Toutefois :

- les élus souhaitent conforter le positionnement des communes pôles dans leur rôle d'accueil de population de profil varié et de rapprochement des habitants des équipements, commerces et services. Les communes de Montrichard, Pontlevoy et Saint-Georges sur Cher sont donc identifiées pour accueillir des programmes de constructions en logements aidés et de petits logements,
- la commune de Saint-Julien de Chédon initie lors de l'élaboration du PLUi, un projet de lotissement communal au sein duquel un bailleur s'est engagé à construire quelques logements,
- la commune de Monthou-sur-Cher ne dispose aujourd'hui que d'un seul terrain avec une topographie permettant la mise en œuvre de logements accessibles facilement, et souhaite le réserver pour un projet de logements locatifs aidés.
- Pour les autres communes, il a été acté de ne pas imposer à travers le PLUi d'objectifs chiffrés de réalisation de logements sociaux, sous peine de rendre inopérationnels des projets d'aménagement plus « traditionnels ». Il va s'en dire, qu'à l'inverse, rien n'empêchera dans le PLUi à un bailleur social de s'emparer d'un site pour y réaliser du logement aidé. L'ensemble des sites identifiés pour faire l'objet de projets d'ensemble autorisera ces constructions.

En matière d'accueil des jeunes ménages, qui constitue un autre enjeu majeur de ce PLUi, il s'agit d'inciter à la production de plus petits terrains à bâtir, et de petits logements, leur prix d'achat étant plus abordable pour les jeunes ménages primo-accédants (première accession à la propriété). Par ailleurs, au vu des contraintes fortes de développement s'exerçant sur le territoire (risque inondation, protection de l'espace viticole et agricole, sensibilité paysagère des points hauts), il s'agit désormais d'un impératif pour le territoire que de s'orienter vers des opérations urbaines plus denses et d'optimiser au mieux les espaces encore disponibles. D'après l'étude de la SAFER sur la consommation foncière, entre 2002 et 2014, 117 ha ont été consommés pour l'accueil de 805 logements, soit une densité moyenne de 6,9 logements/ha et une taille moyenne des parcelles de près de 1450 m² (même si une partie de ces constructions a été réalisée au sein des enveloppes bâties). **Il est donc acté d'établir** un PLUi plus vertueux avec une densité minimale moyenne à rechercher au niveau des futurs quartiers de 15 logements par hectare pour le pôle principal : Montrichard Val de Cher et de 12 logements par hectare pour les autres communes, abaissant de fait la taille des parcelles proposées. Cette densité est une densité moyenne minimale, qui pourra être plus importante au regard des projets d'aménagements, notamment au regard de leur proximité par rapport aux équipements et aux services.

En matière d'accueil des Gens du Voyage, la collectivité dispose aujourd'hui d'une aire d'accueil aménagée. **La révision du Schéma Départemental d'Accueil** des Gens du Voyage devrait perm**ettre d'identifier de nouveaux besoins à moye**n terme.

LA REPARTITION DE L'ACCUEIL DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ENTRE DENSIFICATION/RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSION

L'étude des disponibilités foncières au sein des enveloppes déjà urbanisées des bourgs et du centre-ville de Montrichard Val de Cher, ainsi que de certains hameaux constitués (cf. justifications au chapitre « Le parti d'aménagement retenu » a mis en évidence que de l'ordre de 330 logements pouvaient être immédiatement disponibles pour être construits, 301 logements pourraient être construits dans le cadre d'aménagements d'ensemble par densification de dents creuses, de fonds de jardin aisément desservis, d'enclaves agricoles ou naturelles et 54 logements pourraient être construits par le biais d'opération de renouvellement urbain.

Il est évident qu'il s'agit-là d'un potentiel de densification théorique correspondant à la réalité des enveloppes urbaines et qu'à l'issue du PLUi, au vu de la pression foncière qui caractérise le territoire, tous ces espaces libres n'auront pas été construits. Il a donc été proposé de se baser sur le scénario suivant :

- Le rythme de construction neuve étant soutenu dans les terrains disponibles, il est attendu à ce que les terrains disponibles soient construits lors des années de mise en

œuvre du PLUi : 100% des potentiels de logements sont ainsi pris en compte, soit 330 logements ;

- la mise en œuvre d'opérations d'ensemble sera facilitée par la mise en œuvre d'outils dans le PLUi : les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les élus souhaitant être vertueux et privilégier la mise en œuvre de ces opérations, 100% des potentiels de construction au sein de ces espaces sont pris en compte, soit 301 logements ;

- la construction des espaces en renouvellement urbain sur les communes de Faverolles sur Cher et de Pontlevoy nécessitera plus de temps pour acquérir et démolir le cas échéant, puis reconstruire, les terrains appartenant aujourd'hui à plusieurs propriétaires privés n'ayant pas forcément de projet à court-moyen terme. Ces opérations doivent être menées sur un temps plus long : de 5 à 10 ans avant la construction de premiers logements. Il est ainsi estimé que seulement 20% de la possibilité de construction des sites soit réalisée sur le temps du PLUi, les 80% restant étant plus probablement réalisés sur une échelle de 10 à 15 ans. Ainsi : un potentiel de 8 logements est retenu pour ce PLUi pour la commune de Pontlevoy et de 2 logements pour la commune de Faverolles sur Cher : soit un total de 10 logements.

Ce potentiel théorique est toutefois à moduler en fonction de la disparité des possibilités existantes sur chacune des communes.

Les élus ont donc commencé par établir un objectif de constructions neuves par commune, afin d'identifier les besoins manquants qui devraient être réalisés en extension des enveloppes urbaines. Ces objectifs respectant le besoin affirmé de rééquilibrer la construction neuve en fonction des pôles.

Ces objectifs sont traduits dans le tableau suivant :

	Objectif logements	Pourcentage
Chissay en Touraine	34	4%
Monthou-sur-Cher	56	7%
Saint-Julien de Chédon	28	4%
Vallières les Grandes	40	5%
Faverolles sur Cher	71	9%
Montrichard Val de Cher	232	30%
Pontlevoy	108	14%
Saint-Georges-sur-Cher	190	25%

Les potentiels de constructions au sein des enveloppes urbaines ont été identifiés par commune, au regard de ces objectifs, afin de mettre en évidence le besoin en constructions neuves en extension urbaine. **L'objectif affiché par les élus étant bien** de permettre, a mi**nima, la construction de l'objectif de logem**ents affiché au sein de chaque commune. A n**oter que du fait de l'urbanisation passée, certaines** communes disposent de potentiels au sein des enveloppes qui dépassent les objectifs de construction fixés. Ne pouvant pas définir des priorités au regard des disponibilités des réseaux ou des enjeux écologiques, les potentiels ainsi identifiés ont été maintenus comme constructibles. Les communes concernées (Saint-Julien de Chédon et Vallières les Grandes) n'affichent évidemment pas de besoin en extension urbaine entraînant de la consommation d'espace agricole ou naturel.

	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser (selon la densité de 12 ou 15 lgt/ha)	Potentiel en rénovation urbaine (selon la densité de 12 lgt/ha)	TOTAL des potentiels avec rétention pour le RNU	Besoins en extension urbaine
Chissay en Touraine	34	9	25		34	0
Monthou-sur-Cher	56	26	34		60	0
Saint-Julien de Chédon	28	24	23		47	0
Vallières les Grandes	40	27	24		51	0
Faverolles sur Cher	71	53	0	10	55	16
Montrichard Val de Cher	232	68	146		214	18
Pontlevoy	108	20	32	44	60	48
Saint-Georges-sur-Cher	190	101	17		118	72
TOTAL théorique	*759*	*328*	*301*	*54*	*639*	*154*

Resteraient donc de l'ordre de 154 logements à accueillir par le biais d'extensions sur l'espace agricole ou naturel. En se basant sur la densité moyenne recherchée de 12 ou 15 logements par hectare exposée ci-avant, cela représenterait un potentiel **d'extension de l'ordre de** 12 à 13 ha environ à déterminer.

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

L'appareil commercial du territoire se répartit aujourd'hui entre 2 moyennes surfaces, un discounter et des commerces de proximités répartis dans le centre-ville de Montrichard et la majorité des centres-bourgs (à l'exception de la commune de Saint-Julien de Chédon).

Les deux moyennes surfaces ont évoqué la nécessité de pouvoir se développer un minimum pour les années à venir.

En ce qui concerne le commerce de proximité, même dans le centre-ville de Montrichard, leur maintien peut être difficile. Constat est fait, que le succès d'un commerce de proximité ou d'un restaurant tient davantage à la qualité des produits, à la courtoisie ou l'amabilité des commerçants, aux horaires d'ouverture, à la densité de commerces présents et aux facilités d'accès (lisibilité, accessibilité, stationnement à proximité…) qu'à leur localisation ou au poids de population alentours. Si les consommateurs ont une déception une ou deux fois, ils n'y retourneront plus.

La densité commerciale du centre-ville de Montrichard Val de Cher constitue ainsi un atout indéniable à préserver. La mise en valeur de ces linéaires commerciaux sera par ailleurs facilitée par les travaux menés au sein du centre-ville.

De manière générale, le PLUi ne dispose que de peu d'outils, mais il peut agir indirectement en donnant de bonnes conditions de fréquentation par un apport de population nouvelle au plus près des commerces existants, par la réalisation de cheminements piétonniers, par des réaménagements d'espaces publics à leurs abords, en gérant le changement de destination des locaux commerciaux...

Les besoins exprimés en matière de commerces de proximité sont donc de donner de bonnes conditions au maintien du commerce en place : protéger les linéaires commerciaux importants, **permettre l'**évolution des commerces existants (mise aux normes, par exemple), apporter une population nouvelle au plus près, aménager **les espaces publics, l'offre en s**tationnement...) est un enjeu de premier plan.

Concernant le développement du commerce de grandes et moyennes surfaces, les élus se sont accordés sur le fait que les espaces commerciaux existants doivent se maintenir sur site ou aux abords immédiats, et qu'il est nécessaire de ne pas permettre l'installation d'une moyenne ou grande surface supplémentaire pour ne pas fragiliser l'équilibre actuel.

Par contre, il apparaît primordial de permettre l'installation d'équipements commerciaux spécifiques, permettant des achats occasionnels, sur la zone d'activités des Raimbaudières qui bénéficie d'un accès privilégié : comme par exemple un magasin de bricolage ou d'équipements de la maison… qui ne pourrait s'installer en centre-ville ou en centre-bourg. En effet, le territoire est localisé à des distances importantes des secteurs commerciaux importants que sont Amboise, Tours et Blois. Ainsi, il convient **de laisser des possibilités d'accueil à des surfaces moyennes, par exe**mple **d'équipements de la personne** ou de la maison (vêtements, chaussures, équipements sportifs...).

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ARTISANAL ET INDUSTRIEL

Le territoire du Cher à la Loire recense plusieurs activités industrielles fortement pourvoyeuses d'emplois, ainsi qu'un tissu artisanal diversifié et développé.

Le bilan des espaces disponibles au sein des zones d'activités met en évidence la disponibilité de peu d'espace pour les années à venir (4 ha de terrains disponibles et équipés, et 3,8 ha de réserve pour une activité installée à Monthou-sur-Cher). Les élus communautaires ont déjà avancé pour créer une offre nouvelle :

- un permis d'aménager a été accordé pour l'extension de la zone d'activités communautaire du Clos des Raimbaudières sur une surface totale de 11,2 ha, permettant la disponibilité de 6,9 ha cessibles (mais 3,9 ha y sont déjà pré-commercialisés),

- un permis d'aménager a également été accordé permettant l'extension de la zone d'activité communautaire du Clos de la Bonneterie à Montrichard Val de Cher sur 3,9 ha, soit la création d'environ 2,5 ha cessibles.

Le rythme de commercialisation des espaces économiques du territoire a été notable ces dernières années et la pré-commercialisation des terrains sur la zone d'activité du Clos des Raimbaudières met en évidence la poursuite de cette attractivité (seulement 3 ha restent aujourd'hui disponibles sur la partie non encore viabilisée). Le rythme moyen de vente annuel a ainsi été de 1 ha par an (1 ha par an entre 2006 et 2015, 4,2 ha commercialisés depuis 2015).

Les surfaces restantes disponibles sur les espaces viabilisés ou faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme sont donc de : 4+3+2 5 = 9,5 ha.

Le besoin estimé pour les 12 ans à venir est donc de 2,5 ha supplémentaires pour disposer d'**une réserve permettant de maintenir le rythme d'accueil des** entreprises de 1 ha par an.

Une autre problématique mérite également attention et réponse dans le PLUi :

le territoire est en effet caractérisé par la présence d'activités artisanales dans le centre-ville de Montrichard, les bourgs ou les écarts isolés. Certains ont des besoins d'extension, préfèrent demeurer sur leur commune. Ce tissu artisanal développé est essentiel à la vie des habitants et est source de retombées économiques sur l'ensemble du territoire. Il est donc exprimé le besoin de laisser des possibilités d'installation au sein du centre-ville ou des bourgs pour des activités n'entrainant pas de nuisances pour la proximité d'habitations et de donner des latitudes de développement modérées pour ces activités artisanales isolées en milieu rural. Il n'est donc pas exclu de pouvoir donner des possibilités de légères extensions, au cas par cas, en fonction du contexte foncier, des enjeux agricoles et paysagers, des dispositions du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi)…

EN MATIERE D'EXTRACTION DE MATERIAUX

La carrière encore en activité sur le territoire du Cher à la Loire est localisée sur la commune de Faverolles sur Cher. Il convient de ne pas entraver son activité, cette carrière faisant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter. A noter qu'une demande de prolongation de son activité est en cours actuellement.

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

L'économie touristique du territoire du Cher à la Loire repose sur plusieurs points d'appels : la localisation stratégique entre le zoo de Beauval et le château de Chenonceau, la vallée du Cher : son patrimoine, sa piste cyclable et ses lieux d'animation, l'œnotourisme, la spécificité du troglodytisme (caves et champignonnières de Bourré), le donjon et la ville médiévale de Montrichard et le cadre architectural et paysager propice au développement du tourisme vert et des activités familiales.

Ces différents potentiels doivent être mis en valeur et en réseaux à une échelle plus large, pour développer le tourisme sur le territoire. Les élus ambitionnent donc de faire du tourisme un nouveau levier de développement. La réponse à ce besoin passe par plusieurs axes :

- un besoin de préserver et valoriser les atouts patrimoniaux du territoire du Cher à la Loire, notamment la qualité des paysages, par une maîtrise de **l'urbanisation**, en freinant fortement l'étalement urbain, en veillant à une inscription harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, afin de conserver cet écrin rural, sans lequel le développement du tourisme vert n'aurait aucune logique et en protégeant le patrimoine et le petit patrimoine ;
- **un besoin de créer de l'événementiel, de mutualiser les moyens**, avec la mise en œuvre par exemple de pass découvertes entre la Cave, le musée du Donjon... Il s'agit d'une réflexion à mener dans le cadre de la mutualisation des Offices de Tourisme car proposer un packaging simplement au niveau du territoire n'aurait aucun sens. Le PLUi ne pourra pas agir directement sur ces actions de fédération à mener, en revanche, il permet de lancer la discussion et de mettre en avant auprès des élus les points forts/points faibles du territoire et de lancer d'autres initiatives ;
- un besoin de doper l'offre en hébergement en termes de gîtes ruraux et sites de plein air (campings de Montrichard, camping de Faverolles sur Cher, site de l'Arche de Noë à Pontlevoy…) mais aussi d'accueil haut de gamme misant sur le terroir et la tradition. Dans le cadre de la concertation menée tout au long de l'étude du PLUi, quelques porteurs de projets ont fait part de projets de création d'hébergement touristique de plein air de type insolite. Les élus ont acté de prendre en compte les projets connus et de ne pas les entraver règlementairement, de permettre la valorisation des abords des châteaux existants dans le cadre de projet intégrant la sensibilité patrimoniale des **sites et de permettre la réalisation de chambres d'hôtes ou de gîtes au sein** des bâtiments susceptibles de changer des destinations dans les espaces ruraux.

- Il est cependant acté que la réfection ou l'extension de campings existants se fera par le biais d'extensions à encadrer, car de par leur nature, ces équipements touristiques nécessitent une emprise naturelle. En revanche, les hébergements de type gîtes ruraux et chambre d'hôtes ne pourront s'effectuer, en milieu rural, que par le biais d'une valorisation d'un patrimoine bâti existant et non en construction nouvelle afin de ne pas conduire à une diffusion du bâti de nature à remettre en cause les paysages (au sein des bourgs, ce type de réalisation pourra être envisagé en construction nouvelle, s'agissant d'une implantation en densification au sein d'espaces déjà urbanisés).
- **Concernant l'offre hôtelièr**e, **le territoire souffre d'un** manque identifié dans le diagnostic. Ce type d'accueil touristique est alors attendu au sein des enveloppes urbaines existantes (par construction nouvelle, changement de destination, site de renouvellement urbain...) ou au sein de la zone d'activités du Clos des Raimbaudières qui bénéficie d'une facilité d'accès et d'une visibilité sur un axe important ;

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La préservation des espaces agricoles et de l'activité agricole devant être au cœur de la conception des documents d'urbanisme, cette activité a fait l'objet d'un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture. Par le biais de questionnaires, les exploitants du territoire du Cher à la Loire ont pu exprimer leurs besoins qui ont ensuite été acté par les élus :

- **protéger l'activité économique** agricole (foncier, maintien des diversités, maintien des CUMA et des activités liées et des aires de compostage,
- **permettre le développement de l'activité agricole et sa diversificati**on (nouvelles installations, délocalisation, changement de destination, accueil et développement touristique, agro et **œ**notourisme,
- préserver, voire améliorer la fonctionnalité des entreprises (circulation, accès, voisinage),
- envisager des changements de destination (sites agricoles ou non) en **cohérence avec l'activité agricole e**xistante et sa préservation (potentiel touristique),
- ne pas créer de dispositions règlementaires plus contraignantes que le PPRi.,
- prendre en compte les circulations agricoles dans le cadre des travaux réalisés au sein des bourgs,

Concernant l'activité forestière, elle participe aussi de l'économie du territoire, les surfaces boisées représentant près d'un tiers du territoire du Cher à la Loire. Une grande partie des boisements est domaniale ou est protégée par des Plans Simples de Gestion. La forêt constitue ainsi un milieu naturel à protéger mais dont la gestion appropriée et réfléchie permet aussi une valorisation économique. Le besoin qui en découle est de ne pas entraver règlementairement cette valorisation, y compris patrimoniale et de ne protéger par des outils règlementaires que les boisements **qui ne sont pas protégés par d'autres règlementations.**

LES BESOINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le cas de la ressource bois est évoqué au chapitre précédent « Besoins en matière de développement agricole et forestier ».

Aucun site privilégié n'a été identifié sur le territoire pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque. En effet, ce sujet étant très sensible en termes de consommation de terres agricoles, même médiocres, les élus ont été conduits à exprimer le besoin **d'encourager ce mode de production électrique** sur les toitures des bâtiments agricoles, commerciaux, etc. existants, et sur des terrains ne pouvant plus avoir de destination agricole ou sur des terrains déjà construits, à une moindre échelle. Un projet particulier a d'ailleurs émergé dans la concertation afin d'assurer une production autonome dans le cadre d'une maison d'habitation et d'hébergement touristique insolite.

Concernant les parcs éoliens, bien que le Schéma Régional n'indique pas de contradictions particulières en matière d'implantation, les élus n'ont pas évoqué de projets implantations sur le territoire, qui sembleraient difficiles au regard de la qualité des paysages et du patrimoine bâti et des nuisances induites. En revanche, il est émis le besoin d'être souple en matière d'implantation d'éolienne individuelle pour un usage familial, ceci étant de nature à réduire la facture énergétique des ménages, à

l'exception des parties anciennes des bourgs, pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de l'harmonie de ces ensembles anciens.

Ce besoin est d'ailleurs émis, et pour les mêmes raisons, à l'ensemble des dispositifs favorisant les énergies renouvelables et les économies d'énergie pour les particuliers (panneaux solaires, isolation extérieure...), l'interdiction pouvant toutefois être prescrite par l'Architecte des Bâtiments de France au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques et des sites classés et inscrits. En effet, en application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ne peut être interdite dans le PLUi. Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques et des sites inscrits et classés, ainsi que pour les éléments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et dans les périmètres décidés par délibération du Conseil Communautaire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, cette exception ne s'applique pas de fait.

Bien que les élus soient favorables à la construction de maisons passives, à énergie positive, à l'aménagement d'écoquartiers, il a été acté de ne pas les imposer règlementairement afin de ne pas entraver les volontés de constructions de logements nouveaux, l'enjeu d'accueillir une population nouvelle étant très fort pour le maintien du dynamisme du Cher à la Loire.

LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION FONCIERE

Au regard des enjeux de développement et des besoins précédemment exprimés (cf. chapitres précédents), les besoins en matière de consommation foncière de l'espace agricole ou naturel peuvent être résumés de la manière suivante :

Développement des mobilités :

- élargissement d'une voie pour assurer le contournement du bourg de Pontlevoy pour les circulations agricoles ➔ **consommation estimée d'une bande de** 10 mètres sur 5000 m de longueur**, en plus de l'emprise de la voie exista**nte ; soit 50 000 m² (5 ha);
- l'extension du parking sur la commune de Chissay en Touraine ➔ pas de consommation foncière
- aménagement de liaisons douces ou d'accès viaires au sein des espaces urbanisés (Chissay-en-Touraine, Vallières les Grandes, Pontlevoy, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher) ➔ pas de consommation foncière ;

Sous-total : 5,0 ha

Développement des équipements :

- l'extension des cimetières de Chissay-en-Touraine et de Saint-Julien de Chédon ➔ **estimation d'une emprise nécessaire de 3000** m² par cimetière, soit 6000 m² (0,6 ha) ;
- évolution des équipements existants in situ ➔ évolution des équipements existants in situ ➔ peu de consommation foncière : éventuellement des ajustements des limites urbaines sur les communes estimées à 500 m² par commune, soit 9500 m² ;
- la mise en valeur de sites d'équipements à vocation principalement naturelle : les zones Ne prévoient des possibilités de constructions, in situ, dans la limite de 500 m² par unité foncière. ➔ 3 **sites d'équipements sont recensés sur le** territoire, ce qui représente une consommation maximale de 1500 m² ;
- la mise en valeur de sites de loisirs à vocation principalement naturelle : les zones Nl prévoient des possibilités de construction, in situ, dans la limite de 80 m² par unité foncière. ➔ 6 sites sont identifiés sur le territoire, ce qui représente une surface maximale de 480 m² ;
- la mise en œuvre d'un projet ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour la construction d'une salle de formation sur la commune de Faverolles sur Cher, ➔ consommation maximale estimée à 2500 m² ;
- le possibilité de développement limitée des ateliers municipaux de Vallières les Grandes, localisés le long de la Vallée de l'Amasse ➔ consommation maximale estimée à 500 m²
- la possibilité de développement de sites dédiés à l'enseignement ou aux soins médicaux, sur les sites existants de Chissay-en-Touraine et Faverolles sur Cher, dans la limite de 1000 m² par unité foncière ➔ 2 sites sont identifiés sur le territoire ce qui représente une consommation maximale de 2000 m².

- l'identification d'un site pour l'extension de l'hôpital de Montrichard Val de Cher ➔ consommation foncière de 1,3 ha, correspondante à la propriété de **l'hô**pital ;

Sous-total : 3,60 ha

Développement démographique :

- priorité donnée pour l'accueil de nouveaux habitants au renouvellement urbain, à la densification des dents creuses et d'enclaves agricoles ou naturelles au sein des enveloppes déjà urbanisées des bourgs et de certains hameaux ➔ pas de consommation foncière
- limitation des extensions à la continuité des bourgs et à la seule nécessité de satisfaire aux objectifs de développement démographique, les hameaux ne pouvant accueillir de nouvelles extensions (cf Justifications au chapitre « Le parti d'aménagement retenu » ➔ **soit de l'ordre de** 12 à 13 ha (cf. Justification ci-avant « Les besoins en matière d'accueil de population nouvelle). Ce choix devrait permettre de restituer à la zone agricole de plus de 200 hectares auparavant classés en zones U, 1AU ou 2AU des différents documents d'urbanisme actuel. Attention : cette restitution « théorique » comprend également des hameaux qui ne seront plus densifiables dans les années à venir, mais qui sont déjà en partie urbanisés.
- accueil d'une population nouvelle par changement de destination du bâti ancien ➔ pas de consommation foncière.
- Possibilité de constructions d'abris de jardins et d'abris pour animaux de taille maximale de 30 m² chacun pour les jardins localisés en frange d'espace agricole ou naturel ➔ consommation maximale de 60 m² par unité foncière bâtie, soit une consommation maximale de 1,4 ha

Sous-total : 13,4 à 14,4 ha

Développement commercial, artisanal et industriel :

- évolution et création de nouveaux commerces et services au sein des bourgs et du centre-ville de Montrichard ➔ pas de consommation foncière
- densification des zones d'activités existantes (artisanat, industrie et commerces) au sein de leur enveloppe existante ➔ pas de consommation foncière
- évolution des grandes entreprises isolées in situ ➔ pas de consommation foncière
- évolution modérée et encadrée des activités artisanales isolées en milieu naturel ➔ cette possibilité est estimée à 1000 m² par entreprise (au regard des entreprises préexistantes), avec 4 sites ce qui représente une consommation maximale de 4000 m² ;
- évolution modérée et encadrée de l'activité de coopérative/négoce localisée sur la route d'Amboise (Chissay-en-Touraine) ➔ estimation d'**une construction** maximale de 2000 m² ;
- les extensions des zones d'activités déjà autorisées (Clos de la Bonneterie à Montrichrard Val de Cher et Clos des Raimbaudières à Saint-Georges sur Cher) ➔ **consommation d'environ 15 ha** ;
- extension projetée de la zone d'activités de Bourré à plus long terme ➔ pas de consommation foncière pour ce PLUi

Sous-total : 15,6 ha

Développement touristique :

- possibilité d'extension ou de réhabilitation des campings et lieux d'hébergement de plein air, quand le PPRi et le PGRi le permettent (campings de Faverolles sur Cher, de Saint-Georges sur Cher et Arche de Noë à Pontlevoy), dans la limite de 500 m² de construction par zone ➔ consommation maximale de 1500 m² ;
- création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes au sein des enveloppes déjà urbanisés des bourgs ou par changement de destination en milieu rural ➔ pas de consommation foncière
- création de nouveaux hôtels au sein des enveloppes déjà urbanisées des bourgs ou de la zone d'activités du Clos des Raimbaudières ➔ pas de consommation foncière supplémentaire
- création d'Habitations Légères de Loisirs dans les domaines arborés des châteaux du territoire ou pour le projet connu d'Aiguevives, dans la limite de constructibilité d'environ 500 m² par sites, 4 sites étant identifiés (château des Ménaudières, Château de Chissay, Château de Gué Péan et projet d'Aiguevives) ➔ consommation maximale de 2000 m².

Sous-total : 0,35 ha

Soit un total maximal de consommation foncière, en extension urbaine, estimé à 38 ha environ.

Forte de ce mode d'urbanisme plus vertueux, la Communauté de Communes s'oriente à afficher, pour les dix prochaines années, un objectif de réduction se rapprochant de 50% de sa consommation foncière par rapport à la dernière décennie pour l'habitat. Cet objectif devra être étudié entre densification et extension urbaine, et sera à comparer aux 11,9 ha annuels observés sur la dernière décennie (avec 10% d'erreur

du fait de la méthode utilisée) dont 10 ha par an sur la dernière décennie. Entre densification et extension urbaine, il s'agira de prévoir une consommation d'espace pour l'habitat de l'ordre de 5 ha par an.

PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LES ENJEUX DE L'ELABORATION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT GUIDANT LE PROJET URBAIN

LES PRINCIPES D'UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DU CHER A LA LOIRE

Forts des principes du développement durable (*répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs*) appliqué aux documents d'urbanisme, les élus du Cher à la Loire se sont efforcés d'établir un PLUi basé sur la recherche d'un juste équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- comme les y incite l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

En se recentrant ainsi sur les bourgs, les élus y voient également le moyen de maintenir et de conforter l'activité commerciale et l'animation locale qui s'y déploient déjà et d'optimiser les réseaux existants, pour un accueil d'une population nouvelle ou de nouveaux équipements ou activités à un moindre coût pour la collectivité. Ces objectifs permettent également d'améliorer l'accessibilité aux équipements des habitants, en les rapprochant des lieux de vie et de services.

UNE ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE INEGALE, A CONSIDERER

Le territoire du Cher à la Loire fait face à une faible pression foncière inégale sur le territoire. Certaines communes ont ainsi connu un développement important, pas toujours maîtrisé et ayant un impact lourd sur la perception des bourgs, l'environnement urbain et le coût des équipements publics. En réalisant le diagnostic sur la consommation d'espace et le bilan des surfaces restant disponibles dans les documents d'urbanisme actuels, les élus ont ainsi fait le constat d'une délimitation des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) inadaptée à ce contexte intercommunal et ne tenant pas compte des évolutions règlementaires récentes :

- des zones constructibles et à urbaniser très importantes le long des voies, notamment pour les communes disposant d'un document d'urbanisme ancien sur la partie sud du Cher (POS et carte communale des communes de Saint-Georges sur Cher, Faverolles sur Cher et dans une moindre mesure Saint-Julien de Chédon ;
- des zones naturelles inscrites au cœur des espaces urbanisés, sans réelle qualité naturelles ou paysagère (commune de Vallières les Grandes notamment) ;
- des secteurs constructibles mais soumis à des risques naturels ;

La révision du PLUi est donc l'occasion pour les élus **d'identifier** des espaces à densifier ou à étendre plus pertinents en reconsidérant leur localisation et/ou en adaptant le règlement en conséquence avec pour visée première de préserver au mieux les espaces patrimoniaux naturels et agricoles du territoire.

DES CONTRAINTES NATURELLES ET DES VALEURS IDENTITAIRES A NE PAS REMETTRE EN CAUSE

Dans leur parti d'aménagement, les élus ont par ailleurs tenu compte des risques et nuisances inhérentes au territoire et introduit les enjeux de protection et de valorisation des atouts patrimoniaux du territoire, qui rappelons-le, fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (cf. chapitre « Les enjeux de la révision du PLUi »). Il convient de citer les éléments suivants :

- le risque inondation : les communes du Cher à la Loire localisées sur la vallée du Cher sont concernées par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) et par le PGRi, avec plus ou moins d'impact sur leur développement. Ainsi, les communes de Chissay-en-Touraine, Montrichard Val de Cher, Monthou-sur-Cher, Saint-Georges sur Cher, Faverolles sur Cher et Saint-Julien de Chédon sont particulièrement touchées. Ainsi, sur plusieurs secteurs des communes précitées, aucun développement n'est possible, du fait d'un classement en zone rouge inconstructible (et en aléa fort à très fort). En outre, dans l'ensemble de la vallée, de nombreux hameaux, ensembles bâtis et écarts sont désormais classés en zone rouge du PPRi, c'est-à-dire, devenus inconstructibles pour de nouvelles habitations. Une évolution modérée et très encadrée des constructions est seulement autorisée (extension, annexes à l'habitation, changement de destination) ainsi que les exploitations agricoles dans les zones d'aléas les plus faibles. Le PPRi est une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose au PLUi avec un règlement de portée supérieure à celui du PLUi. Face

à cette très forte contrainte de développement, le parti pris des élus est donc de ne pas établir un règlement du PLUi plus restrictif et contraignant que le PPRi ;

- la prise en compte de la fragilité des coteaux : les communes de la rive nord du Cher se sont pour la plupart implantées à flanc de coteau, tirant ainsi parti d'une exposition favorable au sud, d'une protection de la roche et d'une facilité à creuser des caves et de l'habitat troglodytique. Mais les coteaux sont des milieux fragiles. Du fait du creusement des cavités, ils présentent des risques d'effondrement. Leur urbanisation doit être réfléchie et entourée de mesures de précaution. Les communes de Montrichard Val de Cher et Monthou sur Cher sont ainsi couvertes par un PPR mouvements de terrain identifiant également des secteurs en aléa fort : zone rouge inconstructible, y compris au sein des espaces urbanisés. Ici encore, le PPR est une servitude qui **s'impose au PLUi et les** élus ne souhaitent pas établir un règlement plus restrictif que le règlement du PPR mouvement de terrain.
- La prise en compte des risques de remontée de nappes souterraines : toutes les communes du Cher à la Loire peuvent être impactées par le risque de remontée de nappe, qui est cependant plus marqué sur le bourg de Pontlevoy et de Monthou-sur-Cher. L'information des propriétaires concernée est primordiale, afin de prendre des mesures préventives dans les aménagements et les constructions.
- la prise en compte de la topographie particulière des rives nord et sud de la vallée du Cher et de paysages globalement ouverts sur le plateau : les sommets de coteaux et les points hauts de la Vallée du Cher sont particulièrement exposés aux vues. Avec donc un impact visuel très fort des constructions qui peut nuire à la qualité de l'ensemble des paysages, comme cela a déjà été le cas notamment sur les communes de Chissay-en-Touraine et Montrichard Val de Cher. De plus, le nord du territoire, constitué principalement de bois et de larges étendues agricoles, présente en dehors des bois des paysages très ouverts avec également un impact notoire de l'urbanisation qui s'est diffusée sans intégration paysagère aux abords du bourg de Vallières les Grandes notamment. **Par un recentrage de l'urbanisatio**n au sein des bourgs ou à leur périphérie immédiate, un frein à **l'étalement urbain est acté au** travers de ce PLUi ;
- la prise en compte du patrimoine viticole et de 3155 ha reconnus par les **Appellation d'Origine** Contrôlées Touraine : la viticulture est une économie à part entière sur le territoire, source d'emplois mais aussi de retombées touristiques. Les élus ont donc émis comme impératif de préserver de **l'urbanisation,** les parce**lles reconnues par l'**AOC et plantées en vigne, en dehors des espaces déjà urbanisés. Pour les parcelles reconnues par l'AOC viticole mais non plantées, elles seront à préserver, dans la mesure du possible, en comparant leurs situations par rapport à d'autres enjeux agricoles ou de développement, en cas de besoins d'extensions.
- La p**rise en compte de la présence d'espaces bois**és de qualité, qui créent des réservoirs de biodiversité, des lieux de valorisation économique, touristique et de loisirs. Les élus ont donc émis comme impératif de préserver de **l'urbanisation** les espaces forestiers importants et de protéger les espaces forestiers non couverts par des plans simples de gestion ou non domaniaux.

LE CHOIX D'UNE DENSIFICATION DES BOURGS MAIS AUSSI DE CERTAINS HAMEAUX

POURQUOI DENSIFIER DES HAMEAUX ?

Afin de répondre aux enjeux du développement durable, il est logique de considérer comme un impératif la densification des enveloppes déjà urbanisées des bourgs. Ces entités urbaines concentrent en effet déjà les commerces et équipements nécessaires au bien-vivre des habitants, sont équipées en réseaux et leur développement est censé générer un moindre impact sur les paysages que la création ex-nihilo d'un nouveau quartier. Leur densification doit donc participer, comme expliqué au chapitre précédent des « Besoins en matière d'accueil de population nouvelle ».

Toutefois, l'existence de hameaux ou de développement urbain conséquent au sein des vallons secondaires et à l'abri des inondations est une réalité dans l'histoire urbaine des communes de la Vallée du Cher. Ils constituent, comme les bourgs, des entités urbaines conséquentes qui ne peuvent être qualifiées de naturelles **ou agricoles du fait de l'importance du nombre de constructions**. Il était donc essentiel pour le Conseil Communautaire de reconnaître ces entités, au même titre que les bourgs, avec une distinction importante. Ainsi, dans le cadre des besoins en extension nécessaires à la satisfaction de l'objectif démographique du PLUi, il est convenu que ces extensions devront être recherchées à la périphérie immédiate des bourgs afin de demeurer au plus près des équipements et services et limiter les frais en extensions de réseaux, mais qu'en aucun cas une extension de hameau ou de lieu-dit ne pourra être envisagée.

Sur les communes du sud du Cher, le développement récent a souvent rejoint des hameaux viticoles anciens qui ont leur propre identité : tant sur le bâti que sur l'implantation de celui-ci le long des espaces publics. Il était donc important de chercher à conserver leurs caractéristiques traditionnelles en cadrant la densification par le même règlement que les centres-bourgs anciens.

LES HAMEAUX POUVANT ETRE DENSIFIES SANS EXTENSION SUR L'ESPACE AGRICOLE

Ce positionnement étant pris, il s'agit de définir quels hameaux ou espaces urbanisés peuvent être densifiés dans le respect d'un développement durable. En effet, le territoire est caractérisé par ses hameaux historiques, mais aussi par des ensembles bâtis accueillant beaucoup d'habitations, et aujourd'hui majoritairement desservis par les réseaux.

Le premier point, au regard de l'impact agricole et paysager a été d'écarter toute possibilité de densification des hameaux et lieux-dits des communes de Pontlevoy et Vallières les Grandes.

La question porte donc uniquement sur la fin de l'urbanisation des communes de la vallée du Cher.

Afin de sélectionner les hameaux et espaces urbains en conséquence, les élus ont établi des critères de choix cumulatifs suivants :

- La non localisation au sien d'un vallon secondaire à dominante naturelle ;
- espaces urbanisé se raccrochant ou comportant systématiquement des constructions anciennes ;
- être composé d'au moins 30 habitations, sans coupure d'urbanisation* pour les secteurs constitués en majorité par de l'urbanisation récente et d'un minimum de 15 habitations pour les secteurs constitués exclusivement de bâti ancien.
- une densification qui ne doit pas remettre en cause l'activité agricole ;
- une densification qui ne doit pas remettre en cause des ensembles bâtis de qualité qui mériteraient davantage d'être qualifiés par une réappropriation du logement vacant, par du changement de destination, par des restaurations respectueuses des caractéristiques architecturales...
- une entité urbaine qui doit être dotée de réseaux de dimensionnement et de capacité suffisante (voirie, eau potable, électricité, défense incendie, fossé pour la gestion des eaux pluviales et l'exutoire des eaux usées...) ou une entité urbaine pour laquelle la collectivité accepte de conforter les réseaux en conséquence en cas de construction nouvelle générant de nouveaux besoins.
- être localisé à une distance maximale de 2 km à vol d'oiseau par rapport au centre-bourg

**une coupure d'urbanisation est constituée d'au moins une parcelle non construite ouverte sur la zone agricole ou sur des espaces naturels, entre deux parties urbanisées.*

Ces critères de sélections ont donc été appliqués à l'ensemble des espaces urbanisés des communes de la vallée du Cher, hors bourgs, et la liste suivante des hameaux densifiables a pu être établie :

- Vrigny à Saint-Georges sur Cher
- La Chaise et la Poterie (qui sont en continuité urbaine avec le bourg de Saint-Georges sur Cher),
- Les Raimbaudières, Parçay et la Vallée Pitrou, (qui sont également en continuité urbaine avec l'**enveloppe principale du bourg de Sai**nt-Georges sur Cher),
- La Clémencerie et la Couasserie à Faverolles sur Cher,
- **L'enveloppe urbaine constituée par les Caves, Montparnasse, Ci**cogné et la Testuère à Faverolles sur Cher,
- Durdon à Faverolles sur Cher,
- Chavigny à Faverolles sur Cher,
- **L'ensemble** urbain c**onstitué par la Bodarderie, l'Ormeau, les Planchettes, la** Vallée, Villiers et les Plantes sur la commune de Saint-Julien de Chédon,
- L'ensemble urbain constitué du bourg et de Bordebure à Saint-Julien de Chédon,
- **L'ensemble urbain constitué par la Ma**rdelle et la Crémaillère à Monthou-sur-Cher,
- Les Caves à Monthou-sur-Cher,
- Les Margoteries à Monthou-sur-Cher,
- Vineuil entre Monthou-sur-Cher et Bourré (commune déléguée de Montrichard Val de Cher).

Leurs possibilités de densification sont détaillées ci-après au chapitre « La définition du potentiel urbanisable au sein des bourgs et des hameaux ».

A noter que l'ensemble des zones d'activités économiques communautaires viabilisées a été identifié en zone urbaine à vocation économique.

LE CAS DES AUTRES HAMEAUX, ENSEMBLES BATIS EN DIFFUS ET ECARTS

Pour le reste des écarts ou les petits ensembles d'urbanisation récente en diffus parsemant le territoire, ceux-ci ne présentant pas d'urbanité et la construction de nouvelles habitations étant de nature à perpétuer un mitage de l'espace néfaste à l'activité agricole et la qualité des paysages, il est fait le choix de ne leur autoriser qu'une évolution modérée des habitations existantes, (extension des habitations limitée, construction d'annexes encadrée et changement de destination sous conditions), comme le prévoit le Code de l'urbanisme.

Les hameaux et lieux-dits ainsi concernés sont les suivants :

- La Pochetterie à Faverolles sur Cher,
- La Chèvre à Faverolles sur Cher,
- Les Terres du Poteau à Faverolles sur Cher,
- La Larderie à Faverolles sur Cher,
- Les Maugères à Faverolles sur Cher,
- **L'Ermitage à Faverolles sur Cher,**
- La Verrerie à Monthou-sur-Cher,
- Le Moulin Bernet à Monthou-sur-Cher,
- La Richardière à Monthou-sur-Cher,
- Le Gué du Loup à Monthou-sur-Cher,
- La Morcière à Monthou-sur-Cher,
- Les Landes à Monthou-sur-Cher,
- **L'Aleu à Pontlevoy,**
- La Gaillardière à Pontlevoy,
- La Frelonnière à Pontlevoy,
- Le Pavé / La Bas Pavé à Pontlevoy,
- **L'ormeau Gérard à Pontlevoy,**
- La Cochonnerie à Pontlevoy,
- Les Tuileries à Pontlevoy,
- La Bigotterie à Pontlevoy,
- Les Braudières à Saint-Georges sur Cher,
- Les Tailles et le Moulin à Tan à Saint-Georges sur Cher,
- Villeneuve à Saint-Georges sur Cher,
- Le Petit Villeneuve à Saint-Georges sur Cher,
- Montfourgon à Saint-Georges sur Cher,
- **Les Pentes de l'Aigr**i à Saint-Georges sur Cher,
- La Racauderie à Saint-Julien de Chédon,
- La Billette à Saint-Julien de Chédon,
- La Puannerie à Saint-Julien de Chédon,
- La Rouillonnerie à Vallières-les-Grandes,
- Le Gué de la Rouillonnerie à Vallières-les-Grandes,
- Les Closeaux à Vallières-les-Grandes,
- La Giberie à Vallières-les-Grandes,
- La Hutterie à Vallières-les-Grandes,
- Les Bois Brûlés à Vallières-les-Grandes,
- La Piodière à Vallières-les-Grandes,
- La Goujonnerie/La Bretonnerie à Vallières-les-Grandes,
- Le Moulin à vent à Vallières-les-Grandes,
- Mondésir à Vallières-les-Grandes.

LA DEFINITION DU POTENTIEL URBANISABLE AU SEIN DES BOURGS ET DES HAMEAUX

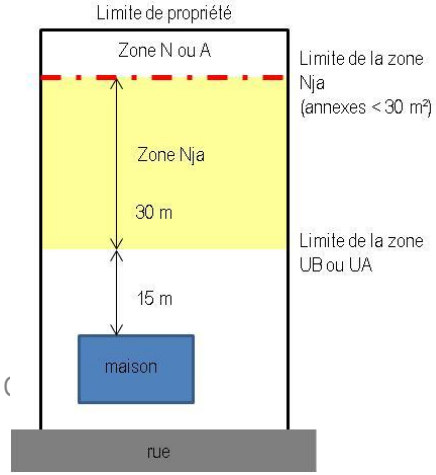
LA DELIMITATION DES ESPACES DENSIFIABLES, AU REGARD DES ENJEUX DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES, ET DE PRISE EN COMPTE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DES ESPACES URBANISES

Ce travail d'identification des espaces disponibles au sein des espaces déjà urbanisés des communes du Cher à la Loire a été effectué à la phase Diagnostic (cf. tome 1a du Rapport de Présentation).

Mais aux yeux des élus, il n'est pas question de densifier à tout prix tous les espaces non urbanisés des bourgs. Ils ont notamment cherché ainsi à définir quels espaces naturels et éléments végétaux sont importants à conserver et à protéger afin de répondre à l'enjeu de protection du patrimoine naturel et paysager du territoire : **éléments constitutifs d'une trame verte et bleue à l'échelle des** agglomérations ou tout simplement de respirations vertes ou agricoles participant des paysages urbains à préserver. La grille d'analyse suivante a donc été posée :

1. **délimitation de l'enveloppe déjà urbanisée des bourgs** et de certains ensembles urbanisés présentant une configuration de hameau ou avec un nombre d'habitations supérieure à 30 habitations et pouvant accueillir des constructions nouvelles sans extensions sur l'espace agricole et naturel (notamment dans les dents creuses, espace libre de faible superficie entre deux constructions existantes).

   Est entendue par « enveloppe déjà urbanisée » le détourage de l'ensemble des parcelles accueillant déjà une habitation. **En limite d'espace agricole et naturel,** une règle systématique est appliquée pour définir la limite urbaine notamment dans le cas des jardins très profonds (sauf pour les bords de coteau ou de vallée) en appliquant une limite de 15 mètres derrière les habitations, pour éviter les constructions en second rang, entraînant une consommation d'espace non maîtrisée ; L'arrière des habitations est considéré comme un espace de jardin constituant une transition avec l'espace agricole et naturel sur une bande de 30 mètres. Au sein de ces zones de jardins, les possibilités de constructions sont limitées et encadrées (annexe de taille limitée à 30 m² ou abris pour animaux de taille limitée à 30 m²).



2. exclusion des potentialités de densification des parcelles inconstructibles du fait d'un classement en zone rouge du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi), de l'observation du caractère inondable lors des évènements importants de juin 2016, de la présence de cavités, de la proximité avec un élevage important, une activité générant des nuisances...
3. exclusion des potentialités de densification des parcelles présentant un enjeu paysager, générant une respiration verte au sein du bourg à préserver, mettant en scène une perspective sur un monument, un beau paysage...
4. prise en compte des réseaux et de leurs capacités : mise en évidence des parcelles non desservies pour lesquelles la collectivité ne sera pas prête à réaliser une extension des réseaux.

Pour rappel, cette étude a été effectuée dans un premier temps par l'agence URBAN'ism et la SAFER à l'aide des photographies aériennes et d'un travail de repérage sur le terrain. Cette première définition a été soumise pour avis aux commissions communales, puis au Comité de Pilotage en charge de l'élaboration du PLUi, afin de faire remonter notamment les demandes d'urbanisme en cours et certains risques ou protections nécessaires non perçus (ex : présences de cavités, volonté de préserver un point de vue, un espace paysager). Enfin, les enveloppes urbaines et leurs disponibilités foncières ont été de nouveau affinées, à la phase de Traduction règlementaire, lors d'un travail de terrain encore plus précis menés conjointement avec l'agence URBAN'ism et les membres des commissions communales et du Comité de Pilotage. **C'est pourquoi,** à la marge, des différences peuvent être recensées entre les contours des cartographies des potentiels urbains de la phase Diagnostic et le zonage final du PLUi, afin de mieux coller à la réalité du terrain ou aux réalités des découpages fonciers. Notamment, certains sites qui apparaissaient pouvoir être candidats à une urbanisation organisée du fait de leur étendue, n'ont pas été retenus pour faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant à encadrer leur densification, car étant d'une surface trop faible (<3000 m²).

UN POTENTIEL D'ACCUEIL ESTIME A 640 LOGEMENTS ENVIRON

Les enveloppes urbaines ayant été définies, les élus ont estimé quelles étaient les possibilités d'accueil de chaque terrain disponible, sachant que ceux-ci ont été classés en plusieurs catégories :

- les « dents creuses » qui sont les potentiels jugés immédiatement constructibles, déjà desservis par les voies ou les réseaux. Cette catégorie regroupe également les secteurs sur lesquels un permis d'aménager ou une déclaration préalable a été autorisé pour diviser le terrain ou un certificat d'urbanisme a été autorisé avec un nombre de logements prévus. Pour ces derniers, le nombre de logements retenu en potentiel est celui inscrit sur l'autorisation ou de certificat d'urbanisme. Pour les terrains isolés, le nombre de logements identifié en potentiel a été estimé au regard de la tailles de parcelles adjacentes. Ces potentiels constructibles dans le PLUi immédiatement, représentent une surface totale de 41,6 ha.

- les potentiels à organiser : sont les espaces d'une surface supérieure à 3000 m², souvent composés de plusieurs parcelles (ensembles de jardins, enclaves agricoles ou naturelles) et pour lesquels la profondeur du site nécessite la création d'accès groupés ou de travaux de viabilisation pour y permettre la construction du nombre de logements respectant la densité minimale affichée dans le PADD. Le nombre de potentiel retenu pour ce type d'espace a été calculé sur la base de la densité minimale affichée dans le PADD et la surface du site. Ces potentiels à organiser qui sont mobilisables dans le PLUi immédiatement (zones 1AU et U), représentent une surface totale de 22,4 ha.

- les potentiels en renouvellement urbain : qui nécessitent d'une part l'acquisition de parcelles appartenant à de nombreux propriétaires, mais également la mise en œuvre de travaux de démolitions, avant d'y engager des travaux de viabilisation permettant d'optimiser le potentiel d'accueil de constructions du site. Le potentiel de logements a dans un premier temps été calculé sur la base de la densité minimale affichée dans le PADD et de la surface du site.

On se référera aux cartographies des disponibilités foncières qui en découlent dans le tome 1a du Rapport de Présentation, mais un tableau récapitulatif du potentiel constructible par communes figure ci-après. Ce potentiel est estimé à environ 685 logements. Mais comme expliqué au chapitre précédent de des « Besoins en matière d'accueil de population nouvelle », il est évident que sur les 10 ans de durée de vie théorique du PLUi, tout ne sera pas construit sur les espaces identifiés en renouvellement urbain, du fait du temps nécessaire pour acquérir, démolir, établir un projet et réaliser les travaux de viabilisation. En retenant 20% de ce potentiel en rénovation urbaine**, ce sont de l'ordre de** 640 logements qui sont ainsi comptabilisés.

	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser (selon la densité de 12 ou 15 lgt/ha)	Potentiel en rénovation urbaine (selon la densité de 12 lgt/ha)	TOTAL des potentiels avec rétention pour le RNU
Chissay en Touraine	34	9	25		34
Monthou-sur-Cher	56	26	34		60
Saint-Julien de Chédon	28	24	23		47
Vallières les Grandes	40	27	24		51
Faverolles sur Cher	71	53	0	10	55
Montrichard Val de Cher	232	68	146		214
Pontlevoy	108	20	32	44	60

Saint-Georges-sur-Cher	190	101	17		118
TOTAL théorique	*759*	*330*	*301*	*54*	*639*

DES SITES DE DENSIFICATION FAVORABLES A UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Comme évoqué précédemment, l'étude des potentialités de densification pour la construction d'habitations a permis aux élus de distinguer :

- les sites ayant un caractère stratégique du fait de leur situation **géographique (au cœur du centre-ancien, proche d'une école...) et/ou de** leur superficie (supérieure à 3000 m²) pour lesquels des prescriptions en matière densité doivent être émises afin, d'une part, d'optimiser au mieux ces disponibilités existantes et éviter qu'une seule construction ne vienne occuper un grand espace et, d'autre part, de s'assurer que les objectifs démographiques fixés soient atteints. Pour ces sites, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont certaines seront traduites règlementairement devront être définies.

  Les élus ont toutefois souhaité que les OAP ne soient pas trop contraignantes afin de ne pas faire fuir les aménageurs ou décourager les particuliers à densifier leur grande parcelle. L'enjeu de ces OAP est donc principalement d'obtenir une densification de l'espace et de définir les grands principes d'aménagement intangibles que tout pétitionnaire devra respecter dans un critère de compatibilité. Pour les communes pôles, la diversification des logements va se traduire dans les OAP par une mixité du programme : part de logements locatifs aidés et part de logements de petite taille imposées.

En termes de densités, comme exprimé au chapitre des « Besoins en matière d'accueil de population nouvelle », les densités minimales exprimées dans les OAP sont comprises entre 12 et 15 logements/ha, selon que le site s'inscrit dans le pôle principal (Montrichard Val de Cher) ou une autre commune (pôles relais et communes environnantes).

- **les autres dents creuses de moindre superficie présentant moins d'enjeux pour l'accueil d'une population nouvell**e pour lesquelles il est alors fait le choix de ne rien règlementer de spécial en matière de densité. Pour celles-ci, le pétitionnaire sera libre du nombre de constructions à y édifier, selon la superficie de son choix. Ces dents creuses représentent une surface d'environ 41,6 ha.

Finalement, en proposant des sites avec OAP de densification et sans OAP, il est **visé d'aboutir à u**n choix diversifié de terrains à construire permettant de répondre à un large panel de besoins et **à une diversité de l'offre en logements,** tout en tenant compte des spécificités du territoire.

Les sites dont la densification sera encadrée sont développés ci-après. On se référera à la pièce n°3 du dossier de PLU, pour visualiser les planches relatives à l'état initial de l'environnement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été réalisées pour chaque site. **Les autres sites n'ont pas** été retenus pou**r faire l'objet d'une OAP car de trop faible** superficie et/ou sans enjeux particuliers **d'urbanisation au vu de leur localisation plus éloignée des pôles d'équipements** et de leur implantation en milieu déjà peu dense.

Le choix du mode de réalisation de chacun des sites a été effectué au regard de la faciliter à scinder l'aménagement du site en plusieurs phases, sans contraindre sa constructibilité. Sur les sites comportant de nombreux propriétaires, la réalisation d'un seul tenant a été imposée afin de s'assurer de la mise en œuvre d'un projet et d'aménagements cohérents, rendus difficiles par des interventions multiples.

Les typologies de logements autorisées ont été déterminées en fonction de **l'environnement urbain de chacun des sites** : dans les milieux résidentiels qui ne sont pas localisés aux abords immédiats des centres-bourgs et de leurs équipements et services, et dont la taille ne permet pas d'étager les constructions, il n'a pas été autorisé la construction de logements collectifs, afin d'assurant l'intégration des projets dans des espaces déjà vécus. La construction de logements collectifs a, par contre, été autorisée systématiquement à Montrichard (pôle principal, à l'exception des sites

de la rue du Donjon, du Coteau Rouet, à fort impact paysager), dans les secteurs situés les plus proches des centres-bourgs recensant déjà des bâtiments de hauteurs plus importantes et localisés à proximité immédiate des équipements, commerces et services ou sur les sites d'une surface supérieure à 1,5 ha, sur lesquels l'organisation du bâti pourra permettre l'intégration de constructions de hauteurs différentes.

La mixité des opérations : en dehors des communes pôles (Montrichard, Pontlevoy et Saint-Georges sur Cher) ou du cas particulier de Monthou-sur-Cher, aucun pourcentage de construction de logements aidés n'a été imposé, comme précisé au sein du paragraphe sur les besoins démographiques. Chaque site soumis à orientation d'aménagement et de programmation laisse néanmoins la possibilité de constructions de logements aidés, en accession ou à la location.

Pour les pôles, les opérations suivantes ont été ciblées pour accueillir un **nombre de logements subventionnés par un prêt de l'**Etat, du fait de la taille importante du site de projet permettant la construction d'un nombre minimum acceptable de logement pour un bailleur social et de la localisation stratégique du projet au regard de la proximité des équipements, services et/ou commerces :

- les sites des Montponnes ou de Belîtres à Montrichard (un minimum de 3 à 4 logements)
- le site du Champ de Foire à Saint-Georges sur Cher (un minimum de 10 logements),
- le site de la Plaine Saint-Gilles à Pontlevoy (un minimum de 6 logements).

Sur ces mêmes opérations, la mixité des opérations passe également par l'imposition de 10% de logements de petites tailles (T1, T2 et/ou T3) au sein des projets d'aménagement.

Le site de la route du Château d'eau de Monthou-sur-Cher est le seul terrain plat localisé au sein du bourg, à proximité des équipements, services et commerces de proximité. Pour ne pas perdre la seule possibilité de construction de logements locatifs subventionnés par un prêt aidé de l'Etat, les élus ont souhaité cibler spécifiquement cette parcelle pour accueillir ce type de logements et ont mis en place un périmètre au sein duquel du logement locatif est imposé.

Le phasage et la priorisation des opérations :

Suite à la consultation des services et à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, certaines une priorisation des secteurs à urbaniser, y compris en densification, a été traduite par une fermeture à l'urbanisation de certains secteurs. Cette démarche permet d'affirmer le rôle des pôles en maîtrisant les constructions neuves au sein des communes rurales (Monthou-sur-Cher, Faverolles-sur-Cher et Saint-Julien-de Chédon notamment). Le détail de ces choix est présenté en fonction de chaque site ci-après.

LES VALLEES A BOURRE :

Le contexte : Le site des Vallées est implanté dans l'un vallon secondaire urbanisé du territoire communal, le long de la route des Vallées et en limite avec le coteau sur sa frange sud-est. Il est ainsi localisé en contrebas de l'urbanisation linéaire le long de la rue des Hirondelles.

Composé d'espaces enherbés avec quelques arbres, puis d'espaces de friche, le site comporte aujourd'hui deux accès aménagés au-dessus d'un fossé existant.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** : assurer une densification douce à vocation d'habitat, tout en prenant en compte la continuité hydraulique et fossé. Il est également attendu l'identification des arbres présents sur le site pour voir lesquels pourraient être préservés.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,41 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SITE DU PROCHAL 1 A CHISSAY-EN-TOURAINE

Le contexte : Le site est localisé au sud de la rue du Prochal, qui se caractérise par une urbanisation linéaire ancienne en haut de coteau. Cette urbanisation passée a laissé des espaces densifiables.
Les terrains ont une forte pente vers le sud, limitant les possibilités de densification.
Un chemin communal coupe le site du nord au sud et se reconnecte vers l'est.

Objectifs **de l'OAP (outre les dispositi**ons communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce sur le coteau, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.
- Assurer le maintien du cheminement communal.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,51 ha
Densité recherchée :	La densité minimale de 12 logements par hectare ne pourra pas être respectée du fait de la pente marquée
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération devant se réaliser d'un seul tenant

SITE DU PROCHAL 2 A CHISSAY-EN-TOURAINE

Le contexte : Le site est localisé au nord de la rue du Prochal, qui se caractérise par une urbanisation linéaire ancienne en haut de coteau. Cette urbanisation passée a laissé des espaces densifiables.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** : assurer une densification douce sur le coteau, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager et en assurant une frange paysagère avec l'espace agricole au nord.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,31 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération devant se réaliser d'un seul tenant

SITE DU PROCHAL 3 A CHISSAY-EN-TOURAINE

Le contexte : Le site est localisé au sud de la rue du Prochal, qui se caractérise par une urbanisation linéaire ancienne en haut de coteau. Cette urbanisation passée a laissé des espaces densifiables.

Les terrains ont une forte pente vers le sud, limitant les possibilités de densification.

Objectif d**e l'OAP (outre les dispositions communes à c**haque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** : assurer une densification douce sur le coteau, tout en optimisant l'espace et en limitant l'impact paysager.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,37 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SITE DU CHAMPS DES OISEAUX A CHISSAY EN TOURAINE

Contexte : Le site est aujourd'hui encadré par une voie communale qui le contourne sur ses limites nord et est. Il s'insère en continuité de lotissements récents, sur la rue des Mésanges à l'est, puis sur la rue des Coudrais à l'ouest mais est bordé par l'espace agricole au nord (en partie boisé).

La topographie du site est assez marquée avec une pente majoritaire vers les nord-ouest.

Quelques arbres fruitiers sont présents sur le site.

Objectif **de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant** à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,
- Assurer une intégration du bâti dans la pente
- Maintenir la limite physique existante avec l'espace agricole au nord.
- Permettre la préservation des arbres de haute tige présents sur le site, en fonction de leur intérêt paysager et de leur état sanitaire.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,79 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	9 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

LE SITE DU VILLAGE DE BEAUNE A CHISSAY EN TOURAINE (SITE ADJACENT AU SITE DE LA SERPE A MONTRICHARD)

Contexte : Le site identifié pour cette OAP jouxte le site de la Serpe à Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Montrichard), en haut du coteau. Ces sites constituent aujourd'hui des sites de densification issus de l'urbanisation linéaire des années passées. Ils offrent une vue dégagée vers la vallée du Cher et vers le coteau d'en face.

Le site localisé sur la commune de Chissay-en-Touraine est longé à l'ouest par un virage de la route d'Amboise. L'accès au site depuis la rue des Bournais, au nord, constitue aujourd'hui le seul accès possible à ces parcelles, dans des conditions de sécurité suffisantes.

Les deux secteurs sont connectés depuis un chemin existant au sud du site de la Serpe, jusqu'à la rue Vieille d'Amboise à l'est.

Obje**ctif de l'OAP** (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'i**ntimité) :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant,
- Assurer une intégration du bâti dans la pente
- Sécuriser les accès
- Maintenir le cheminement existant entre les deux sites.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,41 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opérations devant respectivement être réalisées d'un seul tenant

SITE DE DENSIFICATION DE LA ROUTE DE CICOGNE A FAVEROLLES-SUR-CHER

Contexte : Le site de densification de la route de Cigogne est stratégiquement localisé à proximité de la zone de Montparnasse. Il est constitué de maisons individuelles au sein d'un tissu urbain très lâche qui pourrait être densifié en son cœur, à condition de prévoir des accès. Ce site est considéré comme de la rénovation urbaine du site de la difficulté à y mettre en œuvre un projet : constitué de jardins privatifs ne disposant pas d'accès direct sur la route de Cigogné et nécessitant un accord de l'ensemble des propriétaires pour permettre l'accès au cœur du quartier.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** : Permettre une densification douce du secteur résidentiel.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1.27ha
Densité actuelle :	3,7 logements/ha minimum
Nombre d'habitations existantes	14 logements individuels
Objectif de constructions de logements supplémentaires	Une dizaine de logements
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

DENSIFICATION SUR TROIS SITES A MONTHOU-SUR-CHER

Contexte : Le bourg de Monthou-sur-Cher est implanté dans un des vallons secondaires perpendiculaires à la vallée du Cher, le vallon du Bavet, assez loin de la confluence. Son urbanisation s'est développée de façon diffuse et linéaire le long des voies tant dans le vallon que sur les coteaux viticoles du Bavet, étirant la trame bâtie qui relie maintenant le cœur historique et les hameaux viticoles traditionnels composés de très belles propriétés telles la Croix, la Villa Ariane et la Bocagerie. Quelques opérations denses sont venues conforter ces hameaux comme l'opération d'une douzaine de logements face à la Bocagerie.

Les trois des sites d'OAP identifiés s'inscrivent sur des enclaves dessinées par le mitage en appui sur des parcs arborés, sur des cœurs de jardins.

Suite aux avis des services de l'Etat, le site de la Bocagerie (MO-3) a été identifié comme non prioritaire pour son urbanisation, la zone a été classée en 2AU et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une évolution du PLUi. Les deux autres secteurs sont ouverts à l'urbanisation.

L'ensemble des sites présente une légère pente orientée plutôt au nord – nord-ouest.

Le centre ancien se caractérise par une structuration des espaces publics par du bâti à l'alignement (souvent annexes ou pignon) relayé par des murets, quelques bâtisses en recul de la voie mais avec un muret en limite d'espace public, laissant apercevoir le jardin d'agrément devant la maison.

La rue du Château est la plus structurante (RD21), elle dessert directement l'un des 4 sites. Elle est confortée par un maillage de petites voies communales au profil étroit, au registre rural alternance de fossés, de murs et d'accroches bâties qui ont perdu au fil du développement urbain diffus leur caractère.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Conforter le bourg par la densification de certaines parcelles très grandes qui caractérisent son urbanisation.
- Conforter le maillage viaire et de liaisons douces pour une bonne perméabilité des ilots, la favorisation des déplacements doux pour aller au cœur du bourg.
- Profiter des opérations nouvelles pour retrouver en front de rue une composition urbaine et architecturale qui s'inspire de l'identité urbaine et architecturale du cœur de bourg.
- Préserver les quelques très beaux arbres ponctuant çà et là les sites et espaces publics.

Superficie aménageable et programmation :

Secteur d'OAP	Site de la Croix (OAP : MO - 1)	Site de la route du Château (OAP : MO - 2)	Site de la Bocagerie (OAP : MO - 3)
Surface brute du	0,69ha	0,80ha	0,87ha

site :			
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum	12 logements/ha minimum	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	9 logements minimum	10 logements minimum	11 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé		
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession). Le Site de la route du Château MO-2, comprend un périmètre au sein duquel du logement locatif social est imposé.		
Phasage :	Opérations d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération		

SITE DE DENSIFICATION DU CHEMIN DE LA VARENNE A MONTHOU-SUR-CHER

Contexte : Les espaces identifiés pour cette Orientation d'Aménagement et de Programmation sont des prairies et jardins aujourd'hui enclavé par l'urbanisation. Ces derniers sont bordés au nord par la route du Château, à l'ouest par le Chemin de la Varenne et à l'est par le Chemin du Gros Buisson.

Le site est par ailleurs traversé par un chemin privé qui le scinde en deux parties selon un axe sud-ouest / nord-est, reliant le Chemin de la Varenne à la Route du Château.

Une partie du site est couverte des espaces arborés, aujourd'hui privatifs. Un diagnostic des arbres doit être réalisé pour identifier les sujets à préserver dans le cadre du futur projet.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Conforter le bourg par la densification de certaines des grosses enclaves agricoles qui caractérisent son urbanisation.
- Préserver les sujets arborés intéressants.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1.24ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	15 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

SITE DE LA SERPE A MONTRICHARD VAL DE CHER

Contexte : Les sites identifiés cette OAP et l'OAP CH5, se répartissent de part et d'autre des limites communales entre Chissay-en-Touraine et Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Montrichard), en haut du coteau. Ces sites constituent aujourd'hui des sites de densification issus de l'urbanisation linéaire des années passées. Ils offrent une vue dégagée vers la vallée du Cher et vers le coteau d'en face.

Le site localisé sur la commune de Montrichard bénéficie d'un accès unique depuis la rue des Bournais.

Les deux secteurs sont connectés depuis un chemin existant au sud du site de la Serpe, jusqu'à la rue Vieille d'Amboise à l'est.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant ;
- Assurer une intégration du bâti dans la pente ;
- Sécuriser les accès ;
- Maintenir le cheminement existant entre les deux sites.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,56 ha

Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	8 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opérations devant respectivement être réalisées d'un seul tenant

LE SITE RUE ELTVILLE A MONTRICHARD VAL DE CHER

Contexte : Le site s'inscrit en frange sud-est des Résidences Touraine, dans un ensemble aujourd'hui arboré d'une végétation horticole déclinant un registre de parc (plantation aléatoire en isolé ou en bosquet), sur le coteau du vallon secondaire du Pontcher. Les courbes de niveaux épousent la configuration de la parcelle dont la profondeur du site oscille entre 60 et 70 m.

Le site est accessible depuis la rue Eltville qui se connecte à la RD 115 axe structurant de la desserte de Montrichard

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Proposer une offre de logements différenciée au niveau de ses grands ensembles majoritairement destinés aux personnes âgées, pour tendre vers une mixité intergénérationnelle
- Respecter la topographie marquée du site et la trame arborée structurante
- Assurer un aménagement exemplaire de type « écoquartier ».

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	2,44 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	36 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

A noter qu'un secteur a été identifié en continuité du site de Eltville, comme étant susceptible d'être urbanisé à plus long terme, mais celui-ci ne comporte aujourd'hui pas les réseaux suffisants.

SITE DES EPINETTES A MONTRICHARD VAL DE CHER

Contexte : Le site des Epinettes s'implante sur le rebord de plateau dominant le vallon du Pontcher. IL s'incline vers l'est et le sud-est suivant une pente de 8 à 10% environ. Les frondaisons de la végétation dense du coteau assurent son intégration depuis l'est. Les vues longues et dégagées depuis le plateau des Lievreries permettent de percevoir le cimetière à l'ouest du site mais pas le site des Epinettes.

En revanche depuis le cimetière, le plateau agricole ouvert offre une vue dégagée sur l'ensemble du site des Epinettes. Le jeu de la topographie et l'inclinaison rapide vers l'est tendent à l'effacer, cependant la maitrise de la hauteur des constructions et de la qualité de la frange ouest le long du chemin rural reste un enjeu primordial.

Le site concerné par l'OAP est l'extrémité nord de l'ensemble des Epinettes, les autres secteurs faisant l'objet de permis d'aménager accordés.

L'occupation du sol actuelle de l'ensemble du site des Epinettes (secteur couvert par un permis d'aménager autorisé compris) :

Le site est en appui de la rue du Pontcher à l'est. L'interface avec cette voie est marquée par un coteau abrupt souligné d'une ligne arborée de qualité associant quelques arbres de grands développement feuillus et conifères et au sud un coteau en pente très marqué animé d'arbres de grands développement. La partie sud du site s'inscrit dans un registre de parc agricole et arboré en lien avec une belle demeure. La ceinture arborée constitue un écrin protecteur, une entité arborée à préserver

La desserte du site est assurée :

- A l'est par la rue du Pontcher, avec une topographie marquée, véritable rupture au nord-est
- Au nord par la rue des Epinettes via un chemin agricole, qui assure la desserte de deux habitations.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- S'inscrire dans le principe identitaire de l'urbanisation des vallons secondaires
- Préserver la partie arborée sud du site, assurant la transition avec le quartier sud
- Conforter au nord le développement résidentiel en en maitrisant l'organisation

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0.67ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	10 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

LE SITE DES BELITRES A MONTRICHARD VAL DE CHER

Contexte : Le site des Bélitres, implanté sur le coteau du vallon secondaire de la Fontaine de l'Aulne, est caractérisé par une pente notable (10 à 12%) et une végétation spontanée dense qui s'est développée au fil du temps : registre de taillis, ponctuation de quelques arbres au développement harmonieux, véritable atout pour la proposition d'un cadre de vie agréable et arboré. Cerné d'une couronne résidentielle diffuse et/ou organisée, le site est aujourd'hui pratiquement enclavé.

Trois points de connexion restent envisageables et doivent être maintenus :

- Au sud-ouest depuis la rue de Blois, via une parcelle libre qui s'enfriche et accueille quelques arbres de grands développement à conserver
- Au sud-est depuis la Veille de Blois, via un petit chemin d'ambiance rurale aujourd'hui qui dessert les fonds de parcelles et long le site en limite est
- Au nord depuis la route de Blois, via le déboucher du chemin rural qui dessert déjà quelques maisons individuelles.

Le site est en partie inclus au sein du périmètre de protection rapproché de ce captage (servitude AS1) : les constructions à usage d'habitation y sont autorisées sous réserve du raccordement à l'assainissement collectif notamment (conformément à l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 28 juin 2002).

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intim**ité) :

- Maitriser l'urbanisation de cette enclave au sein du tissu résidentiel lâche par la réalisation d'une opération d'ensemble
- Contribuer au maillage des liaisons douces qui définit de nombreux chemins de promenade sur le plateau et offre une perméabilité vers le centre-ville
- Prendre en compte la sensibilité liée à la situation du site dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	3,84 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	58 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles) avec un minimum de 10% de petits logements (T1, T2 et/ou T3).

Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 10% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

SITE DE LA RUE DU DONJON A MONTRICHARD VAL DE CHER

Contexte : Le site de la rue du Donjon, située sur le plateau agricole qui surplombe la Vallée de Chanvre au dessus du Donjon de Montrichard Val de Cher, est occupé par une bande agricole enclavée par l'urbanisation antérieure au nord, à l'est et à l'ouest.

L'urbanisation de ce site fermera la bande déjà urbanisée, mais reste sensible à l'échelle du grand paysage, du fait de sa localisation sur le plateau. Il offre des vues longues et dégagées vers le coteau sud du Cher, et des vues plus courte sur le coteau boisé du donjon.

Le secteur est desservi par la rue du Donjon, qui se poursuit en chemin au sud jusqu'au captage dénommé « Les Vallées de Chanvre », puis jusqu'au centre-ville de Montrichard Val de Cher (à moins de 500 mètres). Il est inclus au sein du périmètre de protection rapproché de ce captage (servitude AS1) : les constructions à usage d'habitation y sont autorisées sous réserve du raccordement à l'assainissement collectif notamment (conformément à l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 28 juin 2002).

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Organiser une densification douce sur un secteur enclavé par l'urbanisation antérieure, sur un secteur relié au centre-ville par une liaison douce
- Assurer la transition entre l'espace agricole et le tissu pavillonnaire, permettant également l'intégration paysagère du projet dans le grand paysage
- Prendre en compte la sensibilité liée à la situation du site dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,29 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 à 5 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SITE DU COTEAU DU ROUET A MONTRICHARD VAL DE CHER

Contexte : Le site du Coteau Rouet est cerné (sauf à l'est) par des ensembles pavillonnaires résidentiels. Il se caractérise par un boisement spontané plus ou moins entretenu intégrant quelques sujets arborés intéressants. Implanté sur l'éperon entre les vallées de la Fontaine de l'Aulne à l'ouest et de Chanvre à l'est, il présente une pente notable (~8%) orientée vers le sud-est. Les frondaisons de la végétation dense du coteau de la vallée de Chanvre assurent son intégration.

Il est desservi par la rue du Donjon à l'ouest et souligné au sud par le chemin du coteau Rouet, très étroit au sud et chemin agricole et de promenade à l'est.

Il est inclus au sein du périmètre de protection rapproché de ce captage (servitude AS1) : les constructions à usage d'habitation y sont autorisées sous réserve du raccordement à l'assainissement collectif notamment (conformément à l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 28 juin 2002).

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Maitriser l'urbanisation de cette enclave au sein du tissu résidentiel lâche par la réalisation d'une opération d'ensemble
- Contribuer au maillage des liaisons douces qui définit de nombreux chemins de promenade sur le plateau
- Prendre en compte la sensibilité liée à la situation du site dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,11ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	17 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

SITE DE LA RUE DES RELIGIEUSES A MONTRICHARD VAL DE CHER

Contexte : Le site concerné par l'OAP est cerné par des secteurs d'habitats faisant la transition entre la Zone d'activités de la Bonneterie et le site de l'hôpital.

Les limites est et ouest du site sont constituées respectivement par la rue des Religieuses (en sens unique descendant) et la rue des Bois (en sens unique montant) et la limite sud est en partie constituée par la rue de l'Ormeau Maindrault.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Organiser une densification douce sur un secteur enclavé par l'urbanisation antérieure.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,44 ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	7 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel, habitat individuel groupé voire logement intermédiaire ou collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SITE RUE AUGUSTE POULAIN A PONTLEVOY : SITE EN RENOVATION URBAINE

Contexte : Le site de la rue Auguste Poulain présente la particularité d'être un cœur d'ilot pour partie arboré (peupleraie, ligne de conifères, ligne de tilleuls). En fond de perspective, dans un jardin voisin, un cèdre domine de sa silhouette caractéristique le site.

Le site est particulièrement bien d'être desservi :

- au nord par une voie largement dimensionnée, la rue Auguste Poulain (RD30) support d'une urbanisation diffuse, caractérisée par de grandes parcelles qui se découpent de façon spontanée pour une densification en plusieurs lignes successives. Une petite opération a été récemment réalisée au nord-est, ménageant une voie de desserte potentielle vers le site
- à l'est la rue de la Boule d'or, rue structurée par des accroches bâties (pignons souvent) à l'alignement et relayé par des murs de pierres
- au sud la rue des Melons, qui présente :
  - sur sa section est les mêmes ambiances que la rue de la Boule d'Or, avec intégré au site d'OAP une ancienne ferme (maison et grange en retrait de la rue, qui est soulignée par un muret de pierre
  - sur sa section ouest, une urbanisation plus diffuse qui ménage un espace entre deux parcelles permettant d'envisager un accès au cœur du site.

Deux hangars sans intérêt architectural sont à démolir pour faciliter les accès au cœur d'ilot.

Objec**tif de l'OAP (outre l**es dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Organiser et structurer le développement de résidentiel de cet ilot, en rénovation urbaine
- Qualifier les accroches sur les rues de la Boules d'or et des Melons dans le respect de l'identité des lieux
- Préserver et valoriser la végétation intéressante

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	2,12 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	26 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble réalisée d'un seul tenant

SITE DE LA RUE DU 08 MAI 1945 A PONTLEVOY

Contexte : Le terrain faisant l'objet de l'OAP est aujourd'hui enclavé par l'urbanisation sur ses quatre côtés : des jardins de maisons individuelles au sud permettant d'assurer une liaison vers le Foyer rural, le lotissement de la rue des Roses à l'ouest, la rue du 08 mai 1945 au nord et l'urbanisation plus ancienne le long de la route de Montrichard à l'est.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Permettre une densification douce de la parcelle enclavée dans le tissu résidentiel en optimisant l'organisation des parcelles
- Assurer une liaison entre la rue du 08 mai 1945 et le Foyer rural.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,63 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	7 à 8 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'un seul tenant

SITE RUE DES ALOUETTES A PONTLEVOY

Contexte : La rue des Alouettes propose une ambiance rurale aujourd'hui dominée par le végétal, à créer pour l'aménagement de ce secteur et à décliner sur les espaces publics et/ou privés. Elle s'inscrit comme interface avec la zone d'activités en développement à l'est et son caractère végétal doit être conforté sur sa rive ouest pour limiter la confrontation d'un urbanisme résidentiel et d'activités et proposer un cadre de vie agréable aux futurs résidents

Une partie du site est couverte par un parc arboré, aujourd'hui privatif. Un diagnostic des arbres doit être réalisé pour identifier les sujets à préserver dans le cadre du futur projet.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant, en ménageant une interface qualitative avec la ZA
- Sécuriser les accès
- Valoriser le caractère arboré du site

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,09 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	13 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'un seul tenant

LES SITES DES ANGUILLEUSES EST (EN RENOVATION URBAINE) ET OUEST

Contexte : aujourd'hui n'a pas ce statut, elle propose un profil rural déstructuré du fait de la clôture peu qualitative du site d'activité. Elle est initiée au nord en accroche sur le carrefour avec la route d'Amboise et la rue de la Croix des Bordes par une opération un peu plus dense, qui propose des volumes équilibrés et bien organisés avec un espace publics récemment aménagés aux fonctions de liaisons douces, récréatives et qui jouxtent des fonctions de collectes en Point d'apport Volontaire. Les aménagements paysagers récents ne permettent pas encore d'assurer une structure végétale forte à l'ensemble mais c'est une histoire de temps … le fond de perspective est cadrée par la masse végétale de la propriété au nord du cours d'eau. Une maison implantée à l'alignement annonce le carrefour le long de la rue de la Croix des Bordes

Par ailleurs, le site prend appui sur la rue des Melons dont la sinuosité rappelle celle du cours d'eau tout proche, qui serpente au milieu des jardins. L'amorce est de la rue est qualifiée par des formes urbaines qualitatives : implantation à l'alignement de la voie au sud de celle-ci et imbrication et jeux de retraits et de murs au nord de la voie pour définir des cours jardinées exposées sud et permettre un recul des habitations. Vers l'ouest, la rue des Melons perd son identité avec un urbanisme diffus, sur de larges et profondes parcelles, sans qualification de l'interface avec la voie ni recherche dans les implantations bâties.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Structurer la rue des Anguilleuses et la rue des Melons par la recherche d'une composition urbaine et architecturale qualitative et par la poursuite des aménagements de liaisons douces sur l'accotement est,
- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et en lien avec le site dit de la rue Auguste Poulain,
- Prévoir un aménagement en rénovation urbaine, à l'est de la rue des Anguilleuses,
- Rompre avec l'urbanisme d'opportunité pour proposer un quartier qualifiant pour cette entrée ouest de Pontlevoy.

Superficie aménageable et programmation :

	Côté ouest	Côté est : en rénovation urbaine
Surface brute du site :	0,67ha environ	1,47 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	8 logements minimum	18 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel Un minimum de 4 logements individuels groupés	habitat individuel, habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'un seul tenant	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sous réserve d'un

		schéma d'ensemble du quartier

SITE DE LA RUE DE LA BERSILLERE A SAINT GEORGES SUR CHER

Contexte : Ce site est un espace aujourd'hui enclavé par le tissu résidentiel et la maison de retraite du Val Fleuri, localisé à l'est de la rue de la Bersillère qui borde l'intégralité du site. Il est composé sur sa partie nord par des jardins privatifs, qui pourraient être densifiés.

La rue de la Bersillère permet de rejoindre la rue du Général de Gaulle et les services et commerces du centre-bourg à environ 800 mètres.

Le site est bordé sur sa frange ouest par un parc boisé, qui sera préservé.

Objectif de l'**OAP (outre les** dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et la proximité de la maison de retraite,
- Sécuriser les accès
- Préserver la frange boisée à l'est du site.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,59 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	7 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

SITE DE LA RUE DES CHAMPS BLANCS A SAINT-GEORGES SUR CHER

Contexte : Ce site est un espace aujourd'hui enclavé par le tissu résidentiel, localisé au nord de la rue des Champs Blancs.

Le secteur n'est aujourd'hui pas desservi par l'assainissement collectif.

Ob**jectif de l'OAP** (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et la proximité de la maison de retraite,
- Sécuriser et regrouper les accès

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,34ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'un seul tenant

SITE DE LA RUE DES CHAMPS BLANCS ET DE LA ROUTE DU MESNIL A SAINT-GEORGES-SUR-CHER

Contexte : Ce site est un espace aujourd'hui enclavé par le tissu résidentiel, localisé au sud de la rue des Champs Blancs et à l'ouest de la route du Mesnil.

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif.

Ob**jectif de l'OAP (outr**e les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et la proximité de la maison de retraite,
- Sécuriser et regrouper les accès

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,47 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	5 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'un seul tenant

SITE DE LA ROUTE DE SAINT-AIGNAN A SAINT-JULIEN DE CHEDON

Contexte : Le secteur soumis à OAP est localisé au nord de la route de Saint-Aignan, et à l'ouest de la route du Peu.

Situé au sud de la Vallée du Cher, le site n'est toutefois concerné par le Plan de Prévention des Risques inondation du Val du Cher que sur son extrémité nord-est

Object**if de l'OAP (ou**tre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant et la proximité de la maison de retraite ;
- Sécuriser et regrouper les accès ;
- Assurer une intégration paysagère de la frange nord.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,30 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

SITE DE LA BODARDERIE A SAINT-JULIEN DE CHEDON

Contexte : Le secteur soumis à OAP localisé à l'ouest de la rue de la Bodarderie, à 300 mètres de la mairie et de l'école.

Le site est occupé par une prairie sur sa majeure partie, puis par des jardins en partie boisés sur sa partie sud. Un hangar servant au stockage d'un car occupe le centre du secteur, celui-ci sera préservé dans le cadre du projet.

Le site est orienté selon une pente sud-est – nord-ouest.

A noter que la majeure partie du site fait l'objet d'une autorisation sous forme d'un permis d'aménager, de maîtrise d'ouvrage communale.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant, et permettre notamment la densification douce de fonds de jardin en appui du projet communal.
- Sécuriser et regrouper les accès
- Assurer une intégration paysagère de la frange ouest

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,64 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	20 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatifs ou en accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

SITE DE BORDEBURE A SAINT-JULIEN DE CHEDON

Contexte : Le site concerné par l'OAP est localisé au nord du hameau ancien de Bordebure, et est enclavé entre la route du Château d'eau et le Chemin de Bordebure, bordés sur leurs franges nord par des maisons récentes.

Une partie est aujourd'hui entretenue par un agriculteur, la frange sud-ouest étant occupée par des jardins privatifs, pouvant faire l'objet d'une densification douce au gré des opportunités foncières. Le site présente ainsi quelques éléments végétaux, qui pourront être intégrés au projet et ainsi participer à la qualité du cadre paysager.

Suite aux avis des services de l'Etat, la zone de Bordebure a été désignée comme non prioritaire pour le développement de la commune. La zone a été classée en 2AU et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une évolution du PLUi. En effet, d'une part le potentiel de densification disponible sur la commune dépasse les objectifs de logements, et d'autre part, le site est localisé à distance du bourg et de ses services. Le site prioritaire pour la commune est localisé à proximité immédiate de l'école, au sein d'un lotissement communal où la mairie pourra maîtriser le prix des lots, notamment avec pour objectif d'accueillir des jeunes ménages.

Objectif de **l'OAP (outre le**s dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant
- Valoriser les éléments végétaux présents sur le site pour assurer la qualité de vie au sein du quartier.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,67ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	8 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (en location ou en accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

SITE DE LA GUENAUDIERE A VALLIERES LES GRANDES

Contexte : Le site s'inscrit à proximité immédiate du centre bourg et des équipements et services :

- A l'est, le cimetière bordé de son mur sur la route de la Guénaudière qui longe le site et trouve une articulation avec la rue principale au niveau d'un mail qualifiant l'entrée du cimetière
- L'école accessible par un accès piéton depuis la rue des écoles qui borde le site à l'est et en permet la desserte.

Une trame arborée structure aujourd'hui la parcelle, plantation régulière et ordonnée de noyers qui peinent à pousser et sont dans un état sanitaire douteux. Un diagnostic des arbres sera réaliser et permettra d'identifier les plus beaux sujets à conserver.

En limite sud-ouest, le site est marqué par un talus surmonté d'une haie bocagère arbustive (quelques ronces) avec un arbre d'une certaine ampleur et au nord un pommier à l'architecture intéressante. Cette formation végétale n'est pas

exceptionnelle dans sa composition floristique, en revanche son positionnement est intéressant dans le jeu de contrepoids et d'épaulement qui s'instaure avec le mur du cimetière

Le site présente une pente de l'ordre de 5% orientée vers le nord-ouest et s'inscrit en surplomb des maisons au nord.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Conforter le maillage viaire et doux du bourg
- Proposer un quartier qui conforte et « épaissit » le cœur de bourg en s'inspirant des formes et compositions urbaines traditionnelles
- Qualifier par l'organisation et la maitrise des implantations bâties, la qualité des espaces publics, les rues du bourg
- Préserver et conforter la haie bocagère sud-ouest, identifier et préserver quelques-uns des noyers les plus intéressants dans leur développement t leur architecture

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,43 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	18 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

SITE DE LA RUE DE LA GARENNE A VALLIERES LES GRANDES

Contexte : Le site concerné par l'OAP est aujourd'hui enclavé par l'urbanisation, et entouré par la rue de la Cure sur sa frange est et par la rie de la Garenne sur ses franges nord et ouest.

Le site présente une haie en limite sud, assurant déjà une transition avec les terrains résidentiels existants.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer une densification douce de ce secteur, en cohérence avec le tissu bâti environnant

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	0,36ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	4 logements
Typologie autorisée :	habitat individuel voire habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements

SITE RUE DES POMMERIES A VALLIERES LES GRANDES

Contexte : Le site dit de la rue des Pommeries est caractérisé par une vaste parcelle agricole appuyée à l'ouest sur un bois et inclinée au nord-ouest par une pente de l'ordre de 5%. Sa desserte est assurée par la rue des Pommeries au profil de chemin rural, qui le cerne à l'est en interface avec la maison de retraite et au sud en interface avec le site réservé à l'accueil d'activités artisanales.

Dans sa partie nord, le site ménage une très belle mise en scène de l'église et du bourg historique dans la vallée de La Masse

Suite aux avis des services de l'Etat, la zone de la rue des Pommeries a été désigné comme non prioritaire pour le développement de la commune. La zone a

été classée en 2AU et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une évolution du PLUi. En effet, la commune dispose de possibilités de densification dépassant les objectifs de constructions de logements. Le site prioritaire désigné fait déjà l'objet d'une procédure d'urbanisation.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Maitriser le développement résidentiel par le biais d'une organisation composée et limiter ainsi le découpage systématique avec lots en drapeaux qui ne permet pas de participer à la qualification urbaine du bourg
- Conforter le tissu urbain à proximité d'un équipement structurant

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,42 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum,
Objectif de logements	18 logements minimum, sauf si une partie du site est occupée par une activité économique compatible avec la proximité d'habitat : le nombre de logements pourra alors être plus faible, tout en respectant une densité minimale de 12 logements/ha pour la partie consacrée au logement.
Objectif d'activités économiques	La partie sud-ouest du site pourrait permettre l'implantation d'activité économique compatible avec la proximité de logements.
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

SITE DE LA SERGENTERIE A VALLIERES LES GRANDES

Contexte : Le site domine la vallée de la Masse et offre de grandes perspectives sur le coteau et les frondaisons des arbres qui envahissent la vallée et portent le regard. Le clocher de l'église se distingue, soulignant la proximité du cœur historique implanté dans la vallée.

La desserte du site est assurée :

- Au nord par un chemin communal aujourd'hui enherbé qui permettrait aussi le désenclavement des parcelles 36, 38 et 39
- Au sud par la rue de la Sergenterie qui longe le site au sud et propose un profil très rural

Le site intègre une parcelle cultivée et des fonds de jardins qui sont animées de quelques arbres qu'il conviendra de diagnostiquer pour définir leur qualité, afin de préserver les plus beaux sujets

Le Préfet n'ayant autorisé la dérogation au principe d'urbanisation limitée sur ce secteur, la zone a été classée en 2AU et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une évolution du PLUi. LIa commune dispose par ailleurs de possibilités de densification dépassant les objectifs de constructions de logements. Le site prioritaire désigné fait déjà l'objet d'une procédure d'urbanisation.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité**) :

- Maitriser le développement résidentiel par le biais d'une organisation composée et limiter ainsi le découpage systématique avec lots en drapeaux qui ne permet pas de participer à la qualification urbaine du bourg
- Proposer un cadre de vie agréable qui table sur la valorisation des vues sur la vallée et la mise en scène de la vue sur le clocher
- Contribuer au maillage du bourg et au désenclavement des cœurs d'ilots.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,34 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	17 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

LES RESIDENCES TOURAINE : UNE OPPORTUNITE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE SUR LE SITE : ENTRE DIVERSIFICATION DU LOGEMENT ET OFFRE TOURISTIQUE

Les Résidences Touraines ont été conçues comme des résidences avec services à destination des personnes âgées. Du fait montant important des charges liées à ces services, de nombreux logements, répartis au sein des 5 bâtiments sont vacants depuis plusieurs années. De nombreux projets de valorisation on été initiés sur ces bâtiments, localisés au sein d'un généraux parc arboré paysager, nécessitant de pouvoir regrouper les logements occupés au sein des mêmes bâtiments.

Des consensus semblent aujourd'hui de dessiner, à travers des projets variés permettant de valoriser l'ensemble du site :

- les bâtiments, marquant sur le territoire par leur architecture, leur volume et leur implantation sur le coteau du vallon de Pontcher sont aujourd'hui reconnus comme patrimoine remarquable du 20ème siècle ;

- une partie du parc va permettre la mise en œuvre d'un écoquartier (Cf. site de Eltville) ;

- 4 bâtiments resteront à vocation de logements ;

- 1 bâtiment est identifié pour créer une offre complémentaire en matière d'accueil touristique haut-de-gamme.

Ce dernier projet fait aujourd'hui l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, encadrant les possibilités de développer une offre complémentaire en lien avec cette activité d'accueil touristique.

Contexte : Le site s'inscrit en frange au centre des Résidences Touraine, dans un ensemble aujourd'hui arboré d'une végétation horticole déclinant un registre de parc (plantation aléatoire en isolé ou en bosquet), sur le coteau du vallon secondaire du Pontcher. Le bâtiment bénéficie d'une vue de qualité qui constitue un atout indéniable pour sa valorisation à vocation touristique.

Le site est accessible depuis l'Avenue Eltville qui se connecte à la RD 115 axe structurant de la desserte de Montrichard

Objectifs de l'OAP :

- Valoriser le bâtiment à vocation touristique
- Respecter la topographie marquée du site et la trame arborée structurante
- Permettre l'installation d'aménagements et d'installations à vocation touristique

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,5 ha
Vocation	Hébergement hôtelier et touristique, restauration et activités de loisirs

UN SITE EN EXTENSION URBAINE, DEVOLU A L'EVOLUTION DE L'HOPITAL DE MONTRICHARD VAL DE CHER

L'hôpital de Montrichard bénéficie de locaux récents, cependant, il apparaît nécessaire d'anticiper et de faire face aux besoins éventuels de développement de cet équipement.

Naturellement, un site localisé à proximité immédiat des locaux existants a été envisagé : le cho**ix du site s'est donc porté sur la réserve localisée de l'autre** côté de la rue des **Bois par rapport à l'hôpital. Ce site est d'ailleurs en partie** déjà utilisé pour le stationnement lié à cet équipement.

Contexte : Le site s'inscrit face de l'hôpital et est longé sur sa limite est par la rue des Bois. Il constitue aujourd'hui une réserve pour l'extension du site hospitalier. Le site est cultivé. Il est localisé dans le prolongement sud de l'extension projetée de la zone d'activités communautaire du Clos de la Bonneterie : le chemin rural en limite nord constitue aujourd'hui la séparation.

Objectif de l'OAP :

- Permettre une évolution du site hospitalier.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,30 ha
Vocation	Equipements d'intérêt collectif et services publics, notamment établissements de santé.

Extrait de Google.maps.com : vue aérienne du site de l'hôpital et de l'extension projetée.

DES EXTENSIONS DES BOURGS MODEREES POUR PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR TOUTES LES COMMUNES, EN RESPECTANT L'OBJECTIF DE CONFORTER LES POLES : MONTRICHARD VAL DE CHER, PONTLEVOY ET SAINT-GEORGES SUR CHER

Les sites de densification et de renouvellement urbain ainsi définis aux chapitres précédents permettent d'ores et déjà de répondre en grande partie aux besoins exprimés en matière :

- **d'accueil de population** nouvelle : de nombreux sites à organiser, soit de l'ordre de 301 nouveaux logements en plus des potentiels immédiats (330 logements).
- de valorisation touristique **d'une partie** du site des Résidences Touraines.

Les communes de Chissay-en-Touraine, Monthou-sur-Cher, Saint-Julien de Chédon et Vallières les Grandes disposent ainsi de suffisamment de possibilités de constructions pour les années de mise en œuvre de ce PLUi.

Pour répondre aux objectifs de constructions de logements au sein des communes de Faverolles sur Cher, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy et Saint-Georges sur Cher, il manque **de l'**ordre de 150 logements à accueillir pour **répondre à l'objectif démog**raphique fixé et cet accueil doit désormais être recherché sous forme d'extensions, les possibilités de densification n'étant pas suffisantes.

Par rapport à la recherche d'autres sites d'extension, l'accueil de nouveaux habitants est, rappelons-le, un enjeu majeur pour le Cher à la Loire qui cherche à trouver son dynamisme démographique. **C'est pourquoi, les** élus du Cher à la Loire sont fortement déterminés à identifier des sit**es d'extension les plus propices** et les plus sûrs quant à **l'accueil de nouveaux lo**gements sur le territoire. C'est pourquoi, ils ont acté de privilégier le développement :

- de sites situés à la périphérie immédiate des centres-bourgs ou des pôles de déplacements (équipements, commerces) afin de ne pas générer de mises à niveau trop importante des réseaux, d'être le moins impactant possible sur les paysages et d'être au plus près des pôles d'animation locale, équipements et services et ainsi favoriser les déplacements piétonniers et cyclistes (pas d'extension des hameaux, donc) ;

- de sites localisés en dehors des secteurs connus pour la présence de risques naturels, ou compatibles avec la présence de ces risques ;

- de sites choisis au regard d'**une analyse multic**ritères intégrant l'impact paysager, l'impact environnemental et l'impact agricole.

- **de sites faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme en extensi**on **immédiate des bourgs ou faisant l'objet de certificats d'urban**isme en cours de validité ;

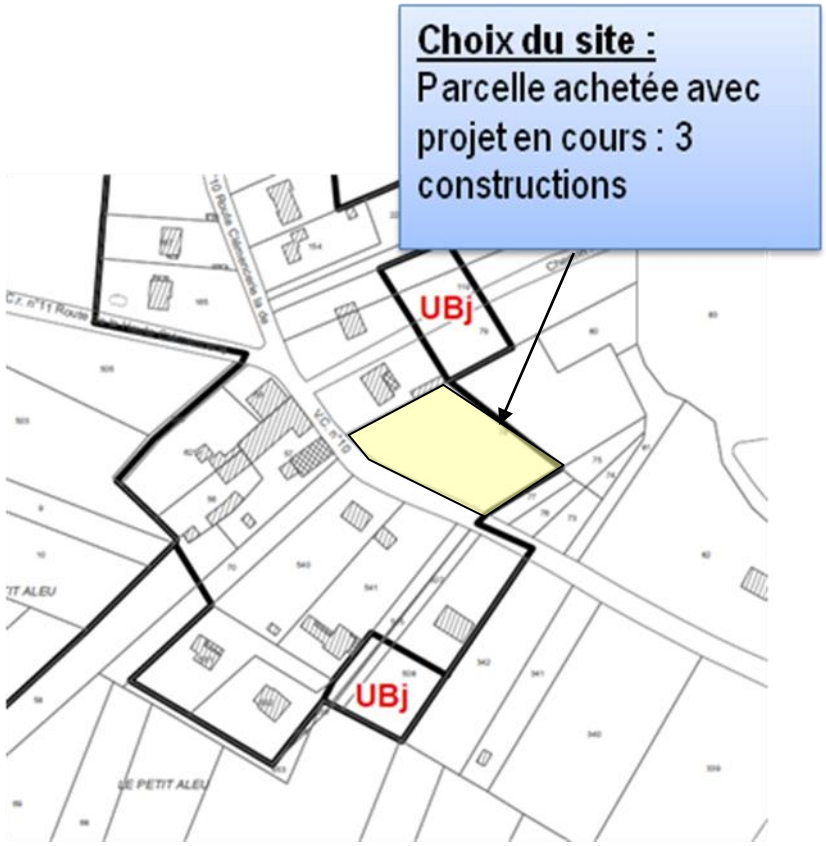
Cette analyse mul**ticritères n'a pas permis d'identifier des sites sur lesquels** aucun impact n**'était** à déplorer, mais a permis de choisir les meilleurs compromis en regard de ces thématiques. **L'importance de la couverture de** zones protégées par des AOC sur les communes de l**a vallée du Cher n'a** ainsi **pas toujours permis de trouver des sites d'extension no**n concernés : les sites choisis ne sont, par contre pas plantés de vignes et difficilement exploitables en vigne selon la connaissance des élus (terres gélives, proximité de **l'habitat rendant difficile les possibilités de traitement…)**

SUR LA COMMUNE DE FAVEROLLES SUR CHER :

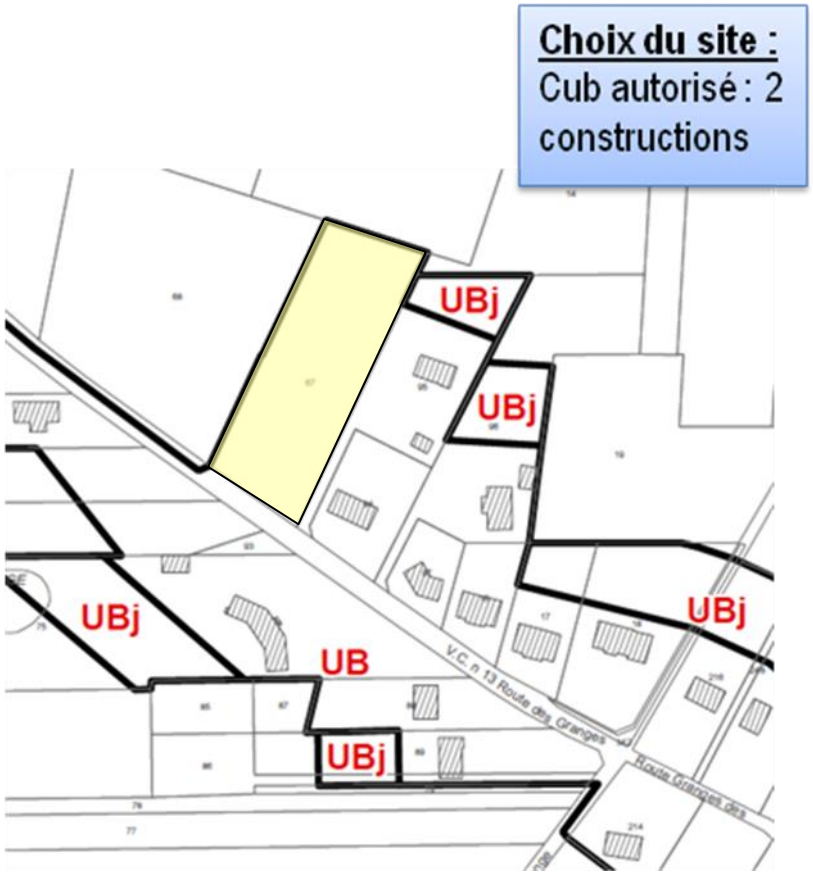
	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel en renouvellement urbain	Logements en extension	TOTAL
Faverolles sur Cher	71	53	10 (retenu : 2)	16	71

2 petits sites desservis par les réseaux (y compris l'assainissement collectif) recensent aujourd'hui des projets en cours, entraînant une extension de l'enveloppe urbaine existante :

- Rue de la Clémencerie :



- Route des Granges :



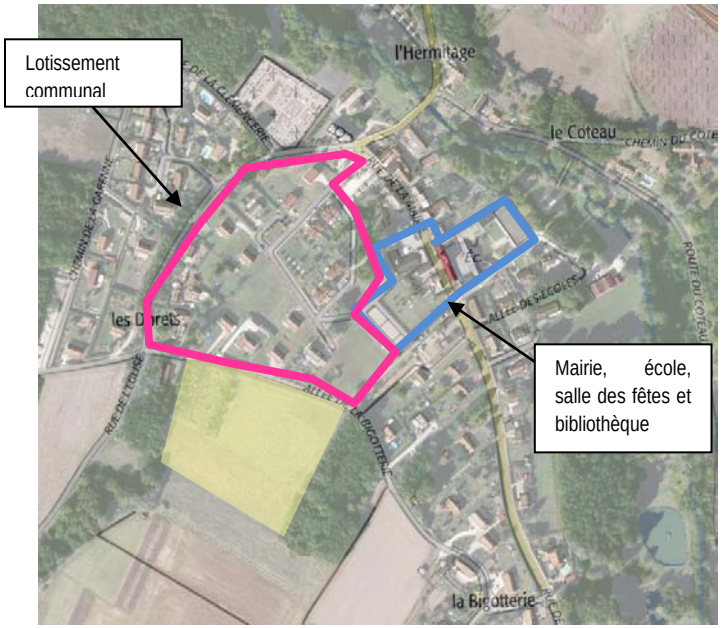
Deux sites viennent compléter le besoin identifié en constructions sur la commune, dans le cadre de projets d'ensembles. Ces deux sites sont localisés au sein de zones protégée par l'AOC viticole Touraine, sans être plantés de vignes aujourd'hui.

SITE DE LA BIGOTTERIE A FAVEROLLES SUR CHER

- Le premier site a été choisi en continuité du lotissement communal existant, à proximité immédiate de l'école et des équipements du centre-bourg : au lieu-dit la Bigotterie.

Extrait de l'occupation agricole, source : diagnostic agricole du PLUi, Chambre d'Agriculture.

Bien que localisé sur une zone AOC, ce site est aujourd'hui en gel et ne recense aucun enjeu environnemental.



Contexte : Le site de la Bigotterie s'inscrit en frange sud du bourg de Faverolles-sur-Cher, sur le coteau doux du ruisseau d'Aiguevives, à proximité immédiate du pôle d'équipement qui propose une liaison douce sécurisée depuis le site vers le cœur de bourg.

Le site est marqué à l'est comme à l'ouest par des boisements de feuillus plus ou moins entretenus : quelques beaux sujets arborés à l'est, hors périmètre et taillis dense à l'ouest dans le périmètre qui assurent un filtre avec l'environnement agricole ou boisé. La pente (de l'ordre de 5%) oriente le site vers le nord-est.

Au nord, le site prend appui sur une petite voie communale (de l'ordre de 5m d'emprise) d'ambiance rurale qui supporte aujourd'hui une urbanisation assez diffuse et s'ouvre au nord-est sur le pôle d'équipement annoncé par un terrain peu aménagé accueillant un ouvrage technique de gestion des eaux pluviales. L'allée de la Bigotterie est soulignée du côté du site par un léger fossé qui conforte l'ambiance rurale. A l'angle nord-ouest, l'interface avec la voie communale est gérée par un talus.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Conforter le bourg à proximité immédiate des équipements
- Qualifier l'interface avec les espaces agricoles du plateau sud
- Composer une nouvelle rue du bourg pour conforter le maillage urbain du village

Superficie aménageable et programmation :

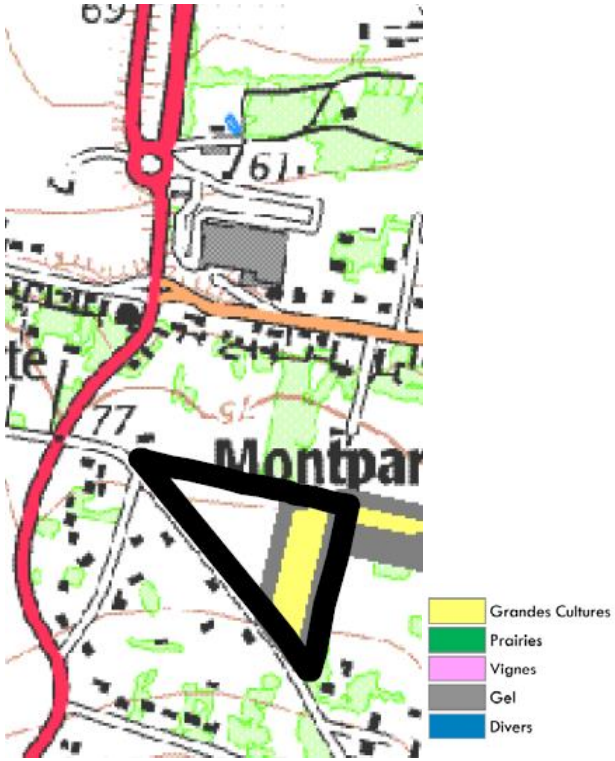
Surface brute du site :	1.27ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	16 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

LE SITE DE CIGOGNE A FAVEROLLES SUR CHER

Le second site a été choisi au regard de sa proximité et de sa facilité d'accès vers la zone commerciale de Montparnasse et le pôle d'équipements sportifs (piscine, terrains de sport et plage). Il ne revêt aucun enjeu environnemental particulier.

Le Préfet n'ayant autorisé la dérogation au principe d'urbanisation limitée sur ce secteur, la zone a été classée en 2AU et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une évolution du PLUi.

Le nombre de logements qui y est prévu ne rentre donc pas dans le calcul des constructions envisagées pour le présent PLUi. Egalement localisé intégralement en secteur AOC Touraine, ce site est en partie occupé par des grandes cultures.



Contexte : Le site de Cigogne, est localisé sur le plateau de Faverolles-sur-Cher est longé sur sa façade ouest par la route de Cigogne, suivant un axe nord-ouest – sud-est. De forme triangulaire, les façades nord et est du site sont constituées par un chemin rural communal.

Le site concerné par l'OAP, en pente générale sud/nord est aujourd'hui occupé par des prairies. La différence de niveau topographique entre l'extrémité sud du site et sa limite nord est d'environ 8 mètres, ce qui représentent une pente générale de près de 4% (source : profil altimétrique, www.geoportail.fr). En plus des enjeux liés à la covisibilité du fait de la situation du secteur sur le plateau, la pente induit également des enjeux d'accessibilité et de gestion des eaux de ruissellement importants.

Le site offre ainsi des vues longues et dégagées sur le coteau de Montrichard, mais pas sur la ville ancienne.

L'utilisation passée du plateau pour la viticulture est visible par la présence sur ce site d'une loge de vignes, qui pourra faire l'objet d'une mise en valeur dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Par ailleurs, le site est traversé par une ligne électrique surplombant la zone.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Annoncer la petite polarité commerciale de Montparnasse, par un quartier composé et organisé qui contribue à structurer l'espace aujourd'hui mité
- Conforter la polarité de Montparnasse, pôle d'attractivité et d'emplois à proximité immédiate du site
- Maîtriser les ruissellements des eaux pluviales en amont des maisons localisées en contrebas
- Limiter la gestion des déblais/remblais par un dessin intégrant la topographie marquée.
- Préserver la loge de vigne
- Permettre la desserte des fonds de jardins au nord aujourd'hui accessible depuis le chemin agricole.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	2,20 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	26 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

LE SITE DES MONTPONNES A MONTRICHARD VAL DE CHER

	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser	Logements en extension	TOTAL
Montrichard Val de Cher	232	68	146	20	234

Le Préfet n'ayant pas autorisé la dérogation au principe d'urbanisation limitée sur l'ensemble de ce secteur, une partie de la zone a été classée en 2AU et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une évolution du PLUi.

Seuls les logements constructibles sur la zone 1AU ont été comptabilisés dans ce PLUi.

La majeure partie des potentiels identifiés sur la ville de Montrichard, qui constitue le pôle principal à conforter, se trouve au sein de potentiels à organiser. Les orientations d'aménagement et de programmation favorisent l'optimisation des sites identifiés en y imposant notamment un programme minimal de logements. Toutefois, celles-ci peuvent également être un frein pour leur aménagement, du fait de la difficulté sur le territoire pour trouver un aménageur et de la nécessité pour des propriétaires privés de s'associer pour établir un projet commun. **Dès lors, il a été décidé, afin d'assurer** la **construction d'un minimum de logements sur le p**ôle principal et de répondre a**insi à l'objectif affiché dans le PAD**D, de prévoir 10% de potentiels supplémentaires pour palier à des difficultés foncières. Il est également à prévoir un minimum de 10% de petits logements (T1, T2 et/ou T3).

Le PLU de la ville de Montrichard étant récent, les sites pressentis à l'urbanisation ont été étudiés, mais réadaptés en fonction des différents enjeux évoqués.

Le site retenu est le site des Montponnes, dont les limites ont été réajustées en fonction de l'impact paysager du secteur et a été scinder en 2 parties : la première en 1AU et la seconde en 2AU, du fait de l'absence d'autorisation de dérogation au

principe d'urbanisation limitée sur une partie du site. Le secteur est stratégiquement localisé en continuité d'un lotissement existant disposant de voies en attente et en continuité du pôle d'emplois constitué par la zone d'activités du Clos de la Bonneterie et l'hôpital.

Aucun enjeu environnemental n'a été identifié sur ce site.

Actuellement occupé en majorité par des prairies, le site est localisé dans son intégralité en zone AOC Touraine.

Contexte : Le site des Montponnes s'implante sur le plateau, dans la continuité sud du quartier des Bêlitres. Il s'incline vers le sud-ouest suivant une pente moyenne marquée d'environ 7% environ, vers le vallon de Pontcher. La végétation de coteau situé à l'ouest du site assure son intégration paysagère depuis cette frange. Les vues longues et dégagées depuis le plateau permettent de percevoir le coteau sud du Cher ainsi que le coteau situé de l'autre côté du vallon de Pontcher, où se trouvent les Résidences Touraine.

Le secteur s'implante à l'ouest d'un futur site d'activités (OAP MVC-1), avec lequel une transition paysagée devra être assurée.

Le site est actuellement traversé par la rue des Chardonnerets puis descend vers le sud et peut être desservi par la rue des Montponnes qui se termine en impasse, à l'extrémité nord-est du site.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Maitriser l'urbanisation du tissu résidentiel par la réalisation d'une opération d'ensemble
  - Contribuer au maillage des liaisons douces qui définit de nombreux chemins de promenade sur le plateau
  - Assurer l'intégration paysagère de l'opération
  - Assurer la transition entre activités et habitat, permettant d'assurer la mixité des fonctions du tissu urbain et de rapprocher lieux d'habitation et lieux d'emplois.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	2,30ha
Densité recherchée :	15 logements/ha minimum
Objectif de logements	20 en zone 1AU, 13 en zone 2AU.
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 10% minimum de logements conventionnés
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

DEUX SITES D'EXTENSION SUR LA COMMUNE DE PONTLEVOY, DONT UN FAISANT ACTUELLEMENT L'OBJET DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Depuis plusieurs années, la commune de Pontlevoy cherche à améliorer son attractivité, notamment pour les jeunes ménages, en développant une offre dédiée aux équipements scolaires et dédiés à l'enfance. Il s'agit aujourd'hui de la commune du territoire la mieux pourvue en la matière, et le projet d'installation d'un collège privé actuellement à l'étude pourrait venir étoffer cette offre.

Pontlevoy est également une commune qui dispose d'un patrimoine architectural remarquable (avec la présence de l'abbaye notamment), mais qui peut également constituer un frein pour la réhabilitation des logements dans le centre-bourg.

	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser	Potentiel retenu en RNU	Logements en extension	TOTAL
Pontlevoy	108	20	32	8	50	110

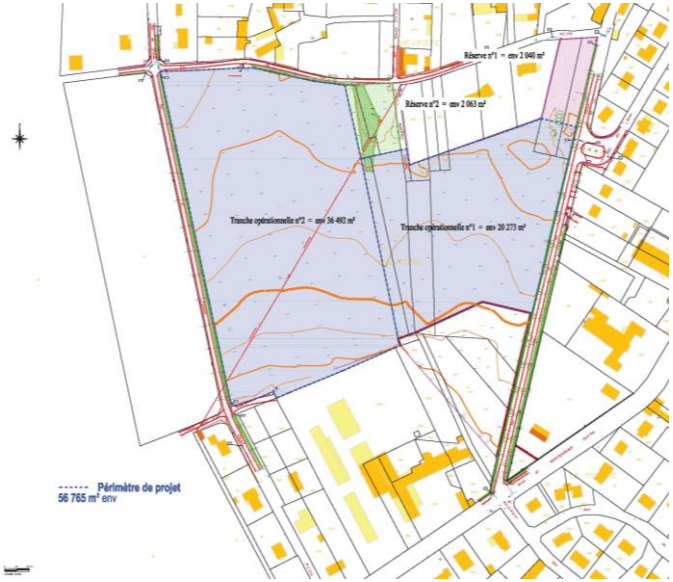
LE PROJET DE CHEVRIERE

Le premier site a été choisi pour sa proximité avec les équipements (Foyer rural et lycée privé immédiatement à l'est du site) et avec le centre-bourg. Il est actuellement occupé par des grandes cultures, et ne revêt aucun enjeu environnemental particulier.

Afin de créer une offre en logements pour les jeunes ménages, la commune s'est engagée dans un projet de lotissement avec la volonté forte, par le choix d'une maîtrise d'ouvrage communale, de limiter le prix de vente des terrains afin qu'il soit concurrentiel.

Des études préalables ont permis d'envisager un programme d'ensemble sur le site de Chevrière et de dégager un périmètre pour un premier permis d'aménager, qui a été approuvé le 29 octobre 2018 (Cf. extraits ci-dessous).

A noter que des fouilles archéologiques ont été prescrites sur l'ensemble du périmètre de la zone 1AU, mettant en péril l'équilibre financier de l'opération et allongeant les délais de viabilisation. En fonction des résultats, ce site pourrait être abandonné par les élus.



Extrait du périmètre des études préalables sur le site de Chevrière, URBAN'ism, 2015.

Esquisse générale avec hypothèse d'implantation du bâti envisagée lors des études préalables, URBAN'ism, 2015

Extrait de la pièce PA4 du permis d'aménagé approuvé en octobre 2018, URBAN'ism.

Contexte : Le secteur de Chevrière porte sur le périmètre du permis d'aménager autorisé et son extension au sud. Il est localisé à proximité du centre-bourg de Pontlevoy, au sud-ouest de celui-ci. Le site est bien desservi. Il forme aujourd'hui une dent creuse proche des services et des commerces du bourg. Il bénéficie de perspectives visuelles sur les éléments patrimoniaux forts de la commune (église Saint-Pierre, Abbaye, bâtiments du lycée catholique).

Ce secteur ouvert à l'urbanisation présente une surface globale d'environ 2,19 ha, il est délimité :

- au nord par la rue du gué de Chevrière et les fonds de jardins végétalisés des maisons qui la bordent et une ancienne carrière dans l'angle nord-ouest,
- à l'ouest et au sud par des parcelles agricoles, un projet d'aménagement sportif étant envisagé au sud ;
- à l'est par le boulevard des Tilleuls bordé en limite avec le site d'un fossé et d'un alignement de Tilleuls.

Le site présente une topographie peu marquée avec une pente douce vers le nord-est.

Le site est concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre et de l'ancienne Abbaye.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Assurer la greffe urbaine de ce nouveau quartier
- Réaliser un aménagement respectueux du site et de son identité
- Organiser et structurer le développement résidentiel du secteur
- Permettre une évolution à plus long terme, en cas d'extension du site vers l'ouest.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	2,19 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	27 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire voire collectif
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération pouvant être réalisée en plusieurs phases dans la mesure où est respecté le principe d'aménagement d'ensemble.

Etant donné l'existence d'une étude préalable avec un schéma d'ensemble portant sur un espace plus important, une réserve à plus long terme (durée plus longue que le PLUi) a été mise en place afin d'indiquer la vocation stratégique à destination de

logement de ce secteur (zone 2AU). L'aménagement de celle-ci sera conditionnée à la mise en œuvre des réseaux sur l'ensemble de la zone à urbaniser à plus court terme.

SITE DE LA PLAINE SAINT-GILLES A PONTLEVOY

Le second site d'extension identifié à Pontlevoy fait actuellement l'objet d'un projet d'installation d'une maison médicale. Il est également localisé immédiatement à la sortie est du bourg, en face de l'ESAT et est actuellement occupé par des grandes cultures. Aucun enjeu environnemental n'y a été décelé.

Contexte : Le site s'inscrit sur le plateau agricole ouvert vers le nord et l'est, en appui sur une frange arborée « habitée » à l'ouest et agricole au nord-ouest. Il présente une topographie relativement plane. Un transformateur est implanté à l'angle sud-est du site et devra être intégré dans la future composition du quartier.

Le site est desservi sur l'ensemble de sa façade sud par la Route de Thenay (RD30). En rive sud de cet axe d'entrée de bourg, le mur d'enceinte de la ferme du Château de St Gilles confère au site un caractère patrimonial. En limite est, il est longé par le chemin de la Feuillarde qui mène à une ferme. A l'ouest, le site intègre le chemin d'accès privatif à une maison au cœur du bois.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Conforter l'entrée Est de la ville par la proposition d'un quartier, intergénérationnel qui propose un équipement de service structurant pour le territoire comme une maison médicale
- Diversifier l'offre de logement en proposant notamment un village sénior, proposant des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite en association avec des logements dédié à de jeunes ménages pour conforter le lien social
- Qualifier l'interface avec les espaces agricoles :
    - en ménageant des ouvertures visuelles depuis le cœur du quartier sur la campagne environnante et
    - en proposant un accompagnement végétal des limites nord afin de constituer une frange urbaine présentant un équilibre végétal / bâti harmonieux
- Préserver l'accès à la maison individuelle au nord-ouest du site

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	2,11 ha dont un espace à réserver à vocation d'équipement et de service (type maison médicale sur une surface de l'ordre de 2500 m²) soit 1,86 ha à vocation résidentielle
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	23 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles) avec un minimum de 10% de petits logements (T1, T2 et/ou T3)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 25% minimum de logements conventionnés (soit un minimum de 6 logements)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

LA RECHERCHE DE LA PROXIMITE DE L'ECOLE POUR LES SITES DE DEVELOPPEMENT DE SAINT-GEORGES SUR CHER

Saint-Georges sur Cher est un pôle relai à conforter à l'échelle du territoire du Cher à la Loire, qui dispose aujourd'hui de nombreux équipements, services et commerces et qui jouit d'une forte attractivité, notamment pour les jeunes ménages.

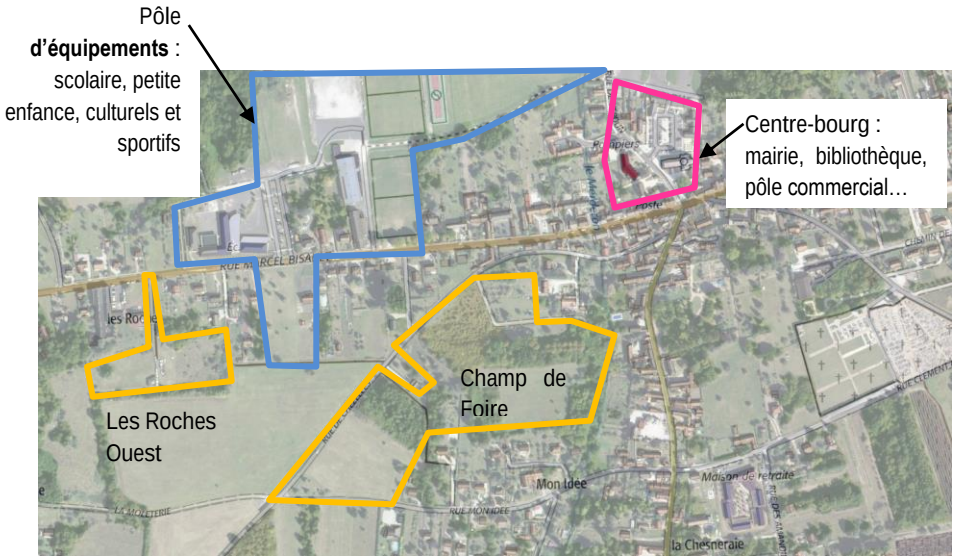
	Objectif logements	Potentiel immédiat	Potentiel à organiser	Logements en extension	TOTAL
Saint-Georges-sur-Cher	190	101	17	72	190

Pour poursuivre le dynamisme de cette commune, les élus ont cherché les sites de développement les plus proches possibles des équipements et services du centre, localisés en dehors du risque inondation lié à la vallée du Cher.

La commune viticole, est largement impactée par les enjeux agricoles liés à la viticulture et par les enjeux environnementaux du fait des caractéristiques du sol propices au développement de pelouses calcicoles.

Les sites pressentis sont ainsi localisés : sur le coteau de Mon Idée (site du Champ de Foire) et sur les arrières de l'entreprise installée le long de la rue Marcel Bisault. Les deux secteurs sont ainsi localisés à proximité immédiat des équipements et du centre-bourg.

Les deux sites sont en grande partie localisés au sein de l'AOC Touraine bien que n'ayant pas d'usage agricole à ce jour.



SITE DU CHAMP DE FOIRE A SAINT-GEORGES SUR CHER

Contexte : Le site de la rue de Chézelle s'inscrit sur le petit éperon de la confluence entre les vallées du Cher et du Merderon (vallon secondaire perpendiculaire à la vallée du Cher). Ce positionnement spécifique induit un double jeu de pentes orientées vers le nord-est et le nord-ouest. Si la pente est présente elle reste raisonnable (à peine 4% environ vers le nord-ouest).

Le site conserve la trace de son ancienne histoire viticole avec la petite loge de vigne parfaitement conservée, qui constitue un élément de petit patrimoine à préserver et valoriser sur un espace public. Quelques taillis se sont développés, proposant une trame arborée à diagnostiquer. La pointe sud-ouest est plantée de trois conifères, ensemble surprenant dans ce paysage ouvert sur la vallée du Cher, vues longues et dégagées

La desserte du site est assurée par la rue de Chezelle en limite ouest et par la rue Mon Idée au sud. Toutes deux présentent des profils de voies rurales.

Au sud de la rue Mon Idée, la parcelle 1303 accueille un boisement épars de feuillus, à l'image d'un parc ou d'un jardin non clos. Cet ensemble boisé constitue un filtre paysager offrant une interface paysagère de qualité avec l'espace agricole, une limite naturelle à l'urbanisation.

Le site du Champ de Foire est localisé au sein du périmètre de protection rapproché des captages d'alimentation en eau potable de la prairie de Bray, ayant fait l'objet d'un arrêté de déclaration d'utilité publique le 05 avril 2007. Cet arrêté fixe les mesures règlementaires à prendre en compte pour éviter toute pollution de la ressource en eau prélevée.

Les prospections environnementales menées ce secteur ont mis en évidence des possibilités de milieux favorables à une espèce protégée, sans que sa présence ne soit avérée. Au regard de la proximité du site par rapport aux équipements et aux commerces, le choix du site a été maintenu. Son périmètre a toutefois été réduit suite aux discussions avec les personnes publiques associées, se limitant à la rue de Mon Idée au sud.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Proposer un quartier composé à proximité immédiate du cœur de bourg et des équipements
- Favoriser la mixité sociale
- Préserver le patrimoine vernaculaire
- Prendre en compte la trame arborée, pour son intérêt écologique, sa fonction de corridor écologique entre le vallon du Merderon et le plateau et sa capacité à proposer une bonne intégration du futur quartier en structurant la pente et facilitant l'étagement de l'urbanisation
- Assurer la sécurité de la ressource en eau potable.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	4,73 ha environ
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	57 logements minimum
Typologie autorisée :	habitat individuel et habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et/ou collectif (R+1 + attique ou combles) avec un minimum de 10% de petits logements (T1, T2 et/ou T3)
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession) dont 17% minimum de logements conventionnés (soit un minimum de 10 logements)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

Du fait de l'emplacement stratégique de ce secteur, une zone 2AU a été identifiée en continuité de ce secteur, afin de montrer la vocation future du site.

SITE DES ROCHES OUEST A SAINT-GEORGES SUR CHER

Contexte :

- Le coteau arboré, ou front de taille arboré peut-être issu d'un ancien site de carrière qui permet de masquer les vues sur le futur quartier et de maintenir la qualité de la vue depuis le haut de coteau et notamment depuis le carrefour de la route de Chézelle et de la rue Mon Idée.
- Une trame végétale importante devra faire l'objet d'un diagnostic pour conserver les plus sujets, notamment dans la partie nord et sur les limites sud, car elle assure une intégration paysagère et des continuités pour la faune et la flore.

Objectif de l'OAP (outre les dispositions communes à chaque site conduisant à une greffe urbaine harmonieuse et à une prise en compte du bioclimatisme et de **l'intimité)** :

- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de ce site utilisé aujourd'hui pour du stockage, à proximité immédiate des équipements communaux
- Tirer parti de ce site en contrebas du coteau et donc dont l'urbanisation n'aura pas d'impact sur la perception de la frange urbaine sud de Saint Georges.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	1,25 ha
Densité recherchée :	12 logements/ha minimum
Objectif de logements	15 logements minimum
Typologie autorisée :	Logements individuels, logements individuels groupés voir logements intermédiaires ou petits collectifs.
Mixité sociale :	terrains à bâtir ou logements aidés (locatif ou accession)
Phasage :	Opération d'ensemble pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération.

L'ensemble de ces sites permet de répondre en moyenne aux besoins identifiés en matière de constructions de logements sur chacune des communes du territoire, en dehors de la commune de Saint-Georges sur Cher, qui a cherché à réduire son impact sur l'activité agricole.

DES EXTENSIONS URBAINES MODEREES POUR PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Comme évoqué dans la partie sur les besoins économiques, la collectivité a obtenu des autorisations d'urbanisme sur deux projets d'extension de zones d'activités économiques :
- la zone du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges sur Cher,
- la zone du Clos de la Bonneterie à Montrichard Val de Cher.

Afin de disposer d'une offre en matière d'accueil économique suffisante, au regard des besoins affichés, un troisième site a été identifié sur la commune de Bourré. Cependant, suite au refus du Préfet à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée, ce dernier a été classé en zone 2AUi. Son ouverture à l'urbanisation sera précédée d'une évolution du PLUi, dès lors, cette surface n'est pas comptabilisée dans la consommation d'espace de ce PLUi.

Le PLU actuel de Bourré identifiait une parcelle localisée à l'est de la zone d'activité existante. Depuis l'approbation de ce document, un plan de prévention des risques de mouvements de terrain a été approuvé sur les communes de Montrichard, Bourré et Monthou-sur-Cher, identifiant ce secteur comme zone à risque élevé.

Le choix du site s'est donc porté sur une parcelle localisée à l'ouest de la zone actuelle, qui n'est que très légèrement intercepté par le périmètre du PPR mouvements de terrain, dans une zone constructible moyennant la prise en compte de certaines dispositions dans la construction.

LE CLOS DES RAIMBAUDIERES A SAINT-GEORGES SUR CHER

Contexte :

Le site s'inscrit en continuité de la Zone d'activités des Raimbaudières existante, dans le prolongement sud-est et a déjà fait l'objet d'une autorisation pour mettre en œuvre le projet opérationnel.

L'extension de la zone d'activité « Le Clos des Raimbaudières » s'inscrit en limites Sud et Est de l'emprise de l'actuelle zone d'activité. Elle est également délimitée :

- au Nord par la route D976
- au Sud par le chemin de la Croix Bigot
- à l'Ouest par l'urbanisation existante.

La zone d'activité « Le Clos des Raimbaudières » s'étend actuellement sur une superficie de 4,8 ha. Son extension objet porte sur 10,9 ha environ. La collectivité est propriétaire de l'ensemble de l'unité foncière.

L'extension proposée est appelée à satisfaire les besoins de développement économique de l'ancienne intercommunalité à l'horizon de 6-7 ans. A l'échelle de la nouvelle grande intercommunalité Val de Cher Controis, ce projet d'extension vient renforcer le dynamisme économique du territoire qui constitue le second pôle de développement économique de Loir-et-Cher après le territoire d'Agglopolys

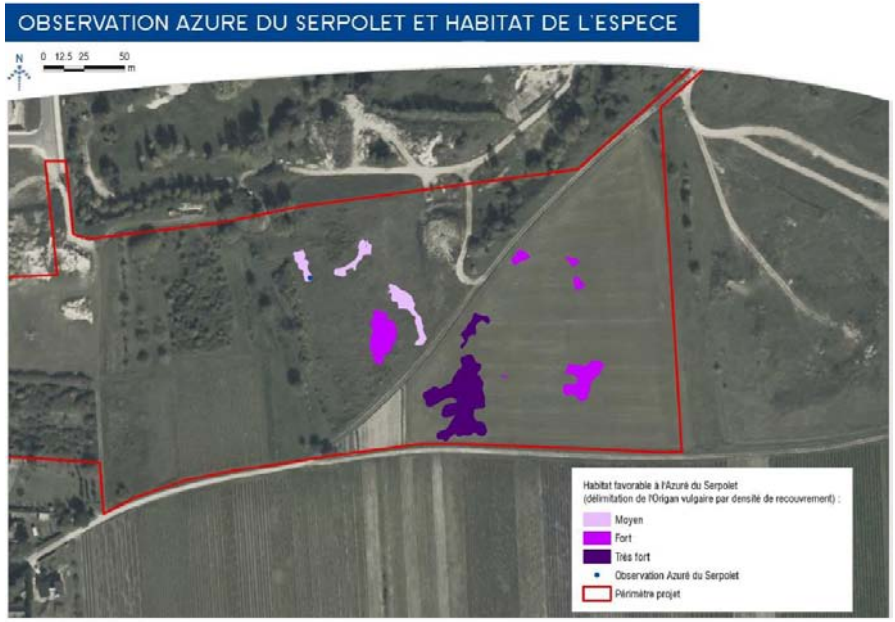
L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » viendra soulager le secteur urbanisé de Saint-Georges-sur-Cher du trafic de poids lourds, grâce à la réalisation d'un nouveau tourne-à-gauche sur la RD 976 qui constituera demain l'accès principal à toute la zone d'activités.

La vocation de l'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » s'oriente principalement vers l'accueil d'activités artisanales et de services en quête de visibilité et/ou d'accessibilité depuis la RD 976. Les usages industriels et de commerces sont également autorisés.

Ce projet pourrait également permettre à la collectivité d'accompagner les porteurs de projet au travers d'initiatives publiques en matière d'immobilier d'entreprises (atelier-relais, village d'entreprises, pépinière d'entreprises), voire de se constituer une réserve foncière permettant de répondre le moment venu aux besoins de développement d'activités industrielles locales en expansion.
Les terrains constituant ce secteur sont issus majoritairement d'activités humaines antérieures : l'essentiel du projet d'extension correspond à une reconversion d'anciennes carrières, qui ont été remblayées depuis leur abandon, mais qui n'ont pas été réinvesties par l'agriculture en raison de la nature du remblai.

D'après l'évaluation environnementale liée à la demande d'urbanisme du projet, le site comporte toutefois des milieux de prairies calcicoles avec des stations d'Origan plante hôte d'une espèce de papillon protégé : l'Azuré du Serpolet. (Cf. carte ci-après).

A noter que cette zone d'activités est stratégique sur le territoire car elle bénéficie d'une grande facilité d'accès, y compris pour des véhicules de taille importante, depuis la RD 976. La réserve d'une extension a plus long terme que la durée du PLUi a été identifiée pour signifier la vocation économique future de ce secteur.



Source : évaluation environnementale liée au projet, Théma Environnement.

Obj**ectif de l'OAP** :

- Créer des espaces d'accueil d'activités supplémentaires sur la zone d'intérêt communautaire, en préservant une vocation mixte
- Tenir compte des sensibilités environnementales et assurer la mise en œuvre des mesures compensatoires indiquées dans l'évaluation environnementale du projet.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	10,95 ha
Vocation	Commerces et activités de services, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Le secteur pourra également accueillir des constructions en lien avec l'activité viticole. Le projet prévoit la construction d'un maximum de 41 660 m² de surface de plancher.

LE CLOS DE LA BONNETERIE A MONTRICHARD

Contexte :

La zone d'Activités économique de la Bonneterie est le principal site d'activités de la ville de Montrichard Val de Cher, localisé à l'extrémité nord de la partie urbanisée du plateau, en limite avec la forêt domaniale de Montrichard. Le secteur soumis à OAP termine l'urbanisation du site d'activités à son extrémité sud-ouest, faisant le lien entre zone d'activités au nord, équipements publics (hôpital) et habitations au sud. Les activités qui s'y installeront devront être compatibles avec la proximité d'habitations.

Le site est en partie concerné par un périmètre de protection rapproché de captage : l'aménagement et les constructions devront tenir compte des prescriptions de l'arrêté de déclaration d'utilité publique correspondant.

Objectif de l'OAP :

- Permettre un potentiel d'accueil d'activités économiques supplémentaires, compatibles avec la proximité d'habitations, favorisant la mixité fonctionnelle du tissu urbain et participant du rapprochement des habitations de secteurs d'emplois ;
- Aménager une voie de desserte assurant la transition avec le futur quartier situé à l'ouest du site (faisant l'objet de l'OAP MVC – 5), doublée d'une liaison douce sécurisée et paysagée ;
- Prendre en compte la sensibilité liée à la situation du site dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'alimentation en eau potable.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	4,17ha
Objectif d'accueil d'activités économiques	Activités de service et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire
Phasage :	Opération pouvant se réaliser par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

LES GRANGES ROUGES A BOURRE

Contexte :

La zone d'Activités des Granges Rouges est localisées sur le coteau, au nord du territoire de la commune déléguée de Bourré. Celle-ci est aujourd'hui impactée par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain.

Le site concerné par l'OAP constitue une extension de la zone d'activités existantes. Il est bordé à l'est par le Chemin de la Grange Rouge et à l'ouest par la route de Vallagon. La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée a été refusée par le Préfet. Le site est donc fermé à l'urbanisation (zone 2AUi).

Une partie sud du site est couverte par la zone B du plan de prévention des risques de mouvement de terrain : au sein de ce secteur, le règlement du plan de prévention des risques devra être respecté. Les constructions y sont autorisées sous prescription et une étude géotechnique devra être réalisée.

Objectif de l'OAP :

- Permettre l'installation d'entreprises nouvelles ou le développement des activités installées ;
- Assurer la sécurité de la desserte ;
- Traiter la frange paysagère avec l'espace agricole ;
- Assurer la frange avec la lisière forestière ;
- Tenir compte des risques de mouvement de terrain.

Superficie aménageable et programmation :

Surface brute du site :	2,01 ha
Vocation des constructions	Activités artisanales ou industrielles
Phasage :	opération pouvant se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

PREMIÈRE PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSITION DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

LA DETERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DEVELOPPEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIERE DE ZONAGE

LA DEFINITION DES ZONES PERMETTANT LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Ses enjeux, ses besoins et son parti pris d'aménagement déterminés, le Conseil Communautaire les a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N) :

Nom de la zone	Possibilités de règlementation	Commentaire
zone urbaine U	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On peut créer des zones urbaines mixtes où les autorisations sont très larges : habitations, commerces, équipements, activités Ou cibler sur des zones urbaines à vocation unique d'équipements, d'activités artisanales, etc.	
zone à urbaniser AU	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement = zone 1AU Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme = zone 2AU. Les secteurs n'ayant pas bénéficié de l'autorisation du Préfet pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée ont également été classés en zones 2AU. De même, les secteurs qui n'ont pas été identifiés	

	comme prioritaire pour le développement du territoire, suite aux avis des services de l'Etat, ont été classées en zones 2AU. Comme pour la zone urbaine, on peut créer des zones AU à vocation unique ou mixte	
zone agricole A	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles Ne peuvent être autorisées en zone agricole que : - les constructions et installations à usage agricole et liées au prolongement de l'activité - le logement de l'exploitant à condition d'être nécessaire au fonctionnement de l'activité - **l'extensio**n mesurée des habitations existantes limitée à 50% d'emprise au sol, - la constr**uction d'annexes**, limitées à 50 m² d'emprise au sol, d'une hauteur à l'égout limitée à 4 m et à implanter à 30 m maximum de l'habitation principale, - le changement de destination à condition **d'être identifié** au Règlement-Document Graphique	Il est possible de créer un Secteur de Taille Et de Capacité Limité, un STECAL, à titre exceptionnel, afin d'autoriser éventuellement : - d'autres constructions - des extensions des constructions existantes autres que l'habitation et selon des ratios éventuellement plus élevés - des annexes d'emprise plus élevées - les équipements nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs Dans tous ces cas, il est obligatoire de règlementer **l'emprise au sol d**es constructions, ainsi que leur hauteur et implantation sur les parcelles **Le changement de destination ne nécessite pas d'ê**tre identifié au sein des STECAL Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de Protections des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

zone naturelle et forestière N	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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.. Pour les autorisations, il s'agit des mêmes possibilités d'évolution des habitations existantes, de construction d'abris pour animaux ou de changement de destination qu'en zone agricole. Y sont également autorisées les aménagements, constructions et installations liées aux exploitations forestières	**idem qu'en zone A pour la c**réation de STECAL, dans les mêmes conditions

En repartant des thèmes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables issus des réflexions précédentes, le tableau suivant explique les zones et leurs secteurs créés, leurs justifications, leurs localisations, leurs modalités de délimitation.

LE TABLEAU DES ZONES ET SECTEURS CREES EN FONCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins **et du parti d'aménagement retenu**	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions
LE TERRITOIRE DU CHER A LA LOIRE, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE A REEQUILIBRER	Retrouver le dynamisme démographique et confirmer le positionnement de Montrichard comme pôle rural et de Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy comme pôles relais	Les objectifs de constructions répartis par commune ont permis la délimitation des zones urbaines (UA et UB) de l'ensemble des communes et des zones 1AU assurant la possibilité de construire les logements non constructibles au sein des enveloppes déjà urbanisées. <u>Traduction, critère de délimitation des zones urbaines :</u> Ensembles bâtis équipés par les réseaux constitués par du bâti ancien bénéficiant d'une organisation urbaine ou ensemble bâti équipés par les réseaux et constitués d'un minimum de 30 logements sans interruption urbaine et localisé à moins de 2 km du centre-bourg. <u>Traduction : délimitation des zones AU</u> Critères de délimitation : identifier les sites d'extension de l'urbanisation à vocation dominante d'habitat sélectionnés au chapitre précédent « le parti d'aménagement retenu » devant être organisés dans le respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Montrichard Val de Cher, Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy en pôles Chissay-en-Touraine, Faverolles, Saint-Julien de Chédon, Monthou sur Cher et Vallières les Grandes pour les communes environnantes.	
	Avoir une politique volontariste en matière de logements	<u>Traduction :</u> **Afin d'optimiser l'organisation des con**structions et la programmation en logements des sites pressentis à la construction de logements, des Orientations d'**Aménagement et de Programmation ont été mises en œuvre** : - pour les sites de plus de 3000 m² suffisamment profonds pour nécessiter l'aménagement d'accès regroupés pour être optimisés. Ces Orientations d'aménagement et de programmation permettant d'encadrer : - le mise en œuvre des projets en cours, notamment pour la réalisation de logements pour les séniors ou de logements intergénérationnels (Pontlevoy, Saint-Georges sur Cher, Faverolles-sur-Cher et Saint-Julien de Chédon), - l'amélioration de la part de logements locatifs sociaux sur les communes pôles : Montrichard, Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy : en imposant un nombre minimum de logements locatifs aidés sur les sites stratégiquement localisés au regard des équipements, services, commerces et déplacements. - la programmation d'une part minimum de logements de petite taille sur les communes Pôles (Montrichard Val de Cher, Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy). L'ensemble des sites couverts par des OAP à vocation principale de logements laisse la possibilité de construction de logements locatifs aidés, sans toutefois l'imposer. Un outil règlementaire a été mobilisé pour dédier la seule parcelle suffisamment plane de la commune de Monthou-sur-Cher à la construction de logements locatifs aidés. La collectivité souhaite ainsi **favoriser l'accueil de ménages plus mod**estes. Traduction **: délimitation des aires d'accueil des gens du** voyage existantes en zone Av.	Tous les espaces urbanisés et les sites en extension dédiés aux logements et aires d'accueil des gens du voyage existantes sur Chissay-en-Touraine et Montrichard Val de Cher.	
	Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents **d'aujourd'hui et de demain**	<u>Traduction :</u> - délimitation des espaces urbains dédiés aux équipements publics en zone UE : cette délimitation permettant une évolution des équipements au	Toutes les communes : au sein des espaces urbanisés avec identification des secteurs dédiés en zone rurale.	

		sein de la zone. - **la délimitation des espaces d'équipements à vocation majoritaire** naturelle en zone Ne (terrains de sport et plage) : cette délimitation permettant une évolution encadrée au sein de la zone, afin de préserver le caractère naturel, tout en étant compatible avec le PPRi et le PGRi. - la délimitation des espaces de loisirs à vocation majoritairement naturelle en zone Nl (zones de l**oisirs localisées autour d'ét**angs et aire **d'accueil des campings cars aménagement)** : cette délimitation permet la construction très limitée et encadrées d'équipements d'accompagnement, afin de préserver le contexte naturel de la zone, dans la limite des possibilités du PPRi et du PPRi, - délimitation de la zone 1AUe autour de la réserve de développement de l'hôpital, - délimitation de la zone Nx autour des ateliers municipaux de Vallières les Grandes, localisés le long de la Vallée de l'Amasse permettant une évolution limitée et encadrée du bâti afin de préserver le caractère naturel du secteur, - identification **d'emplacements réservés** pour l'extension des cimetières de Chissay-en-Touraine et Saint-Julien de Chédon. - identification des zones Nm permettant une évolution des établissements de santé et d'enseignements localisés en dehors des bourgs (Chissay-en-Touraine et Faverolles sur Cher).		77
	Valoriser les spécificités de chacune des communes pour **développer l'attractivité** économique du territoire	<u>Traduction :</u> - **Délimitation d'une zone 1AUic et 2AUi** pour permettre l'évolution de la zone d'activités du Clos des Raimbaudières et pour anticiper l'extension de la zone d'activité des Granges Rouges à Bourré ; - Délimitation des zones UI autour des zones d'activités économiques déjà équipées sur les communes de Chissay-en-Touraine, Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher, Saint-Julien de Chédon, et Monthou-sur-Cher et UIc autour de la zone d'activités du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher. - Délimitation des espaces UA et UB au sein desquels des activités économiques, commerces des services sont déjà implantés et laissant la possibilité de nouvelles implantations dans la mesure où les activités ne sont pas source de nuisances pour les habitations environnantes. - Identification des sites au sein desquels existent des activités économiques dans les espaces agricoles et naturels par délimitation de STECAL : Ay ou Ny, permettant une évolution mesurée et encadrée de ces activités, sans permettre l'installation d'activités supplémentaires. - la concertation a permis l'identification **d'un bâti susceptible de** changer de dest**ination pour conforter l'installation d'une entreprise de** formation existante (cours de cuisine à Pontlevoy), - 81 bâtiments ont été identités comme susceptibles de changer de destination et pourront notamment être transformés en gîtes ou chambres d'hôtes ; - Identification de STECAL Nt au sein de propriétés de château ou de lieux naturels et paysagers permettant la mise en œuvre de projets d'hébergement insolites, dans le respect des caractéristiques du site : les châteaux de la Ménaudières, de Chissay et de Gué-Péan et le site d'Aiguevives, ce dernier ayant été mis en évidence dans le cadre de la concertation. - Identification de STECAL NIc autour des campings existants pour lesquelles une possibilité d'évolution est laissée possible avec le règlement du PPRi à Faverolles sur Cher et autour de l'ancien camping de Saint-Georges sur Cher afin de permettre une évolution encadrée ou une réhabilitation pour conforter l'offre locale d'hébergement de plein air. Un secteur Nlc a également été créé autour du site d'hébergement touristique de l'Arche de Noë à Pontlevoy. - **Identification d'un sous**-secteur Nca autour de la carrière autorisée de Faverolles sur Cher afin de permettre les installations et mouvements de	Toutes les communes	**L'indice «** c » : identfifie les secteurs à vocation économique au sein desquels sont autorisés l'implantation d'activités commerciales, en conformité avec les dispositions inscrites au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée. L**'indice «** a » identifie les zones d'activités au sein desquelles peuvent s'installer des constructions en lien avec l'activité agricole, mais qui nécessitent des accès viaires importants : à Pontlevoy (jardinerie), ou à Monthou sur Cher (bâtiment d'une CUMA), ou chai. Les critères d'identification du bâti susceptibles de changer de destination ont été les suivants : - desserte par les réseaux au droit de la propriété (en dehors de l'assainissement collectif), - bâti ancien qui n'a pas été dénaturé : construction en pierre revêtant un intérêt patrimonial et dont le volume est suffisant pour accueillir une habitation sans extension.

		sols liés à l'exploitation de celle-ci.		
	Préserver les services de proximité en travaillant sur **l'équilibre commercial et** la santé	Traduction : **L'OAP relative à l'éq**uipement commercial et artisanal établit les principes d'accueil des nouveaux commerces et activités artisanales et de services : - au sein du centre-ville de Montrichard, - des centres de Pontlevoy et de Saint-Georges sur Cher ainsi que sur la rue de Verdun à Saint-Georges sur Cher. - des bourgs des communes disposants de commerces. Elle cadre et limite l'installation de nouvelles surfaces importantes, sur la zone de Montparnasse à Faverolles sur Cher, le site du Super U de Chissay-en-Touraine et la zone d'Activités du Clos des Raimbaudières. Une dé**limitation des zones permettant l'i**nstallation de ce type de commerce a été réalisée sur les plans de zonage, en zone 1AUic ou UIc. - un outil règlementaire a été mis en place pour préserver le linéaire commercial du centre de Montrichard Val de Cher (Montrichard et Bourré), interdisant le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée. - La délimitation des zones urbaines mixtes UA et UB permet l'installation d'activités non nuisantes, au cœur des zones habitées. - la délimitation des zones soumises à OAP en densification des espaces bâtis et des zones 1AU au plus proche des bourgs et des commerces et services existant participe à apporter de bonnes conditions pour préserver commerces et services. - la possibilité de mettre en œuvre des projets de logements adaptés au vieillissement sur les communes de Faverolles sur Cher (projet Age et Vie), Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon et Pontlevoy, dans des secteurs localisés à proximité des équipements et services facilite l'accès à à ces équipements pour les séniors. - la délimitation de la zone 1AU de la Plaine Saint-Gilles à Pontlevoy prévoit l'installation d'une maison médicale, associée à un projet de logements dédiés aux séniors facilitant l'installation de services médicaux au plus près des habitants.	Toutes les communes	**L'indice «** c » : identfifie les secteurs à vocation économique au sein desquels sont autorisés l'implantation d'activités commerciales, en conformité avec les dispositions inscrites au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée. Le centre-ville de Montrichard présente une offre commerciale dense et diversifiée. Préserver ces espaces commerciaux, tout en améliorant la qualité des espaces publics et du cadre de vie a pour objectif de redynamiser le centre-ville en y multipliant les flux et les raisons de s'y rendre. Le maintien des équipements publics au sein du centre-ville est également un enjeu primordial pour atteindre cet objectif.
	Valoriser les ressources agricoles et forestières	Traduction : Délimitation de la zone agricole : - zone A, qui recense l'ensemble des sites agricoles localisés dans les espaces ruraux du territoire. Un règlement adapté laissera toute latitude pour les constructions, aménagements et installation liés à une activité agricole. Les abords de la Vallée du Cher sont également en partie localisés en zone agricole afin de ne pas freiner le maintien de l'activité d'élevage propice à son entretien, ou le développement de l'activité de maraîchage. En dehors des cas suscités, les hameaux et zones urbaines densifiables ont été délimitées en tenant compte de l'absence de site agricole. Le choix des sites de projet au sein desquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été instaurées a été acté suite une analyse multicritère, tenant compte des enjeux agricoles et de la délimitation des zones AOC, même si certains sites sont couverts par cette aire d'appellation. Aucun site planté en vignes n'est concerné par un projet dans le cadre de ce PLUi. Les secteurs identifiés sont localisés au plus proche des bourgs et pôles de déplacements, sachant que l'exploitation viticole est très contrainte à proximité d'habitations.	Toutes les communes pour la délimitation des zones agricoles et naturelles. Communes de Faverolles sur Cher, Montrichard Val de Cher et Saint-Georges sur Cher pour la délimitation de **sites d'urbanisation au sein de l'AOC** Touraine. Commune de Pontlevoy pour la déli**mitation d'**un STECAL permettant **l'évolution d**es silos agricoles localisés au nord de la commune. Commune de Pontlevoy pour **l'identificatio**n **de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la voie de** circulation agricole autour du bourg.	L'activité viticole se caractérise également par l'implantation de bâtiments à usage agricole au sein des espaces bâtis. Bien que ne souhaitant pas laisser possible l'implantation d'une nouvelle activité agricole, les élus souhaitent laisser la possibilité d'évolution des activités installées dans les bourgs. Le règlement des zones urbaines UA et UB permet ainsi l'évolution encadrée des activités existantes.

		Un emplacement réservé a été instauré pour améliorer les conditions de circulations agricoles autour du bourg de Pontlevoy. Le potentiel de construction de logements a été réduit sur la commune de Vallières le long de la rue des Perruches qui constitue aujourd'hui un axe important pour les circulations agricoles. Les OAP concernant les sites de la Sergenterie et de la rue des Pommeries, bien que classées en zone 2AU, mentionne la nécessité de prendre en compte les circulations agricoles qui longent ces secteurs. Identification de bandes de jardin, en contact avec les zones agricoles ou naturelles : Nja : La délimitation des zones urbaines en contact avec les zones agricoles ou naturelles a été réalisée afin de ne pas permettre de construction supplémentaire en deuxième rideau, qui rapprocherait les habitants des espaces cultivés. En dehors des jardins localisés en bord de coteau ou de vallées (considérés comme naturels), les jardins localisés en continuité d'une parcelle construite ont été classés en zone Nja sur une épaisseur maximale de 30 mètres. Au sein de cette bande, qui instaure un espace tampon entre les habitations et les espaces cultivés ou naturels, les constructions d'annexes aux habitations ou d'abris pour animaux sont très encadrées et limitées. Déli**mitation d'**un STECAL As autour des silos agricoles de Pontlevoy, afin de permettre une évolution encadrée et mesurée de cette activité complémentaire à l'activité agricole. Délimitation de la zone naturelle autour des espaces forestiers : zone N. Un règlement adapté laissera toute latitude pour les constructions, aménagements et installation liés à une activité forestière. Classement en Espace Boisé Classé des boisements, non domaniaux, qui ne sont pas couverts par des plans simples de gestion.		79
	Améliorer la mobilité	Traduction : délimitation des zones urbaines UA et UB Les deux gares de Montrichard et de Chissay sont classées en zone urbaine mixte : ce qui permet l'aménagement d'espaces publics de qualité, notamment pour améliorer l'offre en stationnement et l'attractivité. - Délimitation d'emplacements réservés ont été mis en place dans certains bourgs afin de créer des liaisons douces : Vallières les Grandes, Pontlevoy et Monthou-sur-Cher, Saint-Georges-sur-Cher. D'autres communes ont des projets d'amélioration des continuités piétonnes et cyclistes au sein des bourgs, mais sur des emprises publiques, qui ne nécessitent pas la mise en œuvre d'emplacements réservés (Montrichard, Saint-Georges-sur-Cher, Vallières les Grandes…). - Délimitation d'un emplacement réservé permettant d'aménager une piste cyclable entre Pontlevoy et Thenay (projet en continuité de celui de la commune adjacente) - Plusieurs emplacements réservés ont également été mis en place pour permettre la création d'accès viaires pour ne pas enclaver des sites futurs potentiels d'urbanisation (Chissay-en-Touraine, Pontlevoy, Montrichard Val de Cher et Saint-Georges sur Cher. - 3 emplacements réservés ont été instaurés pour créer des espaces de stationnement : à Chissay-en-Touraine ou Saint-Julien de Chédon.	Communes de Chissay et de Montrichard pour les gares. Communes citées pour les emplacements réservés.	Sans étude approfondie dédiée vérifiant la faisabilité technique, économique et environnementale d'un projet de traversée du Cher, aucune traduction règlementaire n'a pu être instaurée au sein du PLUi.
	Développer un territoire résilient face aux risques	<u>Traduction et prise en compte du risque inondation :</u> - Identification des vallées et vallons en zone naturelle. - Délimitation des zones urbaines UA et UB : les espaces, même urbanisés, localisés dans la zone d'aléa fort du PPRi du Val du Cher (de A1 à A4) ont été classés en zone naturelle. A noter que les constructions agricoles étant autorisées en zone inondable : les zones valorisables par l'agriculture de la vallée ont été identifiées en zone agricole afin de permettre	Risque inondation : - communes soumises au règlement du PPRi du Val du Cher. - communes de Faverolles sur Cher, Saint-Julien de Chédon et Montrichard pour l'identification de parcelles ayant été inondées en juin 2016.	Le ruisseau des Aiguilleuses au sein des tissus urbains de Pontlevoy et les jardins localisés au fond du vallon de Chissay-en-Touraine n'ont pas été classés en zone naturelle du fait de leur imbrication au sein des espaces fortement urbanisés. Cependant des trames de protection ont été mises en place pour préserver les abords immédiats des constructions. La limite nord de la zone UE de Saint-Georges sur Cher est soumise à l'aléa fort

		leur valorisation. De même, plusieurs STECAL dédiés aux équipements, activités de loisirs ou camping sont identifiés dans la zone soumise à aléa fort, s'agissant d'activités ou d'équipements autorisés par le règlement du PPRi. - Une trame a été ajoutée au plan de zonage pour que les projets qui s'inscrivent au sein du PPRi du Val du Cher puissent également se référer au règlement dédié qui est annexé au présent dossier de PLUi. - des parcelles ancienne localisées au sein des zones urbaines des communes de Faverolles sur Cher (en limite avec la vallée du Cher), Montrichard Val de Cher (Fontaine de Nanteuil) et Saint-Julien de Chédon (limite avec la Vallée du Cher) ont été identifiées en zone naturelle du fait de leur inondabilité constatée notamment lors des évènements pluvieux de juin 2016. - Un trame identifie les fonds de parcelles localisées au sein du bourg de Pontlevoy traversées par le ruisseau des Anguilleuses, qui sont régulièrement inondées afin de ne pas y autoriser de constructions. Il en est de même pour les abords d'un fossé régulièrement inondés localisés au sud du bourg. - Une étude hydrologique a été menée sur la commune de Montrichard, identifiant des secteurs pour la mise en place d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Ces sites ont été traduits par la mise en place **d'em**placements réservés dédiés. Un emplacement réservé a également été instauré à Faverolles sur Cher pour la mise en place d'où ouvrage de gestion des eaux pluviales. A noter que la délimitation des STECAL Ne, Nl et Nlc a été ajustée pour retirer les secteurs situés en aléas fort et très fort du PPRi, considérés comme à risque. Ceux-ci peuvent donc s'inscrire uniquement en aléa faible ou moyen (zones A1, zone A2). <u>Traduction et prise en compte du risque technologique lié au secteur de STORENGY, soumis à un Plan de prévention des risques technologiques</u> - **identification d'une trame** sur les plans de zonage faisant référence au PPRT de STORENGY, le règlement est annexé au dossier de PLUi. <u>Traduction et prise en compte du Plan de Prévention des Risques naturels de mouvements de terrains de Bourré, Montrichard et Monthou-sur-Cher :</u> - Identification des zones urbaines en excl**uant les zones d'interdiction et d'interd**ictions strictes du zonage du PPRMT. - Une trame identifie les zones soumises au PPRMT et le règlement est annexé au dossier de PLUi. - le site 1AUi des Granges Rouges sur la commune de Bourré est légèrement intercepté par le périmètre du PPRMT en zone d'autorisation avec des contraintes faibles. En plus de la délimitation de la trame sur les plans de zonage, **l'OAP dédiée fait mentio**n de ce risque et rappelle la nécessité de se référer au règlement du PPRMT pour les constructions qui seraient localisées dans cette zone. <u>Traduction et prise en compte des risques liés au transport de matières dangereuses :</u> - annexion des plans et liste des servitudes d'utilité publique comportant notamment les servitudes liées aux canalisations de gaz, liées à l'établissement des canalisations électriques et relatives au chemin de fer. - les constructions aux abords de la RD 976 ne sont pas autorisées dans une bande de 75 mètres en dehors des espaces urbanisés et de la 1AUic du Clos des Raimbaudières qui a fait l'objet d'une étude Loi Barnier.	- commune de Pontlevoy : abords du ruisseau des Anguilleuses en zone urbaine et abords du fossé existant au sud du bourg. - Montrichard et Faverolles sur Cher pour les emplacements réservés dédiés à la création d'ouvrage de gestion des eaux pluviales. Risque technologique lié au site STORENGY : sud des communes de Faverolles sur Cher et de Saint-Julien de Chédon.	du PPRi du Val du Cher qui autorise cependant les aménagements de terrains de sport.
Orientations principales du PADD	Objectifs poursuivis suite à la définition des enjeux, des besoins	Traduction règlementaire et critères de délimitation	Entités identifiées	Justifications/Exceptions

	et du **parti d'aménagement retenu**			
LE TERRITOIRE DU CHER A LA LOIRE, UN CADRE PAYSAGER, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL A VALORISER, NOTAMMENT A DES FINS TOURISTIQUES	Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes	Traduction : - identification de la vallée du Cher en zone protégée : naturelle et agricole, - identification des vallées et vallons en zone naturelle - m**ise en place d'une trame interdisant la c**onstruction dans les jardins bordant la vallée au cœur des espaces urbanisés de Chissay-en-Touraine et de Pontlevoy, ainsi que sur une parcelle non construite de Pontlevoy qui constitue le dernier accès au cours d'eau dans les parties urbanisées du bourg ; - délimitation des secteurs de jardins Nja permettant de créer un espace tampon paysager entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (sauf le long des vallées, en zone inondable ou en bord de coteau) ; - instauration de bandes paysagées **à mettre en œuvre** dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation sensibles et identification pour prise en compte, des éléments paysagers existants au sein des sites soumis à OAP, - identification de parcs, bois et jardins à protéger pour leur intérêt paysager suite à un inventaire réalisé par les commissions communales ; - Identific**ation d'arbres** e**t d'alignement d'arbres p**rotégés pour leur intérêt paysager suite à un inventaire réalisé par les commissions communales ; - Identification par une trame des sites inscrits ou classés, afin d'améliorer la connaissance du territoire ; - identification de STECAL NI permettant la valorisation encadrée et limitée des étangs de Monthou-sur-Cher et Saint-Julien de Chédon.	Toutes les communes	81
	Développer une marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer **l'offre** touristique	- Cf. éléments portant sur le développement de l'offre d'accueil en matière de tourisme et de valorisation des propriétés remarquables à des fins touristiques (objectif : « Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire »). - Cf. éléments portant sur la préservation des composantes paysagères du territoire (objectif : « Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes »). - délimitation des zones urbaines UA et UB, zones mixtes permettant le développement et l'installation d'activités touristiques. - **Identification d'un STECAL** Ne autour de la plage de Montrichard, encadrant mais permettant la valorisation du site à des fins d'animation touristique notamment. - identification du secteur de la plage en vue de sa protection paysagère et historique ainsi que des bâtiments qui y sont localisés.	Toutes les communes.	
	Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel	- distinctions des zone**s d'urbanisation ancienne** des zones **d'urbanisation récentes** pour pouvoir instaurer un règlement adapté aux caractéristiques des bourgs et constructions anciennes à préserver. - Identification de bâtiments et édifices à préserver pour lesquels des règles de respect du bâti ancien sont fixées dans le cas de réhabilitation/restauration, suite à des propositions des commissions communales, - Identification d'éléments de petit patrimoine à préserver, suite à des propositions des commissions communales. - Identifi**cation d'éléments végétau**x à protéger, parc, boise et jardins, arbres et alignements d'arbres. - Identificat**ion d'un cône de protection de la vue vers** l'Abbaye à Pontlevoy au duquel les constructions et aménagements qui pourraient	Toutes les communes	

		entraver la vue sont interdits.		
	Prendre en compte **l'environnement et la biodiversité** dans un souci de conciliation avec les activités humaines	- délimitation des espaces naturels les plus intéressants en zone naturelle ou agricole quand l'activité agricole n'est pas incompatible avec la préservation de l'espace, voire qu'elle participe à son entretien (exemple : vallée du Cher) : vallées, bois, coteaux boisés. Cette délimitation intègre également des secteurs partiellement urbanisés le long de vallées et vallons : La Leschère ou les Vallées à Faverolles sur Cher, le Moulin à Tan, les Roches, la Rochette, les Jauges, Veauvy, le Mioulin du Porteau, Montfourgon ou Montériou à Saint-Georges sur Cher, les espaces de jardins de la route de la Vallée et du chemin des Rouliers à Saint-Julien de Chédon, les Tauponnières ou la Côté à Monthou-sur-Cher, les abords de la vallée de l'Amasse et de son vallon secondaire à Vallières les Grandes ou les abords du ruisseau des Anguilleuses à Pontlevoy. - prise en compte des secteurs inondables et zones d'expansion des crues (Cf. prise en compte des risques inondation) ; - prospections environnementales réalisées sur chaque site de projet (Cf. évaluation environnementale). Le choix des sites a alors fait l'objet d'analyse multicritères prenant en compte la sensibilité environnementale. - identification des coteaux abrupts de la rive droite du Cher en zone naturelle (sur les communes de Chissay-en-Touraine, Montrichard Val de Cher et Monthou-sur-Cher). - les orient**ations d'aménag**ement et de programmation intègrent une **partie sur l'aménagement paysager,** incitant au choix d'espèces locales et adaptées et interdisant les espèces invasives. - **identification d'éléments naturels à préserver sur les plans de** zonage : parc, jardins et bois, arbres et alignements d'arbres et mares, sur proposition des commissions communales. La protection d'espaces de jardins, d'abords de cours d'eau ou de parcs au sein des espaces urbanisés, participant d'une part à la qualité paysagère des bourgs et d'autre part aux continuités écologiques. - **identification d'un STECAL Nre** sur le site de la réserve naturelle géologique de Pontlevoy pour y permettre la valorisation dans le cadre d'une ouverture au public. - maintien de la protection en espace boisé classé pour les boisements non domaniaux et qui ne sont pas soumis à des plans de gestion afin d'assurer leur pérennité. - **identification d'un STECAL Nj** autour de petits jardins potagers à préserver à Chissay en Touraine, au sein desquels seule la construction d'abris de jardin de taille très limitée est autorisée.	Toutes les communes	Seul le secteur 1AU du Champ de Foire pourrait avoir une sensibilité environnementale, non avérée à ce jour. Au regard de la localisation du site par rapport aux équipements, commerces et services du centre-bourg de Saint-Georges sur Cher, celui a été maintenu comme site de projet. A l'inverse, le site de la Villa Ariane, pressenti pour l'urbanisation avant prospection environnementale, a été retiré du choix des sites de projet car la présence d'une espèce protégée y était avérée. Aucune zone humide n'a été recensée sur les secteurs soumis à OAP.
	Être plus vertueux en matière de consommation foncière	- délimitation des zones urbaines UA et UB avec identification des potentiels de densification distingués en trois catégories pour assurant l'optimisation de leur utilisation (potentiels immédiats, potentiels à organiser ou potentiels en renouvellement urbain). Des OAP couvrent les sites de plus de 3000 m² dont les constructions doivent être organisées (Cf. justification du parti d'aménagement retenu et identification des besoins) et fixent les programmes des constructions respectant des densités minimales de 12 logements par hectare pour les communes relais et environnantes et de 15 logements par hectare pour Montrichard Val de Cher. Cette densité est une densité minimale, qui n'empêchera pas des opérations de densités plus importantes qui seront appréciées à l'échelle des projets. - délimitation des zones AU uniquement pour les besoins non couverts au sein des espaces urbanisés : pour la construction d'habitations, d'activités économiques ou pour répondre aux besoins d'évolution de l'hôpital. Le choix des sites a répondu à une analyse multicritères intégrant notamment la proximité des centres, de ses commerces, équipements et services. - Les potentiels identifiés au sein des espaces urbanisés permettent de répondre à plus de 75% des besoins en construction neuve **d'habitations**, les besoins en extension ne correspondant qu'à moins de 25% du nombre total de logements projeté. L'objectif affiché dans le PADD	Toutes les communes	

		de prévoir au moins 40% des nouvelles constructions au sein des espaces urbanisés est donc largement atteint. - **la consommation d'espace dédiée à l'habitat** est estimée à 13 à 14ha hectares environ en extension urbaine. La consommation d'espace en densification est estimée à 64 ha. La consommation totale est donc estimée à soit 5,9 ha par an, contre 10,1 hectares par an entre 2002 et 2014. L'objectif de se rapprocher d'une amélioration de la consommation de 50 % est presque atteint et, est à mettre en relation avec la différence de méthode employée entre consommation passée (calculée avec un outil mathématique, sans précision à la parcelle) et consommation à venir (calculée selon les limites cadastrales précises au sein des zones définies dans le cadre du PLUi). - la consommation tot**ale d'espace** en extension urbaine est estimée à 38 ha environ, soit 2,9 ha par an en moyenne (5 ha pour les mobilités, 3,6 ha pour les équipements publics, 13 ha pour l'habitat, 15,6 hectares pour l'activité économique et 0,43 ha pour le tourisme).		
	Un territoire économe en énergie	- les Orientations **d'Aménagement et** de programmation instaurent l'objectif de composition parcellaire et urbaine privilégiant une bonne orientation des constructions pour optimiser les apports solaires et faciliter l'application des règlementations thermiques ; - délimitatio**n d'un secteur** N**enr permettant l'installation** de photovoltaïque dédiée à compenser les consommations d'une habitation associée à un projet touristique, projet ayant émergé dans le cadre de la concertation. - délimitation de la zone agricole au sein de laquelle la diversification des activités agricoles sera autorisée, notamment pour la valorisation d'énergies renouvelables et au sein de laquelle l'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture des bâtiments. - délimitation des zones urbaines au sein desq**uels l'installation de** dispositifs valorisant les énergies renouvelables est encadrée pour tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et patrimoniale.	Toutes les communes	

LE RECAPITULATIF DES ZONES ET SECTEURS CREES

NB : Le territoire du Cher à la Loire est concerné en partie par le Plan de Prévention des Risques inondation du Val de Cher (PPRi), le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site de STORENGY (PPRT) et le plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain de Bourré, Montrichard et Monthou-sur-Cher (PPRMT). Les secteurs concernés sont identifiés par des trames sur les plans de zonage. Pour les parcelles concernées, en plus des dispositions du règlement du PLUi, les dispositions règlementaires du PPRi, du PPRT et du PPRMT doivent également être respectées (cf. Règlements des PPR en pièces annexes du dossier de PLUi). La règle la plus stricte s'applique.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines mixtes ou à vocation spécialisée (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrits qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- zones urbaines, dites zones « U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
  - UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
  - UB : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.
  - UE : zones urbanisées à vocation dominante d'accueil d'équipements et de services d'utilité publique correspondant à :
    - Chissay-en-Touraine : salle des fêtes, cimetière et espaces d'accompagnement
    - Faverolles-sur-Cher : salle des fêtes, école, bibliothèque, terrains de sport, ateliers municipaux et espaces d'accompagnement
    - Monthou-sur-Cher : zone d'équipements sportifs des Grands Prés
    - Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Bourré) : secteur de la Gare
    - Pontlevoy : cimetière, terrains de tennis, lycée catholique de Pontlevoy, foyer rural, terrains de rugby et espaces d'accompagnement
    - Saint-Georges-sur-Cher : groupe scolaire du Gai Savoir , salle des fêtes et complexe sportif
    - Saint-Julien de Chédon : mairie, salle des fêtes, école et terrain multisport.
    - Vallières les Grandes : zone de stockage communal, cimetière et extensions projetées, stade de sport et vestiaires
  - UI : zones urbanisées à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire :
    - Monthou-sur-Cher : ZA de la Chambaudière
    - Montrichard Val de Cher : commune déléguée de Bourré : ZA des Granges Rouges, site d'implantation d'un viticulteur pour développer un espace de transformation route de Tours, commune déléguée de Montrichard ZA du Clos de la Bonneterie, site de l'activité Boiron à la Tonnarderie,
    - Pontlevoy : ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
    - Saint-Julien de Chédon : site de Daher sur la route de Saint-Aignan (en continuité du site de Faverolles sur Cher)
      - Un sous-secteur UIa a été créé, correspondant aux parcelles des sites d'activités sur lesquels des

bâtiments à vocation agricole ou mixtes sont autorisés :

- Monthou-sur-Cher : un secteur de la ZA de la Chambaudière
- Pontlevoy : une parcelle de la ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles

▪ Un sous-secteur UIc a été créé, correspondant aux zones commerciales au sein desquelles l'implantation ou l'évolution des commerces de détail est autorisées :

- Chissay-en-Touraine : Super U et ses alentours
- Faverolles-sur-Cher : zone commerciale de Montparnasse, et activités situées le long de la route de Saint-Aignan
- Saint-Georges-sur-Cher : ZA du Clos des Raimbaudières

- Zones à urbaniser, dites zones « 1AU », correspondant à des secteurs du territoire du Cher à la Loire destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celles-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projets d'aménagement durable et le règlement car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

  Elles sont composées de différents secteurs en fonction de leur vocation :

  - secteur 1AU à vocation mixte, mais à dominante d'habitat, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
    - Chissay-en-Touraine : zone 1AU le Champ des Oiseaux
    - Faverolles sur Cher : zone 1AU la Bigotterie
    - Monthou-sur-Cher : zone 1AU Chemin de la Varenne
    - Montrichard Val de Cher : zone 1AU les Epinettes, zone 1AU les Montponnes, zone 1AU les Bélîtres, zone 1AU Coteau Rouet
    - Pontlevoy : zone 1AU Chevrière, zone 1AU à vocation mixte de la Plaine Saint-Gilles, zone 1AU Auguste Poulain, zone 1AU de la rue des Alouettes, zones 1AU des Aiguilleuses (est et ouest)
    - Saint-Georges-sur-Cher : zone 1AU Le Champ de Foire, zone 1AU des Roches Ouest
    -
    - Saint-Julien de Chédon : zone 1AU de la Bodarderie
    - Vallières les Grandes : zone 1AU route de la Guénaudière.

  - secteur 1AUi à vocation dominante d'activités, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
    - Montrichard Val de Cher : zone 1AUi du Clos de la Bonneterie (commune déléguée de Montrichard), zone 1AUi des Granges Rouges (commune déléguée de Bourré)
      - ▪ Un sous-secteur 1AUic a été créé, permettant l'installation d'activités commerciales et agrioles, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
        - Saint-Georges sur Cher : zone 1AUic du Clos des Raimbaudières

  - . secteur 1AUe à vocation dominante d'équipements, et d'activités de services, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
    - Montrichard Val de Cher : 1AUe Haut Fourneau

- Zones à urbaniser **non constructibles dans l'immédiat**, dites zones « 2AU», correspondant à des secteurs identifiés comme stratégiques sur le territoire du Cher à la Loire pour destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme. Celles-ci correspondent également aux secteurs qui n'ont pas eu l'autorisation du Préfet pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée ou les secteurs qui n'ont pas été identifiés comme prioritaire pour le développement des communes suite aux avis des services de l'Etat. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les

constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ou elles nécessitent l'autorisation du Préfet pour déroger au principe d'urbanisation limitée.

Elles sont composées de différents secteurs en fonction de leur vocation :

- Secteur 2AU à vocat**ion dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation** :
    - Faverolles sur Cher : site de Cigogné
    - Monthou-sur-Cher : site de la Bocagerie
    - Montrichard Val de Cher : arrière des Résidences Touraine : les Hautes Poulaines, une partie du site des Montponnes ;
    - Pontlevoy : zone 2AU les Chevrières faisant l'objet d'une étude de faisabilité d'ensemble avec la zone 1AU du même nom
    - Saint-Georges sur Cher : partie située au sud de la route de Mon Idée, en continuité du site du Champ de Foire ;
    - Saint-Julien de Chédon : site de Bordebure ;
    - Vallières-les-Grandes : sites de la Sergenterie et de la route des Pommeries.
- Secteur 2AUi à vocation dominante **d'activités** non ouvert dans **l'immédiat à l'urbanisat**ion :
    - Saint-Georges-sur-Cher : extension prévisible à long terme de la Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières
    - Montrichard Val de Cher (Bourré) : extension de la zone d'activités des Granges Rouges.

- zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

  Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

  - Secteur As : STECAL reconnaissant la présence de silos agricoles **sur la commune de Pontlevoy et permettant un minimum d'évolution**
  - Secteur Av : STECAL rec**onnaissant la présence d'une aire d'accueil** des gens du voyage
    - Chissay-enTouraine : lieu-dit l'Etourneau
  - Sect**eur Ay : STECAL reconnaissant la présence d'une activité** industrielle existante :
    - Chissay-en-Touraine : activité industrielle localisée route d'Amboise (coopérative agricole et négoce).

- zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
    - 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 ;
    - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
    - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
    - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
    - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
  - Un sous secteur Nca a été créé correspondant aux emprises des **carrières autorisées à la date d'**approbation du PLUi
    - Faverolles sur Cher

  Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

  - **Secteur Ne destiné aux constructions d'équipements sportifs et d'autres équipements** recevant du public dans un environnement restant à dominante naturelle
    - Faverolles-sur-Cher : Plage de Montrichard et étang dans la vallée du Cher,
    - Montrichard Val de Cher : stade existant les Tuileries, cimetière
    - Saint-Georges-sur-Cher : Terrains de sports La Prairie du Bourg

  - Secteur Nenr **destiné à la mise en œuvre d'une installation** photovoltaïqu**e dans le cadre d'un projet en cours**
    - Faverolles-sur-Cher : Site d'Aiguevive

- Secteur Nf **autorisant la mise en œuvre d'un** projet connu de **construction d'une salle de** formation, avec hébergement de plein air et restauration :
    - Faverolles-sur-Cher : La Motte

- **Secteur Nj autorisant la construction d'abris de jardin** :
    - Chissay-en-Touraine

- Secteur Nja identifiant les jardins localisés en transition entre les zones urbaines et les espaces agricoles ou naturels, autorisant la **construction d'abris de jardin et d'abr**is ouverts pour animaux

- Secteur : Nl destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle
    - Monthou-sur-Cher : zone de loisirs communale autour de l'étang les Hauts Prés, étang privé utilisé pour la pratique de la pêche (Les Bois du Vigneau), base ULM implantée dans la vallée du Cher
    - Saint-Georges-sur-Cher : Parking et aire d'accueil des campings car aménagée en entrée de bourg
    - Saint-Julien de Chédon : étang communal faisant l'objet d'un projet de valorisation dans la vallée du Cher et espaces d'accompagnement
    - Vallières les Grandes : Etang communal

- Secteur : Nlc autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des campings existants, ou en projet
    - Faverolles sur Cher : camping existant
    - Pontlevoy : hébergement de plein air existant : « Arche de Noé » et projet de réalisation d'un camping
    - Saint-Georges sur Cher : ancien camping à réhabiliter

- Secteur : Nm **autorisant les constructions d'établissements d'enseignement** ou de santé sur des sites déjà existants
    - Chissay-en-Touraine : MGEN
    - Faverolles sur Cher : L'Audronnière

- Secteur : Nt autorisant la valorisation touristique de châteaux existants ou de **site d'accueil touristique existant, par l'installation** localisée et **limitée d'hébergement insolite, ou la mise en œuvre** de **projet d'hébergement touristique connu** :
    - Chissay-en-Touraine : château de Chissay, château de la Ménaudière
    - Faverolles sur Cher : hébergement insolite sur le site d'Aiguevive
    - Monthou-sur-Cher : Château de Gué Péan
    - Vallières-les-Grandes : Les Closeaux

- Secteur : Nre autorisant les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de la réserve naturelle
    - Pontlevoy : réserve naturelle géologique

- secteur Nx : STECAL reconnaissant des sites d'infrastructures ou d'installations techniques existantes en leur laissant une possibilité d'évolution limitée :
    - Vallières les Grandes : ateliers municipaux

- secteur Ny : STECAL activités reconnaissant un site d'activité économique existant, pour lequel il convient de permettre une évolution limitée :
    - Chissay-enTouraine : tailleur de pierre, la distillerie et le garage
    - Monthou-sur-Cher : Le Peu : FEL et la Richardière : MMP
    - Saint-Georges-sur-Cher : Entreprise de paysage située le long de la RD 976 à Vrigny
    - Saint-Julien de Chédon : Cercle Canin : Les Pinardières
    - Vallières-les-Grandes : activité en lien avec le tourisme

LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS CREES

Zone urbaine	**993,70**
UA	***282,98***
UB	***574,20***
UE	***32,55***
UI	***103,96***
Dont Ula	*1,91 ha*
Dont Ulc	*12,19 ha*
Zone à urbaniser dans l'immédiat	**53,10**
1AU	***27,97***
1AUe	***1,30***
1AUi	***15,12***
Dont 1AUic	*10,95*
Zone à urbaniser dans un second temps	**18,64**
2AU	***11,92***
2AUi	***6,72***
Zone agricole	**11 916,00**
A	***11 916,00***
Dont As	*1,38 ha*
Dont Av	*0,85 ha*
Dont Ay	*1,71 ha*
Zone naturelle et forestière	**6 899,17**
N	***6 899,17***
Dont Nca	*18,17 ha*
Dont Ne	*20,63 ha*
Dont Nenr	*0,09 ha*
Dont Nf	*0,79 ha*
Dont Nj	*3,30 ha*
Dont Nja	*32,26 ha*
Dont Nl	*34,85 ha*
Dont Nlc	*9,52 ha*
Dont Nm	*16,02 ha*
Dont Nre	*2,54 ha*
Dont Nt	*9,70 ha*
Dont Nx	*0,12 ha*
Dont Ny	*4,66 ha*
Total général	**19 871,90 ha**

DEUXIÈME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Afin de faciliter la lecture du règlement écrit et de simplifier le document, l'ensemble des règles s'appliquant à toutes les zones ont été regroupées au sein d'une partie préalable : en Titre 1. Le pétitionnaire aura à consulter ces dispositions, puis les dispositions propres à sa zone.

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter ces mesures communes :

Les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol

Cette partie rappelle les choix pris par la collectivité concernant les opérations menées sous la forme de lotissement et précise que les règles du PLUi s'appliqueront sur chaque parcelle après découpage.

Elle informe également de la possibilité de reconstruire un bâtiment à l'identique après sinistre, les possibilités de restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et rappelle les obligations permettant de préserver le patrimoine archéologique.

*Les dispositions règlementaires relatives aux possibilités de dérogations à plusieurs règles du PLU pour la mise en **œuvre** de matériaux et procédés améliorant la performance énergétique du bâti*

Cette partie rappelle la possibilité de déroger à certaines règles, en dehors des travaux portant sur des immeubles protégés pour leur valeur patrimoniale ou au sein de Site Patrimonial Remarquable.

Les dispositions règlementaires relatives au stationnement des véhicules motorisés et des vélos

Cette partie explique le nombre de places de stationnement à réaliser en fonction des projets : selon la surface de plancher ou selon la destination de la construction envisagée. Il est précisé que la réalisation de places de stationnement n'est pas obligatoire pour les changements de destination pour transformation en habitat, pour les extensions de taille mesurée ou pour la construction d'annexe à l'habitation et qu'elle n'est que d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux. Le nombre de place de stationnement minimum est chiffré pour l'habitat et les bureaux, y compris pour les vélos.

Il est rappelé que le nombre de places pourra être réduit en cas de mutualisation de stationnement, en cas de mise à disposition de véhicules électriques ou en autopartage ou de l'obtention d'une autorisation de stationnement à moins de 300 mètres de la construction.

Pour les opérations d'ensemble, le règlement fixe le nombre minimal de stationnement à réaliser en stationnement public pour les visiteurs.

Le règlement précise l'attente d'une attention particulière pour l'aménagement paysager des espaces de stationnement en surface.

Sur le même principe, des règles quantitatives et qualitatives sont fixées pour la création de places de stationnement vélo en fonction de la destination des bâtiments, afin d'assurer la réalisation d'un nombre suffisant en fonction de l'usage et d'assurer leur bon dimensionnement.

Les dispositions relatives aux voiries et aux accès

Les accès :

Il est rappelé la nécessité d'un dimensionnement des voies adapté à leur utilisation et aux règles de sécurité. Dans ce paragraphe, il est précisé qu'aucune création d'accès nouveau ne sera autorisée le long de la RD 976 ou de l'autoroute A85.

Les voies de desserte

De la même façon que pour les accès, il est rappelé que le dimensionnement des voies doit être adapté à leur utilisation et aux règles de sécurité, sans toutefois avec une largeur inférieure à 3 mètres de chaussée (permettant le passage des véhicules de secours notamment.

En cas de création d'impasses ou de courées, il est imposé l'aménagement d'une aire de dépôt des conteneurs à déchets, avec un dimensionnement minimum, afin d'éviter le passage du camion de répurgation au sein de ces impasses.

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable quand il existe pour des raisons de protection de la santé des habitants. Pour les constructions pour lesquelles le raccordement au réseau collectif peut être difficile, il est permis d'utiliser un captage d'eau particulier (puits, forage, source…) à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties. Dans le cas où des installations utilisent à la fois le réseau d'eau potable public et un captage d'eau particulier, un dispositif de disconnexion doit garantir la non-pollution du réseau public. Il est rappelé que l'utilisation non domestique de ces eaux nécessite une autorisation préfectorale.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement précise que les eaux devront, dans la mesure du possible être gérées à la parcelle. Le cas échéant les eaux pluviales devront être rejetées dans un réseau d'eau pluviale ou un fossé, sans jamais être raccordé au réseau d'eaux usées. Les possibilités de réutilisation des eaux pluviales sont rappelées, mentionnant l'arrêté qui précise les conditions et les usages autorisés.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone et que la parcelle figure au zonage d'assainissement des eaux usées en assainissement collectif, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Il est rappelé que les réseaux doivent être de type séparatif et que le rejet d'eaux résiduaires d'origine autre que domestique peut être subordonné à un traitement approprié. Le règlement mentionne également l'obligation de raccordement au réseau collectif en cas de division parcellaire d'une parcelle déjà desservie.

Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors qu'une autorisation d'évacuation de ces eaux usées dans le réseau collectif est à solliciter auprès du gestionnaire du réseau et qu'un prétraitement de ces eaux peut être demandé.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique…) le règlement impose leur enterrement sauf impossibilité technique (non tolérée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble), ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. De plus afin de favoriser l'accès facilité à la fibre optique ou technique équivalent, il est précisé que pour toute construction, l'aménagement doit être réalisé de sorte à favoriser un raccordement ultérieur.

Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique

Afin d'aider à la lecture des documents, chaque symbole d'identification de prescription figurant au règlement graphique est repris au sein du règlement écrit, et associé à la règle écrite.

Sont ainsi listés :

- Les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés (L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Les linéaires au sein desquels doit être préservée la diversité commerciale en application de l'article R 151-37 du code de l'urbanisme
- Les espaces naturels, bois et parcs d'intérêt patrimonial ou paysager (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Le cône de vue vers l'Abbaye de Pontlevoy à préserver de toute construction (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les alignements d'arbres d'intérêt paysager (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les abords de cours d'eau ou de fossés participant à la trame verte et bleue (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Les bâtiments ou édifices remarquables d'intérêt patrimonial (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments de petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge
- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme)
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour contribuer à la création d'une habitation ou d'une salle de réception (L 151-11 du Code de l'urbanisme)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (L 151-11 du Code de l'urbanisme)
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY à Céré-la-Ronde
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Cher
- Périmètre des sites classés ou inscrits pour leur intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque

Les articles suivants ne sont règlementés pour aucune des zones

Article 3 : mixité fonctionnelle et sociale.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre **l'élaboration du PLUi** et explicitent les spécificités règlementaires de chaque zone.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Les objectifs des dispositions règlementaires : maintenir la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et du centre-ville de Montrichard, conserver les composantes de la forme urbaine : densité, implantations, hauteur, formes architecturales et préserver la qualité architecturale.

IDENTIFICATION :

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par le Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Cher et par le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLUi, les dispositions règlementaires du PPRi et/ou du PPRMT doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi et du PPRMT en pièces annexes du dossier de PLUi).

DESTINATION :

La zone UA est une zone mixte : destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger les édifices remarquables, les éléments de petit patrimoine ou les éléments naturels qui participent de la qualité des paysages urbains (L.151-19 ou L151-23 du code de **l'urbanisme), tout en tenant compte pour** les propriétés bâties concernées de **possibilités d'évolution encadrées.**

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au ti**tre de l'ar**ticle L.151-**19 du code de l'urbanisme et l'édification sous** conditions de constructions agri**coles liées à l'évolution des exploitations déjà** installées.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : les constructions et installations agricoles et forestières nouvelles, les constructions et installations qui, par leur nature, se révèlent incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les dépôts de toute nature, les stationnement permanant de caravaniers et camping-car en dehors des terrains comportant la résidence principale, les parcs photovoltaïques au sol, les carrières, affouillements et exhaussements du sol non compatibles avec l'environnement sont strictement interdits.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : la volumétrie

Article 4 et 5 :

Les articles sont règlementés de manière à encourager la densité et à préserver les paysages urbains.

Ainsi en zone UA, l'article 4 est rédigé de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies par une façade, sauf lorsqu'il existe un bâtiment déjà implanté à l'alignement sur la parcelle ou un mur de clôture ou pour s'harmoniser avec le bâti existant qui ne serait pas implanté à l'alignement.

Pour l'article 5, le même raisonnement que pour l'article 4 conduit à imposer l'implantation sur au moins une limite séparative, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie. Lorsque, pour des raisons techniques, cette obligation d'alignement ne peut pas être respectée, l'implantation du bâtiment doit s'effectuer dans la marge de recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le but de créer un espace utilisable et accessible par les habitants (circulation d'un piéton, entretien…).

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements publics et dits « techniques » pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. L'alignement avec les constructions des deux parcelles voisines qui ne respecteraient pas l'alignement à la voie est également permis afin de respecter l'harmonisation du linéaire existant.

Article 7

Les maisons de bourg et maisons de villes présentes dans les centres anciens se distinguent par une hauteur plus importante que les constructions présentes dans les extensions récentes, et par des hauteurs variables. Les hauteurs autorisées en zone UA ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs s'intégrant dans le paysage urbain.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles n'est pas strictement limitée mais doit permettre une intégration de la construction dans son environnement. Cette

règle apporte la souplesse suffisante pour permettre différents types de constructions (commerces, habitat collectif, habitat individuel, équipements publics…), tout en maintenant l'harmonie d'ensemble.

Article 8

Les maisons de bourg présentes dans le centre ancien se distinguent par une typologie du bâti caractéristique de l'architecture locale (murs en pierre de taille, encadrement d'ouvertures, volumétrie…) qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Ainsi, l'article 8 de la zone UA est plus strict que sur les autres zones en termes d'aspect des façades, de composition et d'aspect des toitures, d'aspect des lucarnes et chassis de toiture, d'aspect des ouvertures et menuiseries, de type, de hauteur d'aspect des clôtures, de règles d'implantation des systèmes de valorisation des énergies renouvelables afin de maintenir la qualité architecturale et urbanistique du centre ancien.

Article 9

Le règlement rappelle l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne la recommandation de ne pas planter des espèces végétales invasives.

LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

- UB : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.

IDENTIFICATION :

Elle identifie les espaces agglomérés récents de chaque commune, offrant des opportunités de densification. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

DESTINATION :

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante. Elle comprend aussi ponctuellement des exploitations agricoles qu'il convient de laisser évoluer, sans toutefois permettre l'installation de nouvelles exploitations.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : les nouvelles constructions et installations agricoles ou forestières les constructions et installations qui, par leur nature, se révèlent incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les dépôts de toute nature, les établissements classés soumis à autorisation (hors ceux déjà existant), les stationnement permanents de caravaniers et camping-car en dehors des terrains comportant la résidence principale, les carrières, affouillements et exhaussements du sol non compatibles avec l'environnement sont strictement interdits.

Article 4 et 5 :

Ces articles sont règlementés de manière à encourager la densité à préserver les paysages urbains, tout en limitant le risque de constructions anarchiques posant notamment des problèmes de cohabitation, de réseaux et de sécurité.

Ainsi, l'article 4 prévoit que les constructions doivent être implantées soit à l'alignement pour tout ou partie de la construction, soit avec un recul minimal de 1 m si le

pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 1 m minimum afin de permettre l'intégration des nouvelles constructions à des quartiers au sein desquels les bâtiments existants ne sont pas implantés en limite de parcelles mais comportent souvent un jardin de devant.

Pour l'article 5, le même raisonnement que pour l'article 4 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le but de créer un espace utilisable et accessible par les habitants (circulation d'un piéton ou d'un petit véhicule, entretien…). Il est spécifié que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit répondre aux principes du bioclimatime et préserver l'intimité des habitants.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. En cas de construction d'une piscine, un recul de 2 mètres minimum doit être respecté afin de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et respecter l'intimité des occupants.

Article 6

Afin de préserver une unité dans le bâti des quartiers et une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement tout en laissant des possibilités de constructions plus denses (habitat intermédiaire notamment), dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles n'est pas quantifiée, comme dans la zone UA.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles n'est pas strictement limitée mais doit permettre une intégration de la construction dans son environnement. Cette règle apporte la souplesse suffisante pour permettre différents types de constructions (commerces, habitat collectif, habitat individuel, équipements publics…), tout en maintenant l'harmonie d'ensemble.

Article 8

Les quartiers récents de chaque commune, construits depuis les 50 dernières années sous forme de pavillons individuels, de maisons groupées ou d'habitat intermédiaire présentent des formes urbaines et architecturales contrastant avec celles des centres anciens. C'est pourquoi l'article 8 de la zone UB est plus permissif en termes de forme architecturale, et d'aspect extérieur des constructions, tout en affichant des règles pour assurer leur intégration au sein du tissu construit.

Article 9

Le règlement rappelle l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne l'interdiction de planter des espèces végétales invasives.

LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'équipements collectifs et de loisirs, qui constituent des propriétés de maîtrise publique et ont des formes et des volumes très variés.

IDENTIFICATION :

Elle identifie les pôles d'équipements localisés dans les milieux urbains et largement construits de chaque commune.

DESTINATION :

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement...Elle autorise également l'installation d'activités de restauration.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ne sont admis, dans l'ensemble de la zone, que les types d'occupations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leurs extensions, leurs annexes (vestiaires, blocs sanitaires, local technique, local d'accueil…), leurs espaces de stationnement, les affouillements ou exhaussements de sol commandés par la déclivité du terrain ou pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée les constructions, aménagements et installations destinées à une activité de restauration. Sont également admis les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, basins de rétention des eaux pluviales…).

Article 4 et 5 :

Comme dans les autres zones, les articles sont règlementés de manière à encourager la densité tout en garantissant la sécurité des biens et des usagers.

Article 6

Non réglementé.

Article 8

L'article 8 de la zone UE autorise des formes architecturales plus variées pour la construction d'équipements publics, afin d'en faire des bâtiments marquants et facilement repérables et identifiables par la population.

Article 9

Le règlement rappelle l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne la recommandation de ne pas planter des espèces végétales invasives.

LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE UI :

Ce sont les zones urbanisées à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire.

IDENTIFICATION :

- Monthou-sur-Cher : ZA de la Chambaudière
- Montrichard Val de Cher : commune déléguée de Bourré : ZA des Granges Rouges, site d'implantation d'un viticulteur pour développer un espace de transformation route de Tours, commune déléguée de Montrichard ZA du Clos de la Bonneterie, site de l'activité Boiron à la Tonnarderie,
- Pontlevoy : ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
- Saint-Julien de Chédon : site de Daher sur la route de Saint-Aignan (en continuité du site de Faverolles sur Cher)
  - Un sous-secteur UIa a été créé, correspondant aux parcelles des sites d'activités sur lesquels des bâtiments à vocation agricole ou mixtes sont autorisés :
    - Monthou-sur-Cher : un secteur de la ZA de la Chambaudière
    - Pontlevoy : une parcelle de la ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
  - Un sous-secteur UIc a été créé, correspondant aux zones commerciales au sein desquelles l'implantation ou l'évolution des commerces de détail est autorisées :
    - Chissay-en-Touraine : Super U et ses alentours

- Faverolles-sur-Cher : zone commerciale de Montparnasse, et activités situées le long de la route de Saint-Aignan
- Saint-Georges-sur-Cher : ZA du Clos des Raimbaudières

La zone UI est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité) nécessaires à son urbanisation pour des besoins courants.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place, et l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser l'implantation d'activités économiques au sein du territoire du Cher à la Loire. Ceux-ci autorisent donc la construction de nouveaux bâtiments, l'évolution des bâtiments existants et l'aménagement des éléments liés aux activités : stockage, stationnement. Pour cela, sont interdites les constructions à usage d'habitation sauf en cas de résidence de personnes dont la présence permanente est indispensable à l'activité du site (direction, surveillance…) et seulement si elles sont intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité.

Au sein du sous-secteur UIa sont également autorisées les constructions et installations liées à une activité agricole pour permettre l'installation d'activités qui pourraient avoir un caractère mixte et qui ne sauraient s'installer dans le milieu agricole ou urbain résidentiel : activité de négoce, activité double dont CUMA, pépiniériste ou jardinerie avec vente sur place…

Au sein du sous-secteur UIc sont également autorisées les constructions et installations liées à l'installation de commerce de détail : pour permettre l'évolution limitée des zones commerciales déjà existantes et valoriser l'effet vitrine et la facilité d'accès à la zone du Clos des Raimbaudières.

Article 4 et 5 :

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains tout en prenant en compte les besoins liés à l'implantation.

Ainsi, les constructions doivent être implantées de manière à encourager la densité tout en garantissant la sécurité des biens et des usagers.

Pour l'article 5, le même raisonnement est appliqué que pour l'article 4.

Article 6

Du fait de la diversité des bâtiments existants, notamment du fait des process différents, la hauteur maximale n'est pas règlementée.

Article 8

Les règles sur l'aspect extérieur sont rédigées dans le but de favoriser l'intégration des bâtiments de volumes souvent importants et d'en limiter l'impact dans le paysage, tout en étant compatible avec sa vocation utilitaire. Pour cela, une grande souplesse est laissée pour les constructions, mais des règles particulières sont notamment indiquées sur les couleurs en fonction des volumes ou sur les clôtures.

Article 9

Le règlement rappelle l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie et mentionne la recommandation de ne pas planter des espèces végétales invasives.

LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

Ce sont des zones à vocation mixte, à dominante d'accueil d'habitat correspondant aux zones qui pourront être urbanisées immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement. Les constructions y seront autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la mise en œuvre de réseaux et équipements.

IDENTIFICATION :

Les zones 1AU sont les zones suivantes :

- Chissay : zone 1AU le Champ des Oiseaux
- Faverolles-sur-Cher : zone 1AU la Bigotterie
- Monthou-sur-Cher : zone 1AU Chemin de la Varenne
- Montrichard Val de Cher : zone 1AU les Epinettes, zone 1AU les Montponnes, zone 1AU les Bélîtres, zone 1AU Coteau Rouet
- Pontlevoy : zone 1AU Chevrière, zone 1AU à vocation mixte de la Plaine Saint-Gilles, zone 1AU Auguste Poulain, zone 1AU de la rue des Alouettes, zones 1AU des Aiguilleuses (est et ouest)
- Saint-Georges-sur-Cher : zone 1AU Le Champ de Foire, zone 1AU des Roches Ouest
- Saint-Julien de Chédon : zone 1AU de la Bodarderie
- Vallières les Grandes : zone 1AU route de la Guénaudière.

Elles pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement des communes à court terme, en matière d'accueil de population nouvelle en complément de la densification des espaces urbanisés.

Chacune de ces zones est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Les dispositions réglementaires édictées visent à répondre aux besoins en constructions à court terme, favoriser la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2

Sous réserve de ne présenter aucune nuisance et aucun danger, seront admis les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, les constructions à usage d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur, les constructions à usages de bureaux et services, les aires de jeux, sport, loisirs, ouvertes au public, les aires de stationnement, les installations ou ouvrages dits techniques d'intérêt général, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soit commandés par la déclivité du terrain ou la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

Autres articles

Etant donné la vocation de la zone, qui accueillera des constructions neuves et qui s'intègre au cœur des espaces urbanisés récents de la commune, les règles des autres articles sont les mêmes que dans la zone UB.

La réalisation de nouveaux projets étant favorable à la maîtrise de l'imperméabilisation, il est imposé le maintien d'une part d'espaces végétalisés au sein des parcelles, en fonction de leur catégorie de taille.

LA ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE UI :

Ce sont les zones à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones qui pourront être urbanisées immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

- secteur 1AUi à vocation dominante d'activités, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
  - Montrichard Val de Cher : zone 1AUi du Clos de la Bonneterie (commune déléguée de Montrichard),
    - Un sous-secteur 1AUic a été créé, permettant l'installation d'activités commerciales et agrioles, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
      - Saint-Georges sur Cher : zone 1AUic du Clos des Raimbaudières

LES OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques dans leur diversité.

Autres articles

Etant donné la vocation de la zone, les règles des autres articles sont les mêmes que dans la zone UI ou UIc pour la zone 1AUic

LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Ce sont des réserves foncières à vocation dominante d'accueil d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune des zones ou car ils n'ont pas bénéficié d'une autorisation du Préfet à la dérogation du principe d'urbanisation limitée ou qui n'ont pas été identifiées comme prioritaires pour le développement des communes, suite aux avis des services de l'Etat.

IDENTIFICATION

- **Secteur 2AU à vocation dominante d'habitat non** ouvert dans **l'immédiat à l'urbanisa**tion :
  - Faverolles sur Cher : site de Cigogné
  - Monthou-sur-Cher : site de la Bocagerie
  - Montrichard Val de Cher : arrière des Résidences Touraine : les Hautes Poulaines, une partie du site des Montponnes ;
  - Pontlevoy : zone 2AU les Chevrières faisant l'objet d'une étude de faisabilité d'ensemble avec la zone 1AU du même nom
  - Saint-Georges sur Cher : partie située au sud de la route de Mon Idée, en continuité du site du Champ de Foire ;
  - Saint-Julien de Chédon : site de Bordebure ;
  - Vallières-les-Grandes : sites de la Sergenterie et de la route des Pommeries.

Elle identifie des sites de constructions futures qui ne pourront accueillir ces constructions qu'une fois les premières tranches d'urbanisation réalisées. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

DESTINATION

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la Communauté de Communes à moyen ou long terme, en matière d'accueil de population nouvelle.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les secteurs étant destinés à une urbanisation future, les dispositions règlementaires visent à interdire toute construction ou installation qui viendrait à rendre plus difficile l'aménagement d'ensemble ultérieur du secteur.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Cette zone étant fermée à l'urbanisation, les articles ne sont pas règlementés, à l'exception de l'article 2 qui n'autorise que les installations et ouvrages nécessaires au

fonctionnement des services publics et d'intérêt général. L'ensemble des articles seront règlementés au moment de l'évolution du PLUi nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AUI

Il s'git d'une réserve foncière à vocation dominante d'accueil d'activités économiques artisanales et industrielles dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ou car ils n'ont pas bénéficié d'une autorisation du Préfet à la dérogation du principe d'urbanisation limitée.

IDENTIFICATION

- Secteur 2AUi à vocation dominante **d'activités** non ouvert dans **l'immédiat à l'urbanisation** :
  - Saint-Georges-sur-Cher : extension prévisible à long terme d**e la Zone d'Activités du Clos des** Raimbaudières
  - Montrichard Val de Cher (Bourré) : extension de la zone d'activités des Granges Rouges

Elle identifie des sites de constructions futures qui ne pourront accueillir ces constructions qu'une fois les premières tranches d'urbanisation réalisées. Ceux-ci ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

DESTINATION

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la Communauté de Communes à moyen ou long terme, en matière d'accueil d'activités économique.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les secteurs étant destinés à une urbanisation future, les dispositions règlementaires visent à interdire toute construction ou installation qui viendrait à rendre plus difficile l'aménagement d'ensemble ultérieur du secteur.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Cette zone étant fermée à l'urbanisation, les articles ne sont pas règlementés, à l'exception de l'article 2 qui n'autorise que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt général. L'ensemble des articles seront règlementés au moment de l'évolution du PLUi nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE A :

C'est une zone correspondant aux secteurs du territoire du Cher à la Loire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

IDENTIFICATION :

La zone A correspond aux espaces agricoles du territoire.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone A fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Secteur As : STECAL reconnaissant la présence de silos agricoles sur la commune de Pontlevoy et permettan**t un minimum d'év**olution
- Secteur Av **: STECAL reconnaissant la présence d'une aire d'**accueil des gens du voyage
  - Chissay-enTouraine : lieu-dit l'Etourneau

- S**ecteur Ay : STECAL reconnaissant la présence d'une activité** industrielle existante :
    - Chissay-enTouraine : activité industrielle localisée route d'Amboise (coopérative agricole et négoce).

DESTINATION :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger les ensembles et parcs remarquables, les édifices remarquables, les éléments de petit patrimoine, les linéaires de haies ou les mares qui participent de la qualité des paysages urbains (L.151-**19 du code de l'urbanisme) ou à la richesse de la trame** Verte et Bleue (L.151-**23 du Code de l'Urba**nisme), tout en tenant compte pour les propriétés bâties concernées de possibilités **d'évolution encadrées** : Cf. parties dédiées).

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation et doit permettre la diversification de l'activité. Cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations restrictives pour les constructions à usage d'habitation situées au sein de ces espaces. C'est pourquoi sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sous réserve :
    - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, la sauvegarde des espaces naturels ou la qualité paysagère du site,
    - que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles en construction nouvelle, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
    - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
    - que la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation ;
    - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 50% de l'emprise au sol de l'habitation, à la date d'approbation du PLUi ;
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), la création d'une activité artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, sous réserve :
    - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
    - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
    - de recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).

- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin, piscine…) d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 50 m² par unité foncière, accolées ou non aux habitations sous réserve :
    - de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
    - d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
    - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement (Rappel : les éoliennes domestiques sont soumises à déclaration préalables dans les périmètres de protection des Monuments Historiques) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'is ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière des terrains et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, transformateurs, Station d'épuration, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales…) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A ou de stockage d'eaux issus de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation.

La zone As est créée pour y permettre une évolution encadrée des silos agricoles qui comporte une activité de négoce, nécessaire au fonctionnement agricole. C'est pourquoi sont autorisés :

- les constructions, aménagements et installation nécessaires au commerce de gros, dans le cadre de l'activité des silos agricoles implantés,
- les dépôts liés à un usage autorisé dans la zone.

La zone Av correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage qui pourrait avoir des besoins d'évolution limitée. C'est pourquoi sont autorisés :

- les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

La zone Ay correspond à un site d'implantation d'une activité économique en zone agricole. Celle-ci doit pouvoir évoluer, c'est pourquoi sont autorisés :

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
    - o à une adaptation ou à une réfection,
    - o à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
    - o à une augmentation de 2000 m² de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
    - o à une surélévation.

Articles 4 et 5 :

L'implantation du bâti devra permettre d'une part l'optimisation de l'utilisation de l'espace et d'autre part la sécurité des circulations et des usagers.

Dans les secteurs As, Av et Ay les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives.

Articles 6 :

L'emprise au sol n'est pas limitée pour les bâtiments agricoles, mais elle est limitée pour les constructions au sein des STECAL et pour l'évolution des habitations existantes (Cf. article précédent), afin de préserver le fonctionnement de la zone agricole.

Ainsi, pour les STECAL, les emprises au sol autorisées sont les suivantes :

Dans le secteur As l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans le secteur Av l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date d'approbation du PLUi est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs Ay l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions nouvelles ou les extensions de bâtiments existants est limitée à 2000 m² par unité foncière.

Article 7 :

Les règles de hauteur sont différenciées pour les bâtiments d'habitation, pour les constructions autorisées dans les STECAL et les autres constructions (notamment agricoles).

La hauteur du bâti rural traditionnel est relativement faible sur le territoire, en dehors de quelques bâtiments exceptionnels. La hauteur des constructions d'habitation et des bâtiments accessoires ne devra pas dépasser 6,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Une exception laisse la possibilité d'une hauteur plus importante pour les extensions d'habitations de hauteurs plus importantes.

Pour les STECAL les hauteurs sont limitées à la hauteur du bâti existant, celle pouvant être majorée de 20% en cas de nécessité technique.

Pour les autres bâtiments, la hauteur du bâti doit être déterminée en fonction des nécessités techniques. Cette règle permet une grande adaptation pour les bâtiments agricoles dont les hauteurs peuvent être très variables (silos, unités de méthanisation…)

Article 8 :

Afin de tenir compte des faisabilités techniques et des coûts de réalisation des constructions à usage agricole, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions, ainsi que pour l'édification de clôtures. Par exemple les toitures peuvent être de teinte ardoise et d'aspect mat et les murs édifiés soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages. Afin de favoriser une meilleure intégration des volumineux bâtiments agricoles, il est précisé que les couleurs devront être choisies parmi les nuances les plus foncées.

Pour les constructions traditionnelles et les maisons d'habitation, les mêmes règles pour la zone UA s'appliquent, hormis pour les clôtures pour lesquelles il est recherché une intégration dans un cadre naturel. Une distinction est faite pour les hameaux composés principalement d'habitations récentes, pour lesquels les règles concernant les clôtures sont les mêmes que pour la zone UB.

Article 9

Le règlement rappelle l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie.

Pour l'ensemble de la zone A, le choix des essences doit être lié au caractère naturel de l'espace agricole (dimension, vocation) en privilégiant les essences locales et en évitant les espèces invasives.

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers.

IDENTIFICATION :

La zone N identifie les grandes unités naturelles de la commune (les vallées et leurs zones d'expansion des crues, les surfaces boisées, les coteaux calcaires boisés et les zones identifiées dans le réseau Natura 2000. Cette zone identifie également quelques hameaux, lieux-dits et grandes propriétés du fait de leur caractère ancien et de leur intérêt patrimonial au cœur d'espaces à dominante naturelle ou de leur localisation en bord de vallée.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Secteur Ne destiné aux constructions **d'équipements sportifs et d'autr**es équipements recevant du public dans un environnement restant à dominante naturelle
  - Faverolles-sur-Cher : Plage de Montrichard et étang dans la vallée du Cher,
  - Montrichard Val de Cher : stade existant les Tuileries, cimetière
  - Saint-Georges-sur-Cher : Terrains de sports La Prairie du Bourg
- Secteur Nenr destiné à la mise en **œuvre d'une installation** photovoltaïque dans le **cadre d'un projet en cours**
  - Faverolles sur Cher : Site d'Aiguevive
- Sect**eur Nf autorisant la mise en œuvre d'un projet connu de construction d'une salle de formation, avec hé**bergement de plein air et restauration :
  - Faverolles sur Cher : La Motte
- Secteur Nj a**utorisant la construction d'abris** de jardin :
  - Chissay-en-Touraine
- Secteur Nja identifiant les jardins localisés en transition entre les zones urbaines et les espaces agricoles ou naturels, autorisant la cons**truction d'abris de jardin et d'abris ouverts pou**r animaux
- Secteur : Nl destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle
  - Monthou-sur-Cher : zone de loisirs communale autour de l'étang les Hauts Prés, étang privé utilisé pour la pratique de la pêche (Les Bois du Vigneau), base ULM implantée dans la vallée du Cher
  - Saint-Georges-sur-Cher : Parking et aire d'accueil des campings car aménagée en entrée de bourg
  - Saint-Julien de Chédon : étang communal faisant l'objet d'un projet de valorisation dans la vallée du Cher et espaces d'accompagnement
  - Vallières-les-Grandes : Etang communal
- Secteur : Nlc autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des campings existants, ou en projet
  - Faverolles sur Cher : camping existant
  - Pontlevoy : hébergement de plein air existant : « Arche de Noé » et projet de réalisation d'un camping
  - Saint-Georges-sur-Cher : camping à réhabiliter
- Secteur : Nm autorisant l**es constructions d'établissements d'enseignement ou de santé sur** des sites déjà existants
  - Chissay-en-Touraine : MGEN
  - Faverolles sur Cher : L'Audronnière
- Secteur : Nt autorisant la valorisation touristique de châteaux **existants ou de site d'accueil touristique existant, par l'installation localisée et limitée d'hébergeme**nt in**solite, ou la mise en œuvre de projet d'hébergement touristique connu** :

- Chissay-en-Touraine : château de Chissay, château de la Ménaudière
- Faverolles sur Cher : hébergement insolite sur le site d'Aiguevive
- Monthou-sur-Cher : Château de Gué Péan

- Secteur : Nre autorisant les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de la réserve naturelle
  - Pontlevoy : réserve naturelle géologique

- secteur Nx : STECAL reconnaissant des si**tes d'infrastructures ou d'install**ations techniques existantes en leur laissant une possibilité **d'évolution limitée** :
  - Vallières-les-Grandes : ateliers municipaux

- secteur Ny : STECAL activités reconnaissant un site d'activité économique existant, pour lequel il convient de permettre une évolution limitée :
  - Chissay-en-Touraine : tailleur de pierre et garage,
  - Monthou-sur-Cher : Le Peu : FEL et la Richardière : MMP
  - Saint-Georges-sur-Cher : Entreprise de paysage située le long de la RD 976 à Vrigny
  - Saint-Julien de Chédon : Cercle Canin : Les Pinardières

Cette zone est concernée pour tout ou partie par le Plan de Prévention des Risques inondation du Val de Cher (PPRi), par le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain de Bourré, Montrichard et Monthou-sur-Cher (PPRMT) et par le Plan de Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY (PPRT) à Céré la Ronde. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du présent PLUi, les dispositions règlementaires du PPRi, du PPRMT et du PPRT doivent également être respectées (cf. Règlements en pièces annexes du dossier de PLUi).

Cette zone intègre également des linéaires de haies et des éléments de patrimoine remarquables qui participent également de la qualité des paysages et **de l'Histoire communal**e et au maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue, **qu'il** convient de préserver.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, en dehors des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

L'utilisation d'outils règlementaires spécifiques est mise en œuvre pour protéger les édifices remarquables, les éléments de petit patrimoine ou les linéaires de haies qui participent de la qualité des paysages urbains ou à la préservation de la trame verte et bleue (L.151-19 et L.151-**23 du code de l'urbanisme), tout en tenant compte pour** les propriétés bâties concernées de possib**ilités d'évolution** encadrées.

Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et l'édification sous conditions d'abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole.

SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire en fonction de l'occupation actuelle des lieux. Ainsi, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte est imposée dans la zone. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne remettant pas en cause les enjeux agricoles ou forestiers et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (sentiers de randonnées, transformateurs, pompe d'irrigation...) ainsi que les exploitations forestières. Comme pour la zone agricole A, pour les mêmes raisons et avec les mêmes précautions, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée (extension, construction d'annexes aux habitations existantes, changement de destination des

bâtiments identifiés au règlement graphique, les éoliennes destinées à une consommation domestique sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du site). Sont également permises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (stationnement de caravanes et camping sauvage, habitations légères de loisirs, dépôts sauvages de toute nature…).

Dans l'ensemble de la zone et sous réserve de ne présenter aucun danger et d'être compatible avec le caractère naturel de la zone, sont autorisés :

- **sont admises dans l'ensemble de la zone Nca, les occupations et utili**sations du sol suivantes :

- L'extraction de matériaux liée à l'activité de la carrière ;
- L'exploitation de carrières et les installations liées à cette exploitation sous réserve du respect de la règlementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur

- **sont admises dans l'**ensemble de la zone Ne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les constructions d'équipements sportifs ;
- Les constructions d'autres équipements recevant du public ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;
- les aménagements, installations et constructions liés aux cimetières.

- sont admises, dan**s l'ensemble de la zone Nenr**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de panneaux photovoltaïques ;
- Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimiliées ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;

- **sont admises, dans l'ensemble** de la zone Nf, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées aux activités de services avec accueil de clientèle ;
- Les constructions liées aux activités de restauration ;
- Les constructions légères d'hébergement hôtelier ou de tourisme ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;

- sont admises, dans **l'ensemble de la zone Nj, les o**ccupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m².

- sont ad**mises, dans l'ensemble de la zone Nja, les occupa**tions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'abris de jardin d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière.

- sont a**dmises, dans l'ensemble de la zon**e Nl, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur et aux activités de loisir ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;

- sont admises, dan**s l'e**nsemble de la zone Nlc, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;

- sont admises, **dans l'ensemble de** la zone Nm, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'hébergement ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;

- sont admises, dans **l'ens**emble de la zone Nre, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements d'accompagnement liés à la mise en valeur de la réserve naturelle qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;

- **sont admises, dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et** utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site.
- Le changement de destination de bâtiments à condition qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, pour les destinations d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration ;
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol cumulée (la superficie des piscines n'est pas limitée),
  - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs. ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (ex. : yourtes, chalets, roulottes, cabanes dans les arbres…), sous réserve que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toile …), que l'emprise au sol de chaque construction ne dépasse pas 40 m² et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 500 m² ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement

nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;

- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

- sont ad**mises, dans l'ensemble de la zone Nx, les occupations et utilisations du** sol suivantes :

- les constructions, aménagements et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- les dépôts divers liés à un usage autorisé dans la zone ;

- **sont admises, dans l'ensemble de la zone N**y, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
  - à une augmentation de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
  - à une surélévation.

- Pour les constructions, aménagements et installations liés à la destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le cadre de l'évolution de l'activité liée au cercle canin, de se limiter :
  - A une emprise au sol maximale cumulée autorisée de 1000 m² sur l'unité foncière.

Articles 4 et 5 :

En dehors des STECAL, les règles sont les mêmes qu'au sein de la zone agricole car les objectifs sont les mêmes : optimisation de l'espace et sécurité des circulations et des usagers.

Dans les secteurs Nj, Nja et Nenr, les constructions doivent être implantées en limite ou à 1 mètre minimum des limites séparatives : les constructions n'étant pas de nature à apporter des nuisances ou des risques.
Dans les secteurs Ne, Nf, Nl, NIc, Nm, Nt, Nre, Nx et Ny, les constructions doivent être implantées en limite ou à 5m minimum des limites séparatives car il s'agit de constructions plus imposantes.

Article 6:

Seule l'emprise au sol pour l'évolution des habitations existantes (Cf. articles 1 et 2) et pour les STECAL est règlementée afin de préserver le caractère naturel de la zone.

Ainsi les règles suivantes sont mises en place pour les STECAL :

Dans les secteurs Nf, l'emprise au sol maximale est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans le secteur Nt :

- l'emprise au sol maximale de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;

- l'emprise au sol cumulées des annexes autorisées ne doit pas dépasser 50 m² par unité foncière ;

- l'emprise au sol de chaque construction destinée à des hébergements légers de loisirs ne doit pas dépasser 40 m² et que l'emprise au sol totale cumulée de ces constructions ne doit pas dépasser 500m² ;

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol maximal des constructions est limitée à 10 m² par unité foncière.

Dans le secteur Nja, l'emprise au sol maximal des constructions cumulée est limitée à :

- 30 m² par unité foncière bâtie pour les abris de jardin ;

- 30 m² par unité foncière bâtie pour les abris ouverts pour animaux.

Dans les secteurs Ne et Nre, l'emprise au sol maximale est limitée à 500m² cumulée à la date d'approbation du PLUi de la superficie de l'unité foncière ;

Dans le secteur Nenr, l'emprise au sol maximale est limitée à 50 m² cumulée à la date d'approbation du PLUi de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs Nl, l'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas dépasser 80 m² par unité foncière ;

Dans les secteurs Nlc, l'emprise au sol de chaque construction destinée à des hébergements légers de loisirs ne doit pas dépasser 40 m² et l'emprise au sol totale cumulée de ces constructions ne doit pas dépasser 500m² ;

Dans les secteurs Nm, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1000m² cumulée à la date d'approbation du PLUi de la superficie de l'unité foncière ;

Dans les secteurs Nx, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière ;

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol maximale est limitée à 1000 m² par unité foncière ;

Article 7

Les caractéristiques du bâti traditionnel des zones naturelles sont les mêmes pour les zones agricoles. De plus, il est tout aussi important de s'adapter à la diversité des constructions en lien avec l'activité forestière. C'est pourquoi les règles sont les mêmes que pour la zone agricole, en différenciant les habitations et le bâti traditionnel, les constructions autorisées dans les STECAL et les autres constructions.

Ainsi au sein des STECAL, les règles sont les suivantes :

Dans les secteurs Nf, Nl et Nlc, Nx la hauteur des constructions est limitée à 6m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Ne, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nj, et Nenr la hauteur des constructions est limitée à 2,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nja la hauteur des constructions est limitée à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nt :

- la hauteur maximale autorisée pour les extensions et constructions d'annexes est de 6 m au faitage ou à l'acrotère ;
- la hauteur maximale pour les constructions légère d'hébergement hôtelier et touristique est de 3,50 m au faitage ou à l'acrotère.

Dans le secteur Nre :

- la hauteur maximale autorisée pour les constructions existantes est de 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère ;

Dans les secteurs Nm, Ny la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique. Sur un site sans construction, la hauteur ne devra pas dépasser 6 mètres à l'acrotère.

Article 8:

Pour l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, les objectifs recherchés sont les mêmes que pour la zone agricole : intégrer les constructions au sein du cadre traditionnel et favoriser la préservation du bâti rural traditionnel. Cet article est donc rédigé selon les mêmes termes que pour la zone agricole, en distinguant le bâti traditionnel, les habitations et les bâtiments accessoires des autres constructions (forestières notamment).

Article 9

Le règlement rappelle l'obligation pour les espaces non construits, de faire l'objet d'un traitement paysager pour participer à la qualité du cadre de vie.

Pour l'ensemble de la zone N, le choix des essences doit être lié au caractère naturel de l'espace agricole (dimension, vocation) en privilégiant les essences locales et en évitant les espèces invasives.

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LES FORMATIONS VEGETALES ET ELEMENTS NATURELS

L'intérêt écologique des formations végétales, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incitent à les protéger au moyen de l'outil règlementaire des Espaces Boisés Classés (EBC), qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, ou de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui permet une protection plus souple.

LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES

Espace boisé classé

« Le défrichement est une opération volontaire ou accidentelle entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière. Nul n'a le droit de défricher ses bois sans autorisation. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis - à autorisation administrative nécessite un défrichement, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative (ex : permis de construire). Le classement en « espace boisé à conserver, à protéger ou à créer » au plan local d'urbanisme (PLU) entraîne le rejet de plein droit de la demande. Sources : site de la Préfecture 37 »

Ce classement est donc à utiliser avec parcimonie et n'est pas souhaité, sauf prise en compte d'enjeux paysagers forts, ni par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), ni par les élus du Cher à la Loire pour les raisons suivantes :

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière[1].

Ainsi, dans le cas Cher à la Loire, l'ensemble la forêt de Montrichard est domaniale et de nombreux boisements font l'objet d'un plan simple de gestion. Il n'est pas utile de les surprotéger par un Espace Boisé Classé. Seuls ont été conservés au titre de cette protection, les boisements qui ne sont pas soumis à des plans simples de gestion, notamment les boisements plus petits ou plus ponctuels. En effet, leur dispersement contribue à une animation des paysages très ouverts et marqués par l'agriculture sur le territoire et certains permettent ainsi la perception des vallées par la végétation ou l'intégration paysagère du bâti. Il y a donc un enjeu à les protéger au titre des Espaces Boisés Classés afin de s'assurer de leur maintien dans les paysages. Pour l'ensemble des boisements protégés au titre des EBC un retrait de 5 m est figuré sur l'ensemble du pourtour du boisement afin de ne pas remettre en cause d'éventuels besoins d'extension de routes ou chemins communaux.

[1] ➔ **Extrait de l'arrêté préfecto**ral du 1er mars 2007 :

Sont dispensés de la déclaration préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (EBC), et à condition d'être d'une superficie inférieure à 10 ha pour les catégories 1, 3, 4 et de 10 ha pour les peupliers et 2 ha pour les résineux, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1 : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis entaillis sous futaie ou en futaie.

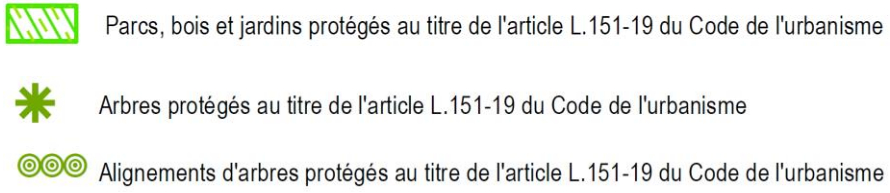
- Catégorie 2 : Coupes rases des peuplements de résineux ou de peupliers arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans.

- Catégorie 3 : Coupes d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 8 ans minimum et prélevant au maximum 30 % du volume sur pied.

- Catégorie 4 : Coupes de taillis avec réserves (arbres d'avenir) prélevant moins de 50% des tiges de ces réserves et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

UNE PROTECTION PLUS SOUPLE : L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Concernant les formations végétales participant de la qualification paysagère des espaces ruraux et urbains, favorisant l'intégration des constructions existantes ou à venir et participant de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire identifiés notamment lors de l'étude des potentiels de densification, il est fait application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme qui garantie leur conservation tout en ouvrant des possibilités de destructions partielles et soumises à déclaration, avec éventuellement **l'instauration de** mesures compensatoires.



Sont ainsi protégés :

- 35 parcs, bois et jardins
- 8 arbres remarquables
- 9 alignements d'arbres.

Les parcs, bois et jardins, localisés majoritairement dans les bourgs ou à leurs abords sont les suivants :

- les abords de l'Abbaye de Pontlevoy,
- le seul jardin non construit le long du ruisseau des Anguilleuses et qui garantit le seul accès restant au ruisseau dans le bourg de Pontlevoy,
- les cœurs de jardins localisés dans le fond de vallée du centre urbain de Chissay-en-Touraine,
- les parcs boisés localisés sur le secteur de Cornillou à Saint-Georges sur Cher,
- le jardin très boisé localisé le long de la rue Gilbert à Saint-Georges sur Cher,
- le cœur boisé localisé dans le bourg de Monthou-sur-Cher, à la Bocagerie,
- les fonds de jardins localisés en cœur d'îlot et assurant la préservation des vues restantes vers le cœur du village et notamment vers l'église à Vallières les Grandes ;
- certains petits boisements ponctuels localisés au sein des espaces agricoles de Vallières les Grandes,
- les petits jardins potagers et jardin arboré localisé devant la fontaine de Nanteuil à Montrichard Val de Cher,
- une partie du parc qui accompagne les Résidences Touraines à Montrichard Val de Cher,
- la plage de Montrichard, localisée sur la commune de Faverolles,
- les parcs clos mais de qualité des propriétés remarquables sur la rue Carnot et la rue de Nevers à Montrichard Val de Cher,
- les parcs boisés des propriétés localisées sur la route de Vierzon à Montrichard Val de Cher,
- le parc et les abordés du Château de Vallagon à Bourré,
- le parc et les abords de l'église de Bourré,
- le parc et les espaces boisés de Vineuil à Bourré,
- le parc qui accompagne la propriété remarquable à la Salle, sur la commune de Bourré,
- la frange plantée existante au sud du lotissement communal de Saint-Julien de Chédon,
- le parc arboré qui accompagne la propriété localisée au sud du secteur de Cicogne à Faverolles sur Cher,
- les jardins en bords de coteau localisés au nord du site de Cicogne (évitant les constructions qui auraient un impact très négatif depuis le coteau d'en face à Faverolles,
- le jardin qui marque la frange entre la partie ancienne et l'urbanisation récente du hameau de Chavigny à Faverolles sur Cher.

- Pour ces parcs, bois et jardins :

Pour ces espaces paysagers, « les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique » précisent les conditions de préservation de nature à garantir leur préservation que seuls les travaux

ayant pour modifier ponctuellement la configuration de ces espaces peuvent être autorisés : seules les évolutions modérées du bâti existant et les annexes à l'habitation, aménagements doux (accès, liaisons piétonnes) et/ou contribuant à la mise en valeur du site et constructions de faible emprise participant à la valorisation de l'espace sont autorisées. Le règlement précise également que l'autorisation pourrait être assortie de mesures compensatoires de replantation par exemple.

- Pour ces arbres remarquables :

Les « dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique » précisent l'interdiction de supprimer ces arbres, et l'interdiction de réaliser des travaux ou aménagements au sein de la surface définie par le houppier, ceux-ci étant de nature à fragiliser l'arbre. Une exception à l'abattage est autorisée dans le cas de risque sécuritaire ou d'état sanitaire le justifiant.

- Pour les alignements d'arbres :

Les « dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique » rappellent l'obligation de procéder à une déclaration préalable pour modifier ou supprimer sur ces alignements et rappellent l'interdiction d'abattage sauf en cas de risque pour la sécurité publique ou d'état sanitaire le justifiant.

UNE PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les ateliers menés avec les acteurs du territoire, ont permis de mettre en évidence l'importance de certains éléments constitutifs de la Trame verte et Bleue sur le territoire, et notamment des mares ou étangs sur la commune de Vallières ou les abords de vallée ou de fossés au sein du bourg de Pontlevoy. Ces éléments font ainsi l'objet de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permettant **d'assurer leur préservation et empêchant le**s aménagements qui pourraient nuire à leur maintien.

Sont ainsi identifiés :

- 4 zones de vallée ou d'abords de fossés à protéger (sur une surface d'environ 3,3 ha),
- 36 mares

Abords de cours d'eau ou de fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

LA PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le diagnostic a mis en évidence l'importance des constructions, édifices et du petit patrimoine bâti qui ponctuent les paysages sous forme de loge de vigne, de lavoirs, de patrimoine lié à la navigabilité du Cher, …. Les élus ont alors décidé de l'identifier et de le protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin de signifier au propriétaire la valeur patrimoniale de son bien, d'instaurer le permis de démolir et d'indiquer dans le règlement (dans les règles graphiques), des mesures de préservation à respecter. Cette identification se base sur l'inventaire réalisé par les commissions communales (il s'agit de bâtiments ou d'ensembles qui ont un intérêt patrimonial (ensembles ou édifices remarquables anciens) ou un intérêt historique : anciens presbytères, écluses, anciennes écoles, anciennes gares…).

Sont ainsi identifiés 111 bâtiments ou édifices et 21 éléments du petit patrimoine.

Eléments de petit patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Bâtiments ou édifices protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Pour l'ensemble de ce patrimoine, « les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique » précisent les conditions de préservation de nature à garantir la conservation des caractéristiques architecturales de ce patrimoine :

- pour les bâtiments remarquables, la volumétrie générale du bâti, l'ordonnancement de ses façades, sa hauteur et l'aspect des matériaux d'origine

doivent être respectés et les éléments d'animation des façades et éléments de modénatures doivent être préservés ;

- pour le petit patrimoine obligation de le préserver et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux…).

Concernant le patrimoine remarquable, il est dans son ensemble protégé au titre des Monuments Historiques, les périmètres de protection protégeant le monument en lui-même ainsi que les autres constructions incluses, par l'instauration d'un permis de démolir.

L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR

Comme expliqué précédemment les constructions situées au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques et des sites inscrits et classés sont protégés de la démolition inopportune par l'instauration de fait du permis de démolir. Il en est de même pour le patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

LE CONE DE VUE DE L'ABBAYE DE PONTLEVOY

Le PLU en vigueur de Pontlevoy avait instauré la protection du cône de vue localisé depuis la rue de la Croix Rouge vers l'abbaye. Ce principe a été conservé pour préserver et mettre en scène ce cône de vue, mais ses limites ont été ajustées afin de correspondre plus précisément aux espaces depuis lesquels la vue est qualitative. A noter que la collectivité souhaite aménager une liaison douce valorisant cet axe visuel.

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

Les photos suivantes ont été prises par la commission communale.

Extrait du plan de repérage des photos présentées ci-après, prises par le groupe communale de Pontlevoy.

N°1

N°3

N°2

N°4

N°5

N°7

N°6

N°8

N°9

N°12

N°10

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

LA TRADUCTION DE LA VOLONTE DE CONFORTER LE CENTRE-VILLE COMMERCIAL DE MONTRICHARD VAL DE CHER

Le Code de l'urbanisme permet d'identifier des linéaires commerciaux au sein desquels la diversité commerciale doit être développée en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme.

Afin de traduire l'objectif de préservation de l'équilibre commerciale, en plus de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée, la collectivité a choisi d'identifier et de protéger les linéaires commerciaux existant au sein de la commune pôle : Montrichard Val de Cher, afin d'y empêcher tout changement de destination au sein de destination : « commerce et activités de service ». A noter que cet outil permet néanmoins de reconquérir les logements localisés à l'étage.

Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale en application de l'article R 151-37 du Code de l'urbanisme

Cet outil règlementaire vient conforter les orientations d'aménagement et de programmation dédiées au développement commercial et artisanal.

DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique.

Instaurer le changement de destination en zone naturelle et agricole peut s'avérer contradictoire car instaurant la création de nouveaux logements en milieu agricole d'un côté, et permettant la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine bâti rural traditionnel qui sans cela pourrait menacer ruine, les granges souvent identifiées à cette fin n'étant plus utilisables par l'agriculture moderne. Les élus ont toutefois souhaité le rendre possible, la question du maintien d'un patrimoine en bon état dans les paysages du Cher à la Loire étant essentiel à l'attractivité du territoire et à son développement touristique revendiqué.

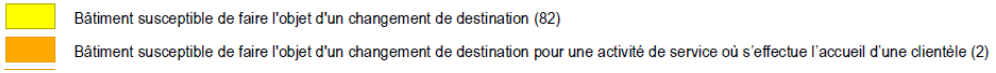
Pour ce faire, les critères de d'identification et les modalités suivantes ont été définis :

- ouvrir le changement de destination selon un spectre différencié afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement exprimés mais de ne pas favoriser le mitage des activités en zone agricole et naturelle : changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes...) ou d'une salle de réception, de diversification de l'activité agricole (locaux liés à un camping par exemple) avec une distinction pour un bâtiment qui pourrait accueillir une activité de services avec accueil de clientèle (projet exprimé pour une activité déjà installée) ;
- identifier le bâti témoin des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien, c'est-à-dire présentant au moins trois murs porteurs en pierres ou moellons ou autre matériaux traditionnels ;
- les bâtiments doivent être correctement desservis par les réseaux (y a-t-il une voie de desserte, l'eau, l'électricité, suffisamment d'espaces pour implanter un dispositif d'assainissement non collectif ? pas de remise en cause de la sécurité routière... ?) ;
- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Puis le Comité de Pilotage a effectué un travail de terrain pour identifier les bâtiments répondant à ces critères. Au final, de 82 bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de faire ainsi l'objet d'un changement de destination en habitation.

2 autres bâtiments ont été identifiés pour mettre en œuvre des projets en cours, suite notamment à des propositions faites dans le cadre de la concertation. Ces bâtiments pourront être identifiés pour une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les bâtis sont repérés au Règlement-Document graphique.



DEUXIEME PARTIE : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES SPECIFICITES REGLEMENTAIRES

LES PROTECTIONS AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES ET DE L'ARTICLE L.151-19 ET 23 DU CODE DE L'URBANISME

LA PROTECTION DE LA DIVERSITE COMMERCIALE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre du projet intercommunal, les élus ont défini des emplacements réservés, au bénéfice des communes pour lesquels les dispositions de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des emplacements réservés nécessaires à la mise en œuvre d'extension des cimetières, de voies d'accès permettant de ne pas enclaver des parcelles pour l'avenir, de création d'espaces de stationnement, de création de liaisons douces permettant de renforcer le maillage au sein des bourgs ou de réalisations d'ouvrages pour la gestion des eaux pluviales.:

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Extension du cimetière	Commune de Chissay-en-Touraine	3 041 m²
2	Extension d'un parking	Commune de Chissay-en-Touraine	453 m²
3	Création d'un accès viaire	Commune de Chissay-en-Touraine	285 m²
4	Création d'une liaison douce	Commune de Vallières-les-Grandes	171 m²
5	Création d'une liaison douce	Commune de Pontlevoy	410 m²
6	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	534 m²
7	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	830 m²
8	Elargissement de la voie	Commune de Pontlevoy	80 967 m²
9	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	523 m²
10	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	1375 m²
11	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	467 m²
12	Création d'un accès viaire	Commune de Pontlevoy	396 m²
13	Création d'une liaison douce	Commune de Pontlevoy	2 140 m²
14	Création d'une liaison douce	Commune de Monthou-sur-Cher	170 m²
15	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	5 341 m²
16	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	2 150 m²
17	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	6 617 m²
18	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	2 147 m²
19	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	1 297 m²
20	Création d'un accès viaire	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	629 m²
21	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	6 185 m²
22	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	6 970 m²
23	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Montrichard-Val-de-Cher	700 m²
24	Extension du cimetière	Commune de Saint-Julien-de-Chédon	2 741 m²
25	Création d'un parking	Commune de Saint-Julien-de-Chédon	2 086 m²
26	Création d'un parking	Commune de Saint-Julien-de-Chédon	1 849 m²
27	Création d'un accès viaire	Commune de Saint-Georges-sur-Cher	1 157 m²
28	Aménagement d'ouvrage pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Faverolles-sur-Cher	1 138 m²

TROISIÈME PARTIE : LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE

LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLUI DOIT ETRE COMPATIBLES

RAPPEL DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT FIXES SUITE A L'ANALYSE DU DIAGNOSTIC INTERCOMMUNAL ET RESULTATS FINAUX SUITE A L'ETABLISSEMENT DU PROJET

Objectif général : un total maximal de consommation foncière estimée à 38 ha environ, soit 2,9 ha par an.

Développement des mobilités :

- élargissement d'une voie pour assurer le contournement du bourg de Pontlevoy pour les circulations agricoles ➔ **l'emplacement réservé mis en œuvre dan**s le PLUi couvre une superficie de 8,09 ha mais c**omporte l'emprise d'environ** 5 m de la voie existante(soit une consomm**ation réelle d'environ 5,5 ha)** ;
- l'extension du parking sur la commune de Chissay en Touraine ➔ pas de consommation foncière
- aménagement de liaisons douces ou d'accès viaires au sein des espaces urbaniusés (Chissay-en-Touraine, Vallières les Grandes, Pontlevoy, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher) ➔ pas de consommation foncière ;

Consommation mise en œuvre dans le PLUi : Sous-total : 5,3 ha

Développement des équipements :

- l'extension des cimetières de Chissay-en-Touraine et de Saint-Julien de Chédon ➔ les emplacements réservés couvrent des surfaces de près de 5800 m² ;
- évolution des équipements existants in situ ➔ les ajustements des délimitations des zones UE représentent 3500 m²;
- la mise en valeur de sites d'équipements à vocation principalement naturelle : les zones Ne prévoient des possibilités de constructions, in situ, dans la limite de 500 m² par unité foncière. ➔ 3 **sites d'équipements sont rece**nsés sur le territoire, ce qui représente une consommation maximale de 1500 m² ;
- la mise en valeur de sites de loisirs à vocation principalement naturelle : les zones Nl prévoient des possibilités de construction, in situ, dans la limite de 80 m² par unité foncière. ➔ 6 sites sont identifiés sur le territoire, ce qui représente une surface maximale de 480 m² ;
- la mise en œuvre d'un projet ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme pour la construction d'une salle de formation sur la commune de Faverolles sur Cher, dans la limite de 30% de l'emprise de l'unité foncière ➔ consommation maximale de 2380 m² ;
- la possibilité de développement limitée des ateliers municipaux de Vallières les Grandes, localisés le long de la Vallée de l'Amasse ➔ consommation maximale de 475 m²
- la possibilité de développement de sites dédiés à l'enseignement ou aux soins médicaux, sur les sites existants de Chissay-en-Touraine et Faverolles-sur-Cher, dans la limite de 1000 m² par unité foncière ➔ 2 sites sont identifiés sur le territoire ce qui représente une consommation maximale de 2000 m².
- l'identification d'un site pour l'extension de l'hôpital de Montrichard Val de Cher ➔ consommation foncière de 1,3 ha

Consommation mise en œ*uvre et traduite règlementairement dans le PLUi : Sous-total : 2,9 ha*

Développement démographique :

- priorité donnée pour l'accueil de nouveaux habitants au renouvellement urbain, à la densification des dents creuses et d'enclaves agricoles ou naturelles au sein des enveloppes déjà urbanisées des bourgs et de certains hameaux ➔ pas de consommation foncière en extension, mobilisation de 41,6 ha de terrains libres disponibles dans les enveloppes et 22,4 ha de surfaces à organiser en densification.
- limitation des extensions à la continuité des bourgs et à la seule nécessité de satisfaire aux objectifs de développement démographique, les hameaux ne pouvant accueillir de nouvelles extensions (cf Justifications au chapitre « Le parti d'aménagement retenu » ➔ 12,85 ha (cf. Justification ci-avant « Les besoins en matière d'accueil de population nouvelle). Ce choix devrait permettre de restituer à la zone agricole de plus de 200 hectares auparavant classés en zones U, 1AU ou 2AU des différents documents d'urbanisme actuel. Attention : cette restitution « théorique » comprend également des hameaux qui ne seront plus densifiables dans les années à venir, mais qui sont déjà en partie urbanisés.
- accueil d'une population nouvelle par changement de destination du bâti ancien ➔ pas de consommation foncière.
- Possibilité de constructions d'abris de jardins et d'abris pour animaux de taille maximale de 30 m² chacun pour les jardins localisés en frange d'espace agricole ou naturel ➔ consommation maximale de 60 m² par unité foncière bâtie, soit une consommation maximale de 1,4 ha

Objectif traduit règlementairement dans le PLUi en extension urbaine : Sous-total : 14,25 ha

En densification urbaine : 64 ha

Développement commercial, artisanal et industriel :

- évolution et création de nouveaux commerces et services au sein des bourgs et du centre-ville de Montrichard ➔ pas de consommation foncière
- densification des zones d'activités existantes (artisanat, industrie et commerces) au sein de leur enveloppe existante ➔ pas de consommation foncière
- évolution des grandes entreprises isolées in situ ➔ pas de consommation foncière
- évolution modérée et encadrée des activités artisanales isolées en milieu naturel ➔ cette possibilité est estimée à 1000 m² par entreprise (au regard des entreprises préexistantes), avec 4 sites ce qui représente une consommation maximale de 4000 m² ;
- évolution modérée et encadrée de l'activité de coopérative/négoce localisée sur la route d'Amboise (Chissay-en-Touraine) dans la limite de 10% de l'unité foncière ➔ ce qui représente une possibilité de construction maximale de 1700 m² ;
- les extensions des zones d'activités déjà autorisées (Clos de la Bonneterie à Montrichrard Val de Cher et Clos des Raimbaudières à Saint-Georges sur Cher) ➔ **consommation d'environ 15 ha** ;

Objectif traduit règlementairement dans le PLUi : Sous-total : 15,6 ha

Développement touristique :

- possibilité d'extension ou de réhabilitation des campings et lieux d'hébergement de plein air (campings de Faverolles-sur-Cher, de Saint-Georges sur Cher et Arche de Noë à Pontlevoy), dans la limite de 500 m² de construction par zone ➔ consommation maximale de 1500 m² ;
- création d'hébergement de type gîtes ou chambre d'hôtes au sein des enveloppes déjà urbanisés des bourgs ou par changement de destination en milieu rural ➔ pas de consommation foncière
- création de nouveaux hôtels au sein des enveloppes déjà urbanisées des bourgs ou de la zone d'activités du Clos des Raimbaudières ➔ pas de consommation foncière supplémentaire
- création d'Habitations Légères de Loisirs dans les domaines arborés des châteaux du territoire ou pour le projet connu d'Aiguevives, dans la limite de constructibilité de 550 m² par sites, 4 sites étant identifiés (château des Ménaudières, Château de Chissay, Château de Gué Péan et projet d'Aiguevives) ➔ consommation maximale de 2200 m².

Objectif traduit règlementairement dans le PLUi : Sous-total : 0,34 ha

Soit un total maximal de consommation foncière estimé à 37,6 ha environ. **L'objectif** est donc atteint.

Forte de ce mode d'urbanisme plus vertueux, la Communauté de Communes s'oriente à afficher, pour les dix prochaines années, un objectif de réduction de plus de 50% de sa consommation foncière par rapport à la dernière décennie pour l'habitat.

La consommation totale de la dernière décennie (en densification et en extension urbaine) a été estimée à 11,9 ha par an (calcul avec une méthode mathématique de comparaison de la tâche urbaine) toutes vocations confondues,. dont 11 ha par an pour l'habitat (en tenant compte d'une marge de 10% d'erreur). La consommation calculée sur le cadastre pour la mise en **œuvre** du volet habitat de ce PLUi est de 64 ha en densification urbaine et de 14,25 ha maximum en extension urbaine, soit un total de 78,25 ha pour une période de 13 ans, ce qui représente 6 ha par an, ce qui tend vers un objectif de réduction de 50%.

TROISIÈME PARTIE : LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE ET LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE
LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLUI DOIT ETRE COMPATIBLES

Nota : Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible sont les suivants **(extrait du PAC de l'Etat d'avril 2015)** :

- SDAGE Loire Bretagne

- le PGRI Loire Bretagne

- Le SAGE du Cher aval

- le PPRi de la Vallée du Cher

- Le PPRmt de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher

- Le PPRT du site de STORENGY à Céré la Ronde

Le PLUi devra prendre en compte :

- le SRCE de la Région Centre approuvé en janvier 2015

- le Plan Climat Energie PCET 2013-2020

- Le Schéma Régional des Carrières

- le Schéma Départemental des Carrières

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires de la Région Centre Val de Loire.

La prise en compte de ces documents est précisée **dans l'évaluation** environnementale (pièce 01d **–** Tome 4 du rapport de présentation).

QUATRIÈME PARTIE : LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

GENERALITES

Les éléments révisés par rapport aux documents précédents correspondent essentiellement à la prise en compte des projets réalisés, à la définition d'un nouveau projet d'aménagement ainsi qu'à l'application des nouvelles lois régissant le code de l'urbanisme apparues depuis l'élaboration des documents précédents.

Avec l'objectif principal de donner un nouvel essor au territoire du Cher à la Loire, les élus ont défini un document règlementaire en phase avec leurs besoins et permettant une mise en œuvre rapide.

Les évolutions des zones urbaines entre les documents d'urbanisme résultent essentiellement sur la redéfinition des enveloppes urbaines (et la différence portant sur l'enveloppe des hameaux et lieux-dits) et des zones de développement (1AU et 2AU) afin de prendre en compte les réalités du territoire et d'y appliquer les objectifs de limitation de la consommation foncière.

Cette partie s'attachera essentiellement à localiser et justifier brièvement les principales évolutions au niveau des zones urbaines, les choix d'aménagement étant justifiés dans « Première partie : Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement et exposition des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » de ce Rapport de présentation ».

COMPARAISON DES SURFACES

La comparaison des documents d'urbanisme est difficile du fait :

- de la différence de documents d'urbanisme sur le territoire : 2 POS, 2 cartes communales et 5 PLU ; Au sein des cartes communales, aucune distinction n'est apportée selon la vocation principale des zones. Dans un souci d'équité, seuls les grands types de zones ont été comparés : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.
- des dates différentes d'élaboration ou de révision de ces documents, ce qui peut apporter des différences importantes liées aux changements de systèmes d'information géographique.

COMPARAISON CHIFFREES DES SURFACES

LES CHANGEMENTS DE NOMS DE ZONES N'ENTRAINANT PAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Près de 12 280 ha conservent le même classement que dans les documents précédents (avec éventuelles adaptation des zones du fait de documents d'urbanisme différents)..

PRISE EN COMPTE DES PROJETS REALISES : TRANSFORMATION DES ZONES AU, NA, 1AU, 1NA, OU 2AU EN ZONES URBAINES

Au total sur l'ensemble du territoire 38,83 ha de zones identifiées comme zones à urbaniser ont été transformées en zones urbaines.

Zones à urbaniser réalisées, transformées en zones urbaine

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
AU vers U	95180	9,52
2AU vers U	58	0,01
1AU vers U	17183	1,72
1NA vers U	63095	6,31
Na vers U	32227	3,22
NA vers U	180578	18,06
zones à urbaniser en zones urbaines	38321	38,83

AMELIORATION DE L'ORGANISATION DE LA DENSIFICATION AU SEIN DES ESPACES URBANISES : TRANSFORMATION DES ZONES URBAINES ET ZONES A URBANISER

Près de 10,18 ha de zones anciennement urbaines ont été classées dans ce PLUi en zones à urbaniser (1AU ou 2AU), considérant que leur organisation permettrait d'améliorer leur optimisation, et 5,53 hectares ont été refermées à l'urbanisation (zones classées en 2AU), répondant ainsi en partie aux demandes de programmation des opérations à venir

Zones urbaines transformées en zones à urbaniser pour assurer organisation et optimisation de l'espace

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
U vers 1AU	69575,62	6,98
Sous-TOTAL	*69757,62*	*6,98*

Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
1AU vers 2AU	544,36	0,05
AU vers 2AU	22776,13	2,28
U vers 2AU	31959,54	3,20
1NA vers 2AU	8646,78	0,86
Sous-TOTAL	*55280,03*	*5,53*
TOTAL	125037,66	12,50

UNE VARIATION DES LIMITES ENTRE LES ZONES URBAINES, AGRICOLES ET NATURELLES

Du fait de la mise en œuvre du parti d'aménagement exposé précédemment, 253,28 ha de zones anciennement classées en zones urbaines ont été classées en zones agricoles et naturelles. Ces modifications s'expliquent d'une part par la restitution d'espaces constructibles qui ne l'ont pas été en zone agricole ou naturelle, mais aussi de l'identification de hameaux et écarts en zone agricole ou naturelle, même partiellement construits.

Zones urbaines restituées en zone A ou N

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
U vers A	1491124,84	149,11
U vers N	877639,70	87,76
U vers Nja	163992,33	16,40
TOTAL	2532756,87	253,28

A l'inverse, 37,83 hectares de zones anciennement agricoles ou naturelles ont été reconnues en zone urbaine, et 11,85 ha de zones agricoles ou naturelles sont classées aujourd'hui en zones à urbaniser à court terme (1AU) et 12,25 ha en zones à urbanisées suite à une modification du PLUi : fermées à l'urbanisation (2AU).

Zones agricoles ou naturelles transformées en zones urbaines ou à urbaniser

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
N vers 1AU	5772,37	0,58
NC vers 1AU	108450,21	10,85
NC vers 2AU	69063,44	6,91
ND vers 1AU	81,91	0,01
ND vers U	78199,46	7,82
A vers U	25905,80	2,59
N vers U	219512,16	21,95
N vers 2AU	17834,36	1,78
A vers 1AU	4201,74	0,42
A vers 2AU	35554,59	3,56
NC vers U	54691,63	5,47
TOTAL	619267,66	61,93

LA RESTITUTION DE ZONES A URBANISER EN ZONES NATURELLES OU AGRICOLES

Du fait de la mise en œuvre du parti d'aménagement exposé précédemment, les espaces de densification et les zones d'extension étant suffisamment dimensionnés pour mettre en œuvre le projet, 51,28 ha de zones à urbaniser ont été restitués aux zones agricoles et naturelles.

Zones à urbaniser restituées en zone A ou N

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
Na vers N	14275,29	1,43
NA vers N	53455,66	5,35
AU vers A	127363,39	12,74
AU vers N	2855,50	0,29
1AU vers A	51851,39	5,19
1AU vers N	33744,40	3,37
1NA vers A	9632,31	0,96
1NA vers N	4558,95	0,44
Na vers A	12434,03	1,24
NA vers A	136622,68	13,66
2AU vers A	12653,14	1,27
2AU vers N	25789,72	2,58
Na vers Nja	11939,70	1,19
NA vers Nja	12097,66	1,21
TOTAL	512849,79	51,28

DES AJUSTEMENTS DE LIMITES AU SEIN DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Des échanges importants de surfaces ont eu lieu au sein des zones agricoles et naturelles du fait de :

- l'absence de distinction entre les zones agricoles et naturelles au sein des cartes communales ;
- les distinctions difficiles entre les zones du POS,
- la protection des espaces naturels les plus intéressants en zones naturelles mais l'identification de milieux intéressants des abords du Cher en zone agricole afin de favoriser sa valorisation par l'agriculture.

Ajustement des limites agricoles et naturelles

Nomenclature	Surface en m²	Surface en ha
A vers N	13778665,67	137,87
A vers Nja	6319,41	0,63
NC vers A	19760784,39	1976,08
N vers A	34387446 18	3438,74
ND vers A	2241355,58	224,14
ND vers N	7108750,33	710,88
ND vers Nja	5164,15	0,52
NC vers N	5543195,39	554,32
NC vers Nja	65079,95	6,51
Nb vers A	777119,13	77,71
Nb vers N	368498,62	36,85
TOTAL	71642379,39	7164,24

TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES

	Documents d'urbanisme précédents		PLUi de 2019		
Zones	Surface		Surface		Différence
Zones urbaines	1180,61 ha		993,70		-186,91
Secteurs habitat ou mixte	*U, UA, UB, UAa, UBa, UBc, UBb et Um*	*1084,24*	*UA et UB*	*857,19*	*-227,05*
Secteurs dédiées aux équipements publics	*UE et Ue*	*4,75 ha*	*UE*	*32,55*	*+27,80*
Secteurs dédiées aux activités économiques	*Ui, UI, Uia, Uis, Um et UX*	*91,62ha*	*UI, UIa et UIc*	*103,96*	*+12,34*
Zones à urbaniser ouvertes	106,72		44,39		-62,33
Zones à urbaniser dans l'immédiat à vocation mixte ou habitat	*1AUh, 1NA, 1AUa, 1AUa1, NA, NAa*	*87,58*	*1AU*	*27,97*	*-59,61*
Zones à urbaniser à vocation d'activités	*1AUi, NAx ou Nai*	*15,66*	*1AUi et 1AUic*	*15,12*	*-0,54*
Zones à urbaniser à vocation d'équipements et de loisirs	*1AUe, AUL*	*3,48*	*1AUe*	*1,30*	*-2,18*
Zones à urbaniser fermées	5,08		18,64		+13,56
Zones à urbaniser dans un second temps (2AU)	*2AU et 2AUh*	*5,08*	*2AU , 2AUi*	*18,64*	*+13,56*
Zones agricoles	8 719,70		11 916,00		+3 196,30
Zone A stricte	*A, NC et NCa*	*8 666,77*	*A*	*11912,07*	*+3 245,30*
Zone agricole, sous secteur avec habitat	*Ah*	*10, 57*		*0*	*-10,57*
Zone agricole, sous secteur activités	*Ay*	*9, 32*	*Ay*	*1,71*	*-7,61*
Zone agricole sous secteur carrière	*NCb*	*33, 04*		*0*	*-33,04*
Zone agricole aire des gens du voyage		*0*	*Av*	*0,85*	*+0,85*
Zone agricole silos		*0*	*As*	*1,38*	*+1,38*
Zones naturelles et forestières	9 855,37		6 899,17		-2 956,20
Zone N stricte	*N, NE, NDa et Na*	*9 617,04*	*N et Nre*	*6 749,07*	*-2 867,97*
Zone N sous-secteur habitat	*Nh et Nb*	*159,94*	*0*		*-159,94*
Zone N sous-secteur loisirs	*NDa, NL et Ll*	*43,69*	*Nl*	*34,85*	*-8 ;84*
Zone N sous-secteur tourisme	*Nt*	*12,74*	*Nt, Nlc,*	*19,22*	*+6 ;48*
Zone N sous-secteur jardins	*Nj*	*3,4*	*Nj et Nja*	*35,55*	*+32,15*
Zone N sous-secteur maraîchage	*NDb*	*5,85*		*0*	*-5,85*
Zone N sous-secteur équipements	*Nm et Ns*	*12,71*	*Ne, Nf , Nm et Nx*	*37,56*	*+24,85*
Zone N sous-secteur carrière		*0*	*Nca*	*18,17*	*+18,17*
Zone N sous secteur énergies renouvelables		*0*	*Nenr*	*0,09*	*+0,09*
Zone N sous-secteur activités		*0*	*Ny*	*4,66*	*+4,66*
TOTAL	*19 867,48*		*19 871,90 ha*		*+4 ;42*

LES ZONES URBAINES

Comme évoqué précédemment, les variations des zones urbaines sont dues à :

- la distinction des zones dédiées aux équipements publics et aux activités économiques sur les communes couvertes précédemment par des cartes communales (absence de distinction au sein de la zone U),
- la systématisation des limites de la zone urbaine avec les espaces agricoles et naturels au regard de l'implantation de la maison qui ont réduit ou agrandi des zones urbaines en fonction des localisations (agrandissement de 6,14 ha mais réduction de 22,16 ha, soit un bilan de réduction de 16,02 ha)
- sélection des hameaux et écarts identifiés en zone urbaine selon des critères communs (déclassement de 132,52 ha de hameaux-écarts),
- la réduction des espaces d'extension en limite de certains bourgs,
- l'intégration des projets réalisés en zone urbaine,
- l'identification de secteurs de densification en zones à urbaniser (1AU) afin de maîtriser l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble (aménagement d'ensemble, densité minimale…),
- la reconnaissance du secteur de l'Abbaye à Pontlevoy (avec la mise en œuvre d'une trame de protection qui interdit la construction), la reconnaissance des espaces fortement urbanisés et non densifiables des bords du coteau nord du Cher et du Port à Saint-Georges-sur-Cher (en dehors des zones soumises à un aléa fort du PPRi du Val de Cher) ou de secteurs déjà construits (augmentation de 17,64 ha) ;
- l'identification des zones anciennement urbaines, soumises à l'aléa fort du PPRi du Val de Cher en zone N ou sur lesquelles des inondations ont pu être observées, notamment pour le secteur de la Galochelle, de la rue du Port, de la route de Tours et de la Fontaine de Nanteuil à Montrichard Val de Cher ou les secteurs localisés dans les zones d'interdiction du PPR mouvement de terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher (déclassement de 23,81 ha).

LES ZONES A URBANISER

Globalement, les zones à urbaniser à court terme sont réduites (-62,33 ha) du fait :

- de la reconnaissance des projets réalisés en zone urbaine,
- de la réduction des surfaces restantes pour la mise en œuvre du parti d'aménagement voire du changement des sites identifiés,
- du refus du préfet pour déroger au principe d'urbanisation limitée pour certains sites,
- de la demande des services de l'Etat de phaser les opérations à urbaniser, entrainant un classement de certains secteurs en 2AU.

<u>Les zones à urbaniser qui ont été supprimées ou modifiées sont les suivantes :</u>

- Le Clos du Marchais de la Touche à Chissay en Touraine (1,25 ha)
- La Chaumine à Chissay-en-Touraine (5,46 ha)
- L'extension de la zone d'activités des Granges Rouges à Bourré (-2,8 ha), mais l'identification d'une nouvelle zone en dehors des risques de mouvement de terrain (+2,5 ha)
- Modification de la zone 1AU des Montponnes à Montrichard pour réduire l'impact sur le grand paysage (-1,9 ha +2,30 ha)
- Le Petit Soupé à Pontlevoy,
- Une partie de la Plaine Saint-Gilles à Pontlevoy
- Réduction de la zone du Champ de Foire à Saint-Georges sur Cher,
- Zone de la Motte à Faverolles-sur-Cher,
- Réduction de la zone de la route des Granges à Faverolles-sur-Cher,
- Réduction de la zone de la route de Loches à Faverolles-sur-Cher,
- Réduction de la zone des Enfers à Faverolles-sur-Cher,
- Réduction de la zone de la Route de Durdon à Faverolles-sur-Cher,
- Zone des Besnarderie à Faverolles-sur-Cher,
- Les Haies à Faverolles-sur-Cher
- Zone de la Route de la Bigotterie à Faverolles-sur-Cher.

Les zones à urbaniser classées en zones 2AU suite à l'avis du Préfet et des services sont les suivantes :

- Site de Cigogne à Faverolles-sur-Cher,

- Site de la Bocagerie à Monthou-sur-Cher,
- Une partie du site des Montponnes à Montrichard-Val-de-Cher
- L'extension de la zone d'activités économique des Granges Rouges à Montrichard-Val-de-Cher
- Une partie de la zone d'activité du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher,
- La Sergenterie à Vallières-les-Grandes,
- Le secteur de la rue des Pommeries à Vallières-les-Grandes
- Le site de Bordebure à Saint-Julien-de-Chédon.

LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Les surfaces affectées aux zones agricoles ou naturelles et forestières ont été re-réparties entre les documents d'urbanisme (+3 196,30 ha de zones agricoles, mais -2 956,20 de zones naturelles) et le PLUi, du fait :

- . de l'absence de distinction entre les zones agricoles et les zones naturelles pour les communes couvertes par des cartes communales,
- de l'intégration en zone agricole des abords du Cher valorisables par l'activité agricole (maraîchage, élevage) et globalement d'autres espaces valorisés par l'agriculture en zone agricole et non naturelle,
- de l'intégration de certains secteurs indispensables pour des activités installées, signalés dans le cadre de l'enquête publique ou des avis des services.

SYNTHESE DES ZONES IMPACTANT DES AOC

L'AOC Touraine couvre 3155 ha sur le territoire du Cher à la Loire, l'aire totale représentant une emprise de 4618 ha.

COMMUNE	LIBELLE	Réf OAP	Surface AOC/AOP Touraine
CHISSAY EN TOURAINE	Site Le Champ des oiseaux	CH-4	0,32
FAVEROLLES SUR CHER	Site de la Bigotterie	FA-2	1,28
FAVEROLLES SUR CHER	Site de Cigogne	FA-1	2,20
MONTHOU SUR CHER	Site de la Croix	MO-1	0,54
MONTRICHARD	Site de la Serpe	MVC-2	0,56
MONTRICHARD	Site de Rue du Donjon	MVC-8	0,29
MONTRICHARD	Site des Montponnes	MVC-5	2,20
MONTRICHARD	Site de l'Hôpital	MVC-10	1,30
SAINT GEORGES SUR CHER	Site du Champ de Foire	SG-4	4,73
SAINT GEORGES SUR CHER	Site des Raimbaudières	SG-6	4,16
SAINT GEORGES SUR CHER	Site Les Roches-Ouest	SG-5	1,02
SAINT JULIEN DE CHEDON	Site de la Bodarderie	SJ-2	1,64
TOTAL CCCL	20,24 ha (0,64% de la surface en AOC du territoire, 0,43% de **l'emprise total de l'AO**C))		

LIBELLE	Surface AOC/AOP Touraine (ha)
Evolution des zones urbaines sur les communes de Chissay en Touraine, Faverolles sur Cher, Monthou sur Cher, Montrichard Val de Cher, St Georges sur Cher et Saint-Julien de Chédon	3,6

Emprise des emplacements réservés localisés au sein des secteurs AOC (ER 24, ER 25 en partie : gestion des eaux pluviales, ER 27 : pour créer une liaison permettant de faire une transition entre urbanisation et espace agricole à Saint-Georges sur Cher.	0,49
Surfaces des jardins (mais seulement 60 m² de construction par jardin – 79 fonds de jardins)	0,47
Faverolles sur Cher : l'Audronnière, site déjà occupé, avec 9100 m² restants	0,91
TOTAL des évolutions en zone urbaine impactant l'AOC Touraine	5,47 ha
TOTAL : 5,49 + 20,24 = 25,71ha (0,81 % de la surface en AOC du territoire **et 0,55% de l'emprise de l'AOC)**	

Les AOC caprines (Selles sur Cher et Sainte-Maure de Touraine) couvrent l'ensemble du territoire du Cher à la Loire, soit 19 856 ha.

Somme des zones U ou AU concernées par un projet sur le territoire (couverture par une OAP, en dehors des projets de rénovation urbaine qui ne sont pas considérées comme ayant un impact)	61,17 ha
Les évolutions des zones urbaines UA/UB/UE et UI	9,59 ha
Les possibilités de constructions dans les différents STECAL	4,29 ha
TOTAL des surfaces couvertes par l'AOC caprine concernées	75,05 (0,38% de la surface en AOC du territoire)

Impact de ces surfaces à l'échelle des AOC :

	Surface de l'AOC (ha)	% impacté à l'échelle de l'AOC
AOC Selles Sur Cher	300 000	0,02%
AOC Sainte-Maure de Touraine	1 000 000	0,007%

	Surface de l'AOC (ha)	**% impacté à l'échelle de l'AOC**
AOC Touraine (blanc, rouge ou rosé)	4 618	0,55%

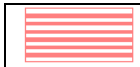
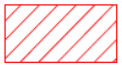
CINQUIÈME PARTIE : LES SITES SOUMIS A LA DEMANDE DEROGATION DU PREFET QUI ONT BENEFICIE D'UNE AUTORISATION DU PREFET SUITE A LA CONSULTATION DE LA CDPENAF

Sont soumises à dérogation du Préfet pour le territoire du Cher à la Loire : (L.122-2 du CU)

- Les zones non ouvertes à l'urbanisation dans les PLU existant (après 01/07/2002)

- Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme existants.

L'ensemble des sites concernés est identifié sur les cartes présentées ci-après :

	Les évolutions de délimitation des zones urbaines du fait de l'application de la règle systématique de des 15 mètres dernières les habitations	*6,14 ha*
	L'identification de secteurs urbains anciens, sans possibilité de densification (absence de potentiel de densification ou zone protégée inconstructible)	*17,64 ha*
	L'identification de zones de développement : en zones urbaines ou à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation (zones U ou 1AU)	*5,03 ha*
	L'évolution des limites pour tenir compte de l'occupation du sol réelle (évolutions à la marge) : parcelles construites sans changement de destination, routes et erreurs topologiques de SIG)	*19,69 ha*

A des fins de comparaisons, sont ajoutés à la carte les évolutions qui ont augmenté le volumes des espaces agricoles et naturels selon la légende suivante :

	Le déclassement de hameaux construits ne répondant pas aux critères déterminés dans le parti d'aménagement.	*132,52 ha*
	Le déclassement de zones (qui peuvent être construites), localisées dans des zones à risques : mouvements de terrain, zones inondables ou repérées pour leur inondabilité.	*23,81 ha*
	La disparition de possibilités de constructions : par la réduction de la zone urbaine ou la disparition de zones à urbaniser pour la mise en œuvre du parti d'aménagement.	*116,89 ha*
	Les évolutions de délimitation des zones naturelles du fait de l'application de la règle systématique de des 15 mètres dernières les habitations	*22,16 ha*

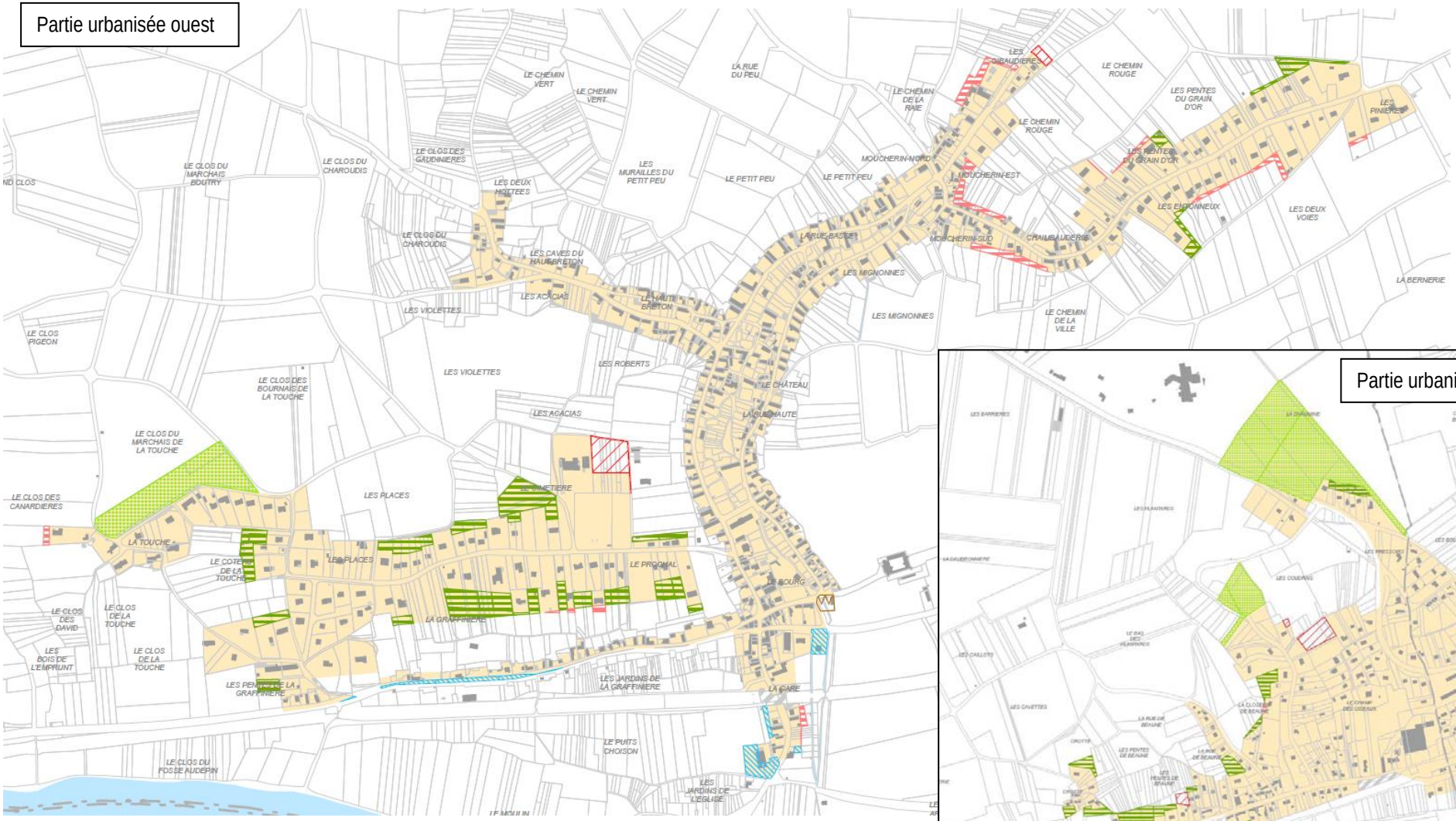
Bilan des surfaces :

- Zones A, N, NB, NC ou ND transformées en zones U ou AU : 48,50 ha, dont 19,69 ha liés aux erreurs de SIG ou à l'occupation du sol réelle.

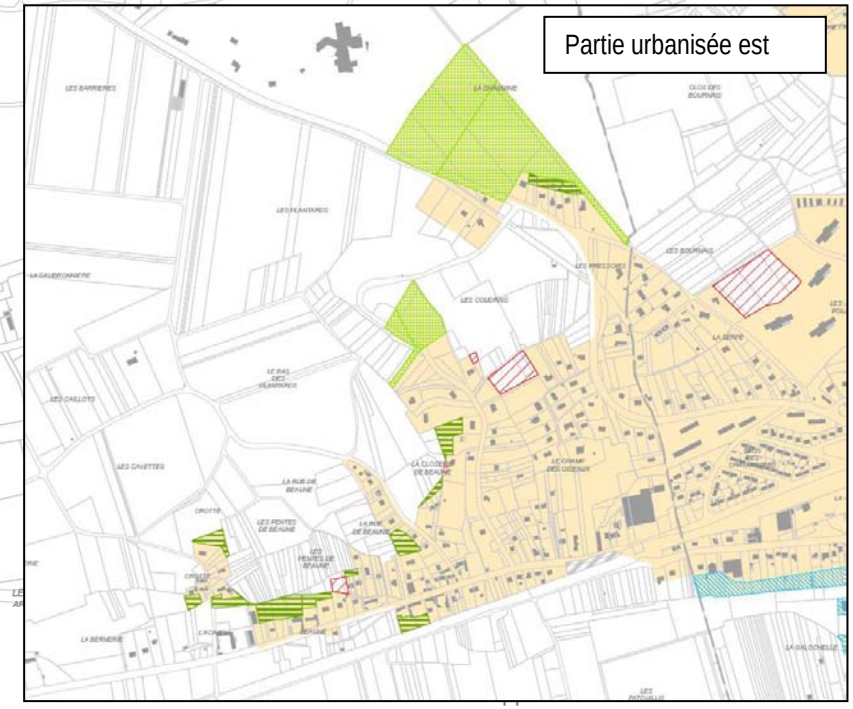
- Zones U, AU ou NA transformées en zones A et N : 295,38 ha

Bilan : Ajouts de zones A et N : 246,88 ha sur le nouveau PLUi.

Partie urbanisée ouest



Partie urbanisée est



140

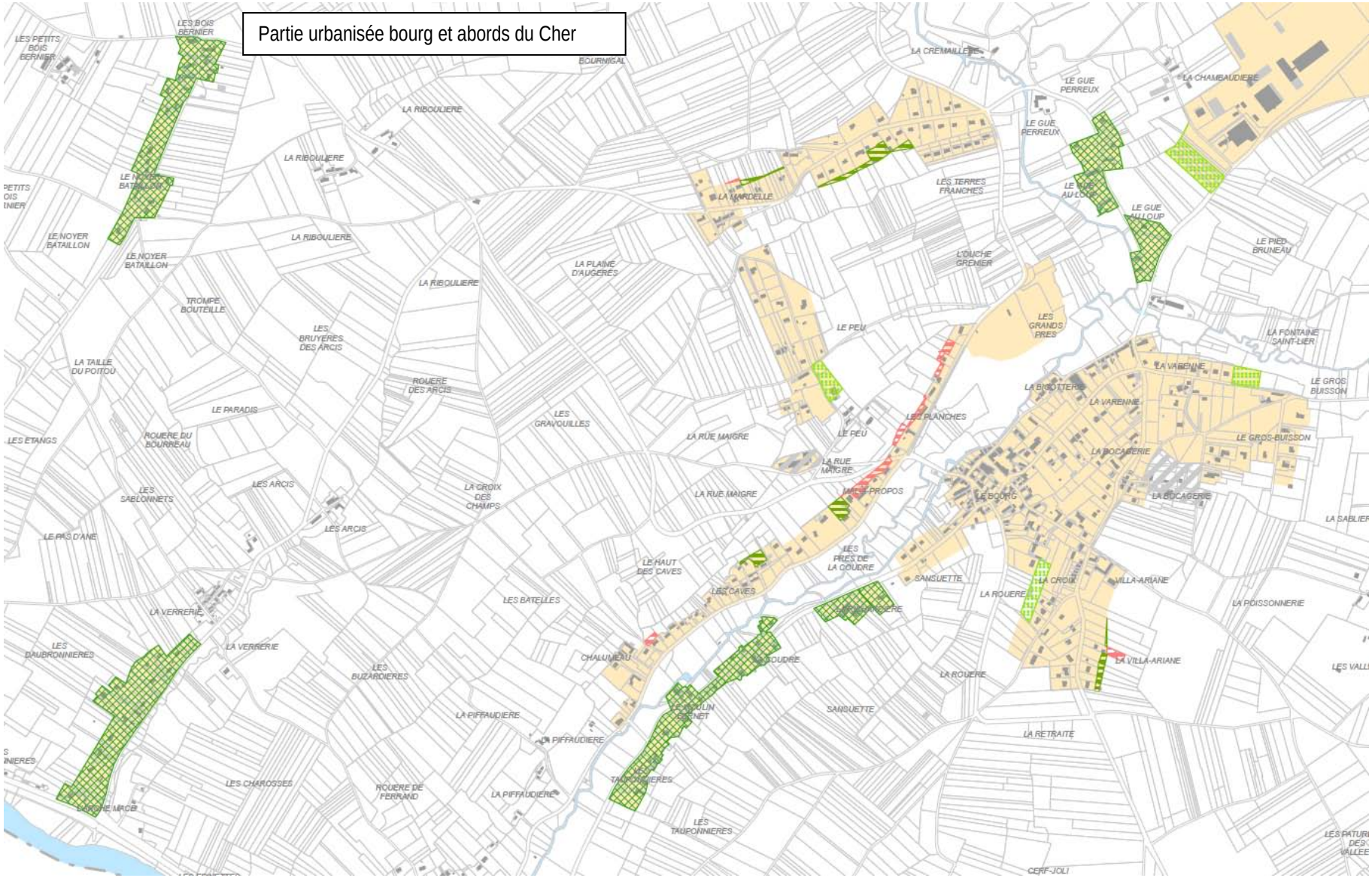
FAVEROLLES SUR CHER

Partie urbanisée nord

Partie urbanisée centre

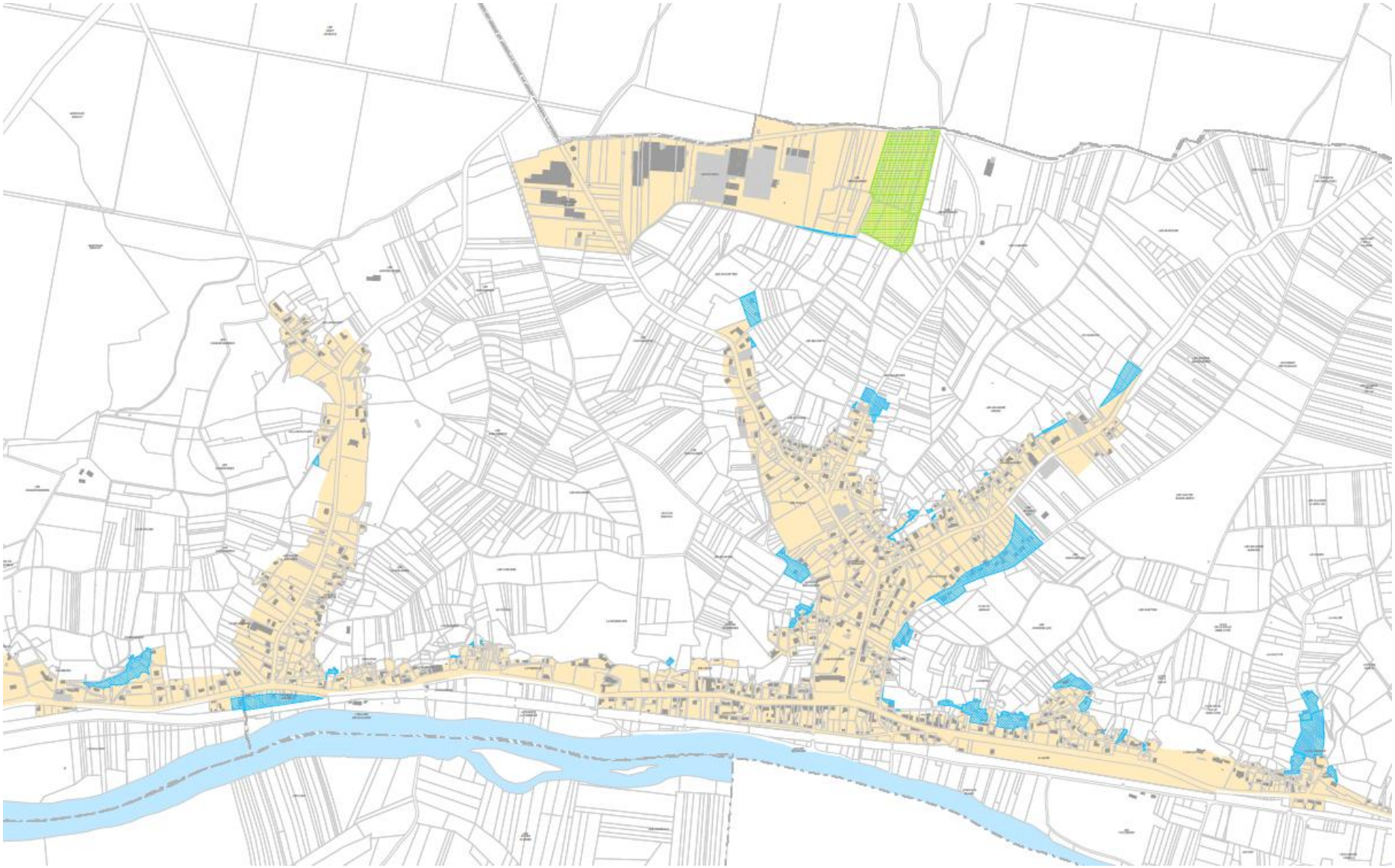
LA CHAUVIERE
LES CHAPINES
LA CAZIDERIE
LES BAS FONDS
LA FOSSE DU BOIS
LE HAUT DEFAIX
LES AUGERAIES
LA PIERRIERE
LA FONTE DE LA PIERRIERE
LES ROUSSERIES
LA PETITE BROUSSETTE
LA CAUSERIE
LE BOC
LES ROSSES
LES GRANDES TAILLES
LA BECASSERIE
LES BOIS
LE CLOS DES BOIS
LES SAPINS
LE CLOS DE VILLEMEINE
VILLEMEINE
LA BOURGELLE
LES PUITS ROUGE
LE COTEAU
LES BRUYERES
LA BROUSSETTE
LES BOIS DE LA BROUSSETTE
LES BOIS DES AUGERAIES
LES TERRES DU POTEAU
LE POTEAU
LA CHAPELLE DE SEMELLES
SEMELLES
LES BOURGELLES
LES GRAVIERES
LES CAVES DESMAILLES
LA PIECE DES TAILLES
LES TAILLES
LA NERAUDIERE
LES TERRES DES MINARDIERES
L'AUJONNIERE
LES PRES DU CALVAIRE
LES PRES DES GRANDEAUX
LA RIOTTIERE
LES MINARDIERES
LES PRES DU BOUCHY
LE BOULAY
LE CALVAIRE
BELLAUX
LES VIGNES DE LA CONTERIE
LA CONTRE
LA GROIX DE LA CONTERIE
CHAMBORD
LA PENTE DE BEAUMONTET
LES PIEGES DE BEAUMONTET
LES BROSSES
LA CHEVRE
LA POCHETTERIE
LES ANGELIERES
LES PINARDIERES
LE GRAND RENGE DE LA MAISON ROUGE
LA PETITE ALLETTE
LA CABANE A MARGARD
LA HAIE CARDEUX
LES RENTES
LA FOSSE A CERCUEILLET
LES GALLARDERIES
LES BOIS COMMUNS
LA PENTANE
LES BOIS DAGUEVIVES
LES TILLUS DAGUEVIVES

MONTHOU-SUR-CHER

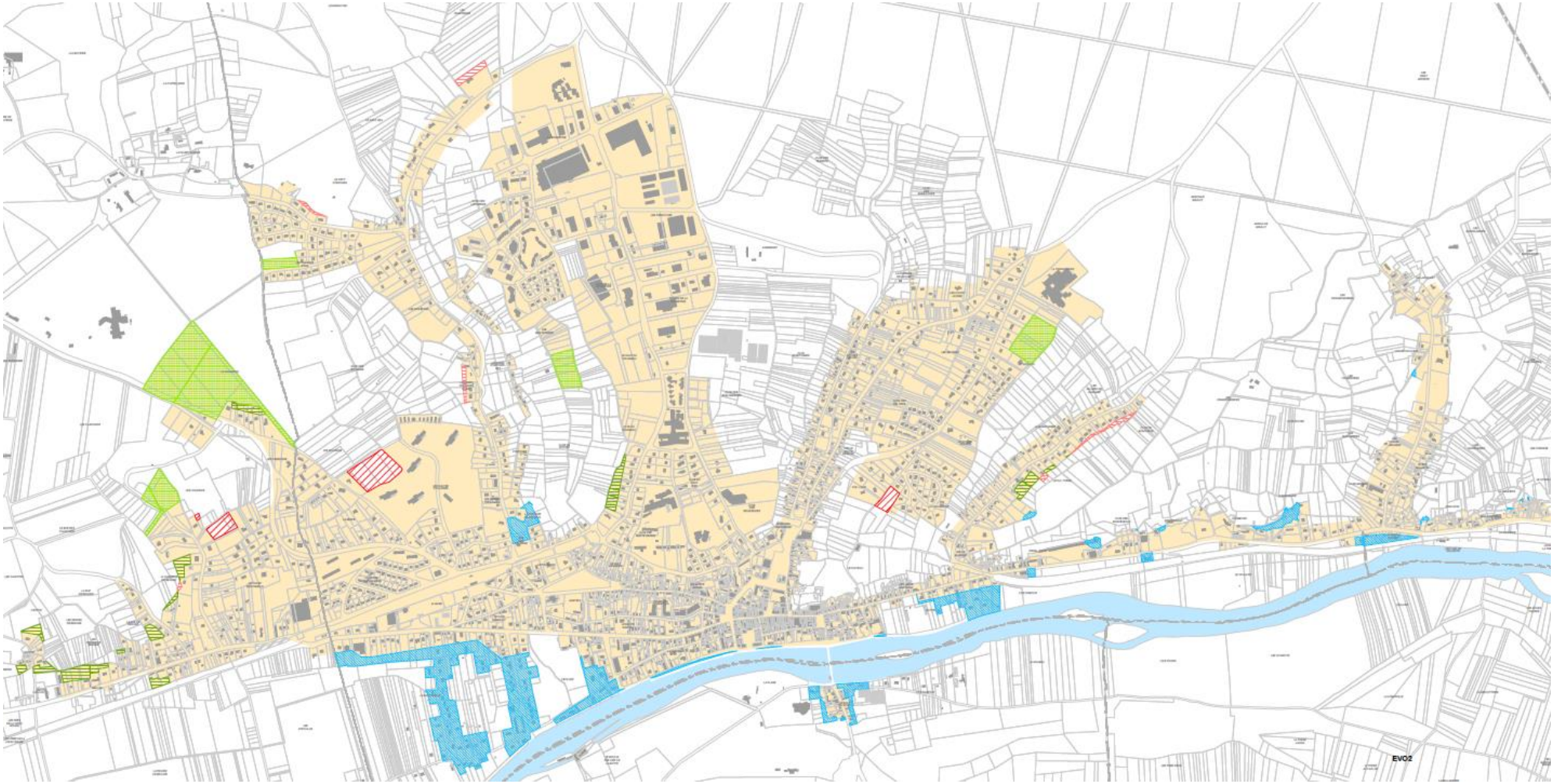


Partie urbanisée bourg extrémité nord

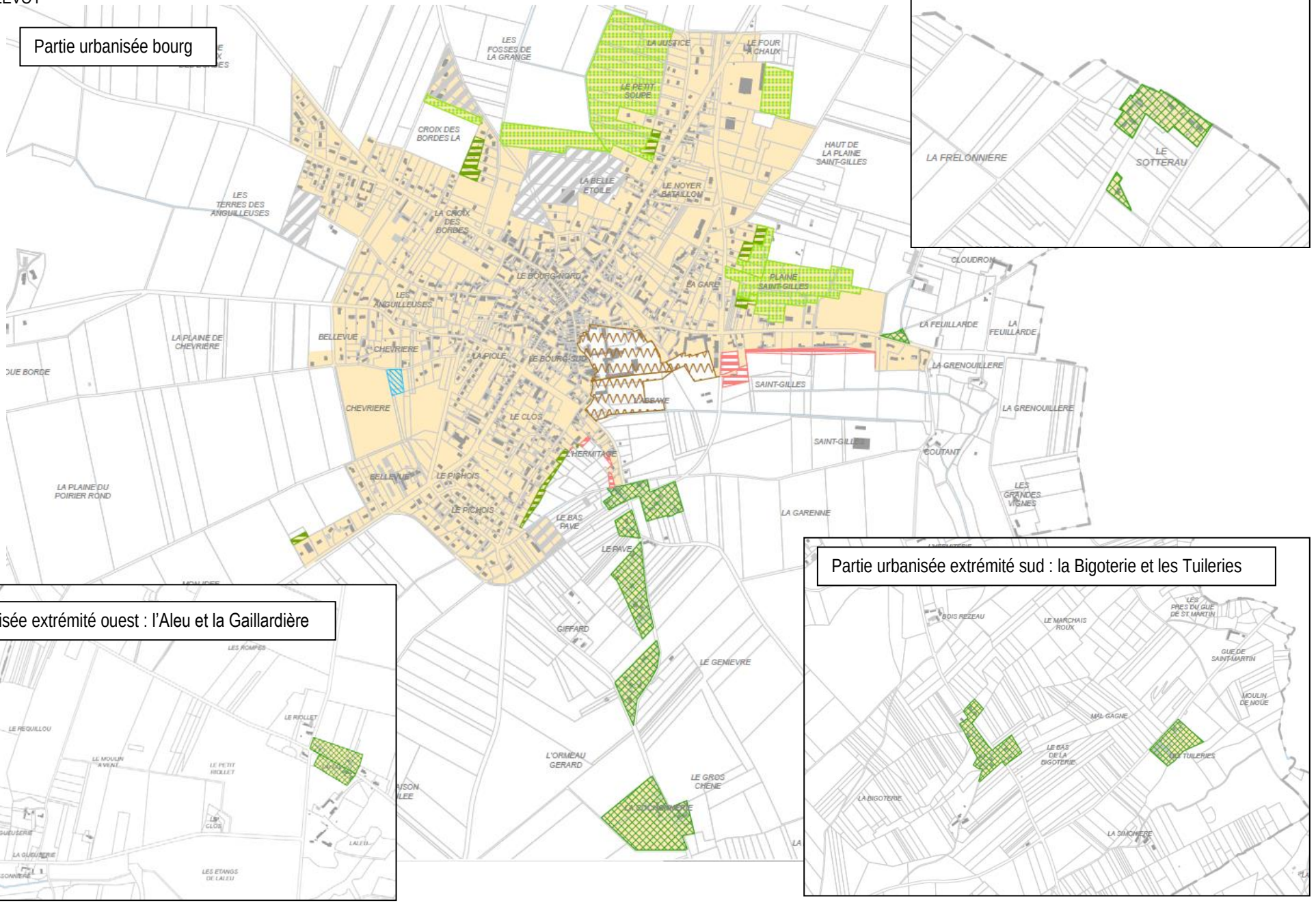
MONTRICHARD VAL DE CHER (BOURRE)



MONTRICHARD VAL DE CHER (MONTRICHARD)



PONTLEVOY


Partie urbanisée bourg
Partie urbanisée extrémité nord : le Sottereau
Partie urbanisée extrémité ouest : l'Aleu et la Gaillardière
Partie urbanisée extrémité sud : la Bigoterie et les Tuileries
LES FOSSES DE LA GRANGE
LA JUSTICE
LE FOUR A CHAUX
LE PETIT SOURE
CROIX DES BORDES LA
HAUT DE LA PLAINE SAINT-GILLES
LA FRELONNIERE
LE SOTTEREAU
LES TERRES DES ANGUILLEUSES
LA BELLE ETOILE
LE NOYER BATAILLON
LA CROIX DES BORDES
CLOUDRON
LE BOURG-NORD
LA GARE
PLAINE SAINT-GILLES
LES ANGUILLEUSES
LA FEUILLARDE
LA PLAINE DE CHEVRIERE
BELLEVUE
CHEVRIERE
LA PIOLE
LE BOURG-SUD
LA GRENOUILLERE
SAINT-GILLES
LE CLOS
L'HERMITAGE
COUTANT
LA PLAINE DU POIRIER ROND
LE PICHOIS
LES GRANDES VIGNES
LE BAS PAVE
LA GARENNE
LE PAVE
GIFFARD
LE GENIEVRE
L'ORMEAU GERARD
LE GROS CHENE
LES ROMPES
LE REQUILLOU
LE RIOLLET
LA GAILLARDIERE
LE MOULIN A VENT
LE PETIT RIOLLET
LA GUEUSERIE
LES ETANGS DE LALEU
LES PRES DU GUE DE ST MARTIN
BOIS REZEAU
LE MARCHAIS ROUX
GUE DE SAINT-MARTIN
MOULIN DE NOUE
MAL GAGNE
LE BAS DE LA BIGOTERIE
LES TUILERIES
LA BIGOTERIE
LA SIMONIERE

SAINT-GEORGES SUR CHER

Partie urbanisée nord-ouest

Partie urbanisée nord-est

Partie urbanisée centrale
TORTET
LES JARDINS DE LA CHESNERAIE
LA VALLEE DE TABUREAU
LE GRAND PASSAGE
LES PRES DE LA CHESNERAIE
LES DRUBETS
LE POIRIER D'HIVER
LA TOUR AMBROISE
LA VALLEE PITROU
LE PETIT PORTEAU
LA TAILLE DE LA CHAISE
ANNEVILLE
LE PRIEURE
CHEZELLE
LES NOUES DU PRIEURE
LES SABLONNIERES
LA POINTE
BEAUCHENES
LA PENTE DES BEAUCHENES
LA BAS DE L'AIGRI
LA CROIX FINAULT
LE BOURJEOU
LA PETITE VARENNE
LE CARROIR DE LA POINTE
LES PRIOLETS
LES GUETTES
LE BUISSON TOURNET
LA FONTAINE DU TONNEAU
LES FONDS DU BOURJEOU
LA JAUNAY
LA POTERIE
L'AIGRI
LE PRIEURE DE LA CHAISE
LA CHAISE
LE CARROIR DE LA POTERIE
LE CLOS DES GUETTES
LA CAVE PAILLAUT
LA CROIX SAINTE-MARTHE
LA BEAUGE
LES FONDS DE GODARD
LE CLOS GUILLON
GODARD
LA FEVERIE
LA METRIERE
LA CHAISE-EST
LES MAILLIS
LA PREE VINETTE
LA CHAISE SUD-OUEST
LES FONDS DE JARNAC
LES FOSSES
JARNAC NORD
LES PRES JOUMAS
LE POTEAU
LES RONCES DE LA PREE VINETTE
LE CARROIR DU PORTEAU
LE GATACIER DE JARNAC
LES JARDINS DU CHATELIER
LE COTACIER
LE MOULIN DE LA
LES PERRETS
LE PETIT CHATELIER

Extrémité sud : Monteriou et Villeneuve

Saint-Julien de Chédon

Zone urbanisée nord

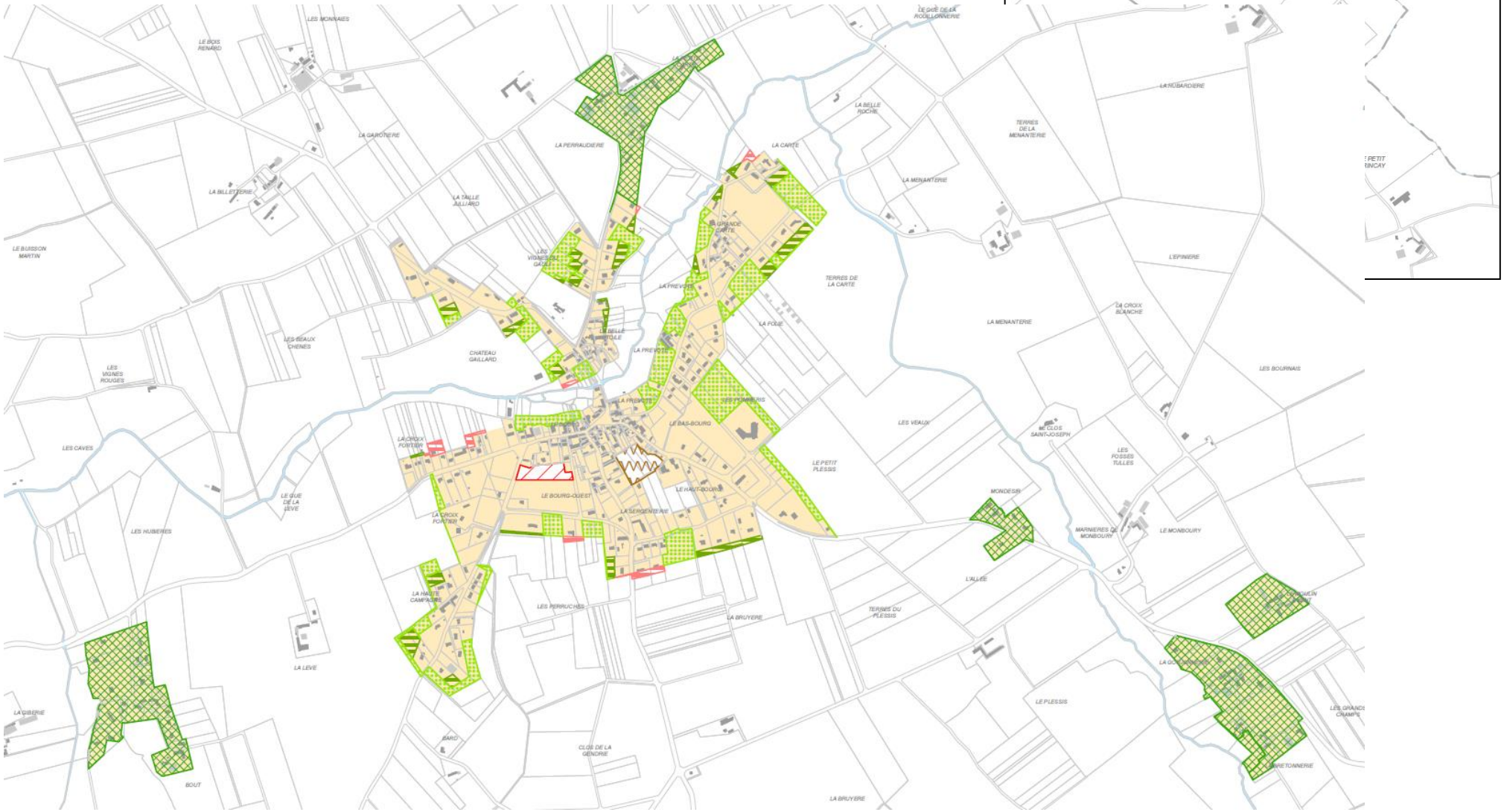
Zone bourg

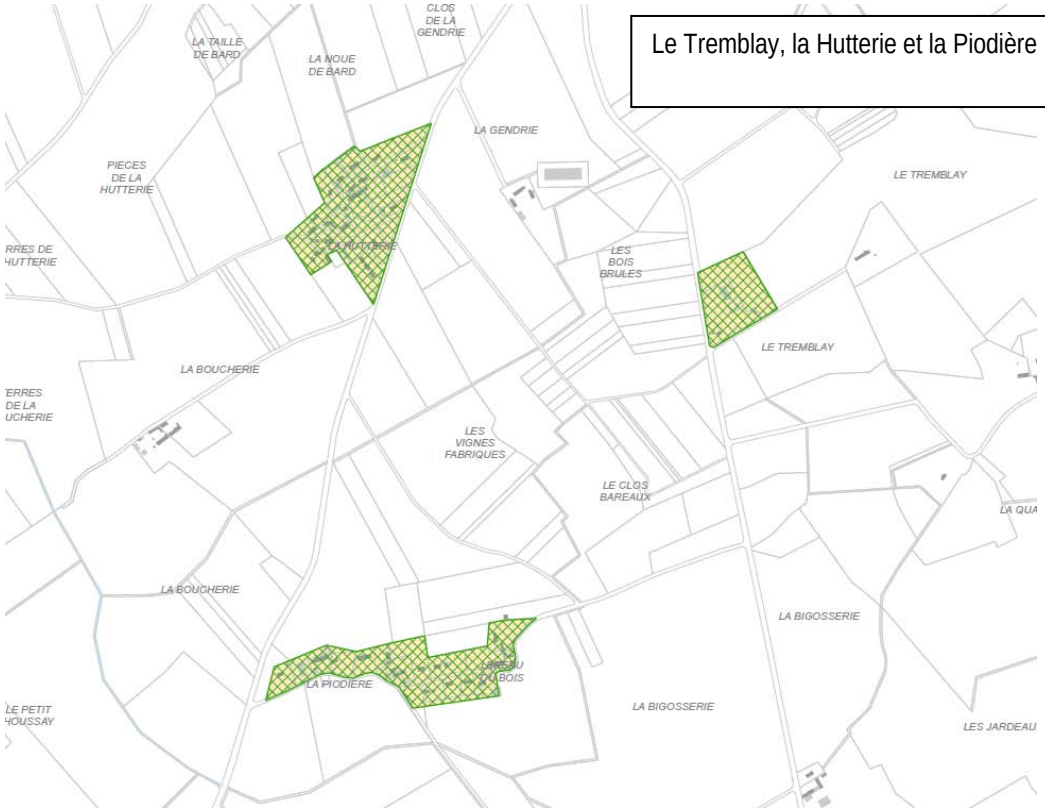
Extrémité sud-est

VALLIERES LES GRANDES

Zone bourg et partie centrale

Extrémité nord-est : la Rouillonnerie





Le Tremblay, la Hutterie et la Piodière

SIXIEME PARTIE : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLUI

LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'article L.153-27 du Code de l'urbanisme stipule que « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Concernant le territoire du Cher à la Loire, afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLUi au regard de la satisfaction des besoins en logements, il s'agit de mettre en place un tableau de bord de suivi annuel des opérations autorisées regroupant a minima les champs suivants :

- date de délivrance du permis de construire ;
- **maître d'ouvrage** ;
- localisation **de l'opé**ration : commune / bourg ou hameau
- **mode d'urbani**sation : renouvellement urbain / densification d'une dent creuse / densification d'un fond de jardin / changement de destination en zone A ou N/ densification d'une zone UB ou AU avec OAP / extension dans une zone AU avec OAP
- procédur**e d'amé**nagement : ZAC / lotissement / permis groupé / diffus ;
- nombre de logements créés avec ventilation en fonction de la forme urbaine (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif), de la taille du logement (programme de T1, T2, T3, et plus) et du mode de financement (logement locatif aidé, accession sociale, libre...) ;
- **date d'achèvemen**t de **l'opération** ;
- **nombre d'occupants à la date d'achèvement de l'opération, â**ge des **occupants pour voir l'effet sur l'accueil de j**eunes ménages.

LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

L'évaluation environnementale menée ici *ex-ante* ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLUi et, *in fine*, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés. Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLUi dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivi, comme par exemple, suivi du contexte territorial (indicateurs de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi *stricto sensu* des conséquences de la mise en œuvre du PLUi (indicateurs de résultat). En conséquence, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet. Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation. Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et pourra engendrer des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire du Cher à la Loire.

Remarque importante : les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLUi puisse être justifiée au regard de l'environnement, tel que celui-ci a été défini.

Cf. document 01d : Evaluation environnementale – Tome 4 du rapport de présentation

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial/Source de données	Fréquence d'actualisation
Consommation foncière/ Occupation du sol	Répartition des occupations du sol par usage sur le territoire intercommunal	Maintien d'une croissance urbaine limitée et préservation des espaces naturels et agricoles	Zones U (urbaines) : 993,70 ha Zones AU (à urbaniser) :63,03 ha, dont 44,39 en 1AU et 63,03 ha en 2AU Zones A (agricoles) : 11 916,00 ha Zones N (naturelles et forestières) : 6 899,17 ha	Bilan des 9 ans.
	Suivi de la mise en œuvre des projets localisés en extension urbaine	Permet d'assurer le suivi de la consommation d'espace : - Pour l'habitat (suivi de la mise en œuvre des projets localisés en zones 1AU, situés en extension urbaine)	Surface viabilisée des zones prévues en ha et nombre de logements prévus : FA – 2 : 1,27 ha / 16 lgt MVC-5 : 1,30 ha / 19 lgt PO-2 : 2,19 ha / 27 lgt PO-3 : 2,11 ha / 23 lgt SG-4 : 4,73 ha / 57 lgt SG-5 : 1,25 ha / 15 lgt	Annuelle
			Sur la base des autorisations d'urbanisme, nombre de logements réalisés au sein de ces opérations.	Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.
		Suivi de la construction d'abris de jardins au sein des espaces Nja	Sur la base des autorisations d'urbanisme, surface de construction autorisée en STECAL Nja en m²	Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.
		- Pour l'activité économique : suivi de la mise en œuvre des projets localisés en zones 1AUi ou 1AUic, situés en extension urbaine et suivi de la construction au sein des STECAL Ay et Ny	Surface viabilisée des zones prévues en ha : MVC-1 : 4,17 ha SG-6 : ha (zone 1AUic)	Annuelle
			Surface construite au sein des zones d'activités sur la base des autorisations d'urbanisme en m².	Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.
			Sur la base des demandes d'autorisation d'urbanisme, en m² de construction, autorisés au sein des STECAL : Ay : activité industrielle de Chissay-en-Touraine Ny : tailleur de pierre à Chissay-en-Touraine Ny : garage à Chissay-en-Touraine Ny : FEL à Monthou-sur-Cher	Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.

			Ny : MMP à Monthou-sur-Cher Ny : emprise de paysage à Saint-Georges-sur-Cher Ny : cercle canin à Saint-Julien de Chédon.	
		- Pour les équipements publics : suivi de la mise en œuvre des projets localisés en zone 1AUe en extension urbaine, et suivi de la construction au sein des STECAL Nl et Ne, suivi de la mise en œuvre des emplacements réservés pour les extensions de cimetière	Surface viabilisée des zones prévues en ha : MVC-10 : 1,30 ha Sur la base des autorisations d'urbanisme, suivi des m² de construction, autorisés au sein de la zone 1AUe. Sur la base des autorisations d'urbanisme, suivi des m² de construction, autorisés au sein des STECAL : Nl : zone de loisir de l'étang des Hauts Prés de Monthou-sur-Cher ; Nl : base ULM de Monthou-sur-Cher ; Nl : aire de camping-car et entrée de Saint-Georges-sur-Cher ; Nl : étang de Saint-Julien de Chédon Nl : étang de Vallières-les-Grandes Ne : plage de Faverolles sur Cher Ne : espaces sportifs et activité canine de Faverolles sur Cher ; Ne : terrains de sport à Sait-Georges-sur-Cher Ne : terrains de sport à Bourré (Montrichard Val de Cher). ER n° 1 : extension du cimetière de Chissay-en-Touraine : 3040 m². ER n°24 : extension du cimetière de Saint-Julien-de-Chédon : 2741 m².	Annuelle Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs. Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs. Annuelle- à compléter par les bénéficiaires des emplacements réservés.
		- Pour le tourisme : suivi de la construction au sein des STECAL Nt et Nlc	Sur la base des demandes d'autorisation d'urbanisme, en m² de construction : Nlc Saint-Georges sur Cher : Nlc Pontlevoy : Nlc Faverolles sur Cher : Nt : Château de Chissay	Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.

			Nt : Château de la Ménaudière à Chissay-en-Touraine ; Nt : Hébergement insolite sur le site d'Aiguevive à Faverolles -sur-Cher Nt : Château de Gué Péan : Monthou-sur-Cher	
		- Pour la mobilité : suivi de la mise en œuvre des emplacements réservés en extension urbaine	ER n°8 : élargissement de la voie à Pontlevoy : 8 ha ER n°13 : aménagement d'une liaison douce entre Pontlevoy et Thenay : 2140 m² ER n°25 : création d'un parking à Saint-Julien de Chédon : 2086 m² ER n°26 : création d'un parking à Saint-Julien de Chédon : 1849 m²	Annuelle- à compléter par les bénéficiaires des emplacements réservés.
Densification / Renouvellement urbain	Densité de logements par hectare pour les nouvelles constructions Suivi de la consommation des potentiels immédiatement disponibles repérés dans le diagnostic	Croissance urbaine encadrée Lutte contre l'étalement urbain	11.9 ha annuels consommés sur la période 2002-2014, 2,9 ha par an en objectif pour le nouveau PLUi Suivi des permis de construire, sur la base de 330 potentiels de construction identifiés.	Bilan des 9 ans. Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.
	Suivi de la mise en œuvre des sites soumis à OAP en densification urbaine ou en rénovation urbaine	Vérification de la mise en œuvre des projets et du respect des programmes envisagés	BO-2 : 5 lgt CH-1 : 4 lgt CH-2 : 4 lgt CH-3 : 4 lgt CH-4 : 9 lgt CH-5 : 5 lgt FA-3 : 10 lgt MO-1 : 9 lgt MO-2 : 10 lgt MO-3 : 11 lgt MO-4 : 15 lgt MVC-2 : 8 lgt MVC-3 : 36 lgt MVC-6 : 10 lgt MVC-7 : 58 lgt	Annuelle, sur la base des autorisations d'urbanisme.

			MVC-8 : 4 lgt MVC-9 : 17 lgt MVC-11 : 7 lgt PO-1 : 26 lgt PO-2 : 27 lgt PO-3 : 23 lgt PO-4 : 7 lgt PO-5 : 13 lgt PO-6 : 8 lgt PO-7 : 18 lgt SG-1 : 7 lgt SG-2 : 4 lgt SG-3 : 5 lgt SJ-1 : 4 lgt SJ-2 : 20 lgt SJ-3 : 8 lgt V-1 : 18 lgt V-2 : 4 lgt V-3 : 18 lgt V-4 : 17 lgt	