

JUSTIFICATIONS

Version approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais en date du 16 février 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Mise en compatibilité n°1, approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mars 2023.

La Présidente,

Brigitte DUPUIS

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B' or '18'.

Le Castelrenaudais,
un territoire d'excellence

RAPPORT DE PRESENTATION

Envoyé en préfecture le 11/04/2023

Reçu en préfecture le 11/04/2023

Publié le

ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Berser
Levrault

SOMMAIRE

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD 3

PREAMBULE	3
LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME	3
LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLUI.....	3
RAPPEL DU CONTEXTE DANS LEQUEL SE SITUE L'ELABORATION DE CE PLUI	4
EXPLICATION DES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE PADD.....	5
DES OBJECTIFS PROPRES AU TERRITOIRE, A LA POURSUITE DES GRANDS PRINCIPES DE CE PROJET ...	5
LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL DU CASTELRENAUDAIS	5
L'IMPORTANCE DE LA DURABILITE DU PROJET DE TERRITOIRE	8
L'ATTRACTIVITE DU CASTELRENAUDAIS, ENJEU PRINCIPAL DE SON AUTONOMISATION	14

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 22

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	22
L'ANALYSE DES BESOINS EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS, EN EQUIPEMENTS ET ECONOMIQUES	22
ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET EN EQUIPEMENTS.....	22
ANALYSE AU REGARD DES BESOINS ECONOMIQUES	32
LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE.....	32

PARTIE 3 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR ELABORER LES OAP 34

LA JUSTIFICATION GENERALE DES OAP	34
LA DELIMITATION DES SITES A OAP.....	34
LA LOCALISATION DES OAP SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	34
LE FONCTIONNEMENT DES OAP	35
LA COMPATIBILITE ENTRE LES OBJECTIFS AFFICHES AU PADD ET LES OAP.....	35
LA JUSTIFICATION RESPECTIVE DE CHAQUE OAP	36

PARTIE 4 : EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES..... 50

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLUI ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS, SOUS-SECTEURS ET STECAL CREES	50
LES ZONES URBAINES	50
LES ZONES A URBANISER	56
LES ZONES AGRICOLES	58
LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	66
LE TABLEAU DES SURFACES	69
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT — DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	70
LES SECTEURS SOUMIS A OAP.....	70
LES MARGES DE RECULE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS EN DEHORS DES ESPACES URBAINES	70
LES EMPLACEMENTS RESERVES	71
LES PERIMETRES AU SEIN DUQUEL DOIT ETRE PRESERVEE OU DEVELOPPEE LA DIVERSITE COMMERCIALE.....	71
LE PERIMETRE D'INCONSTRUCTIBILITE DE 5 ANS	71
LES BATIMENTS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	71

LES BATIMENTS, ELEMENTS SURFACIQUES OU ELEMENTS PONCTUELS ET LES MURS, IDENTIFIES POUR UN MOTIF D'ORDRE CULTURE, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL	72
LES TERRAINS POTENTIELLEMENT POLLUES	73
LA PROTECTION DES ELEMENTS LES PLUS SENSIBLES DE LA TRAME VERT ET BLEUE	73

LES DISPOSITIONS A VALEUR INFORMATIVE FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES	74
--	----

PARTIE 5 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES ENTRE LES PLU COMMUNAUX ET LE PLUI ET LA JUSTIFICATION DU DEVELOPPEMENT DE CERTAINS BOURGS75

PARTIE 6 : INCIDENCE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT81

CONTEXTE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI	81
ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT	82

PARTIE 7 : LES INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN108

LES INDICATEURS DE SUIVI	108
--------------------------------	-----

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

PREAMBULE

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 du Castelrenaudais doivent répondre aux objectifs de développement durable énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, 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 PLUi

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais doit également tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU(i) 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 sauvegarde 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.
- 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(i) au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. 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(i) 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.

RAPPEL DU CONTEXTE DANS LEQUEL SE SITUE L'ELABORATION DE CE PLUi

La Communauté de Communes du Castelrenaudais exerce la compétence Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017. C'est pourquoi elle a eu à cœur de s'engager dans l'élaboration de son propre document d'urbanisme intercommunal lui permettant une mise en œuvre plus aisée de sa politique au sens large. A travers la délibération du 18 juillet 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi, les élus intercommunaux ont souhaité affirmer la poursuite des objectifs suivants :

- Prolonger la volonté affichée dans le projet de territoire du Castelrenaudais ;
- Intégrer les orientations et prescriptions édictées dans le SCoT ABC ;
- Maîtriser l'espace et favoriser la mixité :
 - o En favorisant une urbanisation assurant l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles ;
 - o En assurant un développement cohérent et harmonieux entre les communes du territoire (entre le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquables) ;
 - o En protégeant le patrimoine bâti et assurer son évolution pour des activités de développement économique et touristique ;
 - o En prenant en compte les innovations architecturales ;
 - o En étudiant les interconnexions entre les communes du territoire entre elles, ainsi qu'entre le territoire et les territoires voisins.
- Renforcer l'attractivité économique du territoire
 - o Permettre le développement des espaces d'activités existants sur le territoire (parcs industriels, future ZAC, site de l'INRA) ;
 - o Favoriser le développement du numérique sur le territoire ;
 - o Contribuer à l'animation et le développement touristique du territoire ;
- Préserver l'environnement et respecter la biodiversité ;
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable en proposant un développement urbain participant à la réduction des consommations énergétiques et à la préservation des ressources naturelles.

EXPLICATION DES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE PADD

L'élaboration du PLUi ayant débuté au premier trimestre 2018, l'ambition affichée par la Communauté de Communes était une approbation du document au cours de l'année 2020. Le PLUi étant appelé à satisfaire les besoins de développement de la Communauté de Communes pour une dizaine d'année, tous les objectifs quantitatifs et qualitatifs déclinés dans ce PADD sont réfléchis pour la période 2020-2030.

C'est au cours de l'élaboration du diagnostic que les principaux enjeux du territoire se sont dessinés et ont permis d'affirmer, d'affiner et de préciser les objectifs de territoires définis initialement dans le cadre de la délibération de prescription du PLUi. Quelques éléments de contexte sont également venus enrichir la réflexion sur le projet de territoire. Les objectifs nationaux en faveur de la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs en font notamment partie. En effet, le déclenchement de nouveaux financements en faveur de cette politique nationale a notamment permis à l'échelle intercommunale la signature avec l'Etat d'une convention d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), et de manière plus ciblée, de l'organisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat spécifique de Renouveau Urbain (OPAH-RU).

Le principe proposé pour l'élaboration de ce PADD est de s'appuyer en partie sur la structure du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Amboise, Bléré, Château-Renault (ABC) et de la décliner à l'échelle intercommunale. Il semble évident pour les élus de la Communauté de Communes que le Castelreanaudais ne puisse porter seul un projet de territoire ambitieux. Elle se doit donc collaborer avec les Communautés de Communes du Val d'Amboise et de Bléré Val de Cher pour une ambition commune d'autonomisation face à l'attractivité forte que représente la métropole tourangelle.

Le PLUi reprend ainsi pleinement le fondement du projet de territoire du SCoT, à savoir « un défi qualitatif dans un positionnement géographique stratégique et une dominante environnementale reconnue et revendiquée ». Le territoire du SCoT vise à se positionner comme « une communauté de vie [...] alternative crédible à la métropolisation de l'agglomération de Tours » grâce à une exemplarité patrimoniale, de développement durable et de diversité.

Afin de viser cet objectif ambitieux, la Communauté de Communes décline son projet de territoire en 7 axes ciblés :

- une organisation territoriale hiérarchisée,
- la qualité environnementale et patrimoniale,
- le développement urbain et le renouveau de certains espaces,
- le développement économique,
- la qualité et la diversité de ses équipements et services,
- les possibilités de s'y déplacer
- le développement de son espace urbain central, l'agglomération de Château-Renault comme élément incontournable de la réussite de ce projet.

DES OBJECTIFS PROPRES AU TERRITOIRE, A LA POURSUITE DES GRANDS PRINCIPES DE CE PROJET

LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL DU CASTELRENAUDAIS

« S'autonomiser »

Le développement durable du territoire de la Communauté de Communes repose principalement sur l'affirmation de son autonomie par rapport à ses territoires voisins. En effet, ce dernier est encore trop dépendant des grandes agglomérations environnantes que ce soit en termes d'emplois (des points de vue qualitatifs et quantitatifs), d'équipements, de services et commerces, etc. Cette dépendance, en plus d'entraîner un manque d'attractivité pour de nouveaux habitants, est surtout préjudiciable pour les familles déjà présentes sur le territoire et qui doivent faire face à une réalité d'augmentation des coûts de déplacements.

Ainsi, avant de s'attacher à l'accueil de nouvelles populations sur son territoire, la Communauté de Communes concentre l'ensemble de ses efforts sur le développement de nouveaux emplois. Cela se traduit notamment par un objectif de croissance démographique jugé raisonnable de +0,8% en moyenne par an sur la période 2020-2030 alors que la croissance démographique passée était sensiblement plus forte, notamment sur la période 1999-2015 (environ 1%). Les efforts sur l'emploi s'attacheront donc à une croissance plus forte du nombre d'emplois, mais aussi leur diversification, notamment vers des emplois plus qualifiés. Cette croissance du nombre d'emplois reste néanmoins plus difficile à quantifier puisqu'elle est dépendante des typologies d'entreprises qui s'implanteront sur le territoire. Toutefois, pour la traduction de cet effort, le PADD prévoit de limiter la consommation

d'espace lié à l'habitat et aux équipements à une trentaine d'hectares contre 75 ha pour le développement de l'activité économique. Bien entendu, il convient de prendre ces chiffres de la consommation foncière avec prudence, puisqu'ils ne sont pas les seuls facteurs à l'accueil de nouveaux emplois.

Précisions sur l'objectif de 0,8% de croissance démographique :

Cet objectif démographique, inscrit pleinement dans les orientations du SCoT, a fait l'objet d'arbitrages à l'échelle de la Communauté de Communes du fait du ralentissement de la croissance observé sur la période 2010-2015 (post crise économique de 2008), aux alentours de 0,6% par an. Néanmoins, ce ralentissement reste à relativiser puisque :

- *Le Castelrenaudais a pris beaucoup de retard sur les besoins en logements observés sur le territoire, la plupart des derniers lotissements étant complets et/ou les PLU communaux ne proposant plus de surfaces à urbaniser ou de potentiels en densification, à l'image de Villedômer ;*
- *Depuis le début de l'année 2018, les conditions économiques sont favorables et de nombreuses entreprises s'installent sur le territoire avec des créations d'emplois à la clé. Les demandes de logement risquent donc d'évoluer positivement ;*
- *Les communes situées dans la 3^{ème} couronne de Tours, à l'image de Nouzilly, constatent une pression foncière importante du fait du desserrement de l'agglomération ;*
- *Les promoteurs et professionnels de l'habitat sont très intéressés par le territoire et se renseignent auprès des mairies ;*
- *Les bailleurs sociaux s'engagent également dans des projets sur le territoire, par la construction de logements neufs ou quelques réhabilitations.*

Taux de variation annuel moyen entre 1968 et 2015 (en %)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Castelrenaudais	1,02	0,90	0,65	0,31	1,15	0,60

« Se structurer »

Ce principe d'autonomisation passe donc inévitablement par l'affirmation du Pôle Urbain Structurant de l'agglomération de Château-Renault comme principal, vecteur de développement économique, démographique, en équipements, etc. pour l'ensemble des

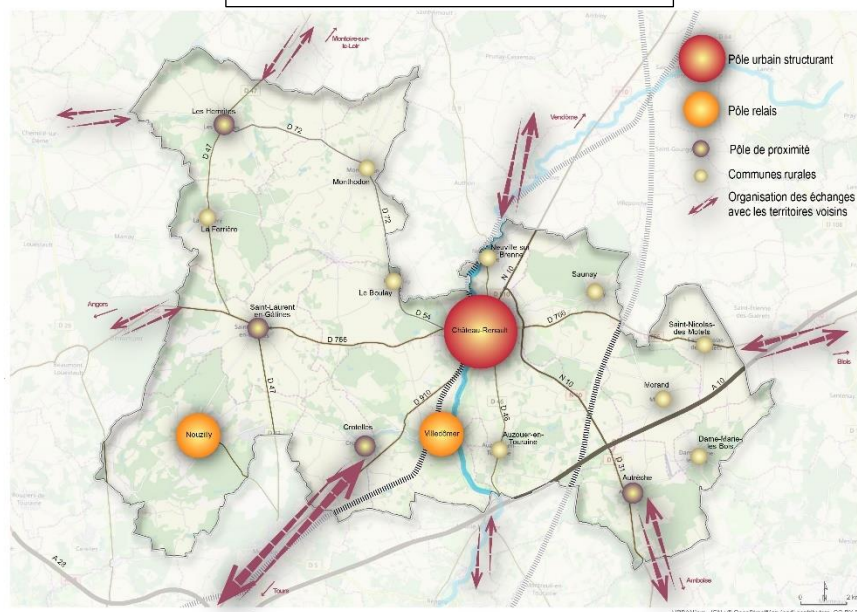
communes du territoire et principale porte d'entrée/sorties sur le territoire, notamment par le biais de son pôle gare. Notons que l'agglomération de Château-Renault est constituée par la ville centre de Château-Renault ainsi que tous les espaces urbains situés en dehors des limites communales de la ville (quartiers de la Touche au Boulay, l'Espérance à Neuville-sur-Brenne, Le Châtellier à Saunay, Le Pichon à Auzouer-en-Touraine, le site de la Boisinière à Villedômer).

Le relais de ce Pôle Urbain Structurant est ensuite assumé par les communes de Nouzilly et Villedômer en tant que « Pôles Relais » qui devront rayonner par leur densité en équipements, commerces et service sur leurs territoires respectifs. Celles-ci devront également participer au développement démographique du territoire et absorber une partie non négligeable de la demande.

Ce renforcement des principales polarités, par ailleurs désignées comme tel par le SCoT ABC, doit cependant veiller à préserver la vitalité des autres communes « rurales » contribuant à la richesse de ce territoire ainsi qu'à une échelle de proximité nécessaire à la pluralité de caractères proposée par le territoire (plus ou moins rural, plus ou moins patrimonial, du plus ou moins proche d'une agglomération, plus ou moins paysagé, etc.). C'est notamment pour cela que d'autres pôles de proximités devront s'affirmer parmi ces territoires ruraux, en s'appuyant sur leur caractéristiques propres (dynamisme démographique, positionnement stratégique, nombre d'emplois conséquent, isolement contribuant à une densité de commerces, services et équipements plus forte). Ces pôles de proximité sont les communes des Hermites, de Saint-Laurent-en-Gâtines, de Crotelles et d'Autrèche.

C'est ainsi que la hiérarchisation communale, reprise initialement du SCoT pour le Pôle Urbain Structurant de l'agglomération de Château-Renault et les Pôles Relais de Nouzilly et Villedômer est complétée par l'insertion de cette nouvelle strate des Pôles de Proximité.

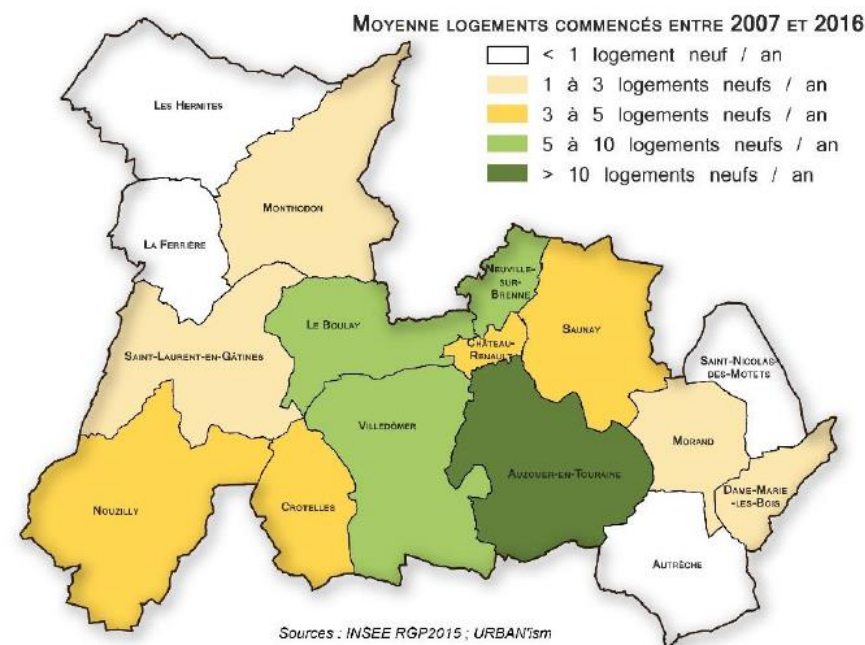
Structuration territoriale affirmée au PADD

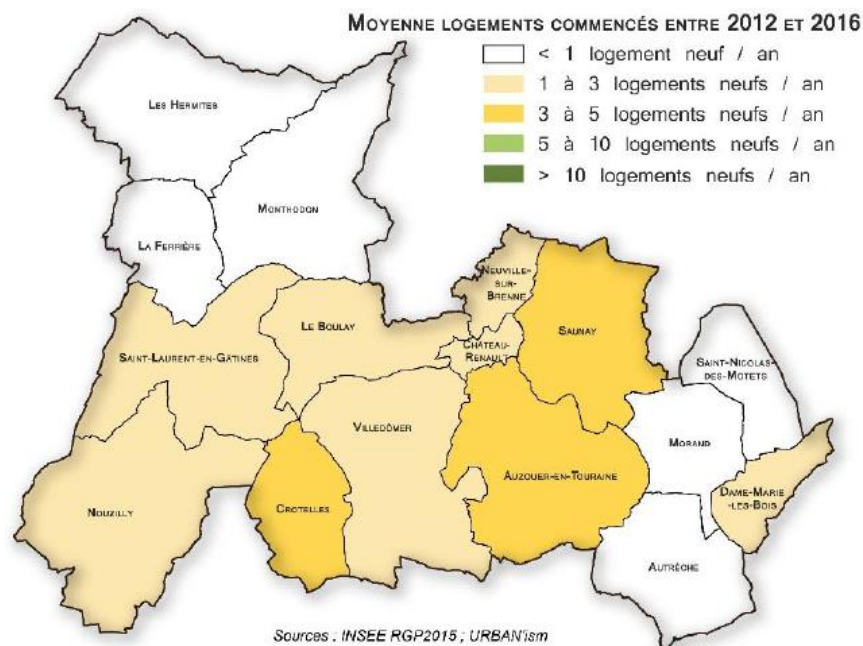


Cette hiérarchisation se traduit notamment par une répartition de la création de nouveaux logements sur le territoire, à savoir 35% sur l'agglomération de Château-Renault, 25% sur les Pôles Relais et les 40% restant sur les autres communes rurales (cf : précisions ci-dessous). Il s'agit en réalité d'une véritable volonté d'inflexion, ou plutôt de maîtrise, des phénomènes passés où les constructions se sont plutôt réparties de manière anarchique (au gré des opportunités permises par les PLU ou lotissements disponibles, en raison du desserrement de l'agglomération tourangelle, etc.). Ainsi, les communes pôles du territoire accueilleront près 60% des nouveaux logements. Aucun pourcentage n'est déterminé pour les Pôles de Proximité. En revanche, dans le cadre des réflexions sur le règlement, l'affirmation des Pôles de Proximité pourra se traduire par des possibilités de développement plus importantes et/ou plus diversifiées (habitat, économie, commerce, équipements, etc.) que sur les autres communes plus rurales.

Précisions sur le scénario en logements :

Initialement, une répartition de 35% des nouveaux logements sur l'agglomération de Château-Renault, de 30% sur les Pôles Relais et 35% sur les autres communes avait été débattue lors du Conseil Communautaire du 18 juin 2019. Il s'est avéré, dans le cadre de la traduction réglementaire de cette répartition, que cela représentait un nombre conséquent de nouveaux logements à réaliser pour les Pôles Relais, risquant d'engendrer une extension de l'enveloppe urbaine excessive, une pression forte sur les équipements, etc. Cette répartition a donc été réduite sur les pôles relais pour être redistribuée sur les autres communes plus rurales et notamment les Pôles de Proximité.



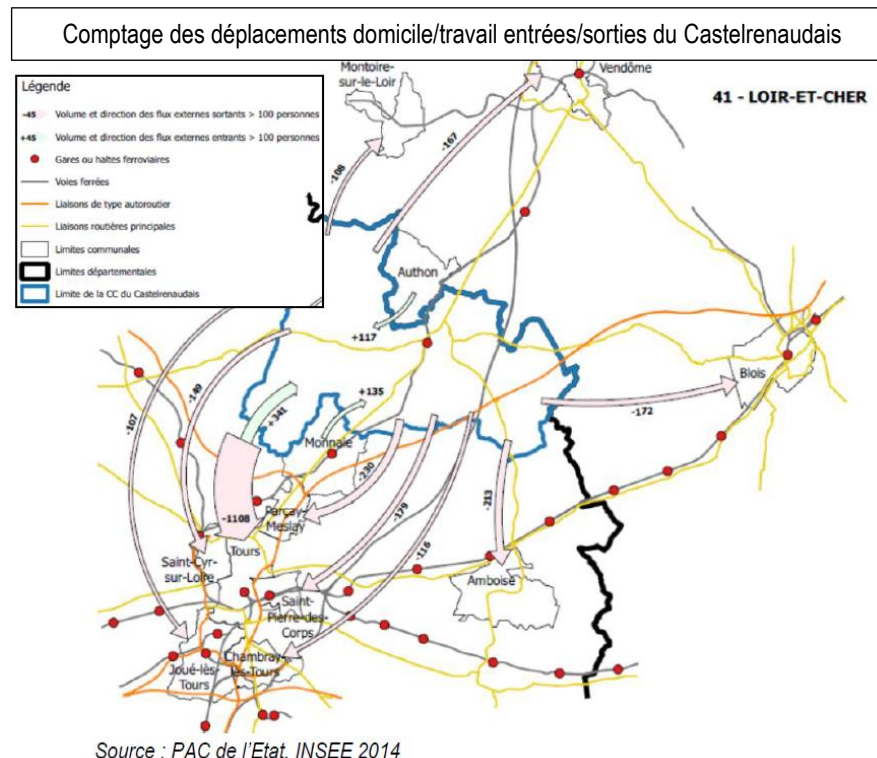


« Ne pas faire abstraction des territoires voisins »

Si la volonté principale de la Communauté de Communes reste celle de son autonomisation par le biais d'une vraie structuration, elle ne reste, et restera, pas moins dépendante des principales agglomérations environnantes pour des typologies d'emplois, équipements, services et commerces spécifiques. Ce PLUi doit donc prendre en compte cette réalité et s'attacher à organiser les échanges avec les territoires avoisinants.

La place du ferroviaire est notamment un sujet important pour ce territoire mais l'absence d'une ligne TER double limite fortement les cadencements. Le territoire doit donc s'efforcer de trouver de nouvelles alternatives à la voiture individuelle à l'image du covoiturage ou du

développement de lignes de car performantes et coordonnées avec les lignes intra-urbaines de l'agglomération Tourangelle.



L'IMPORTANCE DE LA DURABILITE DU PROJET DE TERRITOIRE

Pour se positionner comme une « *alternative crédible à la métropolisation de l'agglomération tourangelle* », le territoire du Castelrenaudais doit impérativement s'engager dans un projet durable, capable de s'adapter aux enjeux d'aujourd'hui et de demain (biodiversité, coût du transport, parcours résidentiel, réchauffement climatique, etc.). Si les territoires très urbains environnants ont une plus grande capacité d'adaptation du fait de leurs importantes concentrations démographiques et d'emplois (possibilités de développement du transport en

commun, limitation des déplacements domicile/travail, capacités financières plus importantes pour la maîtrise des projets urbains, etc.), le territoire du Castelrenaudais doit pouvoir proposer à ses habitants des actions crédibles, à son échelle, pour son habitabilité sur le long terme. Les populations actuelles et futures doivent pouvoir se projeter à long terme sur la Communauté de Communes.

PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE SANS COMPROMETTRE LES ACTIVITES HUMAINES

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, mis en place suite au Grenelle de l'environnement, ayant pour but la préservation de la biodiversité. Elle correspond à un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui permet aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et ainsi d'assurer leur survie. La Trame Verte et Bleue contribue également au maintien des services rendus par la nature (qualité des eaux, pollinisation, rétention des eaux, qualité du cadre de vie, ventilation naturelle, régulation des températures d'été, loisirs, tourisme, structuration des paysages, etc.) ce qui est particulièrement vrai dans ce contexte de réchauffement du climat.

Dans ce contexte, le PADD identifie la nécessité d'insérer la trame verte et bleue de la Communauté de Communes à un réseau plus large à l'échelle Régionale et précisé localement sur le territoire du SCoT. A l'inverse, ce réseau régional, pour fonctionner, doit nécessairement avoir une traduction locale.

Il exprime également l'obligation de préservation des espaces naturels les plus remarquables du territoire pour leur rôles de réservoirs de biodiversité. Les principaux espaces concernés sur le territoire sont les ZNIEFF, les vallées, les massifs forestiers, mares et étangs, etc. Cela se traduira concrètement, au niveau du règlement, par un classement en zone naturelle ou agricole, et plus ponctuellement par une déclinaison d'outils spécifiques de protections strictes. Ces éléments de protection sont notamment nécessaires au niveau des continuités dégradées, causées principalement par les axes de flux qui traversent le Castelrenaudais (LGV, autoroute, etc.).

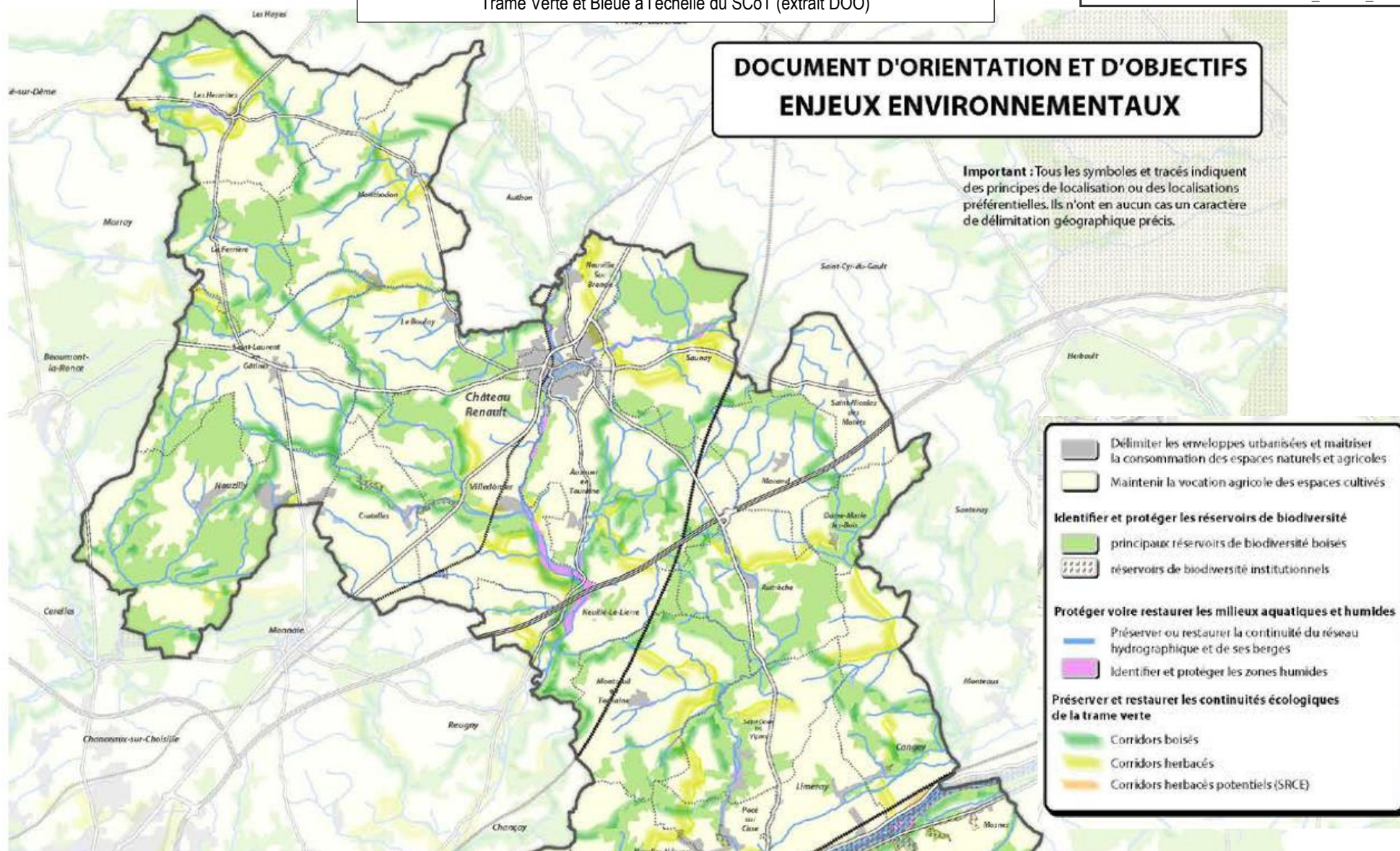
Au-delà de ces grands réservoirs de biodiversité et des principaux corridors écologiques, il convient également de porter une attention particulière aux milieux naturels dits

« ordinaires » situés au cœur des espaces urbanisés ou à leurs franges immédiates. Ce sont à la fois des espaces de biodiversité intéressants, mais aussi des éléments participant de la valorisation du cadre de vie. Ils ont donc un rôle indéniable à jouer sur l'attractivité du territoire d'où la nécessité d'en préserver certains ou d'en prévoir dans les futurs aménagements, notamment dans un contexte où la tendance est à la densification des tissus urbanisés.

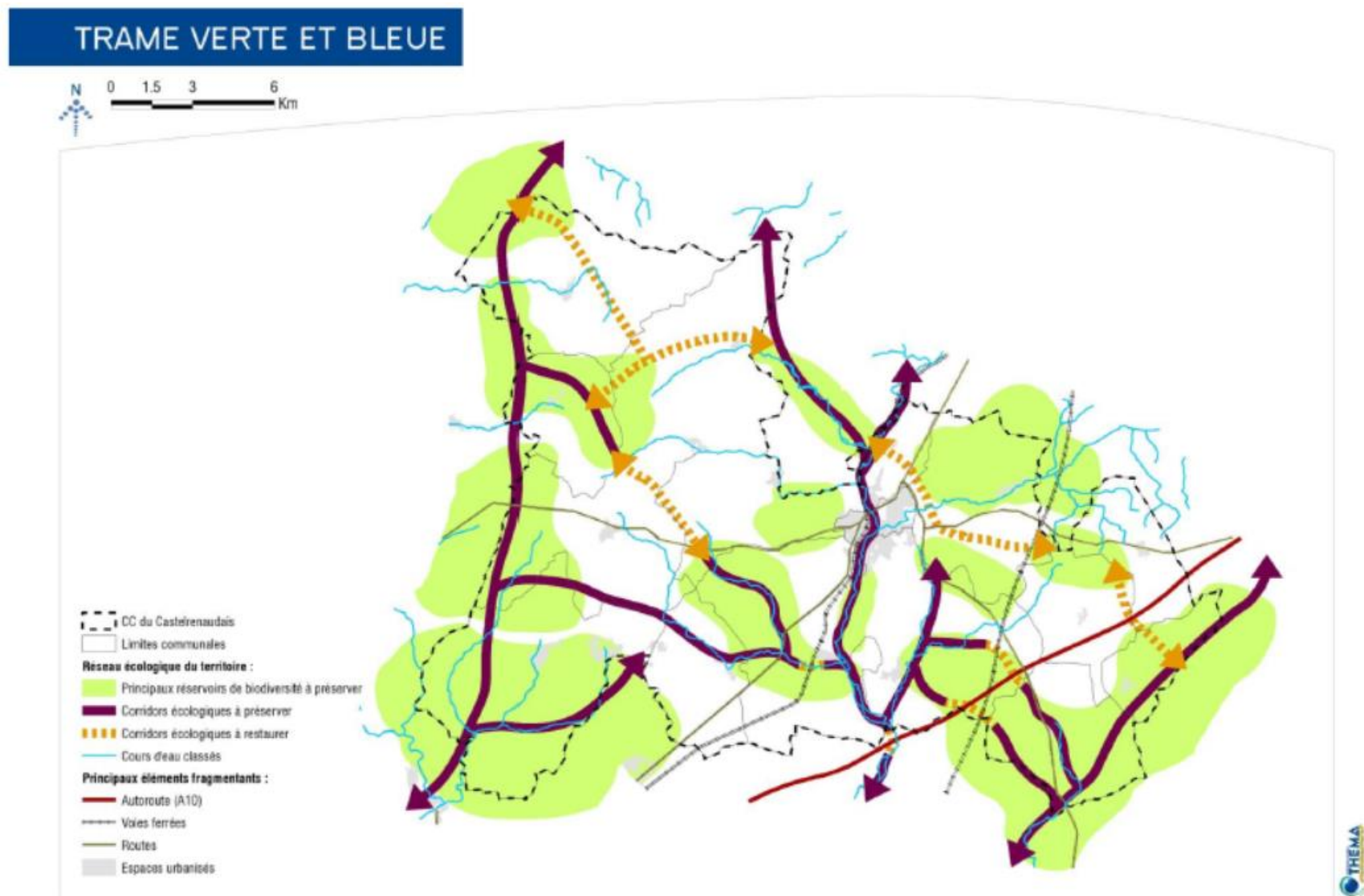
Trame Verte et Bleue à l'échelle du SCoT (extrait DOO)

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Important : Tous les symboles et tracés indiquent des principes de localisation ou des localisations préférentielles. Ils n'ont en aucun cas un caractère de délimitation géographique précis.



Trame Verte et Bleue à l'échelle du Castelrenaudais (extrait PADD)



PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU DANS UN CONTEXTE DE RAREFACTION

Le PADD s'est fixé pour ambition d'assurer la protection de la ressource en eaux, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2016-20121. Le projet affiché par la Communauté de Communes est donc celui de :

- L'amélioration de la qualité des cours d'eau ;
- De la prise en compte des périmètres de protection autour des points de captages d'eau potable ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- La réduction des consommations ;
- L'amélioration des équipements d'assainissement collectif.

Le PADD met également en avant sa volonté de pérenniser l'activité agricole sur le territoire et lui laissant un maximum de souplesse pour la création ou l'extension d'ouvrages de stockage de l'eau. En effet, le contexte de réchauffement climatique est la cause de périodes de sécheresses plus nombreuses et peu favorables à la culture et l'élevage. Elles sont également peu favorables à la diversification de cette activité agricole, notamment pour des consommateurs qui se tournent de plus en plus vers une agriculture de proximité comme le maraîchage.

REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, NOTAMMENT PAR LA REDUCTION DE L'UTILISATION DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

Même si les actions de réduction sont toujours plus difficiles à mettre en œuvre sur un territoire à dominante rurale, le Castelrenaudais doit lui aussi apporter des mesures concrètes relatives à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

La voiture individuelle est le principal moyen de déplacement sur ce territoire, des alternatives devront ainsi être proposées dans le cadre du PLUi telles que l'accompagnement des transports en commun existants (vers l'extérieur du territoire mais aussi à l'intérieur) et l'augmentation de leurs cadences, le développement et la sécurisation des itinéraires de déplacements doux, l'aménagement d'aires de covoiturage, etc.

En parallèle, le PLUi devra également prévoir le rapprochement des espaces d'habitations des principaux sites d'équipements, commerces et services du territoire afin de réduire au

maximum les besoins en déplacements sur le territoire. La concentration envisagée de la majorité des nouveaux logements sur les principaux pôles du territoire s'inscrit notamment dans cette logique.

Enfin, sur le territoire, des projets de production d'énergies renouvelables devront pouvoir s'installer, qu'ils soient d'initiative publique ou privée, de dimension industrielle ou à l'échelle du particulier. Le territoire du département étant faiblement doté en installations de productions d'énergies renouvelables, ceci constitue un véritable enjeu pour le territoire de la Communauté de Communes, face notamment à des porteurs de projets de plus en plus nombreux et aux capacités financières importantes.

LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

S'assurer d'un développement durable de son territoire, signifie également pour la Communauté de Communes de veiller à la limitation de la consommation de ses espaces agricoles et naturels en dirigeant prioritairement les nouvelles constructions, quel que soit leur destination, sur des espaces en densification, renouvellement urbain, voire-même vers le réinvestissement du bâti ancien.

A l'échelle du SCoT, des objectifs ont notamment été fixés en ce sens pour la période 2018-2030 :

- 34% des nouveaux logements sur la Communauté de Communes doivent être réalisés à l'intérieur des enveloppes urbaines ;
- Consommation foncière pour l'habitat et les équipements limitée à 44 ha, soit 3,7 ha par an.
- Consommation foncière pour l'activité économique limitée à 75 ha, soit 6,3 ha par an.

La réflexion de la Communauté de Communes dans le cadre de son PLUi, doit être menée dans une logique de compatibilité avec ces objectifs affichés dans le SCoT.

Suite au diagnostic du territoire, et notamment à l'analyse détaillée des potentiels au sein des enveloppes urbaines (cf : 01_diagnostic morphologie urbaine), les élus du territoire ont pu très vite se rendre compte que ces objectifs étaient atteignables, voire même dépassables.

Le PADD prévoit donc pour la période 2020-2030 :

- La réalisation de 40% minimum des nouveaux logements à l'intérieur des principales enveloppes urbaines du territoire (cf : explications sur les principales enveloppes urbaines du territoire) ;
- La limitation à une trentaine d'hectares de la consommation foncière pour la construction de logements et d'équipements, soit une moyenne de 3 ha par an ;
- La limitation à 75 ha pour la consommation foncière liée au développement de l'activité économique pour la période 2020-2030, sachant que sur la période 2018-2020 aucune zone d'activité nouvelle n'a été viabilisée sur le territoire.

Pour s'assurer de l'optimisation de ses tissus urbains les plus stratégiques, la Communauté de Communes a également souhaité inscrire dans son PADD une densité minimale brute pour les opérations de production de logements, s'inspirant de celles affichées au SCoT, à savoir :

- 20 logements par hectare sur l'agglomération de Château-Renault ;
- 16 logements par hectare sur les communes de Nouzilly et Villedômer ;
- 13 logements par hectare sur les autres communes du territoire.

Dans les zones d'activités, s'il est difficile d'imposer une densité en termes d'emplois, la Communauté de Communes propriétaire du foncier sera attentive à la limitation du gaspillage de l'espace en engageant en amont de chaque projet une réflexion sur la mutualisation des surfaces (stationnements, rétention des eaux pluviales, etc.).

Néanmoins, prévoir des extensions des enveloppes urbaines n'est pas un acte anodin, c'est pourquoi dans le cadre de la traduction réglementaire de ce projet, la Communauté de Communes s'est attachée à orienter ces développements nouveaux sur des espaces appréciés comme moins sensibles et moins stratégiques pour la préservation de l'activité agricole ou de la biodiversité.

Explications sur les principales enveloppes urbaines du territoire :

Sont considérées comme principales enveloppes urbaines du territoire :

- *L'agglomération de Château-Renault ;*

- *Les bourgs principaux des autres communes et le Sentier à Monthodon ;*
- *Quelques hameaux significatifs.*

Si cette notion de hameaux significatifs peut poser question de prime abord, elle provient surtout d'une volonté des élus du territoire de diversifier l'offre en logements et terrains à bâtir sur le territoire. Toutefois, les élus restent conscients que l'isolement dans un hameau peut être un non-sens face à la volonté de durabilité de son projet. C'est pourquoi les hameaux ainsi désignés doivent se limiter en nombre et répondre à des critères bien précis (être desservis par les principaux réseaux : eaux pluviales, eau potable et surtout défense incendie suffisante ; être généralement organisés autour d'un noyau ancien ; être constitués d'un minimum de 10 logements).

S'ASSURER D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF ET D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE EN LOGEMENTS

Selon l'analyse du parc de logements du Castelrenaudais, les résidences principales sont majoritairement de grande taille (4,5 pièces en moyenne) et occupées par leur propriétaires (68%). Cette situation laisse finalement peu de place à un parcours résidentiel complet sur le territoire et limite donc le renouvellement de la population, avec toutes les conséquences que cela peut induire. C'est notamment à cause de ce manque de diversité que les populations plus urbaines des agglomérations alentours hésitent à venir s'installer sur le territoire. Pour preuve, un bus réalise chaque jour des allers/retours entre le centre-ville de Tour et le site de l'INRA pour les travailleurs préférant s'installer dans ce centre urbain.

Ainsi, les programmes de logements qui devront être mis en place sur le territoire du Castelrenaudais, ne devront plus s'apparenter, comme c'est le cas aujourd'hui, qu'à des parcelles à bâtir « de lotissements », mais ils devront intégrer une pluralité de formes répondants à la fois aux besoins des personnes âgées, des jeunes ménages, des revenus modestes, des familles avec enfants ou familles recomposées, etc. Le bon accueil des familles de gens du voyage fait également parti de ce projet de territoire.

C'est ainsi que l'offre de logements doit répondre durablement aux besoins de toutes les strates de la population castelrenaudine. Le PLUi devra tout de même veiller à ce que cette diversification ne contribue pas à accentuer les risques et nuisances, notamment pour les

plus vulnérables, et qu'elle tienne compte des changements climatiques en œuvre (préserver des îlots de fraîcheur, prendre en compte les services rendus par la nature, etc.).

L'ATTRACTIVITE DU CASTELRENAUDAIS, ENJEU PRINCIPAL DE SON AUTONOMISATION

Pour se constituer comme une alternative crédible à l'agglomération tourangelle, la Communauté de Communes se doit d'être attractive aux yeux des éventuels entrepreneurs, commerçants, industriels, habitants etc. Elle se doit ainsi de proposer une offre, au sens large du terme, « différenciante » mais tout aussi « attirante » à ce que chacun pourrait retrouver dans l'un des centres urbains environnants (commerces, services, équipements, emplois, main d'œuvre, accessibilité, etc.).

Cette offre plurielle doit également répondre aux besoins de ceux qui sont déjà installés sur le territoire et qui souhaitent y rester, éventuellement s'y développer, pour éviter qu'ils ne partent vers les centres urbains environnants.

PARTICIPER A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE LOCAL ET DES PAYSAGES, ATTRAITS TOURISTIQUE ET RESIDENTIEL DU TERRITOIRE

Il ne fait aucun doute que l'un des véritables atouts du Castelrenaudais est celui de la qualité de son patrimoine et de ses paysages majoritairement ruraux. Les actifs travaillant sur les agglomérations alentours sont prêts à parcourir des distances importantes pour résider sur le territoire du Castelrenaudais. Le coût réduit du logement est bien entendu l'autre facteur de cette attractivité. Le PADD insiste donc pour que le PLUi prenne en compte cet atout et participe à sa mise en valeur. Qu'il s'agisse du patrimoine reconnu comme les Monuments Historiques ou celui plus commun, voire méconnu.

Les paysages agricoles, boisés, de vallées encaissées (présence de caves troglodytes), de bourgs anciens, industriels passés caractérisent également cette qualité du cadre de vie sur le territoire. Leur maintien en bon état est donc indispensable.

En plus de l'attractivité résidentielle que chacun de ces éléments peut induire, c'est aussi une attractivité touristique qui peut être imaginée à travers ces caractéristiques patrimoniales

et paysagères. D'ailleurs, le diagnostic de territoire a permis de démontrer que l'activité touristique qui s'organise aujourd'hui sur le territoire est essentiellement tournée vers la « nature », le « paysage », le « patrimoine ».

Si ces équipements touristiques fonctionnent bien pour la plupart, complétés notamment par un office de tourisme intercommunal permettant d'y rediriger les curieux de passage sur le territoire, ils souffrent tout de même d'une concurrence forte des éléments touristiques phares de la vallée ligérienne, mais également de l'absence d'une offre en hébergement et restauration adaptée. Plus qu'un accompagnement des activités touristiques en place, c'est une véritable identité « entre Loir et Loire » que le territoire du Castelrenaudais doit se trouver. Le PLUi, à travers ses différents outils doit permettre à la Communauté de Communes de structurer cette offre spécifique et identitaire (circuits de randonnées, mise en valeurs des éléments de patrimoine, protection des paysages d'entrée de ville, constitution d'une offre nouvelle en hébergement et restauration, etc.).

GARANTIR LA POURSUITE DES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES PAR LA MISE SUR LE MARCHE DE NOUVEAUX LOGEMENTS

QUELLE QUANTITE DE LOGEMENTS NECESSAIRE POUR LA POURSUITE DE CET OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ?

Afin de garantir la cohésion des grands objectifs de ce projet de territoire, la Communauté de Communes doit nécessairement s'assurer que son scénario démographique initial de 0,8% de croissance annuelle moyenne sur la période 2020-2030 puisse se réaliser. Pour cela, une offre de logements doit être mise en place sur le territoire, qu'il s'agisse de la réhabilitation de logements vacants (taux de logement vacant significatif sur certaines communes), du changement de destination d'anciennes granges (rythme annuel constaté de 2 changements de destination par an sur le territoire) ou de la construction neuve (programmes de logements neufs ou de découpages de parcelles à bâtir). Cette multiplicité des offres constitue d'ailleurs un atout de poids pour répondre aux besoins multiples expliqués précédemment.

Selon les estimations réalisées dans le cadre du projet, une croissance de 0,8% de la population équivaldrait à un gain équivalent à 1.360 habitants supplémentaires pour le Castelrenaudais (cf : précisions sur cette estimation ci-dessous), sur la période 2020-2030.

Afin de se donner la possibilité de les accueillir, la Communauté de Communes se fixe pour objectif la mise sur le marché de 800 logements supplémentaires à horizon 2030 (cf : estimation de ce besoin en logements ci-dessous), cette croissance du parc de logements devant être traduite de plusieurs manières dans le cadre du PLUi. Bien que respectant le SCoT, ce nombre de mises sur le marché est important par rapport aux dernières évolutions constatées. Les élus du territoire sont conscients de ce phénomène et s'engagent à agir pour que ce chiffre puisse être atteint (actions sur le logement vacant, actions sur la rétention foncière, etc.). Pour rappel, selon le diagnostic habitat, ce phénomène de ralentissement est tout de même à relativiser (tarissement des disponibilités foncières, inadéquation entre l'offre et la demande, etc.), ce qui n'empêchera pas les élus d'agir en faveur de la production de logements.

Précisions sur l'estimation des 1.360 habitants supplémentaires (les estimations sont basées sur les données INSEE 2015, seules données consultables à l'époque des réflexions sur le PADD à la fin 2018) :

- Pour une population des ménages au 1^{er} janvier 2015 de 16.363 habitants (cf : 01_diagnostic socio démographique)
- Cela correspond à une population en 2020 d'environ 16.410 habitants environ selon les estimations réalisées grâce au point-mort de la construction dans le cadre du diagnostic habitat. Dans le détail :
 - o la dernière période 2010-2015 nous donne un point mort de la construction à 19 logements par an (cf : 01_diagnostic habitat). Si ces tendances se poursuivent, 95 logements doivent théoriquement être réalisés sur la période 2015-2020 pour maintenir la population à son niveau de 2015.
 - o Sachant que sur cette même période, 114 logements ont été commencés, alors seulement 19 logements (114-95 = 19) ont permis la croissance de la population
 - o Pour une moyenne théorique de 2,31 habitants par logement en 2020 (si la réduction de la taille moyenne des ménages se poursuit), cela correspond à une croissance de la population de 44 habitants soit en 2020, 16.407 habitants (arrondi à 16.410).
- Pour une croissance de 0,8% de la population entre le 1^{er} janvier 2020 et le 1^{er} janvier 2030 (10 ans), cela représente donc un gain estimé de l'ordre de 1.360 habitants (17.770 habitants environ) pour une croissance de 136 habitants par an.

Précisions sur les besoins de mise sur le marché de 800 logements, relatifs à cette croissance de la population :

Deux scénarios ont été initialement proposés pour l'estimation de ce besoin en logements : le scénario SCoT avec un point mort élevé, un scénario alternatif au SCoT avec un point mort un peu plus faible.

- Le scénario SCoT :

1. le SCoT part du principe que le renouvellement du parc de logements, c'est-à-dire la différence entre le nombre de logements démolis et le nombre de logements créés sans construction neuve (changements de destination, reconstructions sur un logement démol...), a pour conséquence la disparition, chaque année, de 7 logements. Ainsi, **7 logts/an** devront être mis sur le marché pour compenser ce phénomène.

2. Le SCoT part du principe que la taille moyenne des ménages en 2030 sera située aux alentours de 2,3 personnes par ménage contre 2,34 en 2015 (en prenant en compte les tendances observées sur la période 2008-2013). Ainsi, **14 logts/an** devront être mis sur le marché pour compenser ce phénomène.

3. Le SCoT part du principe que sur la période 2018-2030, l'évolution du stock de résidence secondaire et de logements vacants sera nulle. Ainsi, **il ne sera pas nécessaire de mettre sur le marché de nouveaux logements pour compenser ce phénomène.**

➤ **Ainsi, pour le SCoT, le point-mort de la construction se situe à 21 logements par an.**

- Le scénario alternatif :

1. Ce scénario part du principe (observé localement) que le phénomène de renouvellement du parc de logements compensera la variation du nombre de résidences secondaires et surtout de logements vacants. Par exemple, la démolition d'un immeuble de logements tous vacants à Château-Renault sera compensée par la diminution du nombre de logements vacants.

2. Ce scénario part du principe que la taille moyenne des ménages sera plutôt située aux alentours de 2,25 personnes par ménage contre 2,34 en 2015 (selon les dernières tendances observées sur le territoire entre 2010 et 2015). Ainsi, **19 logements par an** devront être mis sur le marché pour compenser ce phénomène.

- **Ainsi, le scénario alternatif estime un point mort de la construction à 19 logements par an.**

En s'appuyant sur ces deux scénarios, finalement très proche, la Communauté de Communes a donc pris la décision de fixer à 20 logements le point mort annuel de la construction sur la période 2020-2030 (soit 200 logements sur 10 ans). Ainsi, pour un gain de population de 1.360 habitants et une taille moyenne estimée des ménages à 2,25 en 2030, cela correspond à un besoin supplémentaire de mise sur le marché d'environ 600 logements ($1.360/2,25 = 600$).

Au total, la Communauté de Communes estime un besoin de mise sur le marché de 800 logements (200+600 = 800) sur la période 2020-2030 (80 par an) pour une croissance de la population de 1.360 habitants. Ce besoin s'inscrit dans la fourchette haute du SCoT, qui prévoit sur la période 2018-2030 la réalisation de 850 à 950 logements sur le territoire du Castelrenaudais (70 à 80 logements par an).

COMMENT PROCEDER A LA MISE SUR LE MARCHE DE CES 800 LOGEMENTS ?

En menant des actions combinées (ORT, OPAH-RU, PLUi, etc.) la Communauté de Communes marque bien sa volonté de prendre à bras le corps cet objectif ambitieux de mise sur le marché de logements. Elle entend donc répartir la mise sur le marché de ces 800 logements :

- Par la réhabilitation d'une cinquantaine de logements vacants (soit une moyenne de 5 par an), actions presque essentiellement localisées sur la ville centre de Château-Renault ;
- Par le réinvestissement d'une vingtaine d'anciennes granges sur l'ensemble du territoire, soit 2 par an en moyenne (selon le rythme observé sur les dernières années) ;
- Par la construction de 730 logements neufs à répartir selon les polarités du territoire, comme expliqué précédemment.

S'ASSURER DU MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE ET SURTOUT DE SON DEVELOPPEMENT

C'est certainement sur cet objectif que compte le plus se concentrer les actions de la Communauté de Communes. Celle-ci, lors de sa création, a notamment récupérée la compétence du développement économique et dispose en propriété des quelques zones d'activité du territoire. Les élus de la Communauté de Communes souhaitent avant tout le développement de l'emploi sur le territoire pour être moins dépendants des pôles d'emplois environnants.

CONTRIBUER AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET SYLVICOLE SUR LE TERRITOIRE

En plus de jouer un rôle majeur dans l'entretien des paysages, l'activité agricole et sylvicole sur le territoire est importante car pourvoyeuse d'emplois directs et indirects. Par la vente de ses productions, elle constitue également une manne financière importante et locale. La Communauté de Communes dans le cadre du PLUi a donc tout intérêt à veiller à sa protection mais également à l'accompagner dans son développement et sa mutation face aux enjeux de demain.

La Communauté de Communes doit également veiller, dans le cadre de ce PLUi, à faciliter l'organisation de la filière agricole en amont et en aval de la production. Des scieries, des coopératives d'utilisation de matériel agricole sont notamment disséminées sur l'ensemble du territoire.

METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT ET A L'ACCUEIL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans les zones d'activités intercommunales

Au sein de la Communauté de Communes, on observe des parcs d'activités d'envergure hiérarchisés selon une organisation très précise à l'échelle du SCoT. Par cette structuration économique, le territoire du SCoT se donne les moyens de répondre aux besoins multiples des entrepreneurs en recherche de surface (besoins fonciers, accessibilité, visibilité, services, etc.), face à la forte attractivité de l'agglomération tourangelle toute proche.

Sur la Communauté de Communes, 6 zones d'activités sont identifiées par le SCoT :

- La zone d'activités « structurante » de rang intercommunautaire Porte de Touraine à Autrèche destinée à accueillir en priorité des activités de taille importante (industrie, logistique, etc.) au niveau de l'échangeur autoroutier de l'A10 ;
- Les zones d'activités de rang intercommunal pour l'accueil d'activités de plus petites dimensions de type PME/PMI et artisanat ne pouvant s'intégrer dans le tissu urbain mixte (rayonnant sur les bassins de vie locaux). Il s'agit des Parcs d'Activités Nord et Ouest de l'agglomération de Château-Renault, de la Zone Industrielle de l'Imbauderie à Crotelles, des Pressaudières à St-Laurent-en-Gâtines ainsi que de la Pâquerie à Villedômer.

Si le SCoT identifie ces zones dans le cadre de son organisation générale, celles-ci font localement l'objet d'une attractivité plus ou moins importante nécessitant des besoins à différencier :

- Le parc Porte de Touraine à Autrèche est considéré comme structurant pour le territoire intercommunautaire. Le SCoT calibre donc cette zone en fonction des besoins réels sur son territoire. Le parc Porte de Touraine y est dimensionné pour une soixantaine d'hectares correspondant à la zone U « activité » du PLUi en vigueur (sur 10 ha déjà aménagés) et aux zones 2AU « activité » de ce même PLUi. Actuellement le PLUi est en cours de modification pour l'ouverture à l'urbanisation d'une vingtaine d'hectares sur la zone. Ainsi, dans son PADD, la Communauté de Communes prévoit une extension maximale de la zone à d'environ 40 ha comprenant la vingtaine d'hectares en cours d'ouverture à l'urbanisation. Quant aux emprises de zone 2AU non reprises dans le PLUi, celles-ci seront reclassées en zone Agricoles (environ 40 ha).
- Le parc Industriel Nord est très attractif pour toutes les activités de dimension intermédiaire, en recherche de visibilité et accessibilité ou souhaitant se rapprocher d'équipements, services et main d'œuvre. Les installations les plus récentes en témoignent. Aujourd'hui, cette zone est complète et la Communauté de Communes envisage son extension sur la partie Nord de la RD910, sur une surface maximum de 10 ha, volontairement limitée pour ne pas concurrencer les grandes emprises proposées par le Parc Porte de Touraine ;
- Le Parc des Pressaudières à Saint-Laurent-en-Gâtine bénéficie lui d'une attractivité moindre. Toutefois, la Communauté de Communes souhaite conserver, comme dans le PLU en vigueur, les surfaces en extensions qui y sont prévues, en vue notamment du déplacement de la scierie localisée en centre-bourg ou de l'accueil d'autres entreprises préférentiellement liées à la filière du bois (actuellement plusieurs entreprises du bois y sont présentes). Un périmètre

d'inconstructibilité de 5 ans a été délimité sur l'actuel site pour y interdire toute construction. Ce qui n'est d'ailleurs pas la volonté du propriétaire selon son courrier reçu le 29 juillet 2020 en Communauté de Communes. Ce courrier précise d'ailleurs que les espaces de stockage de la scierie situé à l'Ouest de la Départementale 4 seront rapatriés sur la nouvelle emprise de la scierie à l'Est de la départementale 4, ce qui aura pour conséquence de libérer environ 2,5 ha d'espaces pouvant à nouveau être exploités par l'activité agricole. L'extension de cette zone se limitera donc à 10 ha. Pour rappel, la commune de Saint-Laurent-en-Gâtines est considérée comme un pôle de proximité, sur lequel doivent notamment pouvoir s'installer préférentiellement de nouveaux emplois ;

- Le Parc de l'Imbauderie à Crotelles bénéficie lui d'une forte attractivité du fait de son positionnement idéal, le long de la RD910. La Communauté de Communes souhaite conserver, comme dans le PLU en vigueur, les surfaces en extension de cette zone pour un maximum de 3 ha. Comme pour la commune de Saint-Laurent-en-Gâtines, Crotelles est considéré comme un pôle de proximité où doivent se localiser préférentiellement les nouveaux emplois. Il faut bien comprendre que cette zone a d'abord été délimitée pour diversifier l'offre aux entrepreneurs sur le territoire (zone dédiée à de petits artisans en recherche de visibilité et d'accessibilité). Une entreprise déjà présente sur la zone a d'ailleurs manifesté son intention de s'implanter sur cette nouvelle zone selon le courrier du 1^{er} septembre 2020 reçu en Communauté de Communes
- Les deux dernières zones du Parc Industriel Ouest de Château-Renault et de la Pâquerie à Villedômer sont celles qui bénéficient d'une moindre attractivité en raison principalement de leur enclavement et de leur manque d'accessibilité et de visibilité. La Communauté de Communes ne prévoit donc pas leur développement mais y permettra l'installation de nouvelles activités dans les emprises encore disponibles.

Au total, la Communauté de Communes prévoit une extension globale de ses zones d'activités à hauteur d'une soixantaine d'hectares. Les élus sont conscients que cela représente une surface importante au regard de leur rythme de commercialisation sur les 10 dernières années. Toutefois, sur les 2 dernières années (2018 et 2019), ils observent un véritable regain d'attractivité des zones d'activité du territoire et connaissent l'importance de l'anticipation dans ce genre de situation.

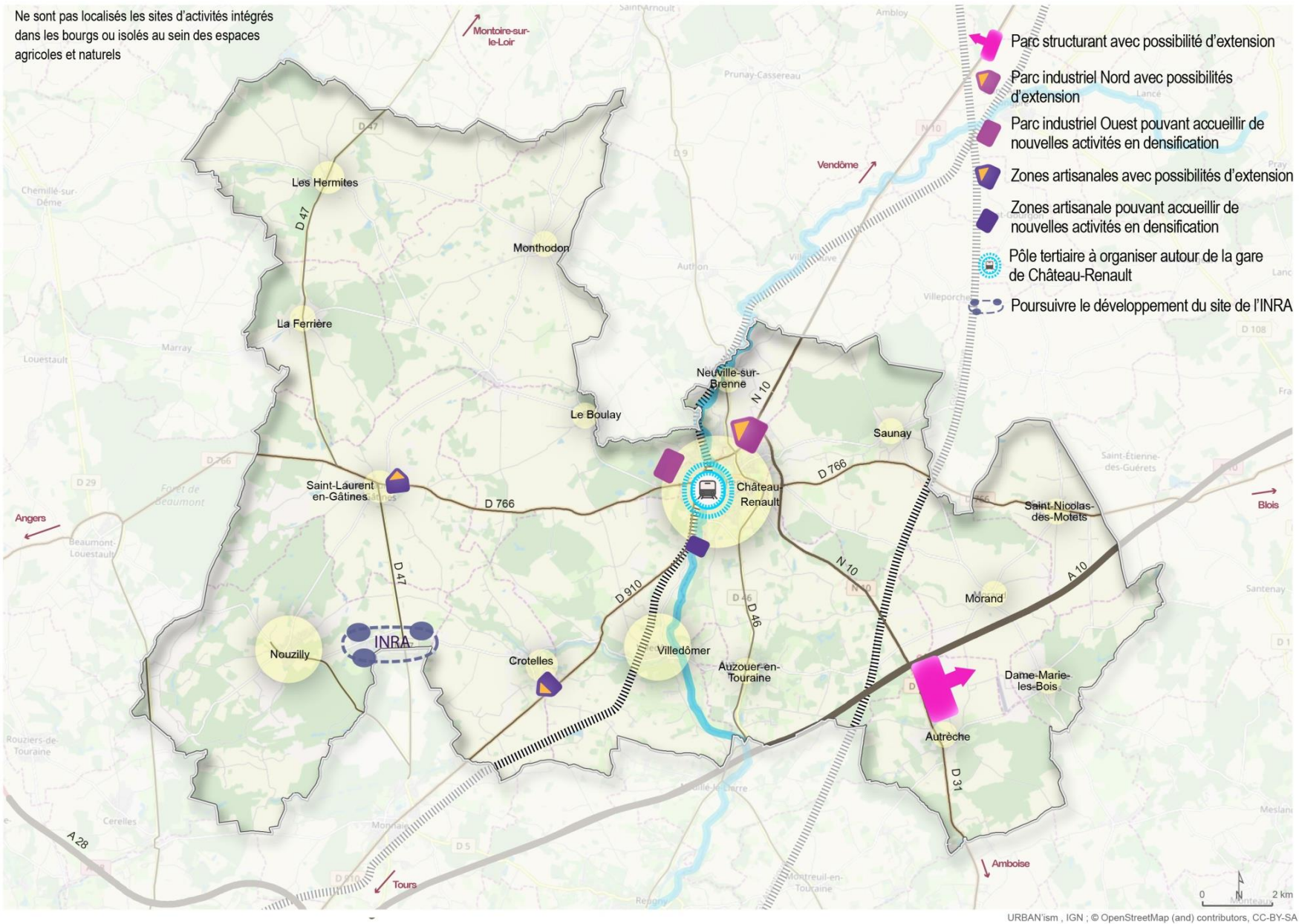
En dehors des zones d'activités intercommunales

Le PADD souligne également la volonté de la Communauté de Communes de permettre le développement économique en dehors des zones d'activités prévues à cet effet, sous réserve de ne pas porter préjudice aux riverains ou aux activités agricoles.

Le développement économique est une priorité pour le territoire du Castelrenaudais. Les nouvelles entreprises qui veulent s'y implanter ou se développer n'ont pas forcément les capacités ou n'en ressentent pas le besoin de le faire sur les zones d'activités. Il convient donc de proposer aux entrepreneurs actuels et futurs d'autres alternatives :

- Avoir la possibilité de se développer dans ses propres locaux ;
- Avoir la possibilité de s'installer dans les zones urbaines mixtes ;
- Avoir la possibilité de s'installer sur le site de la gare de Château-Renault ;
- Donner au site de l'INRA la possibilité de développer ses propres activités ou d'autres activités connexes à l'image de pépinières d'entreprises.

Organisation territoriale du développement économique



METTRE EN PLACE LES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DU TOURISME

Le SCoT prévoit 75 ha de consommation foncière maximum alloués au développement de l'activité économique sur le territoire. Il précise qu'une partie de cette enveloppe peut être dédiée au développement touristique.

La Communauté de Communes, dans sa volonté de développement et notamment d'une véritable économie du tourisme, préfère alors conserver la dizaine d'hectares supplémentaire qui lui est allouée pour cette activité. A l'approbation de ce PLUi, aucun projet n'est encore évoqué mais les élus souhaitent anticiper l'arrivée de projets, parfois portés par des industriels du tourisme proactifs et aux capacités financières importantes.

S'ASSURER D'UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCE, SERVICES ET INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS DIVERSIFIEE ET DE QUALITE

Si le territoire de la Communauté de Communes se veut être attractif aux yeux d'un public large, il se doit donc de proposer une offre en équipements, commerces, services et infrastructures de déplacements diversifiée et de qualité. Cette offre doit être capable de se positionner, toute proportion gardée, comme une alternative aux grands centres urbains environnants.

Si les équipements déjà présents peuvent répondre aux besoins des actuels habitants, il convient d'anticiper, notamment sur l'agglomération de Château-Renault, l'arrivée de besoins nouveaux.

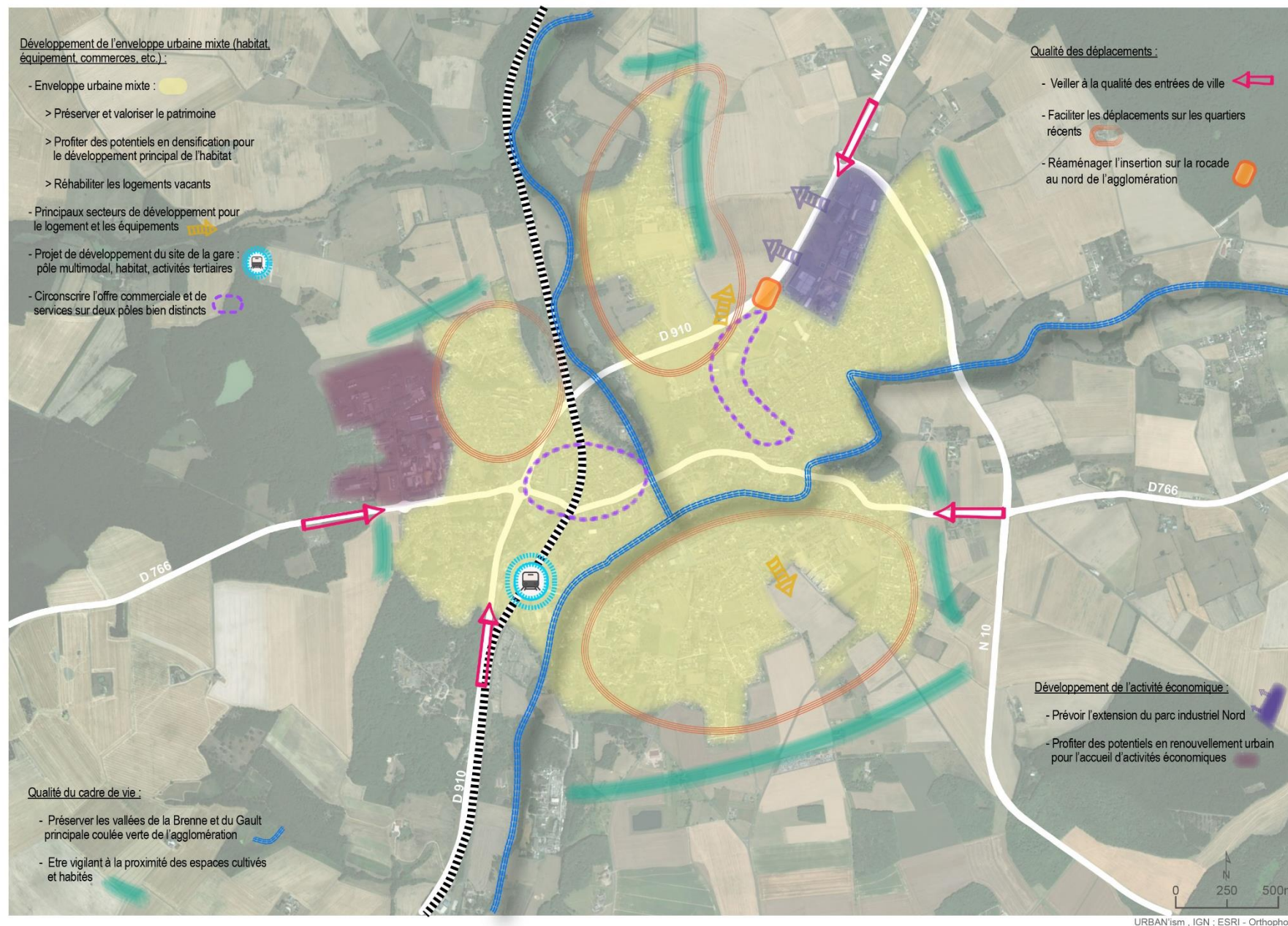
Concernant le commerce, l'offre ne doit surtout pas se limiter aux deux zones commerciales de Château-Renault. La Communauté de Communes doit en réalité se concentrer sur la diversification de son offre, notamment en protégeant et développant les commerces de proximité, notamment dans le centre-ville de Château-Renault.

S'ASSURER D'UNE ORGANISATION EQUILIBRE DE L'AGGLOMERATION DE CHATEAU- RENAULT

Le développement de l'agglomération de Château-Renault doit faire partie intégrante de ce projet de développement. Son rayonnement doit permettre aux territoires les plus isolés de s'élever et s'intégrer, à leur manière, dans un projet territorial global.

Afin de permettre à l'agglomération de Château-Renault d'endosser le rôle moteur qui lui incombe, de nombreuses actions sont déjà menées ou doivent l'être encore (développement de l'habitat, réhabilitation du centre-ville, mutation du pôle gare, décroisement des extensions urbaines récentes, réinvestissement des espaces en densification et renouvellement urbain, etc.).

Le PLUi doit alors s'attacher à la coordination de ces actions. Le schéma présent à la page suivante et issu du PADD illustre la manière dont les élus du territoire ont objectivé l'organisation de cet espace urbain structurant.



PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES ENJEUX DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les évolutions du XX^e siècle ont impulsé le développement d'un urbanisme dont les conséquences néfastes sont aujourd'hui reconnues. Les facteurs de l'étalement urbain sont de deux ordres : conjoncturels et financiers. D'une part, l'hégémonie de la voiture et la préférence accrue pour l'habitat individuel ont conduit au développement d'un étalement urbain massif et au mitage. D'autre part, la tension foncière constatée en milieu urbain avec une raréfaction des terrains disponibles a entraîné une hausse importante des prix et un report de la demande en périphérie où le foncier est disponible à moindre coût.

Maîtriser la consommation foncière et lutter contre l'artificialisation des sols est aujourd'hui une priorité.

La mise en place d'une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier répond à plusieurs enjeux d'un aménagement durable du territoire :

- Éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : la réduction de ces espaces est une menace pour l'environnement qui conduit notamment à une diminution de la biodiversité, favorise le ruissellement des eaux et altère les ressources et les paysages ;
- Lutter contre le réchauffement climatique qui est accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère ;
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle des quartiers en impulsant le développement en un même lieu de plusieurs activités ;

- Réduire les coûts d'aménagement : l'allongement des réseaux (eaux, électricité, communication) et le développement des infrastructures de transport représentent une augmentation des coûts de moins en moins supportable pour les collectivités ;
- Lutter contre la spéculation foncière et la hausse des prix qui en découlent par une politique publique foncière volontariste.

L'ANALYSE DES BESOINS EN EXTENSION DES ENVELOPPES URBAINES AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS, EN EQUIPEMENTS ET ECONOMIQUES

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS ET EN EQUIPEMENTS

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS EN EQUIPEMENTS

Dans le cadre de l'élaboration de son diagnostic et des discussions avec les différents acteurs du territoire, la Communauté de Communes a déterminé de nouveaux besoins en équipements qui ne peuvent, dans la plupart des cas être réalisés à l'intérieur des différentes enveloppes urbaines du territoire :

- A Morand, les services du SDIS cherchent à s'implanter sur un espace proche du bourg et accessible directement depuis la RD 73. Ce sont les services implantés aujourd'hui dans le bourg de Saint-Nicolas-des-Motets qui cherchent à se délocaliser sur un espace plus central par rapport à leur territoire d'intervention et situé en dehors d'un bourg (pour limiter les nuisances et bénéficier d'une meilleure accessibilité). Ainsi, une zone 1AUe d'une superficie de 0,5 ha (en extension) a été délimitée en sortie Sud du bourg de Morand ;
- Au Nord de l'agglomération de Château-Renault, une zone 2AUe de 0,8 ha (en extension) a été délimitée sur la partie Nord de la RD 910 pour le déplacement des services du SDIS aujourd'hui implantés dans l'agglomération de Château-Renault, en recherche d'une meilleure accessibilité.
- Une dernière zone 1AUe de 2,2 ha (en extension) a été délimitée sur la partie Sud de l'agglomération de Château-Renault en raison des besoins déjà identifiés (saturation des équipements publics existants) et en anticipation d'éventuels

besoins liés au fort développement démographique prévu par le PLUi sur cette partie agglomérée.

Au total, le PLUi prévoit **3,5 ha de zones en extension des enveloppes urbaines** pour les besoins en équipement du territoire.

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RESIDENTIELS

Le PADD projette un besoin de mise sur le marché de 800 logements sur la période 2020-2030 afin de poursuivre un objectif annuel de 0,8% de croissance démographique. Seulement une partie de ces 800 logements, soit 730 environ, doit être réalisée en constructions neuves, le reste étant envisagé par la reconquête d'une cinquantaine de logements vacants et le changement de destination d'une vingtaine de granges anciennes.

Toujours d'après les objectifs affichés au PADD, ces 730 nouveaux logements doivent se répartir à hauteur de :

- 35% sur l'agglomération de Château-Renault, soit un peu plus de 256 logements ;
- 25% sur les Pôles Relais de Nouzilly et Villedômer, soit un peu moins de 182 logements ;
- 40% sur les autres communes du territoire, soit un peu plus de 292 logements.

L'affirmation d'un principe fort de densification et de renouvellement urbain au sein des principales enveloppes urbaines déterminées dans le cadre du PADD, en réponse au DOO du SCoT a conduit à la définition de l'objectif suivant : satisfaire au-moins 40% des besoins en logements neufs au sein de ces enveloppes, soit environ 290 logements au total, le reste étant sensé être réalisé en extension des enveloppes urbaines.

L'estimation des potentiels de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi en extension, s'appuie sur un travail d'identification retranscrit dans le document 054_cartes des potentiels en enveloppe urbaine et en extension, dont les résultats sont retranscrits ci-dessous et dans le tableau ci-après :

- L'identification des projets dont la commercialisation est en cours (opérations viabilisées), en considérant que 100% du foncier disponible dans ces opérations sera mobilisé à échéance du PLUi,
 - o Agglomération de Château-Renault : 46 lots disponibles dans le lotissement situé derrière le Lidl ;
 - o Pôles relais : 14 lots bientôt disponibles sur Nouzilly, rue de Verdun (Val Touraine Habitat) ;
 - o Autres Communes : 27 logements pouvant être réalisés sur le secteur des Arpents aux Hermites et 6 logements sur le hameau aménagé au Sud du bourg de Saunay, soit 33 logements pour les autres communes.
- L'estimation des potentiels de création de logements en diffus au sein des enveloppes urbaines (dents creuses isolées, redécoupage de grands terrains) sans OAP, en considérant que 50% de ces espaces seront mobilisés à échéance du PLUi (cf : explications ci-dessous),
 - o Agglomération de Château-Renault : potentiel brut de 63 logements ramené à 32 logements avec pondération de 50% ;
 - o Pôles relais : potentiel brut de 18 logements ramené à 9 logements avec pondération de 50% ;
 - o Autres communes : potentiel brut de 112 logements ramené à 56 logements avec pondération de 50% ;
- L'estimation des potentiels de création de logements dans le cadre des opérations de densification ou de restructuration urbaine envisagées au sein des enveloppes urbaines (sites à OAP et espaces en zone 2AU fermés à l'urbanisation), en considérant que 50% de ces espaces seront mobilisés à échéance du PLUi (cf : explication ci-dessous),
 - o Agglomération de Château-Renault : potentiel de 307 logements ramené à 154 logements avec pondération de 50% (la densité moyenne pour ces sites est fixée à 20 logts/ha). Ce potentiel comprend une partie des zones 1AUh situées au Sud de l'agglomération considérées comme espaces de densification, la carte du Registre Parcellaire Graphique de 2019 les considérant comme jachères de 6 ans ou plus.
 - o Pôles relais : potentiel brut de 52 logements ramené à 26 logements avec pondération de 50% (la densité moyenne pour ces sites est fixée à 16 logts/ha) ;
 - o Autres communes : potentiel brut de 265 logements ramené à 133 logements avec pondération de 50% (la densité moyenne pour ces sites est fixée à 13 logts/ha).

Précisions sur la pondération de 50% des potentiels en diffus et des potentiels en opérations de densification ou de restructuration :

Pour cette estimation, il a été décidé de partir de l'observation des surfaces de potentiels en enveloppe urbaine qui ont été mobilisées au cours des dix dernières années (cf : 01_diagnostic morphologie urbaine).

En s'appuyant sur les éléments relatés dans le diagnostic, ce sont environ 38% des potentiels existants dans les enveloppes urbaines de 2007 qui ont été mobilisés sur la période 2007-2016.

Fort de ce constat, les élus de la Communauté de Communes se sont donc mis d'accord pour s'engager dans la mobilisation de 50% des potentiels existants à ce jour sur la période 2020-2030. Ils restent néanmoins conscients que cela ne sera pas chose facile en raison de la forte rétention foncière s'appliquant sur certains de ces espaces, mais également de la complexité de certaines structures parcellaires, de problèmes d'enclavements, etc. Cette pondération de 50% s'applique donc indifféremment à tous les potentiels identifiés dans les enveloppes urbaines déterminées au PLUi, qu'il s'agisse de zones U avec ou sans OAP, de zones 1AU (avec OAP) ou de zones 2AU fermées à l'urbanisation.

Au total pour l'agglomération de Château-Renault, le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine s'établit donc à 232 logements nets (après pondération), soit 91% de l'objectif défini au PADD.

Au total, pour les Pôles relais de Nouzilly et Villedômer, le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine s'établit donc à 49 logements nets (après pondération), soit 27% de l'objectif défini au PADD.

Au total, pour les autres communes, le potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine s'établit donc à 222 logements nets (après pondération), soit 76% de l'objectif défini au PADD.

Afin de s'assurer de la poursuite des objectifs en logements définis au PADD, des extensions de l'urbanisation sont donc rendues nécessaires.

- Ces extensions urbaines sont désignées au regard des actuelles enveloppes urbaines dessinées au PLUi, comprenant les zones 1AU et 2AU en extension, en

considérant que 70% de ces espaces seront mobilisés à échéance du PLUi (cf : explication ci-dessous) selon l'armature urbaine définie :

- Agglomération de Château-Renault : un site en extension Nord de l'agglomération en 2AUh pour une superficie de 1,5 ha et un potentiel brut de 30 logements (20 logts/ha) et un site en extension Sud de l'Agglomération en 1AUh (surfaces non considérées comme jachères de plus de 6 ans) pour une superficie de 1,2 ha et un potentiel de 24 logements brut. Au total, cela représente pour l'agglomération de Château-Renault un potentiel en extension de 54 logements bruts ramenés à 38 logements avec pondération de 70% ;
- Pôles Relais : 3 sites représentant au total 12,6 ha et un potentiel brut de 203 logements (16 logts/ha en moyenne), ramené à 141 logements avec pondération de 70% ;
- Autres Communes : 4 sites représentant au total 7,4 ha et un potentiel brut de 97 logements (13 logts/ha en moyenne), ramené à 68 logements avec pondération de 70% ;

Précisions sur la pondération de 70% des potentiels présentés par les zones 1AU et 2AU en extensions des enveloppes urbaines :

En réalité, ces surfaces en extension sont concernées par les mêmes problématiques urbaines que celles observées sur les potentiels en densification. En effet, celles-ci peuvent faire l'objet de rétention foncière (le développement de certaines communes a pu s'en trouver bloqué sur la période passée en raison de ce phénomène), être difficiles d'accès (nécessitant au préalable l'acquisition de l'accès). Certaines de ces zones sont également fermées à l'urbanisation dans l'attente de la mise à niveau des équipements qui les desservent. Cette mise à niveau pouvant finalement être reportée à plus de 10 ans notamment lorsque cela représente un coût trop important pour les finances de la collectivité.

Toutefois, la Communauté de Communes se veut réaliste et s'accorde à dire que les difficultés rencontrées pour l'urbanisation de ces zones sont moins fortes que sur les secteurs en densification. En réalité, ces zones en extension ont été choisies stratégiquement par les communes (desserte de qualité, proximité, etc.) et représentent généralement des parcelles d'un seul tenant (contact avec le propriétaire plus aisé).

Potentiel	Territoire concerné	Potentiel en commercialisation (1) / Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (2) / Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (3) / Potentiel en extension (4)	Nombre de logements potentiel (brut)	Nombre de logements potentiel (pondéré) <i>Potentiel en commercialisation (100%)</i> <i>Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel des zones 1AU et 2AU en extension (70%)</i>
Potentiel à l'intérieur des enveloppes urbaines	Agglomération de Château-Renault	1	46	46
	Agglomération de Château-Renault	2	63	32
	Agglomération de Château-Renault	3	307	154
	TOTAL		416	232
	Nouzilly	1	14	14
	Nouzilly	2	2	1
	Nouzilly	3	52	26
	Villedômer	2	16	8
	TOTAL		84	49
	Autrèche	2	4	2
	Autrèche	3	28	14
	Auzouer-en-Touaine	2	10	5
	Auzouer-en-Touaine	3	71	36
	Crotelles	2	8	4
	Crotelles	3	25	13

Potentiel	Territoire concerné	Potentiel en commercialisation (1) / Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (2) / Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (3) / Potentiel en extension (4)	Nombre de logements potentiel (brut)	Nombre de logements potentiel (pondéré) <i>Potentiel en commercialisation (100%)</i> <i>Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel des zones 1AU et 2AU en extension (70%)</i>
	Dame-Marie-les-Bois	2	7	4
	Dame-Marie-les-Bois	3	35	18
	La ferrière	2	12	6
	La ferrière	3	12	6
	Le Boulay	2	14	7
	Le Boulay	3	7	4
	Les Hermites	2	3	2
	Les Hermites	1	28	27 (déjà un potentiel construit)
	Monthodon	2	18	9
	Monthodon	3	12	6
	Morand	2	11	6
	Morand	3	17	9
	Neuville-sur-Brenne	2	3	2
	Neuville-sur-Brenne	3	20	10
	Saint-Laurent-en-Gâtines	2	13	7

Potentiel	Territoire concerné	Potentiel en commercialisation (1) / Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (2) / Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (3) / Potentiel en extension (4)	Nombre de logements potentiel (brut)	Nombre de logements potentiel (pondéré) <i>Potentiel en commercialisation (100%)</i> <i>Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel des zones 1AU et 2AU en extension (70%)</i>
	Saint-Laurent-en-Gâtines	3	10	5
	Saunay	1	6	6
	Saunay	2	10	5
	Saunay	3	12	6
	Saint-Nicolas-des-Motets	2	8	4
	Saint-Nicolas-des-Motets	3	16	8
	TOTAL		420	231 (ce chiffre est supérieur à celui de l'explication ci-avant puisque de nombreux chiffres à virgule ont été arrondis au 0,5 supérieur)
Potentiel à l'extérieur des enveloppes urbaines	Agglomération de Château-Renault	4	54	38
	TOTAL		54	38
	Nouzilly	4	35	25
	Nouzilly	4	33	23
	Villedômer	4	10	7
	Villedômer	4	72	49
	Villedômer	4	53	37

Potentiel	Territoire concerné	Potentiel en commercialisation (1) / Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (2) / Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (3) / Potentiel en extension (4)	Nombre de logements potentiel (brut)	Nombre de logements potentiel (pondéré) <i>Potentiel en commercialisation (100%)</i> <i>Potentiel en diffus au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel en Opération d'ensemble au sein de l'enveloppe urbaine (50%)</i> <i>Potentiel des zones 1AU et 2AU en extension (70%)</i>
	TOTAL		203	141
	Crotelles	4	23	16
	Le Boulay	4	36	25
	Les Hermites	4	20	14
	Saint-Laurent-en-Gâtines	4	18	13
	TOTAL		97	68

Ce tableau fait le bilan des potentiels en logements dans et hors enveloppes urbaines permis par le zonage du PLUi. Il se réfère aux cartes de localisation des potentiels en annexe (cf : 054_cartes des potentiels en enveloppe urbaine et en extension). Attention, ces chiffres ne sont pas comparables avec ceux évoqués dans le diagnostic (cf : 01G_diagnostic morphologie urbaine) puisque ce dernier a été réalisé au début de la mission de PLUi (premier trimestre 2018) selon des enveloppes urbaines qui n'auraient en rien le zonage du PLUi :

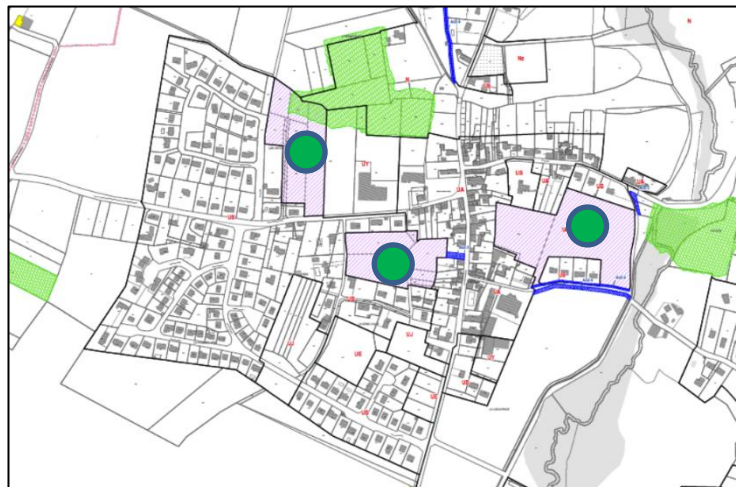
- Dans le cadre des réflexions sur le zonage, des espaces en densification ont pu être intégrés aux OAP, signifiant une densité minimale à y réaliser, d'autres ont pu être écartés puisque urbanisés depuis le diagnostic sur le PLUi ;
- Aussi, des enveloppes urbaines ont pu être dessinées sur des hameaux significatifs, alors que d'autres faisant parti du diagnostic initial de PLUi ont été écartés des enveloppes pouvant être bâties ;
- Enfin, d'autres espaces initialement considérés comme des dents creuses constructibles ont été classés en inconstructibles (UJ) pour y conserver leur caractère de jardins ou pour prendre en compte la présence de risques sur le site.

Pour apporter une plus grande clarté sur le nombre de logements et équipements en extension et le nombre de logements et équipements en densification de l'enveloppe urbaine les cartes ci-dessous à l'échelle des bourgs précisent les secteurs de développements considérés dans ● et en dehors ● des enveloppes urbaines.

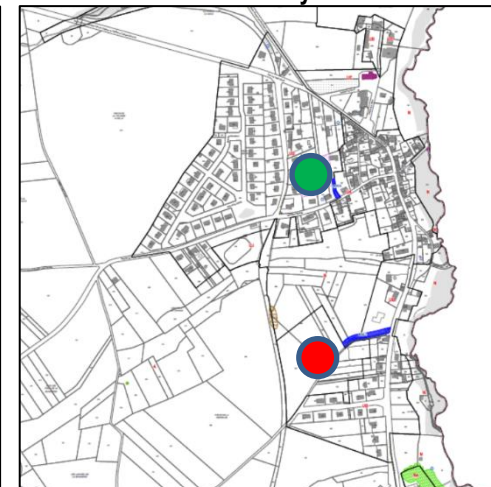
Autrèche



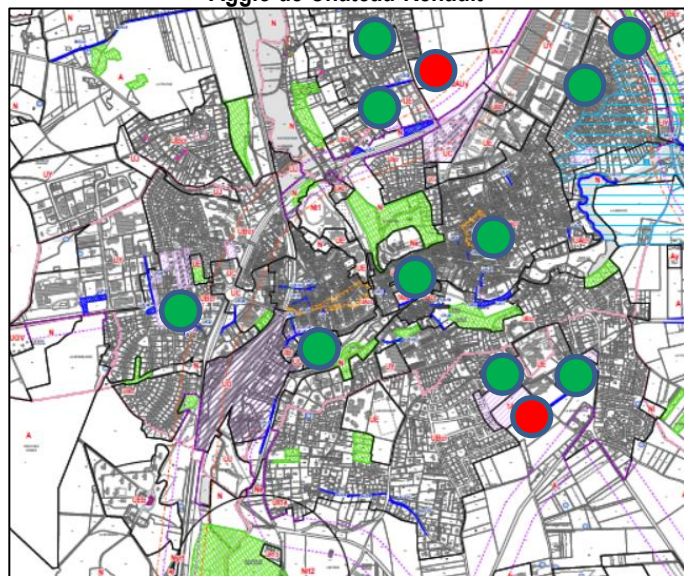
Auzouer-en-Touraine



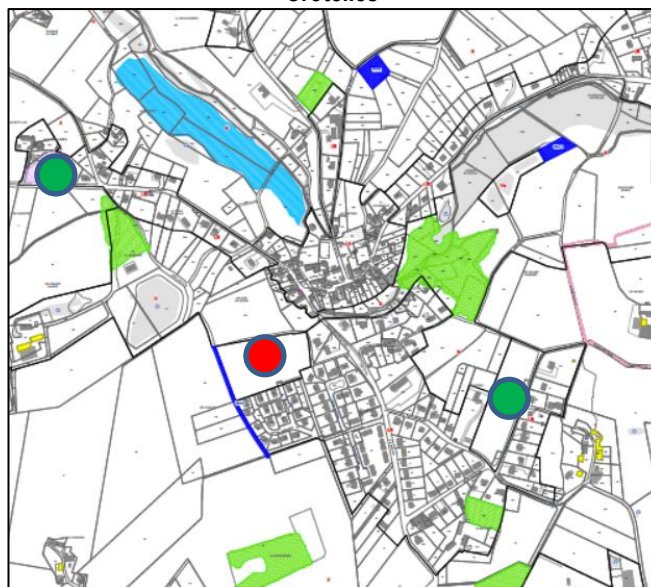
Le Boulay



Agglo de Château-Renault



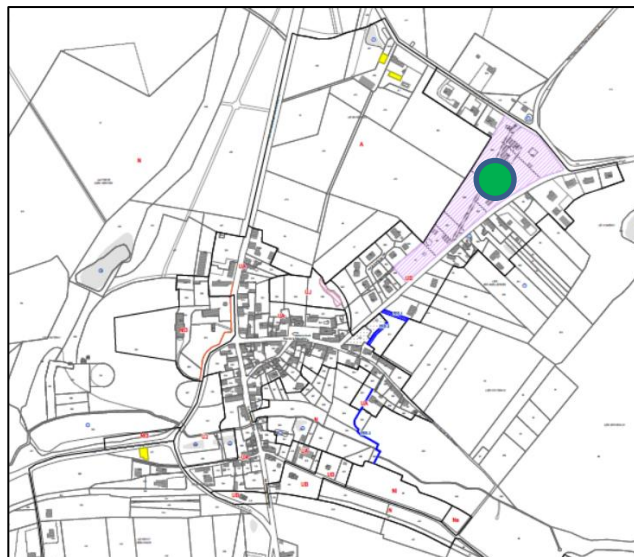
Crotelles



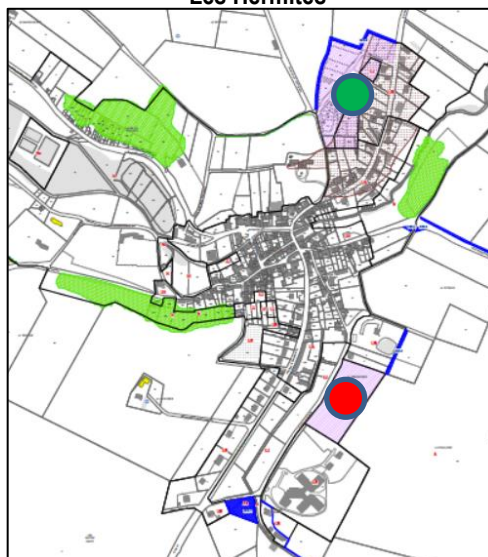
Dame-Marie-les-Bois



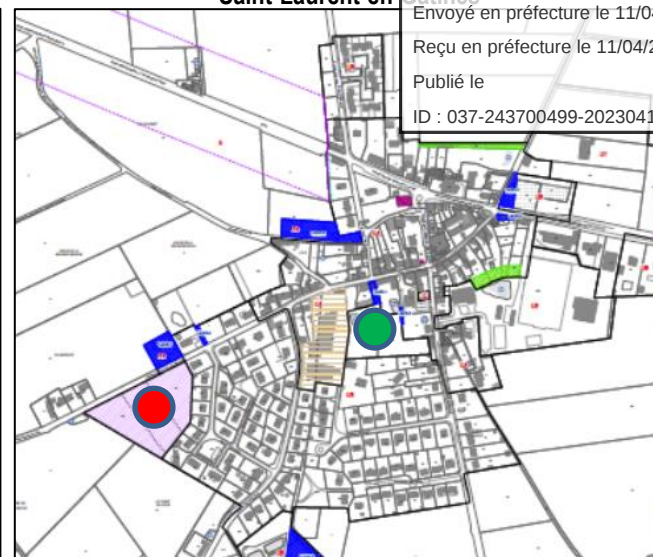
La Ferrière



Les Hermites



Saint-Laurent-en-Gâtines



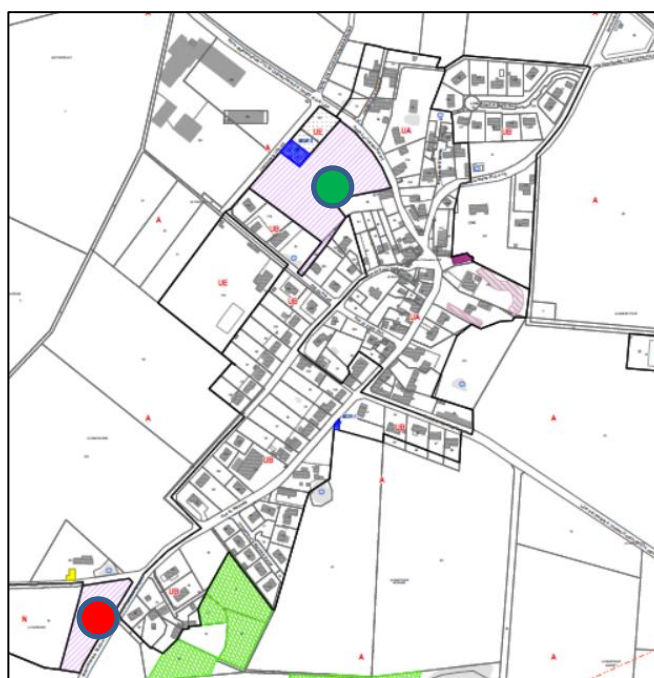
Envoyé en préfecture le 11/04/2023 30
 Reçu en préfecture le 11/04/2023
 Publié le
 ID : 037-243700499-20230411-ZAC2_PORTE_TOUR-AU

Berser
 Levrault

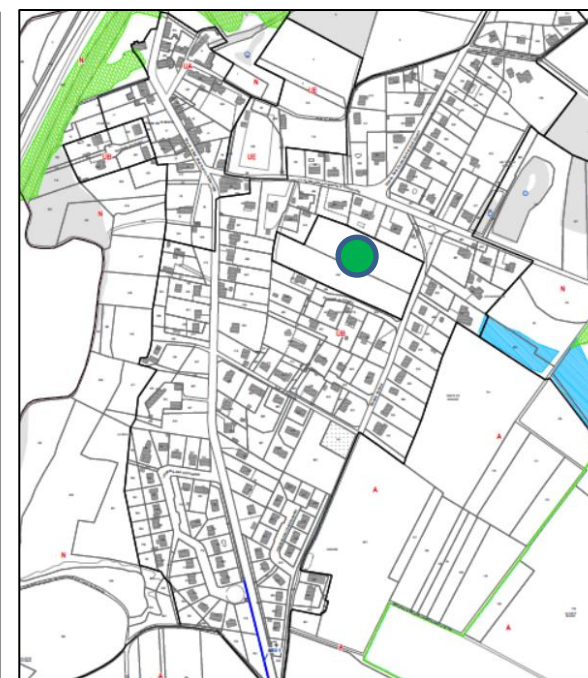
Monthodon



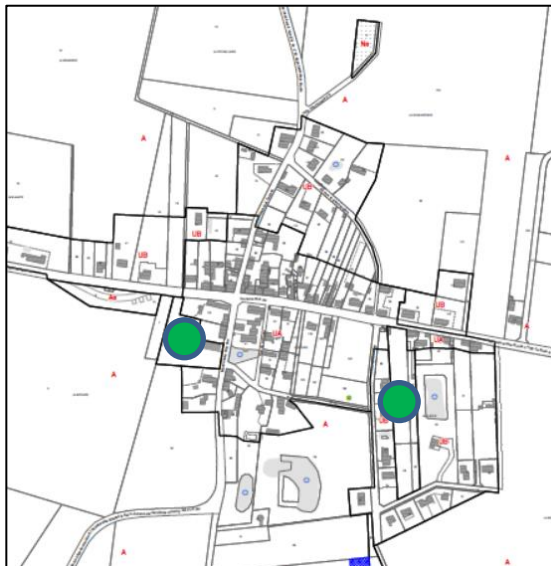
Morand



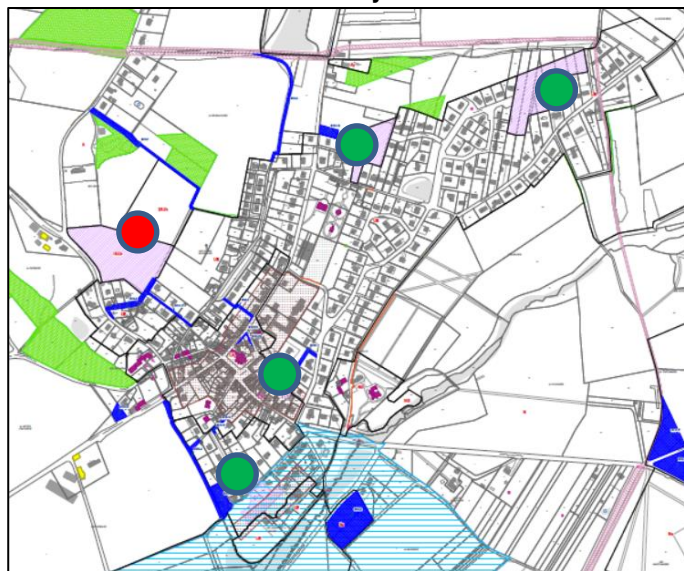
Neuville-sur-Brenne



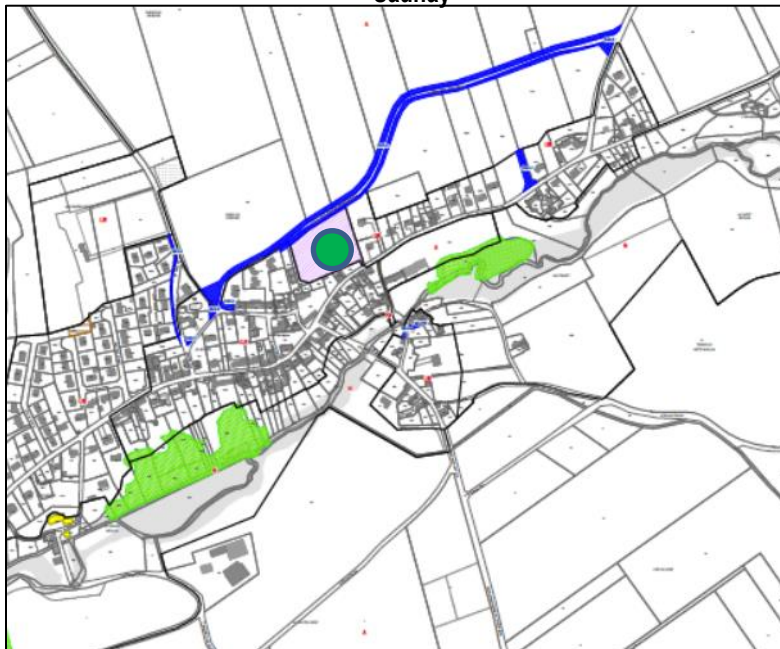
St-Nicolas-des-Motets



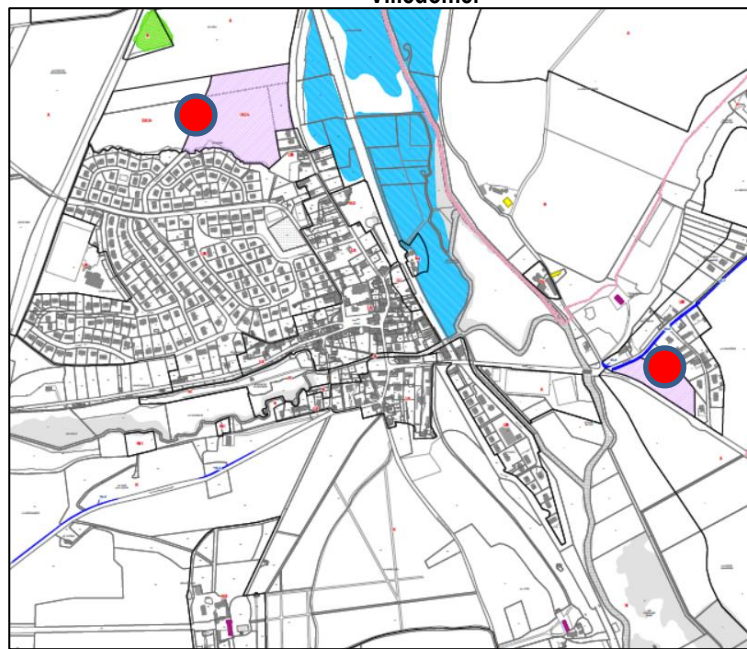
Nouzilly



Saunay



Villedômer



En conclusion, la Communauté de Communes peut affirmer que le PLUi s'inscrit dans les objectifs définis au PADD et donc dans le respect de la compatibilité avec le SCoT :

- Avec un potentiel de 270 logements réalisables pour l'agglomération de Château-Renault, de 190 logements pour les Pôles relais et de 299 logements pour les autres communes, soit un total de 759 logements (*ce chiffre est légèrement surévalué puisque de nombreux chiffres à virgule ont été arrondis au 0,5 supérieur*) pour un attendu de 730 logements sur l'ensemble de la Communauté de Communes, Ces chiffres respectent d'ailleurs la répartition en logements envisagée à l'échelle de la Communauté de Communes.
- Avec un potentiel réalisable dans les enveloppes urbaines dessinées au PLUi de 91% pour l'agglomération de Château-Renault, de 27% pour les Pôles relais et de 76% pour les autres communes, soit 67% à l'échelle de la Communauté de Communes du Castelrenaudais pour un attendu de 40% minimum,
- Avec une surface totale en extension des enveloppes urbaines dédiée à l'habitat de 22,7 ha, et 3,5 ha dédiée aux besoins en équipements, pour un attendu d'une trentaine d'hectares maximum,
- Avec pour l'agglomération de Château-Renault une densité moyenne de 20 logts/ha attendue sur les sites au sein de l'enveloppe urbaine (sauf petite dents creuses isolées) et en extension, de 16 logts/ha pour les Pôles relais au sein des sites compris dans l'enveloppe urbaine (sauf petites dents creuses isolées) et en extension, et de 13 logts/ha pour les autres communes dans leurs enveloppe urbaine (sauf petites dents creuses isolées) et en extension, pour un attendu respectivement de 20, 16 et 13 logts/ha (densités minimales imposées par le PADD et par la SCoT),

ANALYSE AU REGARD DES BESOINS ECONOMIQUES

Les besoins en foncier pour le développement de l'activité économique, délimités dans le cadre du PLUi, s'appuient à la fois :

- sur les possibilités en développement données par le SCoT sur les zones d'activités désignées et traduites localement dans le PADD du PLUi ;
- sur le tarissement des surfaces disponibles à la vente dans les zones d'activités appartenant à la Communauté de Communes, et notamment les plus attractives (cf : 01C_diagnostic activités économiques);
- sur le regain d'attractivité du territoire constaté depuis le début de l'année 2018 (cf : 01C_diagnostic activités économiques) ;

- sur les éventuels besoins à venir pour le développement de l'activité touristique.

Ainsi, le PLUi prévoit des surfaces en extension des enveloppes urbaines (surfaces déjà viabilisées construites ou en cours de commercialisation) des zones :

- Parc Porte de Touraine à Autrèche : 44,5 ha de 1AUyz (reprenant la totalité des surfaces des ZAC 1 et ZAC 2 approuvée).
- Parc industriel Nord de l'agglomération de Château-Renault : 6,3 ha de zone 2AUy sur la partie Nord de la RD 910 ;
- Parc des Pressaudières à Saint-Laurent-en-Gâtines : 9,1 ha de zone 2AUy ;
- Parc de l'Imbauderie à Crotelles : 2,8 ha de zone 1AUy.

En conclusion, la Communauté de Communes peut affirmer que le PLUi s'inscrit dans les objectifs définis au PADD et donc dans le respect de la compatibilité avec le SCoT :

- Avec un total de 62,7 ha en extension prévus pour le développement des principales zones d'activités intercommunales ;
- Avec un delta permis par le SCoT d'un peu moins de 15 ha en extension que la Communauté de Communes souhaite conserver pour le développement éventuel à venir d'activités touristiques sur les prochaines années (non délimité sur le PLUi) ;

LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le diagnostic a montré que la satisfaction des besoins en développement des 16 communes de la Communauté de Communes sur les années passées s'était traduite par une extension des enveloppes urbaines de 31 ha dédiés à l'habitat et aux équipements, et 17 ha dédiés à l'activité économique, soit un total de 48 ha consommés sur la période 2007-2017 et une consommation annuelle moyenne de 4,8 ha.

Depuis la loi ALUR, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace, en lien avec l'analyse de la consommation passée. Or, l'analyse de la consommation d'espace sur la période 2007-2017 (cf : 01G_diagnostic morphologie urbaine) a permis de faire

le constat qu'une phase importante de viabilisation (lotissements, zones d'activités, etc.) avait eu lieu sur les deux années précédant cette analyse (2005-2007), expliquant cette faible consommation foncière de 4,8 ha par an.

Toutefois, le diagnostic de territoire a également mis en évidence que malgré le ralentissement de la construction à partir de la crise de 2008, ces espaces viabilisés ont été pour la plupart construits et que certaines communes (exemple de Villedômer) et la Communauté de Communes à travers ses zones d'activités (exemples de la zone industrielle Nord de Château-Renault ou du Parc Porte de Touraine à Autrèche) ont vu leurs possibilités en constructions se tarir. Pourtant, le territoire a pris du retard sur la demande, notamment les communes Pôles pour l'habitat et les équipements et la Communauté de Communes sur ses principales zones d'activités. Par exemple, les phases de concertation avant l'arrêt du projet du PLUi ont permis de révéler au grand public que la Communauté de Communes envisageait l'extension de la zone industrielle Nord de Château-Renault. Aussitôt, des entrepreneurs se sont positionnés pour s'y installer.

Pour toutes ces raisons, mais également pour répondre aux objectifs en développement affichés au PADD (rééquilibrage emplois-actifs, mise en avant des pôles, autonomisation par rapport à l'agglomération tourangelle, etc.) eux même repris du SCoT, la Communauté de Communes a fait le choix d'une consommation foncière plus importante que sur la période passée (2007-2017). Elle limite, dans son PADD, la consommation foncière à un maximum de 105 ha (75 ha dédiés à l'activité économique dont touristique et 30 ha dédiés à l'habitat et aux équipements). Le PADD étant calibré pour la période 2020-2030, cela représente une consommation foncière moyenne annuelle de 10,5 ha.

Pour rappel, le SCoT fixe pour le territoire de la Communauté de Communes sur la période 2018-2030, un maximum de 75 ha en consommation foncière pour l'activité économique et 44 ha pour l'habitat et les équipements. Le PLUi est donc plus vertueux que les dispositions du SCoT en matière de consommation foncière pour le développement de l'habitat.

Aucune zone d'activités n'ayant été étendue entre 2018-2020 et la consommation foncière pour l'habitat et les équipements ayant été très faible sur cette même période (nombreuses zones fermées à l'urbanisation dans l'attente de l'approbation du PLUi), alors le projet de PLUi est compatible avec le SCoT en termes d'objectifs de limitation de la consommation foncière.

La Communauté de Communes reste néanmoins lucide sur le fait que ce maximum de 105 ha affiché au PADD, même s'il n'a pas été entièrement traduit réglementairement sur le PLUi, représente une augmentation importante de la consommation foncière par rapport à la période 2007-2017 (pas forcément par rapport à la période 2005-2017). Mais elle sait, en pleine conscience de ses phases d'urbanisation passées, que toutes les surfaces en extension dessinées sur le règlement graphique (cf : explications pages précédentes) ne seront pas consommées au terme des 10 ans d'application du PLUi et que les élus s'attacheront à orienter prioritairement les nouvelles constructions vers les espaces en densification des enveloppes urbaines.

PARTIE 3 : EXPOSE DES MOTIFS RETENUS POUR

ELABORER LES OAP

LA JUSTIFICATION GENERALE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

Les OAP peuvent notamment, conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

1° définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'Urbanisme.

LA DELIMITATION DES SITES A OAP

Dans le cadre de ce PLUi, des OAP ont été réalisées :

- Pour la plupart des sites identifiés comme présentant un potentiel en densification ou renouvellement urbains, afin d'y organiser l'urbanisation dans un souci d'utilisation optimisée du foncier, qu'elle s'inscrive en cohérence avec le tissu urbain environnant et qu'elle réponde à des problématiques locales (désenclavement d'une partie de l'espace aggloméré, qualité des paysages d'entrée de ville, maintien de la nature en ville, etc.). Ces OAP sont généralement dessinées sur des sites de grande dimension, mais il se peut qu'en fonction des enjeux, certains sites de petite dimension soient aussi réglementés par ces OAP.
- Pour toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLUi, c'est-à-dire sur les zones 1AUh, 1AUy et 1AUe.

Toutes les zones 2AU (fermées à l'urbanisation), qu'elles soient situées en densification ou en extension ne font pas l'objet d'OAP. Les OAP seront précisées sur ces zones au fur et à mesure de leur ouverture à l'urbanisation.

Les surfaces concernées par ces OAP sont comprises entre 0,1 ha sur le site en densification de la Coulée sur l'agglomération de Château-Renault et 23,5 ha sur le site de la ZAC Portes de Touraine à Autrèche.

Il est à noter que certains sites sur lesquels un Permis d'Aménager a déjà été accordé par les maires des communes concernées ne font pas l'objet d'OAP malgré le niveau d'enjeux qu'ils présentent pour le développement de la collectivité. C'est le cas notamment pour deux sites sur la commune de Nouzilly au niveau de la rue du Clos et de la rue de Verdun. D'autres sites sont également dans ce cas mais ne sont pas précisés ici.

LA LOCALISATION DES OAP SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie au document d'OAP.

Une différenciation est effectuée pour l'OAP du site de la gare de Château-Renault. En effet, sur ce dernier, les règles d'urbanisme sont très spécifiques et fonctionnent de concert entre orientations d'aménagement inscrites dans l'OAP et prescriptions spécifiques du règlement graphique (zone UG), contrairement aux autres OAP répondant à des règles plus génériques (zones UA, UB, 1AU, etc.)

LE FONCTIONNEMENT DES OAP

Les OAP se présentent sous la forme de schémas, sur fond de photographie aérienne (attention cette photographie aérienne peut parfois être ancienne et ne pas représenter la réalité du moment). Les principes d'aménagement y sont représentés schématiquement, leur tracé et leur positionnement ne sont donc pas appliqués dans une logique de conformité. Ces schémas sont accompagnés d'un programme écrit qui détaille et explique les principes.

Pour plus de lisibilité, les OAP sont dans la plupart des cas organisées de la manière suivante :

- Le contexte dans lequel se trouve le site concerné ;
- Les objectifs à atteindre par le biais de l'OAP ;
- Le programme, notamment la vocation du site ;
- Le parti d'aménagement détaillant les besoins en matière de desserte, mobilité, réseaux, qualité urbaine et architecturale et de qualité environnementale et paysagère.

Le niveau de précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux identifiés pour chaque site (notamment en termes de forme urbaine). Néanmoins, certains principes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les conditions de desserte et de mobilité (tant d'un point de vue automobile que pour les piétons et cyclos), etc. constituent des éléments récurrents.

La légende commune à chaque OAP est présente à la toute fin du document et se présente sous la forme d'un dépliant pour faciliter la lecture des OAP.

Les règles édictées par les OAP situées soit dans un périmètre protégé de 500m autour d'un Monument Historique ou dans le Site Patrimonial Remarquable de Château-Renault, seront

complétées par les recommandations édictées par les services des Architectes des Bâtiments de France.

LA COMPATIBILITE ENTRE LES OBJECTIFS AFFICHES AU PADD ET LES OAP

Ces OAP permettent de s'assurer de la poursuite des objectifs en développement (habitat, commerce, activités économiques, renouvellement urbain, etc.) affichés dans le PADD, sur les sites considérés comme stratégiques pour le territoire. Le foncier n'appartenant généralement pas à la collectivité (Communauté de Communes ou Communes), il est d'autant plus important d'y encadrer l'urbanisation, au risque de rendre possible des projets en contradiction avec les véritables besoins de la collectivité.

A noter : la satisfaction des objectifs énoncés dans le PADD en matière de diversification de l'habitat n'est pas numériquement traduite dans les OAP. En effet, elle est plutôt traduite de manière générique sur certaines OAP ciblées. Il a semblé délicat sur des sites, qui généralement n'ont fait l'objet d'aucune étude préalable concertée avec différents acteurs, d'y imposer des objectifs chiffrés en termes de mixité des formes d'habitat ou mixité sociale, risquant de mettre à mal l'équilibre financier de certains projets. Il va de soi que lorsqu'un projet se présentera sur ces espaces concernés par une OAP ou sur des espaces encore fermés à l'urbanisation, les élus du territoire seront attentifs à ce que celui-ci réponde à cet objectif global de diversité.

D'un point de vue plus numérique, ce sont au total un peu plus de 815 logements bruts (sans la rétention appliquée dans la partie précédente) qui sont prévus par les programmes détaillés sur chacune des OAP. Le reste des logements pouvant être réalisé sur des dents creuses isolées sans OAP ou sur les zones 2AUh (une fois leur ouverture à l'urbanisation approuvée).

Les densités affichées dans le programme des OAP sont celles affichées dans le PADD, soit 20 logts/ha sur les OAP de l'agglomération de Château-Renault, 16 logts/ha sur les OAP des communes pôles relais et 13 logts/ha sur les OAP des autres communes. Une particularité est à noter sur la commune de Villedômer où la densité réduite sur le site de la Chanterie (9 logts/ha) est compensée par la densité plus forte sur le site du Veau (18 logts/ha).

A noter :

- Les densités minimales affichées aux OAP sont des densités brutes se basant sur une part en surfaces non cessibles d'environ 30% (espaces communs permettant d'assurer des aménagements de qualité intégrant par exemple une gestion alternative des eaux pluviales...).
- La différence entre une voie principale, voie secondaire ou tertiaire tient du fait qu'elles n'ont pas la même vocation et les mêmes caractéristiques (flux attendus, gabarit, accompagnement végétal, emprises pour les modes doux, voiries partagées, etc.).

LA JUSTIFICATION RESPECTIVE DE CHAQUE OAP

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA PILONIERE

CONTEXTE

Ce secteur en densification de l'agglomération de Château-Renault est situé à l'est de la RN10 et au Sud du Parc industriel Nord, à proximité d'une piste cyclable et d'un plateau multisport.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est envisagée afin de répondre aux besoins en logements de l'agglomération. Cet espace est stratégique puisque son urbanisation n'entraînera pas de consommation d'espaces agricoles ou naturel.

Le secteur est classé sur la carte des aléas d'argiles en aléa fort. Par conséquent, il est recommandé de faire réaliser par un bureau d'études spécialisé une étude géotechnique.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier dans son environnement ;

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

A noter :

- le bouclage de la voirie par le Nord-Ouest du site est impossible en raison de la trop grande complexité du parcellaire.
- en raison de la configuration particulière du site, la densité en logements a été volontairement réduite à 10 logts/ha. Il est prévu de compenser le nombre de logements perdus sur un autre site en densification de la commune.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LA CYNELIERE

CONTEXTE

Ce secteur en densification de l'agglomération de Château-Renault est situé à l'entrée est de la ville, le long de la rue Voltaire. Il s'agit aujourd'hui d'une grande propriété arborée dissimulée à l'arrière d'un mur ancien plutôt préservé.

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Néanmoins, la sensibilité paysagère de ce site est à prendre en compte, dans les formes urbaines anciennes qui l'environnent (quelques longères) ainsi que les spécimens arborés qui le composent.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme ;
- Veiller à la préservation de la qualité paysagère de ce site en entrée de ville est ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

A noter : la délimitation de cette OAP répond à une cohérence parcellaire pour plus de facilité dans la mise en place d'un éventuel projet.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – BASSE VALLEE

CONTEXTE

Ce secteur en densification de l'agglomération de Château-Renault est situé à proximité du quartier de la gare, dans un cœur d'îlot entouré de logements individuels, de logements collectifs et de quelques équipements (SDIS, salle de sport).

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Une attention particulière devra toutefois être portée au découpage parcellaire de ce site dont l'organisation actuelle en lanière date du XIXe siècle.

Les différentes phases d'urbanisation sur cette partie de la ville ayant entraîné un enclavement significatif de ces fonds de parcelles, le désenclavement du site sera un enjeu important à prendre en compte dans le cadre des réflexions sur son aménagement.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée et notamment de logements sous la forme d'habitat intermédiaire ou individuel groupé ;
- Conserver depuis l'espace public la lecture de l'actuel découpage parcellaire, en reprenant notamment cette ambiance de « jardins urbains » ;
- Désenclaver l'îlot et en profiter pour développer le maillage de déplacements doux sécurisés sur cette partie de l'agglomération ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

A noter :

- La densité en logements a été surélevée à 40 logts/ha afin de compenser les logements perdus sur un autre site en densification de la commune ;

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MONTPLAISIR ET BEL AIR

CONTEXTE

Ces secteurs en densification de l'agglomération de Château-Renault sont tous situés à l'entrée Ouest de la ville. Ils sont le résidu d'anciennes grandes propriétés et leurs parcs qui ont été petit à petit urbanisés sous la forme de lotissement laissant aujourd'hui place à de grandes parcelles non construites en cœur d'îlot.

L'urbanisation de ces sites est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Une attention particulière devra toutefois être portée à l'acceptabilité de ces nouveaux espaces construits, dans des espaces déjà très anthropisés sans espaces de respiration significatifs.

Les différentes phases d'urbanisation ayant entraîné l'enclavement de ces cœurs d'îlots, leur désenclavement sera un enjeu important à prendre en compte dans le cadre des réflexions sur leur aménagement.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme, par la réalisation de logements de différentes formes plus ou moins denses, du pavillonnaire au logement collectif ;
- Conserver depuis l'espace public la lecture de l'actuel découpage parcellaire ;
- Désenclaver ces cœurs d'îlot et en profiter pour développer le maillage de déplacements doux sécurisés sur cette partie de l'agglomération ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- Pour le site de Montplaisir : conserver l'ambiance rurale et champêtre de cet espace, en décalage avec les lotissements qui le bordent.

A noter : sur le site n°1 de Bel Air, la partie Est n'a pas été incluse à l'OAP car constituant le seul accès à l'habitation située très en retrait de la rue du Petit Versailles.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – MOULIN HABERT

CONTEXTE

Ce secteur en densification fait partie d'un ensemble urbain en cours de réhabilitation, faisant suite à la disparition d'ensembles industriels anciens en partie démolis. Au cœur de l'agglomération, ce site présente de nombreux atouts avec notamment la proximité d'équipements, de commerces et de services ainsi qu'un environnement urbain et paysager de qualité (vues sur le château et le musée, sur la vallée du Gault).

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué. Toutefois, une attention particulière devra être portée à la qualité des constructions qui y seront envisagées afin que ce nouvel ensemble s'intègre au mieux dans cet environnement urbain historique. Les points de vue monumentaux en direction des quatre monuments majeurs de la ville devront notamment être conservés.

Cette opération devra également être l'occasion de l'aménagement d'espaces paysager de respiration dans cet ensemble très urbain, contribuant notamment à la mise en valeur des bords de rivière.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée, de l'habitat collectif à l'habitat individuel ;
- Préserver les points de vue vers le promontoire du château avec des volumétries maîtrisées ;
- Veiller à la bonne intégration de ce projet urbain dans son environnement historique ;
- Développer le maillage de déplacements doux sécurisés sur ce cœur d'agglomération ;
- Mettre en valeur les rives du Gault ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

A noter : les aménagements imaginés sur cette OAP sont inspirés d'une étude réalisée en collaboration entre la commune de Château-Renault, l'ADAC 37 et le CAUE 37 en juin 2019.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – COULEE VERTE

CONTEXTE

Ce secteur en second rideau est aujourd'hui inaccessible pour la construction de logements bien qu'il représente un potentiel de densification intéressant.

L'urbanisation de ce site est stratégique puisqu'elle permettra la densification d'un tissu urbain déjà constitué mais aussi qu'elle rendra accessible aux piétons la coulée verte du Gault depuis la rue Martin Gardien.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par une offre qualitative en parcelles à construire ;
- Faciliter les déplacements piétons en direction de la coulée verte du Gault depuis la rue Martin Gardien ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – L'ARGENTERIE

CONTEXTE

Le secteur de l'Argenterie est localisé sur la partie Sud de l'agglomération de Château-Renault, sur la commune d'Auzouer-en-Touraine. Ces parcelles, petit à petit enclavées par l'extension urbaine de l'agglomération (quartiers pavillonnaires et secteur de l'hôpital, sont encore exploitées par l'agriculture qui risque à terme de se retirer en raison de la trop grande proximité avec les espaces pavillonnaires et d'équipements environnants.

Les espaces ouverts à l'urbanisation sur cette partie Sud de l'agglomération représentent une superficie totale d'un peu moins de 7ha pour une vocation mixte d'habitat et d'équipements :

- Site n°1 : 3,3 ha à vocation dominante d'habitat ;
- Site n°2 : 2 ha à vocation dominante d'habitat ;
- Site n°3 : 2,2 ha à vocation dominante d'équipements.

Une inadéquation entre les flux de déplacements et la dimension des voiries est aujourd'hui constatée sur cette partie Sud de l'agglomération. L'enjeu principal de l'urbanisation de ce secteur de l'Argenterie est dans un premier temps de ne pas aggraver cette situation, mais surtout de contribuer à son amélioration.

S'agissant de l'un des développements les plus importants de l'agglomération, une attention particulière devra être portée à la qualité du cadre de vie sur le site et notamment à la réalisation d'espaces communs identitaires.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée, ainsi que la réalisation d'équipements structurants ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie Sud de l'agglomération ;
- Veiller à la bonne intégration d'un projet urbain d'envergure dans son environnement urbain déjà constitué.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles stratégique en localisant le développement de l'agglomération sur des parcelles agricoles peu propices à l'exploitation (proximité de l'urbanisation, enclavement, etc.)

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – LE TRONCHOT

CONTEXTE

Le secteur du Tronchot est localisé sur la partie Nord de l'agglomération de Château-Renault, à cheval sur les communes de Neuville-sur-Brenne et Château-Renault. Cette parcelle, petit à

petit enclavée par l'extension urbaine de l'agglomération est encore exploitée par l'agriculture qui risque à terme de se retirer en raison de la trop grande proximité avec de nombreux espaces habités.

Cet espace ouvert à l'urbanisation sur cette partie Nord de l'agglomération représente une superficie de 1,7ha pour une vocation dominante de logements

Une inadéquation entre les flux de déplacements et la dimension des voiries est aujourd'hui constatée sur cette partie Nord de l'agglomération. L'enjeu principal de l'urbanisation de ce quartier est dans un premier temps de ne pas aggraver cette situation, mais surtout de contribuer à son amélioration.

S'agissant de l'un des développements les plus importants de l'agglomération, une attention particulière devra être portée à la qualité du cadre de vie sur le site et notamment à la réalisation d'espaces communs identitaires.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de l'agglomération à court terme par la réalisation d'une offre en logement diversifiée ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie Nord de l'agglomération ;
- Veiller à la bonne intégration d'un projet urbain d'envergure dans son environnement urbain déjà constitué.
- Limiter la consommation d'espaces agricoles stratégique en localisant le développement de l'agglomération sur des parcelles agricoles peu propices à l'exploitation (proximité de l'urbanisation, enclavement, etc.)

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – ENTREE DE VILLE NORD

CONTEXTE

L'entrée Nord de l'Agglomération Castelrenaudine est caractérisée par une absence de structuration urbaine, fort dommageable au regard de son statut d'entrée principale depuis la

RD910, des fonctions urbaines présentes (pôle d'équipement scolaire et sportif, pôle commercial) et d'un développement à vocation d'habitat à ses franges, l'ensemble générant des flux importants et diversifiés (véhicules légers, poids, cars de transport scolaire, piétons, deux-roues).

Cette absence de structuration urbaine est liée à un développement urbain peu maîtrisé par le passé qui a abouti à une juxtaposition de fonctions urbaines et de constructions d'échelle variable, sans remise en cause de la qualification routière de la rue Gambetta, qui a en quelque sorte conservé sa physionomie d'avant la déviation jusqu'à la porte d'entrée du centre-ville marquée par le château d'eau. De même le carrefour sur la RD910, qui a une configuration particulière le rendant peu fonctionnel et donc peu sécurisé (la rue Gambetta et l'avenue du 8 Mai 1945 se rejoignant à hauteur de l'intersection avec la RD910), n'a pas fait l'objet d'aménagement spécifique pour lui conférer un caractère plus urbain (gestion en tourne à gauche) en phase avec son usage actuel et sa fonction de porte d'entrée de l'agglomération.

Aujourd'hui il apparaît surtout que ce secteur présente un potentiel de densification (terrain à l'arrière du Lidl) et de renouvellement urbain (îlot commercial, locaux EDF, plateau sécurité routière au sein du pôle d'équipements) important, notamment aux abords de la Place de Gaulle.

OBJECTIFS

- Sécuriser et mettre en scène par le végétal la porte d'entrée dans la ville depuis la RD910 (carrefour avec l'avenue du 8 Mai 1945 et la RD910) ;
- Requalifier la rue Gambetta pour réduire l'emprise dédiée à la circulation automobile et créer un paysage urbain où le végétal occupera une place essentielle ;
- Restructurer le pôle commercial existant pour une optimisation du foncier et une structuration de la rue Gambetta par du bâti qualifiant ;
- Valoriser le foncier disponible (locaux EDF, terrain à l'arrière du Lidl, plateau sécurité routière au sein du pôle d'équipements, une partie de la Place de Gaulles sous-utilisée), afin de dynamiser un quartier qui accueille de nouveaux habitants avec le lotissement du Parc et la croissance urbaine envisagée sur la partie Nord de l'agglomération. Ainsi, avant tout nouveau projet de constructions (neuves, extensions, changements de destinations...) sur le site, la démolition préalable des deux bâtiments identifiés sur le schéma de l'OAP est nécessaire afin de procéder à la réorganisation globale de la trame urbaine de cette entrée de ville Nord.
- Mutualiser les espaces de stationnement pour les nouvelles cellules commerciales souhaitant s'implanter.

- Assurer une transition entre cette zone commerciale et le quartier pavillonnaire adjacent par la création d'un véritable écran végétal.

A noter : la qualité paysagère est un enjeu important de cette OAP, c'est pourquoi celle-ci envisage notamment la démolition de certains locaux d'aspect vétuste.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT – SECTEUR GARE

CONTEXTE

Les différentes études conduites par la commune de Château-Renault sur le secteur de la Gare ont aujourd'hui conduit à un projet global de renouvellement urbain de ce secteur en y envisageant le développement d'un quartier nouveau mêlant activités économiques, équipements, hébergements hôteliers, services, logements, bureaux, etc.

Ce site est vaste et présente de nombreux potentiels, qu'il s'agisse de bâtiments à démolir, à préserver ou à réhabiliter, de vastes friches à densifier ou d'espaces publics à requalifier. Il se trouve également être la principale entrée Sud de la ville depuis l'agglomération tourangelle et nécessite donc un traitement très particulier.

OBJECTIFS

- Permettre le renouvellement urbain de ce secteur gare par une transformation générale de son identité, profondément ancrée dans les enjeux de demain : mixité fonctionnelle et sociale, mise en valeur des éléments naturels, préservation des éléments anciens qualitatifs, formes architecturales contemporaines, etc. ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville de Château-Renault ;
- Rendre plus lisible l'accès à la gare ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, sur les parcelles non construites et par la réutilisation de bâtis existant ou pouvant être démolis.

A noter :

- Les aménagements imaginés sur cette OAP sont inspirés d'une étude récente de la commune de Château-Renault ;

- *Il n'est pas fixé d'objectifs chiffrés en termes de logements, car la démolition préalable de la tour constituera la perte d'un nombre de logements importants qui pourra être compensée par la réalisation de nouveaux logements mais ne sera certainement pas dépassée. D'ailleurs, le programme de logement imaginé sur le site devra faire l'objet d'une étude plus poussée que les seules études réalisées à ce jour sur le site ;*
- *Les règles spécifiques d'urbanisme sur le site sont fixées à la fois par l'OAP et le règlement de zone UG (seulement délimitée sur la surface globale de l'OAP) ;*

AUTRECHE – LA REMBERGE

CONTEXTE

Le bourg d'Autrèche est historiquement contenu par la RD 31 sur sa partie Ouest, ainsi que par le ruisseau de la Remberge et son étang sur une grande partie Nord-Est. Le reste du développement communal, plus récent, s'organise autour de d'un échangeur autoroutier de l'A10.

Au sein de son bourg, la commune dispose encore de quelques espaces à densifier dont celui de la Remberge. Combiné au site d'une ancienne activité de terrassement, ces deux espaces d'une superficie totale de 0,9ha sont stratégiques puisque leur urbanisation n'entraînera pas de consommation d'espaces agricole ou naturel. Leur proximité avec le centre-bourg contribuera également au maintien des équipements encore présents.

La réalisation d'un programme à vocation dominante de logements y est donc envisagée mais nécessite au préalable la démolition des hangars d'activités ainsi que des études sur le niveau de pollution du site.

La proximité avec le centre-bourg ancien ainsi que le ruisseau de la Remberge implique nécessairement la prise en compte d'enjeux paysagers dans le cadre de son urbanisation.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant notamment au maintien des équipements ;
- Améliorer le maillage viaire sur la partie Sud-Est du bourg ;

- Veiller à la bonne intégration de ce nouveau quartier dans le bourg ancien et dans le paysage bocager environnant.
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et notamment par le réinvestissement d'une friche artisanale.

AUTRECHE – ZAC PORTE DE TOURAINE

CONTEXTE

La zone d'activités Porte de Touraine à Autrèche participe à la mise en œuvre des orientations définies par le SCoT ABC en matière de développement économique puisqu'elle est identifiée comme l'une des trois zones d'activités structurante du territoire.

Le périmètre de cette OAP correspond au périmètre de la ZAC « Porte de Touraine » dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 23 avril 2019.

Le site est actuellement desservi par les voies principales de la première phase d'urbanisation de cette zone d'activités (rue des Charmes et rue des Chênes) débouchant elles-mêmes sur la route départementale 31, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10.

En partie Nord-Ouest, le ferme de Bellevue et ses abords aménagés sous forme de vergers font partie intégrante de la zone. Les aménagements envisagés sur la zone ne devront pas constituer une gêne pour son bon fonctionnement et devront au contraire permettre sa mise en valeur.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil d'entreprises sur le territoire dans un environnement propice au dynamisme de l'activité économique et générant peu de contraintes à leur implantation (proximité de l'échangeur, accessibilité, terrain plat, éloignement de l'habitat, etc.) ;
- Assurer une mixité des typologies d'entreprises ;
- Promouvoir l'usage des déplacements « doux » et alternatifs à l'automobile ;

- Promouvoir l'insertion sociale et professionnelle ;
- Participer à la transition énergétique du territoire ;
- Garantir la bonne intégration de la zone à son territoire et assurer une transition respectueuse entre la zone d'activités et les terres agricoles.

A noter : cette OAP est dessiné sur l'emprise exacte de la ZAC Porte de Touraine approuvée. Les aménagements imaginés dans le cadre de l'OAP sont donc inspirés des aménagements prévus dans la ZAC.

AUTRECHE – ZAC 2 EXTENSION PORTE DE TOURAINE

CONTEXTE

L'extension de la zone d'activités Porte de Touraine à Autrèche participe à la mise en œuvre des orientations définies par le SCoT ABC en matière de développement économique puisqu'elle est identifiée comme l'une des trois zones d'activités structurante du territoire

Le périmètre de cette OAP correspond au périmètre de la ZAC 2 « Extension Porte de Touraine » initiée par délibération du Conseil Communautaire le 16 mars 2022.

Le site est actuellement desservi par les voies principales de la première phase d'urbanisation de cette zone (ZAC 1 « Porte de Touraine ») débouchant elles-mêmes sur la route départementale 31, à proximité de l'échangeur autoroutier de l'A10.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire dans un environnement propice au dynamisme de l'activité économique et générant peu de contraintes à leur implantation (proximité de l'échangeur, accessibilité, éloignement de l'habitat, etc.)
- Prioriser l'accueil de nouvelles entreprises et d'activités importantes par leur taille, leur flux de transport et leur besoin en infrastructure ;
- Promouvoir les déplacements multimodaux en facilitant l'accès aux transports partagés et aux transports collectifs comme alternative à l'usage individuel de la voiture ;
- Promouvoir l'insertion sociale et professionnelle ;

- Participer à la transition énergétique du territoire
- Garantir la bonne intégration de la zone à son territoire et assurer une transition respectueuse entre la zone d'activités et les terres agricoles.

A noter : cette OAP est dessiné sur l'emprise exacte de la ZAC 2 Extension Porte de Touraine approuvée. Les aménagements imaginés dans le cadre de l'OAP sont donc inspirés des aménagements prévus dans la ZAC.

AUZOUER-EN-TOURAINE – LES MARTINIERES, LES PATIS, LA QUINTAINE

CONTEXTE

Historiquement, la commune d'Auzouer-en-Touraine s'est développée autour de son bourg principal ainsi qu'en périphérie de l'agglomération de Château-Renault. La partie ancienne de son bourg principal s'organise le long de la rue du Général de Gaulle tandis que les parties plus récentes se sont constituées le long des autres voies communales, prenant généralement la forme de lotissements de formes rectangulaires ou de quelques découpages parcellaires linéaires.

Au fur et à mesure de son expansion, le bourg a vu apparaître quelques poches d'espaces vides qui constituent aujourd'hui de véritables potentiels de densification propices au développement démographique communal.

Les sites des Martinières, de la Quintaine et des Patis sont les 3 principaux espaces vides de ce bourg, la réalisation de 3 programmes de logements y est donc envisagée.

Les différentes phases d'urbanisation ayant entraîné l'enclavement de ces 3 sites, ils présentent alors l'enjeu commun de l'accessibilité.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;

- Veiller à la bonne intégration et au bon fonctionnement de ces quartiers nouveaux par leur désenclavement ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

A noter : la desserte routière du site des Martinières ne peut être envisagé qu'à partir de la rue de la Breloque en raison de la position surélevée du site par rapport à la rue du Général de Gaulle.

CROTELLES – ZONE D'ACTIVITES DE L'IMBAUDERIE

CONTEXTE

La zone d'activités de l'Imbauderie à Crotelles est une zone d'activités intercommunale. Du fait de sa localisation au long de la RD910 (en discontinuité du bourg), cette zone est attractive, incitant la Communauté de Communes à envisager son extension.

Ce site est actuellement desservi de manière sécurisée par la rue de l'Imbauderie, parallèle à la RD 910.

OBJECTIFS

- Permettre l'accueil d'entreprises dans un environnement propice au dynamisme de l'activité économique et générant peu de contraintes à leur implantation (visibilité, accessibilité, terrain plat, éloignement de l'habitat, etc.) ;
- Assurer l'intégration paysagère des futures constructions qui s'implanteront dans ce paysage ouvert de plateau.

CROTELLES – LA MAGDELAINERIE

CONTEXTE

Le secteur de la Magdelainerie se trouve en entrée de bourg Nord, et concerne une parcelle située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Son urbanisation est stratégique puisqu'il s'agit d'une parcelle de grande dimension, située en entrée de bourg. Elle devra donc répondre à des nombreux enjeux.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions en entrée de bourg ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et en optimisant l'utilisation du foncier.

DAME-MARIE-LES-BOIS – LES VIGNES

CONTEXTE

Une parcelle située à l'angle de la rue des Vignes et du Vau Corneille présente une superficie importante à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par rapport à la dimension de cette commune rurale. Sa densification est donc stratégique pour le développement démographique du bourg de Dame-Marie-les-Bois.

OBJECTIFS

- Répondre à la demande en logements sur la commune ;
- Prévoir le développement ultérieur du bourg.

LA FERRIERE – LA REPUBLIQUE

CONTEXTE

Des espaces de vide au sein du bourg de La Ferrière se sont petit à petit formés au fil des différentes phases de son urbanisation.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer l'urbanisation de ces espaces stratégiques, localisés en entrée de bourg Nord-Est.

OBJECTIFS

- Répondre à la demande en logements sur la commune ;
- Faciliter l'intégration de constructions nouvelles en entrée de ce bourg préservé ;
- Prendre en compte la proximité d'espaces agricoles cultivés.

LE BOULAY – RUE DE VERSAILLES

CONTEXTE

Le bourg principal du Boulay s'organise autour d'un noyau ancien sur lequel se sont greffés quelques quartiers d'habitat pavillonnaire (les quartiers en épaisseur de la rue de Versailles ainsi que le quartier de la Vinetterie en épaisseur de la rue du Commerce).

Ces extensions pavillonnaires, généralement organisées le long des principaux axes de la commune, ont pu contribuer à la création de grandes dents creuses, propices à la densification et permettant de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La commune du Boulay envisage ainsi l'urbanisation d'un site d'une superficie de 0,5 ha en second rideau de la rue de Versailles. L'enjeu principal de ce site reste celui de son accès, celui-ci ne peut s'organiser que sur des parcelles privées que la collectivité s'engage à acquérir.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller à la bonne intégration de ce nouveau quartier dans son environnement urbain ;

- Rapprocher les futurs habitants des équipements et services de la commune pour limiter les besoins en déplacements ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

LES HERMITES – LA SERPENTERIE

CONTEXTE

Le bourg principal des Hermites s'est historiquement développé de manière linéaire, le long des principaux axes routiers (RD 47 et RD 72). Dorénavant, la commune souhaite s'inscrire dans un développement en épaisseur de son bourg, à l'image de l'éco-quartier des Arpents.

Le site de la Serpenterie semble ainsi le plus propice à un développement de ce type, en raison notamment de sa proximité avec le centre-bourg et de son détachement des espaces agricoles encore exploités.

La pente importante ainsi que l'important vis à vis depuis l'entrée Sud du bourg sont des enjeux à prendre en compte dans le cadre de son aménagement.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements, commerces et services du centre-bourg ;
- Veiller à la bonne intégration et au bon fonctionnement viaire de ce quartier nouveau ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles encore exploités.

LES HERMITES – LES ARPENTS

CONTEXTE

Le bourg principal des Hermites s'est historiquement développé de manière linéaire, le long des principaux axes routiers (RD 47 et RD 72). Dorénavant, la commune souhaite s'inscrire dans un développement en épaisseur de son bourg, à l'image de ce site des Arpents.

Le site des Arpents est localisé au Nord du bourg et s'inscrit dans un cadre végétal de qualité, à l'arrière d'une ligne d'habitations existantes le long de la RD47. La proximité immédiate de l'école et de son parking, et du cœur de bourg avec ses principaux commerces et équipements, sont un atout pour ce projet d'habitat.

Une partie de ce site des Arpents est un éco-quartier labellisé par le Ministère du logement et du Développement Durable, les constructions qui y seront réalisées devront donc répondre à certaines exigences.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements, commerces et services du centre-bourg ;
- Proposer une offre en logements diversifiée : éco-quartier, logements personnes âgées, etc.
- Veiller à la bonne intégration de cet espace dans son environnement agricole ;
- Prendre en compte le risque d'effondrement de terrain (évalué comme relativement faible) en raison de la présence de cavités souterraines. Cet aléa obligera à la prise en compte de mesures constructives particulières en matière de fondation ;
- Limiter la consommation d'espaces agricoles encore exploités.

A noter : l'emprise de l'éco quartier des Arpents ne recouvrant qu'une partie du site, la mise en place d'une OAP est nécessaire pour s'assurer de la cohérence des aménagements d'ensemble.

MONTHODON – LES LILAS

CONTEXTE

Le développement du bourg de Monthodon s'est historiquement organisé le long des principaux axes de la commune. Malgré cette urbanisation linéaire, ce bourg s'est concentré autour de ses principaux équipements impliquant aujourd'hui le nombre réduit d'espaces de vides propices à la densification.

Le secteur des Lilas fait partis de ces derniers espaces de vide et représente une opportunité intéressante pour le développement maîtrisé de la commune, sans consommation de terre agricole ou naturelle.

Sa localisation en entrée de bourg nécessite qu'une attention particulière soit portée à l'implantation du bâti en bord de rue des Lilas, le projet se concentrera ainsi à répondre à cet enjeu.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier en entrée de bourg Nord-est, au sein de son environnement bâti ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

MORAND – LE PRIEURE

CONTEXTE

La zone à urbaniser du Prieuré est située au Nord du bourg, le long de la route de Château-Renault.

D'une superficie de 1,4 ha, l'urbanisation de ce site permettra de répondre aux besoins en développement démographique de la commune sans engendrer la moindre consommation d'espace agricole ou naturel.

Sa localisation en entrée de bourg implique nécessairement la prise en compte d'enjeux paysagers pour les futures constructions.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;

- Contribuer à la qualité de l'entrée principale du bourg, sur sa façade Nord ;
- Contribuer au développement d'un maillage de déplacements doux sécurisés, en direction notamment des équipements scolaires ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

MORAND – LA RAMONERIE

CONTEXTE

Dans le cadre de ses réflexions sur la desserte du territoire de l'Indre-et-Loire, le SDIS 37 a conclu sur le positionnement d'une nouvelle base d'intervention sur la commune de Morand.

En réponse à ce besoin, la commune a fléché le site de la Ramonerie en bord de RD 73 pour son accès sécurisé depuis la route de la Ramonerie ainsi que son éloignement optimal du centre-bourg.

OBJECTIFS

- Assurer un service d'intervention de proximité ;
- Ne pas engendrer de nuisances sur le centre-bourg ;
- Veiller à la bonne intégration de nouveaux éléments bâtis en entrée de bourg Sud, dans un environnement rural ouvert.

NOUZILLY – CAVES ROCHERON

CONTEXTE

Ce secteur situé au bout de la rue des Caves Rocheron est un espace de friche non construit et entouré de quelques constructions d'habitations.

Son urbanisation est stratégique pour le développement communal puisque sa situation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permettra d'offrir une diversité de logements sans consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire.

L'étroitesse de la rue des Caves Rocheron nécessitera qu'un espace commun soit aménagé sur le site afin notamment que les véhicules de services (secours, collecte des déchets, etc.) puissent s'y retourner. Cet espace commun pourra également contenir quelques places de stationnement.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle ;
- Proposer une diversité d'offre en logements pour répondre à un grand panel de besoins ;
- Veiller au bon fonctionnement de la circulation sur ce site enclavé ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

NOUZILLY – LA GUILLAUMERIE ET SAINT-ROBERT

CONTEXTE

Les secteurs de la Guillaumerie et de Saint-Robert sont deux espaces enclavées (agricoles et jardins de particuliers) en bord d'enveloppe urbaine Nord du Bourg de Nouzilly. Ces espaces se sont constitués suite à la réalisation des lotissements de la Guillaumerie et de Saint-Robert, des amorces de voies ont d'ailleurs été prévues pour les desservir.

Leur urbanisation sera l'occasion de répondre aux besoins en logements sur la commune, sur des espaces ne pouvant plus être utilisés par l'activité agricole en raison de leur enclavement. Cet enclavement est d'ailleurs l'enjeu principal sur ces deux sites.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle ;
- Veiller au bon fonctionnement de la circulation sur ces sites enclavés ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles encore exploitables ;
- Prendre en compte la présence de la Ligne à Très Haute Tension toute proche.

NOUZILLY – BELLEVUE

CONTEXTE

Le secteur de Bellevue se situe dans la continuité du projet urbain des Vignes du Prieuré, développement urbain le plus récent de la commune, prévu pour la réalisation d'une cinquantaine de logements.

Ce site d'une superficie d'environ 2 ha représente le principal secteur de développement à court terme de la commune. Sur sa partie Nord, une zone 2AUh de surface équivalente est délimitée pour le développement à plus long terme de cette entrée de ville Ouest du bourg communal.

L'urbanisation de ce site en entrée de ville est stratégique puisqu'elle contribuera au désenclavement des quartiers les plus récents, aujourd'hui seulement desservis par une voie au calibre inadapté.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle ;
- Contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie Ouest du bourg ;
- Veiller à la bonne intégration de ce quartier dans son environnement rural et urbain et préserver les vues sur le bourg ancien.

NOUZILLY – LE CENTRE-BOURG

CONTEXTE

Ce secteur situé dans le centre-bourg entre la mairie, la rue Boivinnet et l'Avenue du Camp Romain est propice à la réalisation d'une offre spécifique en logements à proximité des principaux équipements, commerces et services.

Son urbanisation nécessitera préalablement le remaniement du découpage parcellaire, la création d'accès mais surtout la démolition de quelques éléments bâtis (logements en mauvais état, garages en tôle, etc.). Elle nécessitera également le déplacement des ateliers communaux, probablement à proximité du site de l'étang.

Cette opération de renouvellement est stratégique pour le développement communal car elle permettra par l'apport de nouveaux habitants de faire vivre les commerces à proximité mais également permettra la création de nouveaux logements sans consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire.

Les formes urbaines réalisées devront s'apparenter à celles retrouvées dans ce centre-bourg ancien et quelques espaces de respiration devront être aménagés pour limiter la formation d'îlots de chaleur.

OBJECTIFS

- Répondre à la forte demande en logements sur ce « pôle relais », proche de l'agglomération tourangelle, par une offre en logements plus spécifique d'intermédiaire à collectif ;
- Reprendre les formes urbaines observables sur le centre-bourg ancien ;
- Veiller au bon fonctionnement du maillage viaire sur ce site enclavé ;
- Prévoir un raccordement piéton sécurisé au site scolaire ;
- Limiter la formation d'îlots de chaleur par la réalisation d'espaces verts ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels par la réalisation d'une opération de renouvellement urbain.

SAINT-LAURENT-EN-GATINES – VILLENEUVE

CONTEXTE

Hormis le site en renouvellement/densification du centre-bourg, très peu d'autres sites propices à la densification sont observables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Laurent-en-Gâtines.

Ainsi, le site de Villeneuve, en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, est désigné par la municipalité comme son principal secteur de développement démographique. D'une superficie d'environ 1,4ha, il permettra l'accueil d'un minimum de 18 logements.

Son positionnement en entrée de bourg Ouest fait du paysage l'enjeu principal à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement du site.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements, commerces et services ;
- Faciliter l'intégration des nouvelles constructions en entrée de bourg Ouest, dans un environnement rural ouvert.

SAUNAY – CHEMIN VERT

CONTEXTE

Le bourg de la commune de Saunay s'est historiquement développé le long de la Rue Camille Mortier, soit sous la forme de découpages parcellaires en lanières soit sous la forme de petits lotissements en épaisseur. Cette organisation a engendré la création d'espaces de vide propices à la construction de nouveaux logements.

C'est notamment le cas du site du Chemin Vert. En effet, d'une superficie de 0,8ha, il représente l'opportunité de la construction de nouveaux logements à proximité des équipements du centre-bourg, sans consommation d'espace agricole ou naturel.

OBJECTIFS

- Permettre le développement démographique de la commune à court terme, contribuant au maintien des équipements ;
- Veiller au bon fonctionnement de la circulation sur ce site enclavé ;
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

VILLEDOMER – LA CHANTERIE

CONTEXTE

Très contraint dans son développement, le bourg de la commune de Villedômer s'est historiquement étendu en épaisseur de la rue du Général de Gaulle, sous la forme de vastes lotissements. Ces contraintes ont également mené à un développement récent du village historique de la Chanterie de l'autre côté de la vallée de la Brenne.

C'est notamment sur ce village historique qu'une parcelle non valorisée par l'activité agricole est identifiée par la commune de Villedômer comme faisant partie de ses projets en développement sur le court terme. En effet, cette parcelle est propice à la construction puisqu'elle ne se trouve qu'à 300m du bourg principal et de ses commerces et services, qu'elle est reliée à ce bourg par une liaison douce et que son urbanisation n'entraînera pas de consommation d'espace agricole encore en exploitation.

Les principaux enjeux à prendre en compte sur le site sont sa topographie, assez marquée, ainsi que la question paysagère, du fait de son positionnement en entrée de bourg.

OBJECTIFS

- Permettre le développement du parc de logements de la commune afin de répondre à la forte demande ;
- Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement (topographie, paysage, etc.) ;
- Ne pas engendrer de risque supplémentaire en lien avec les flux importants observés sur la RD 73 ;

- Limiter la consommation des espaces agricoles encore en exploitation.

A noter : en raison de la configuration particulière du site, la densité en logements a été volontairement réduite à 9 logts/ha. Il est prévu de compenser le nombre de logements perdus sur l'autre site de développement de la commune.

VILLEDOMER – LE VEAU

CONTEXTE

Très contraint dans son développement, le bourg de la commune de Villedômer s'est historiquement étendu en épaisseur de la rue du Général de Gaulle, sous la forme de vastes lotissements.

Afin de répondre aux besoins importants en logements sur cette commune « pôle relais », dont l'urbanisation a longtemps été bloquée, la municipalité a désigné le site du Veau, d'une superficie de 7,3 ha comme son principal espace de développement (à court et long terme), dans la continuité de ses lotissements les plus récents. Des amorces de voiries ont d'ailleurs été prévues pour la desserte de ce site.

S'agissant d'un projet d'envergure, dans sa dimension et le nombre de logements prévus (environ 120 logements), de nombreux enjeux sont à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement du site : paysage en entrée de ville, qualité du cadre de vie, accessibilité, liaisons douces, etc.

A noter, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est déterminée qu'à l'échelle de la zone 1AUh (4ha). Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sera délimitée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh (3,3 ha).

OBJECTIFS

- Permettre le développement du parc de logements de la commune afin de répondre à la forte demande ;
- Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement (topographie, paysage, etc.) ;

- Ne pas engendrer de risque supplémentaire en lien avec les flux importants observés sur la RD 273 ;
- Adapter le maillage viaire aux flux attendus sur le site ;
- Ne pas obérer le développement en profondeur du site sur le plus long terme.

A noter :

- *La densité en logements a été surélevée à 18 logts/ha afin de compenser les logements perdus sur l'autre site en développement de la commune ;*

PARTIE 4 : EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU PLUi ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS, SOUS-SECTEURS ET STECAL CREES

Avant de rentrer précisément dans l'explication les règles applicables à chacune des zones du territoire, il est nécessaire de préciser que des règles de niveau supérieur au PLUi s'appliquent aux constructions, installations et aménagements sur des secteurs spécifiques concernés par : le Secteur Patrimonial Remarquable de Château-Renault, les périmètres de 500m autour des Monuments Historiques, le PPRT de Synthron, etc.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent 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 :

- **La zone UA** est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver ;
 - Le secteur **UAcr** a été créé, identifiant les secteurs anciens de l'agglomération de Château-Renault pour y différencier les règles de stationnement.
- **La zone UB** est une zone urbanisée à destination dominante de logements, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

- Le secteur **UBcr** a été créé, identifiant les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération de Château-Renault afin d'y permettre plus de densification et d'y réduire le nombre de destinations autorisées.
- **La zone UG** est une zone urbanisée délimitée sur le quartier de la Gare de Château-Renault.
- **La zone UH** est une zone urbanisée de villages et hameaux généralement encore préservés à vocations mixtes (habitat, équipements, activités) au sein desquels seules quelques constructions neuves en densification, ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées.
- **La zone UC** est une zone urbanisée à destination d'activités commerciales.
- **La zone UE** est une zone urbanisée à destination dominante d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative.
 - Le secteur **UEb** a été créé, identifiant le site d'équipement spécifique de la Boisière à Villedômer au sein duquel sont autorisées un plus grand nombre de destinations que la zone UE.
- **La zone UY** est une zone urbanisée à destination d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle, de bureaux et d'entrepôt.
 - Le secteur **UYt** a été créé, identifiant la zone d'activité de la Paquerie à Villedômer pour y autoriser, en plus des activités couramment attendues sur la zone, la réalisation d'abris ouverts pour animaux en lien avec une activité présente en dehors de la zone.
- **La zone U-INRA** correspondant au secteur urbanisé du site de l'INRA.
- **La zone UJ** est une zone à la constructibilité limitée localisée ponctuellement à l'intérieur des bourgs de la Communauté de Communes.
- **La zone UGV** est une zone urbanisée destinée à l'accueil actuel et futur des familles de Gens du Voyage.
- **La zone URT** « Risques Technologiques » correspond aux sites urbanisés de l'entreprise Synthron et aux autres zones urbanisées n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron compris dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron. Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.
 - Un secteur **URT1** : secteur correspondant au cœur de l'usine Synthron.
 - Un secteur **URT2** : secteur prévu pour le développement de l'usine Synthron.
 - Un secteur **URT3** : secteur à destination de bureaux et de logements lié au personnel de l'usine Synthron.

- Un secteur **URT4** : secteur d'habitat pavillonnaire de l'extension Sud de l'agglomération de Château-Renault inclus dans le PPRT, dans lequel toute possibilité d'urbanisation nouvelle est exclue.

Pour la délimitation de ces zones et dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces, hormis les secteurs de l'INRA, de Synthron et d'accueil des Gens du Voyage qui bénéficient d'un statut à part, il a été considéré qu'une construction principale située à plus de 70m de l'espace principal aggloméré (concerné par la zone U) devait être exclue de la zone U et que cette zone U devait s'arrêter sur la dernière construction principale de l'espace aggloméré. Attention, l'application de cette distance de 70m peut être ponctuellement ajustée en fonction du contexte (présence d'un élément naturel ou routier significatif constituant une limite logique à l'enveloppe urbaine, espace très enrichi en sortie de bourg ne pouvant plus être exploité par l'activité agricole et situé entre deux habitations principales éloignées de plus de 70m, espace agricole encore structuré entre deux constructions principales éloignées de moins de 70m, etc.).

ZONE UA

IDENTIFICATION

La zone UA correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire : centre-ville de Château-Renault délimité par un secteur spécifique UAcr, les centres-bourg de chacune des 15 autres communes et le village du Sentier à Monthodon (bourg secondaire ancien de Monthodon).

Cette zone est caractérisée par la présence d'un bâti avec une qualité architecturale à préserver et régie par des formes strictes d'implantation (bâti généralement disposé en ordre continu à l'alignement de la voie). Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est souvent assurée par des murs de clôture.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation. Pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il sera quand même nécessaire de vérifier auprès des services concernés si le réseau est bien présent au droit de chaque parcelle de projets. Dans certains cas, même si les réseaux

sont proches, des zones sont fermées à l'urbanisation (2AU) car les réseaux ne sont pas suffisants pour accueillir les nouvelles constructions qui pourraient y être réalisées. C'est le cas notamment du secteur en densification du centre-bourg à Saint-Laurent-en-Gâtines.

Cette zone est à vocation mixte (cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes). Le centre-ville de Château-Renault, malgré une fragilisation liée notamment à la concurrence des zones commerciales périphériques, conserve une certaine vitalité commerciale. Au niveau des bourgs des autres communes, le commerce de proximité a beaucoup souffert ces dernières années, avec de nombreuses fermetures. Néanmoins, il reste ponctuellement une offre commerciale de proximité, notamment sur les communes pôles (pôles relais et pôles de proximité), permettant de répondre aux attentes d'une population pouvant avoir des difficultés de déplacements (personnes âgées), et contribuant à l'animation de la vie locale.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification ou renouvellement urbain, qui font l'objet d'une identification particulière avec la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme le secteur du centre-bourg à Nouzilly.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la zone UA, la Communauté de Communes s'attache à conserver les composantes des formes urbaines et architecturales de ses tissus anciens (implantation, hauteur, formes architecturales). Elle répond donc à l'objectif du PADD de conservation du patrimoine local.

Par la mixité des fonctions possibles sur la zone UA, la collectivité entend permettre la poursuite des objectifs en logements, commerces, services, en densification, etc. D'ailleurs, au sein des espaces libres en zone UA, pourront également s'installer quelques entreprises si elles n'émettent pas de nuisances pour leur environnement. Celles qui y sont présentes auront également la possibilité d'évoluer. Cela permettra notamment le rapprochement des emplois des lieux d'habitation.

Malgré des règles qualitatives plus strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer à leur développement généralisé.

La zone UA sur le centre-ville de Château-Renault est spécifiquement classée en un secteur UAcr afin d'y réduire les obligations en termes de stationnement. En effet, les règles génériques de stationnement en zone UA sont inadaptées sur l'hypercentre de Château-Renault où la densité est forte et les espaces privés sont très réduits.

ZONE UB

IDENTIFICATION

La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération de Château-Renault et des bourgs des autres communes. Ces espaces sont à dominante d'habitat pavillonnaire, mais accueillent aussi au niveau de l'agglomération de Château-Renault quelques immeubles collectifs. La forme urbaine est le plus souvent caractérisée par une discontinuité du bâti et une implantation en retrait des voies qui offre des possibilités de densification.

Un secteur spécifique UBcr a été délimité sur toutes les extensions pavillonnaires de l'agglomération de Château-Renault pour y différencier les destinations des constructions, les implantations et hauteurs autorisées.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes. La présence de commerces y est très ponctuelle et peut constituer un risque pour le dynamisme de ceux présents en centre-ville.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation. Pour ce qui concerne l'assainissement collectif, il sera quand même nécessaire de vérifier auprès des services concernés si le réseau est bien présent au droit de chaque parcelle de projets. Dans certains cas, même si les réseaux sont proches, des zones sont fermées à l'urbanisation (2AU) car les réseaux ne sont pas suffisants pour accueillir les nouvelles constructions qui pourraient y être réalisées. C'est le cas notamment d'un des secteurs en densification sur la commune de Saint-Nicolas-des-Motets.

Bien que déjà bâtie pour sa grande majorité, cette zone recèle des espaces intéressants en termes de densification ou renouvellement urbain, qui font l'objet d'une identification particulière avec la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), comme le secteur de Bel Air à Château-Renault.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UB s'attache à favoriser la mutation des tissus urbains vers des formes urbaines plus proches des tissus urbains anciens, en supprimant les marges de recul imposées aux constructions au long des voies, et en obligeant à des implantations sur au-moins une limite de propriété seulement sur le secteur UBcr, ce qui présente aussi pour intérêt de faciliter l'évolution ultérieure du bâti. Il amène à engager une réflexion qualitative sur l'implantation de sa construction à travers une approche contextualisée et la recherche de satisfaction des objectifs suivants : garantir un ensoleillement satisfaisant pour les habitations et assurer une intimité aux habitants tant au niveau de leur logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

Il vise aussi à permettre une certaine liberté architecturale avec de plus grandes possibilités en diversité de constructions, dans la mesure où les enjeux paysagers et patrimoniaux y sont moins prégnants. Dans le secteur UBcr, la hauteur maximale autorisée est plus importante afin de permettre plus de densité et prendre en compte les volumétries des immeubles existants.

Par la mixité des fonctions possibles sur la zone UB, la collectivité entend permettre la poursuite des objectifs en logements, commerces, services, en densification, etc. D'ailleurs, au sein des espaces libres en zone UB, pourront également s'installer quelques entreprises si elles n'émettent pas de nuisances pour leur environnement. Celles qui y sont présentes auront également la possibilité d'évoluer. Cela permettra notamment le rapprochement des emplois des lieux d'habitations. Attention, le règlement de zone UBcr limite de manière volontaire cette mixité afin que de nouveaux commerces ne puissent pas s'y installer au risque de faire concurrence aux commerces de centre-ville.

ZONE UG

IDENTIFICATION

La zone UG correspond au site de la gare de Château-Renault.

La mutation de cette zone est un véritable objectif pour la commune de Château-Renault et plus largement de la Communauté de Communes. En effet, il s'agit de l'une des principales entrées dans la ville pour ceux qui empruntent le train. Il est nécessaire de changer son image de quartier vieillissant des années 60 à un quartier profondément ancré dans son époque. Un

quartier de gare pouvant accueillir des espaces de bureaux en pied d'immeubles, des appartements de standing, des espaces verts de qualité, etc.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

Elle est entièrement couverte par l'OAP du secteur gare qui y prévoit quelques implantations et aménagements spécifiques.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires de la zone UG visent à permettre la mutation de ce quartier par la démolition, réhabilitation, densification et l'accueil de nouvelles destinations. Elles visent également à faciliter les projets architecturaux nouveaux pour une profonde mutation de l'image du quartier, tout en prenant en compte la hauteur élevée des constructions existantes (immeubles de 4 étages).

Les implantations bâties sont également très libres sauf certains secteurs précisés sur le schéma de l'OAP.

ZONE UH

IDENTIFICATION

Le territoire intercommunal est caractérisé par la présence de nombreux hameaux anciens qui par le passé ont constitué de petites entités urbaines autonomes, disposant parfois de leurs propres équipements, commerces et services.

Afin de contribuer à la préservation et mise en valeur de cette organisation territoriale historique mais également pour proposer une offre en logements et terrains à bâtir en dents creuses différentes, une zone UH a été délimitée sur certains hameaux significatifs du territoire. Pour être désignés ainsi, ces hameaux doivent répondre à des critères bien précis :

- Être desservis par les principaux réseaux : eaux pluviales, eau potable, et surtout défense incendie suffisante ;
- Être globalement organisé autour d'un noyau ancien ;
- Être constitué d'un nombre de logement significatif : 10 logements minimum.

15 zones UH sont délimitées sur 15 hameaux significatifs du territoire, les autres hameaux qui ne répondent pas à ces critères ou les autres écarts sont intégrés aux zones A et N.

Cette zone est à vocation mixte avec le cumul des fonctions d'habitat, de services, d'équipements collectifs et d'activités peu nuisantes.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la zone UH, la Communauté de Communes s'attache à conserver les composantes des formes urbaines et architecturales de ces tissus anciens de hameaux (implantation, hauteur, formes architecturales). Elle répond donc à l'objectif du PADD de conservation du patrimoine local.

Par la mixité des fonctions possibles sur la zone UH, la collectivité entend permettre la poursuite des objectifs en logements, commerces, services, en densification, etc. D'ailleurs, au sein des espaces libres en zone UH, pourront également s'installer quelques entreprises si elles n'émettent pas de nuisances pour leur environnement. Celles qui y sont présentes auront également la possibilité d'évoluer. Cela permettra notamment le rapprochement des emplois des lieux d'habitation. Ces hameaux peuvent notamment contribuer à développer le tourisme rural.

Malgré des règles qualitatives plus strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer à leur développement généralisé.

ZONE UC

IDENTIFICATION

La zone UC est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités commerciales, correspondant aux deux zones commerciales de l'agglomération de Château-Renault située le long de la RD 910.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires de la zone UC visent à permettre l'accueil de nouveaux commerces dans une logique d'optimisation foncière (relative souplesse concernant les implantations pour permettre une densification).

Le règlement de zone UC est complété sur la zone commerciale Nord par une OAP spécifique traitant principalement de la qualité de l'entrée de ville.

Surtout les dispositions réglementaires de la zone UC cherchent à ce que ces deux zones commerciales ne fassent pas concurrence aux commerces de centre-ville, selon les objectifs inscrits au PADD. Il y est notamment interdit la création de surfaces commerciales de moins de 300 m².

Par les possibilités en installations d'énergies renouvelables permises en zone UC, la Communauté de Communes entend profiter des volumes généralement plus imposants des surfaces commerciales afin de contribuer à leur développement généralisé.

ZONE UE

IDENTIFICATION

Les équipements collectifs sont généralement sur le territoire du Castelrenaudais disséminés au sein des zones mixtes UA et UB. Toutefois, il arrive dans certains cas que ces équipements soient de dimensions importantes et localisés sur un seul et même lieu, c'est le cas par exemple du secteur scolaire et sportif Nord de l'agglomération de Château-Renault ou du site de l'Hôpital au Sud de l'agglomération de Château-Renault.

Les zones UE sont principalement sur les communes pôles.

Le secteur UEb est identifié sur le site de la Boisière à Villedômer pour y autoriser des destinations spécifiques en lien avec l'activité sociale présente sur la zone.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la zone UE, la Communauté de Communes entend conforter les pôles actuels d'équipements et pour certains prévoir leur évolution sur les espaces encore disponibles afin de s'adapter, comme évoqué dans le PADD, aux besoins futurs de la population.

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, la Communauté de Communes souhaite faciliter la réalisation de projets généralement portés par la collectivité concernée, pouvant s'inscrire dans un projet architectural contemporains.

Par les possibilités en installations d'énergies renouvelables permises en zone UE, la Communauté de Communes entend profiter des volumes généralement plus imposants des bâtiments d'équipements collectifs afin de contribuer à leur développement généralisé.

ZONE UY

IDENTIFICATION

Les activités économiques sur le territoire intercommunal sont le plus souvent disséminées à l'intérieur des zones mixtes UA ou UB et peuvent parfois être présentes en zone A et N (des STECAL ont pu y être délimités : explications ci-dessous) et ce pour des entreprises dont la proximité avec l'habitat est possible.

Toutefois, d'autres entreprises de plus grandes dimensions ou préférant s'installer sur des zones d'activités spécifiques sont également présentes sur le territoire. La Communauté de Communes a donc fait le choix de la zone UY dédiée spécifiquement à l'activité économique.

13 zones ont ainsi été délimitée sur le territoire :

- 2 zones UY sur et à proximité de la zone d'activités intercommunale de l'Imbauderie à Crotelles ;
- 1 zone UYt sur la zone d'activité intercommunale de la Pâquerie à Villedômer ;
- 1 zone UY sur le Parc intercommunal Porte de Touraine à Autrèche ;
- 2 zones UY sur la zone d'activités intercommunale des Pressaudières à Saint-Laurent-en-Gâtines ;
- 1 zone UY sur la zone d'activité intercommunale Ouest de l'agglomération de Château-Renault ;
- 1 zone UY sur la zone d'activité intercommunale Nord de l'agglomération de Château-Renault ;

- 1 zone UY isolée à l'Est de l'espace aggloméré de Château-Renault pour une activité économique de grande dimension ;
- 1 zone UY isolée au Sud de l'espace aggloméré de Château-Renault pour une activité économique de grande dimension ;
- 1 zone UY sur l'entreprise agroalimentaire présente sur le hameau Grande Vallée à Villedômer ;
- 2 zones UY sur des entreprises de dimension importantes dans le bourg d'Auzouer-en-Touraine dont l'une présente encore quelques potentiels en densification pour l'installation d'autres entreprises.

Ces zones sont dotées des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires de la zone UY visent à permettre l'accueil de nouvelles activités dans une logique d'optimisation foncière (souplesse des dispositions relatives aux implantations pour permettre une densification).

Elles permettent surtout, par les destinations qui y sont autorisées, de poursuivre les objectifs en développement économique fixés dans le PADD, soit par l'installation de nouvelles entreprises (ou le déplacement de certaines activités se considérant mal positionnées sur le territoire), soit par l'évolution de celles déjà en place.

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, la Communauté de Communes souhaite faciliter l'installation de ces entreprises, tout en garantissant leur intégration dans le paysage environnant.

Par les possibilités en installations d'énergies renouvelables permises en zone UY, la Communauté de Communes entend profiter des volumes généralement plus imposants des bâtiments d'activités afin de contribuer à leur développement généralisé.

Plus spécifiquement, une zone UYt est délimitée sur la zone d'activités intercommunale de la Pâquerie à Villedômer. Par le règlement de la zone UYt, la Communauté de Communes souhaite conserver l'activité située en partie Sud de cette zone d'activité, une activité touristique de visite à la ferme. Le règlement de zone UYt permet notamment la création d'abris ouverts pour animaux.

ZONE U-INRA

IDENTIFICATION

Cette zone spécifique est dessinée sur l'emprise du site de l'INRA à Nouzilly et Crotelles. Elle prévoit également le développement du site le long de la RD73 sur des surfaces non urbanisées.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par la souplesse des dispositions réglementaires de la zone U-INRA, la Communauté de Communes entend faciliter le développement des activités de l'INRA ou activités connexes sur site afin de contribuer là encore au développement de l'emploi sur son territoire.

ZONE UJ

IDENTIFICATION

18 zones UJ sont disséminées à l'intérieur des principales enveloppes urbaines du territoire du Castelrenaudais. Ces zones UJ correspondent à des zones où la constructibilité est volontairement restreinte en raison de :

- La forte humidité ou l'inondabilité d'un secteur de jardins urbains ;
- La volonté de préserver de l'urbanisation certains grands espaces de parcs, de jardins et jardins partagés, en zone urbaine (espace de respiration, réduction des îlots de chaleurs, qualité du cadre paysager, agriculture urbaine, etc) ;
- La volonté de limiter l'exposition des populations aux risques sur les secteurs sous-cavés.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement de zone UJ est repris directement de celui des zones U mixtes mais y interdit toute nouvelle construction de logements, d'activités économiques, commerces, services, etc. afin de limiter l'exposition des populations à des risques mais également pour préserver de l'urbanisation certains espaces de respiration.

Il n'autorise que la réalisation d'annexes aux constructions principales situées à proximité, d'abris de jardins, de locaux techniques de piscines et d'abris ouverts pour animaux.

ZONE UGV

IDENTIFICATION

Cette zone spécifique est dessinée sur l'emprise actuelle du site d'accueil des Gens du Voyage en sortie d'agglomération de Château-Renault.

Cette zone a été dessinée pour répondre à l'axe 3.B du PADD qui vise à « maintenir et conforter l'offre existante pour l'accueil des Gens du Voyage ».

Telle qu'elle est délimitée sur le règlement graphique du PLUi, la zone UGV permet l'aménagement, sur ses espaces non construits, de terrains familiaux pour une capacité totale de 8 places-caravanes supplémentaires, comme demandés par le schéma départemental.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires de la zone UGV sont volontairement adaptées aux constructions et résidences mobiles attendues sur un tel site, tout en s'assurant de leur bonne intégration paysagère.

ZONE URT

IDENTIFICATION

Cette zone spécifique est dessinée sur l'emprise du site de Synthron. Elle prévoit également le développement du site sur sa partie Sud-Ouest sur des surfaces non urbanisées.

En réalité la zone URT est découpée en 4 secteurs repris directement du PPRT applicable sur le site : URT1, URT2, URT3 et URT4 correspondants respectivement aux zones grises, r2, B2 et b du PPRT en vigueur.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions règlementaires de la zone URT visent à traduire localement les règles inscrites aux PPRT pour les différentes zones précitées, sans jamais être moins restrictive car c'est la règle d'urbanisme la plus restrictive entre les deux documents qui s'appliquera à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Le règlement de la zone URT a donc un double objectif :

- Limiter l'exposition des populations aux risques ;
- S'assurer de la bonne intégration de cette entreprise dans son environnement en termes de destinations autorisées et qualité architecturale du bâti.

LES ZONES A URBANISER

Les zones A Urbaniser sont divisées en deux grandes catégories :

- La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

- La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la mise à niveau des réseaux à la périphérie du site et à une évolution du plan local d'urbanisme intercommunale par le biais d'une procédure de modification.

On distinguera différentes zones à urbaniser :

- Le secteur **1AUh** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.
 - Le sous-secteur **1AUhcr** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique de l'agglomération de Château-Renault.
- Le secteur **1AUe** à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir.
- Le secteur **1AUy** à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions de certaines zones d'activités intercommunales.
 - Le sous-secteur **1AUyz** a été créé sur le périmètre de l'extension du parc d'activités Porte de Touraine à Autrèche.
- Le secteur **2AUh** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.
 - Le sous-secteur **2AUhcr** à destination dominante de logements a été créé sur les principaux sites de développement démographique à long terme de l'agglomération de Château-Renault.
- Le secteur **2AUe** à destination dominante d'équipements a été créé sur les sites de projets à venir sur le long terme.
- Le secteur **2AUy** à destination dominante d'activités économiques a été créé sur les sites d'extensions à long terme de certaines zones d'activités intercommunales.

ZONE 1AU

IDENTIFICATION

Les secteurs 1AUh ont été délimités sur les principaux sites de développement de la Communauté des Communes (hors agglomération de Château-Renault) prévus pour la poursuite de ses objectifs de développement, notamment en logements. Ces zones sont indifféremment situées à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines.

Les sous-secteurs 1AUhcr ont été délimités sur les principaux sites de développement de l'agglomération de Château-Renault, là aussi prévus pour la poursuite des objectifs en logements de la Communauté de Communes, mais où les règles d'urbanisme sont plus spécifiques au contexte de l'agglomération. Ces zones sont toutes situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.

Les secteurs 1AUe ont été délimités sur le bourg de Morand pour le déplacement éventuel du SDIS de Saint-Nicolas-des-Motets et sur la partie Sud de l'agglomération de Château-Renault pour prévenir les besoins futurs en lien avec le développement démographique prévu sur cet espace.

Le secteur 1AUy a été délimité pour l'extension de la zone d'activités de l'imbauderie à Crotelles, nécessaire au développement de l'activité économique sur le territoire.

Le sous-secteur 1AUyz a été délimité pour l'extension du Parc Porte de Touraine à Autrèche, nécessaire au développement de l'activité économique, et dont le règlement est spécifiquement adapté aux procédures de ZAC approuvées et en cours sur cet espace. La délimitation de la zone 1AUyz reprend intégralement les surfaces des périmètres de ZAC 1 et ZAC 2 Porte de Touraine.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Chacune des zones à Urbaniser est concernée par une OAP. Leurs dispositions réglementaires respectives sont donc complétées par les orientations d'aménagement de chacune des OAP.

Pour chacun des secteurs concernés, 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.

Le règlement du secteur 1AUh reprend intégralement celui de la zone UB car il est destiné à poursuivre les mêmes objectifs.

Le règlement du secteur 1AUhcr reprend intégralement celui de la zone UBcr car il est destiné à poursuivre les mêmes objectifs.

Le règlement du secteur 1AUe reprend intégralement celui de la zone UE car il est destiné à poursuivre les mêmes objectifs.

Le règlement du secteur 1AUy reprend intégralement celui de la zone UY car il est destiné à poursuivre les mêmes objectifs.

Le règlement du secteur 1AUyz st proche de celui de la zone UY car il est destiné à poursuivre les mêmes objectifs, mais adapte certaines règles au projet de ZAC en cours.

ZONE 2AU

IDENTIFICATION

Les secteurs 2AUh ont été délimités sur les principaux sites de développement de la Communauté des Communes (hors agglomération de Château-Renault) prévus pour la poursuite de ses objectifs en développements, notamment en logements. Ces zones sont indifféremment situées à l'intérieur et à l'extérieur des enveloppes urbaines.

Le sous-secteur 2AUhr a été délimité sur la partie Nord de l'agglomération de Château-Renault, là aussi prévus pour la poursuite des objectifs en logements de la Communauté de Communes.

Le secteur 2AUe a été délimité sur le Nord de l'agglomération de Château-Renault pour prévoir le déplacement du SDIS de Château-Renault sur un site plus accessible que celui actuellement en place.

Les secteurs 2AUy ont été délimités pour l'extension du Parc Industriel Nord de l'agglomération de Château-Renault et le développement de la zone d'activités des Pressaudières à Saint-Laurent-en-Gâtines (et notamment pour le déplacement de la scierie présente dans le centre-bourg), nécessaire au développement de l'activité économique sur le territoire.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement écrit de toutes ces zones y interdit toute construction dans l'attente de la mise à niveau nécessaire des réseaux situés à proximité ou de leur extension et de leur ouverture à l'urbanisation par une procédure modificative du PLUi. Les problèmes de réseaux relatifs à certaines zones sont notamment évoqués dans l'annexe sanitaire (cf : 052_Annexe sanitaire). Des zones localisées à l'intérieur de certaines enveloppes urbaines et prévues pour le développement de l'habitat ont notamment été fermées à l'urbanisation en attente de la mise à niveau du système collectif de traitement des eaux usées.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein de laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées du bâti existant et, depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles » sous certaines conditions (cf. extrait ci-dessous de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Extrait de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

« ...

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

ZONE A

IDENTIFICATION

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondent aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour rappel, le PADD insiste bien sur l'importance du maintien de l'activité agricole pour le territoire (emploi, qualité des paysages, etc.)

- Le secteur **Art** a été créé, identifiant les secteurs agricoles, n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron compris dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron et situé en zone d'aléa toxique Moyen + à Moyen selon le PPRT. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur

approuvé par arrêté préfectoral et adaptées au contexte local. L'objectif est d'y limiter l'exposition aux risques des populations, en cohérence avec les orientations du PADD.

Comme le permet l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un STECAL **Ae** a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées, cimetières, etc.) ainsi que les autres équipements recevant du public ;
- Un STECAL **Ay** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole (artisans, commerçants, restaurateurs, etc.) pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Ayx** a été créé, identifiant les activités économiques (de type industriel) implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Ays** a été créé, identifiant une entreprise de recherche agronomique isolée au sein de l'espace agricole à la sortie du bourg de Dame-Marie-les-Bois ;
- Un STECAL **Aca** a été créé, identifiant les activités d'élevages canins et pensions pour animaux domestiques ;
- Un STECAL **As** a été créé, reconnaissant la présence de silos agricoles et leur permettant un minimum d'évolution ;
- Un STECAL **Av1** a été créé, identifiant la piste d'aviation sur la commune de Morand ;
- Un STECAL **Av2** a été créé, identifiant les installations liées aux activités de l'aérodrome de Morand.

L'objectif de la délimitation de ces STECAL est de prendre en compte une situation ou un projet qui n'a pas de lien avec l'activité agricole mais dont le maintien ou le développement est nécessaire à la poursuite des différents objectifs affichés au PADD (qualité des équipements, développement de l'emploi, etc.)

Au total, au sein de la zone A, 58 STECAL ont été délimités de manière stricte et rapprochée des constructions actuelles pour y encadrer les possibilités d'évolution du bâti, soit une moyenne d'un peu moins de 4 STECAL par communes.

Ces STECAL représentent au total 58 ha, soit une moyenne d'environ 1ha par STECAL, sachant que les 2 STECAL dédiés à l'aviation sur Morand représentent à eux seuls 15ha, soit 26% de l'emprise totale des STECAL.

Ces STECAL représentent 0,25% de la superficie totale de la zone A.

Dans le détail on compte :

- 3 STECAL Aca pour une superficie totale de 2,6 ha ;
- 6 STECAL Ae pour une superficie totale de 1,7 ha ;
- 4 STECAL As pour une superficie totale de 5,2 ha ;
- 1 STECAL Av1 pour une superficie totale de 9,9 ha ;
- 1 STECAL Av2 pour une superficie totale de 4,9 ha ;
- 41 STECAL Ay pour une superficie totale de 29,6 ha ;
- 1 STECAL Ays pour une superficie totale de 2,3 ha ;
- 1 STECAL Ayx pour une superficie totale de 1,5 ha.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement de zone A prévoit à minima de :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles ;
- Permettre une diversification de l'activité agricole ;
- Permettre la production d'énergie renouvelable en profitant notamment des dimensions importantes des bâtiments agricoles ;
- Permettre l'évolution très encadrée des logements qui n'ont pas de lien avec les exploitations agricoles ;
- Permettre les constructions et installations d'intérêt collectif.

Il prévoit également, suivant la volonté intercommunale de développement des énergies renouvelables sur son territoire, d'autoriser en zone A les constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liées à la production d'énergies renouvelables, mais dans des conditions bien particulières :

- Qu'elles restent compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;

- Que le Dossier d'Autorisation d'Exploiter auquel elles sont régies, dont l'Etude d'Impact, soit accordé par les services de l'Etat.

Il est important de préciser qu'en l'absence de zones de friches sur le territoire, la Communauté de Communes a préféré autoriser sur l'ensemble des zones N et A ces projets de parcs photovoltaïques (et y imposant des règles strictes). En effet, en l'absence d'études spécifiques sur le sujet, aucun site n'a pu être déterminée spécialement pour ces projets (des précisions complémentaires sont apportées à la fin de cette partie).

Le règlement du secteur Art permet de :

- S'inscrire dans les règles définies au PPRT ;
- Adapter les règles du PPRT au contexte local sachant que pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, la règle la plus contraignante entre le PPRT et le règlement de PLUi s'applique.

Pour les STECAL des dispositions réglementaires complémentaires précisent les conditions de hauteur, d'implantation, de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Le règlement fixe surtout les destinations et sous-destinations autorisées dans ces secteurs particuliers en se basant sur la destination de l'activité en place ou de celle qui y est envisagée.

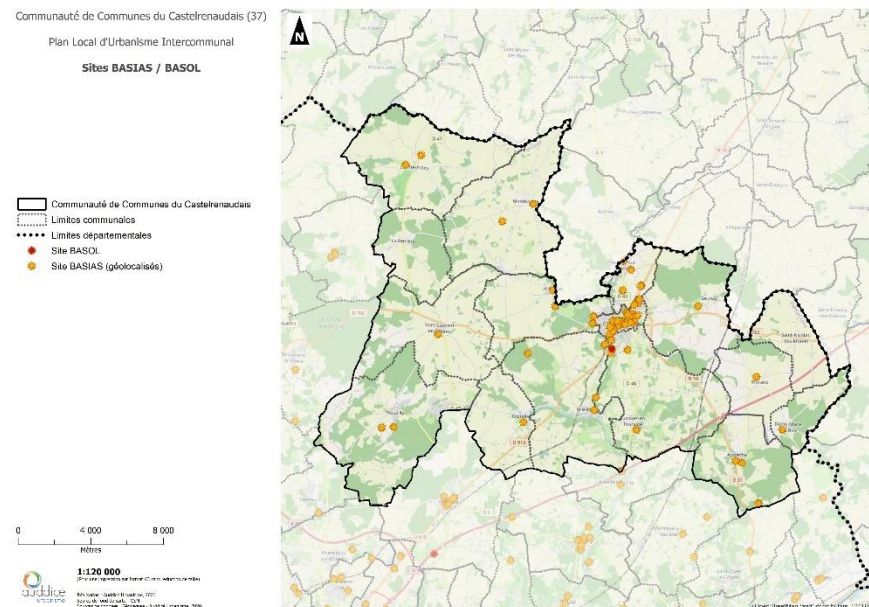
Précisions apportées sur les possibilités, données en zone A et N, de réalisation de parc photovoltaïques :

La Charte co-signée par les acteurs concernés sur le département de l'Indre-et-Loire au sujet des installations photovoltaïques précise que les parcs photovoltaïques ne peuvent être réalisés que sur les espaces de friches et ne doivent en aucun cas occasionner la consommation d'espaces agricoles utiles.

Or, le diagnostic de PLU n'a révélé aucun espace de friche sur le territoire qui seraient propices à ce type d'installations. La carte et le tableau, ci-après, répertoriant les sites BASIAS et BASOL semblent le confirmer. En effet, les sites BASIAS et BASOL, dont l'activité initiale a été stoppée, ne répondent absolument pas aux besoins des porteurs de projets, notamment en termes de dimension et de localisation. Pourtant le territoire du Castelrenaudais attire les porteurs de

projets en raison de la proximité des équipements liés à la LGV, qui permettent un raccordement simple à des réseaux électriques suffisamment dimensionnés.

Il est important de préciser qu'à ce jour, seuls des projets d'agrivoltaïsme sont pressentis sur le territoire, remettant ainsi en cause cette logique de consommation de terres agricoles.



ci-après, en violet, les sites BASIAS et BASOL dont l'activité a été stoppée

Commune_principale	Libellé activité	Adresse	Etat d'occupation
AUTRECHE	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage), Garages, ateliers, mécanique et soudure	Chemin Départemental n° 31, près du	Ne sait pas
AUTRECHE	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des	Vivardière, lieu-dit la	En activité

	déchets ménagers avant 1945),Décharge de déchets industriels banals (D.I.B.)		
AUTRECHE	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure	Amboise, 5 route d' ; GC n°1 de Château- Renault à Amboise	En activité
AUTRECHE	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Bourg, lieu-dit le	En activité
AUZOUER-EN-TOURAIN	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Vouvray, route de	En activité
AUZOUER-EN-TOURAIN	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Herbault, rue du moulin d'	En activité
AUZOUER-EN-TOURAIN	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945),Fabrication de produits azotés et d'engrais	Beauregard, lieu-dit	Activité terminée
AUZOUER-EN-TOURAIN	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Sablons, lieu-dit les	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues),Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	Moulin de Launay, lieu-dit le	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues),Dépôt ou stockage	Moulin de Launay, lieu-dit le	Activité terminée

	de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)		
CHATEAU-RENAULT	Production et distribution de combustibles gazeux (pour usine à gaz, générateur d'acétylène), mais pour les autres gaz industriels voir C20.11Z	Bertrand, avenue André	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Chaudronnerie, tonnellerie,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2),Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	Velpeau, rue	En activité
CHATEAU-RENAULT	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné,Fabrication d'articles en papier ou en carton (papier peint, toilette, emballage, ...),Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie)	Velpeau, rue	En activité
CHATEAU-RENAULT	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...),Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2),Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides)	Anger, route d'	En activité
CHATEAU-RENAULT	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...),Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné,Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2),Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides)	Gardien, 38 rue Martin (RN766)	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Utilisation de	Gardien, 38 rue Martin (RN766)	Activité terminée

	sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides ou gazeuses) ,Ennoblement textile (teinture, impression,...),Stockage de charbon,Production et distribution de vape		
CHATEAU-RENAULT	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2),Ennoblement textile (teinture, impression,...),Stockage de charbon,Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné,Fabrication, transformation et/ou dépôt de mat	Gardien, 38 rue Martin (RN766)	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Ennoblement textile (teinture, impression,...),Garages, ateliers, mécanique et soudure	Michelet, 10 rue	En activité
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Abreuvoir, rue de l'	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Fabrication de machines agricoles et forestières (tracteurs...) et réparation,Chaudronnerie, tonnellerie,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de	Rousseau, 3 bis rue Jean-Jacques (atelier)	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Fabrication de produits azotés et d'engrais,Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines	National, boulevard	Activité terminée

	synthétiques, gomme, mastic,		
CHATEAU-RENAULT	Fabrication de machines-outils pour le travail des métaux (du bois, portatives)	République, 160 rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	République, avenue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure	Gambetta, 16 rue	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Herriot, rue Edouard	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Br ١٧١, rue du four	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Imprégnation du bois ou application de peintures et vernis...	République, 131 bis rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Gambetta, 43 rue	En activité
CHATEAU-RENAULT	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	Jaurès, 34 place Jean	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de	République, 110 rue de la	Activité terminée

	pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons		
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	République, 116 rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Fabrication d'autres produits en céramique et en porcelaine (domestique, sanitaire, isolant, réfractaire, faïence, porcelaine),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Sornas, rue Madame	En activité
CHATEAU-RENAULT	Garages, ateliers, mécanique et soudure		Ne sait pas
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Gaulle, avenue du général de	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Fabrication de produits azotés et d'engrais,Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriage découpage ; métallurgie des poudres,Fabrication de produits chimiques de base, de produits azotés et d'engrais, de matières plastiques de ba	Huit Mai 1945, avenue du	En activité
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Chaptal, 15 rue	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Fonderie de métaux légers,Fabrication de coutellerie,Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)	Gambetta, 13 rue (RN 766)	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides ou gazeuses)		En activité
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Louis, rue du Professeur Guillaume	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Fabrication, transformation et/ou	Hugo, rue Victor	En activité

	dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...),Garages, ateliers, mécanique et soudure		
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Garages, ateliers, mécanique et soudure	Vendôme, route de	Ne sait pas
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Pitard, rue Stéphane	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Papin, rue Denis	Ne sait pas
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	RN 10	Ne sait pas
CHATEAU-RENAULT	Garages, ateliers, mécanique et soudure,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	République, 36 rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Fabrication de coutellerie	Gambetta, 10 rue	En activité
CHATEAU-RENAULT	Garages, ateliers, mécanique et soudure,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	République, 24 rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage),Garages, ateliers, mécanique et soudure,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	République, 3 rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Jaurès, 45 place Jean	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Garages, ateliers, mécanique et soudure,Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Gambetta, 43 rue	En activité

CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Tanneries, 1 rue des	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Gardien Martin, rue	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Hôpital, 3 rue de l'	Ne sait pas
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	République, rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Papin, rue Denis	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	République, 113 rue de la	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Marceau, rue	Activité terminée
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Pré de la rente, lieu-dit	Ne sait pas
CHATEAU-RENAULT	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et	Clos-Cadiou, lieu-dit	Activité terminée

	cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)		
CHATEAU-RENAULT	Fabrication d'autres produits en céramique et en porcelaine (domestique, sanitaire, isolant, réfractaire, faïence, porcelaine)	Le Rueau, lieu-dit	Ne sait pas
CROTELLES	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Etang du Moulin, lieu-dit	En activité
CROTELLES	Garages, ateliers, mécanique et soudure		Activité terminée
DAME-MARIE-LES-BOIS	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)	Bruère, Rue de la	Activité terminée
DAME-MARIE-LES-BOIS	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Santenay, route de	En activité
DAME-MARIE-LES-BOIS	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Autrèche, route d'	En activité
DAME-MARIE-LES-BOIS	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Garages, ateliers, mécanique et soudure	GC 55	Ne sait pas
LE BOULAY	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie),Décharge de déchets verts	Terres Blanches, rue des	En activité
LE BOULAY	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Châteaurenault, route de	En activité
LE BOULAY	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	RD 54 (PK3120)	Activité terminée
LES HERMITES	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)	Vallée du Gault, lieu-dit	Activité terminée

LES HERMITES	Fabrication de coutellerie, Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriage découpage ; métallurgie des poudres	Basse, rue	Activité terminée
LES HERMITES	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Petit Cerigné, lieu-dit	En activité
LES HERMITES	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)		Ne sait pas
MONTHODON	Fabrication de machines agricoles et forestières (tracteurs...) et réparation		Ne sait pas
MONTHODON	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Garages, ateliers, mécanique et soudure, Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	Commerce, 1 rue du	En activité
MONTHODON	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)		Ne sait pas
MONTHODON	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Authon, route d'	En activité
MONTHODON	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	Vigneau, commune de	Ne sait pas
MONTHODON	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)		Ne sait pas

MORAND	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)		Ne sait pas
MORAND	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Garages, ateliers, mécanique et soudure	Marchais, 36 rue du ; GC 74	En activité
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...), Garages, ateliers, mécanique et soudure, Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants	Tuilerie, lieu-dit. RN 10	En activité
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)	Ecoles, rue des	En activité
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Mécanique industrielle, Fabrication et/ou stockage (sans application) de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants, Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de	Velpeau, rue	En activité
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)		Activité terminée
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Près du pont	En activité
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Garages, ateliers, mécanique et soudure	Espérance, 4 rue de l'	En activité
NEUVILLE-SUR-BRENNE	Fabrication de machines agricoles et forestières (tracteurs...) et réparation	Tuilerie, lieu-dit. RN 10	En activité

NEUVILLE-SUR-BRENNE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	Tuilerie, lieu-dit. RN 10	Activité terminée
NOUZILLY	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)		Activité terminée
NOUZILLY	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)		Activité terminée
NOUZILLY	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)		Ne sait pas
NOUZILLY	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Plan d'eau	En activité
NOUZILLY	Garages, ateliers, mécanique et soudure, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	RD 5	En activité
SAINT-LAURENT-EN-GATINES	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Nouzilly, route de	En activité
SAINT-LAURENT-EN-GATINES	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)	Fontaine, lieu-dit, CD 4	Activité terminée
SAINT-NICOLAS-DES-MOTETS	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)		Ne sait pas
SAINT-NICOLAS-DES-MOTETS	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Bourg, lieu-dit	En activité
SAINT-NICOLAS-DES-MOTETS	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de	RN 766 (Blois-Châteaurenault)	Ne sait pas

	stockage), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Garages, ateliers, mécanique et soudure		
SAUNAY	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Trésor, lieu-dit	En activité
VILLEDOMER	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)	Roses, allée des	En activité
VILLEDOMER	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	CD 73	Activité terminée
VILLEDOMER	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	RN 10	En activité
VILLEDOMER	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a.	Moulin d'herbault, lieu-dit	En activité
VILLEDOMER	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	Blanchère, Moulin de la, lieu-dit	Activité terminée
VILLEDOMER	Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,		Ne sait pas

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 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.

Au sein de la zone N seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées des habitations existantes, hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

ZONE N

IDENTIFICATION

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison 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 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. Pour rappel, le PADD met l'accent sur la nécessité de préserver ces sites sensibles. Elle est délimitée dans les principales vallées du territoire et au niveau des principaux boisements et plus ponctuellement sur des espaces naturels très sensibles (ZNIEFF par exemple). Il a été fait le choix à l'échelle de Communauté de Communes de se concentrer sur la protection des espaces naturels les plus sensibles et d'intégrer les autres espaces à un zonage agricole, afin de permettre aux exploitants d'exercer leur activité de manière sereine.

- Le secteur **Nrt1** a été créé, identifiant les secteurs naturels, non urbanisés et non aménagés, jouxtant l'établissement Synthron. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.
- Le secteur **Nrt2** a été créé, identifiant les secteurs naturels, peu urbanisés à l'exception d'une habitation et d'une partie de la STEP de l'agglomération de Château-Renault. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un STECAL **Ne** a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriels des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances (sites de traitement des eaux usées, déchèterie, etc.) ainsi que les autres équipements recevant du public ;
- Un STECAL **Ny** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée ;
- Un STECAL **Nyrt** a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel, n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron et comprises dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron, pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée. Les destinations et sous-destinations autorisées dans le STECAL y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral ;
- Un STECAL **Nt1** a été créé, identifiant les terrains de camping et autres hébergements touristiques ;
- Un STECAL **Nt2** a été créé, identifiant les parcs à vocation touristique et de loisirs à l'image de la réserve Beaumarchais à Autrèche ;
- Un STECAL **Nt3** a été créé, identifiant de grandes propriétés et leurs parcs, afin de permettre la valorisation touristique du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine local, à l'image de l'Orangerie de Beauregard à Villedômer ;
- Un STECAL **NI** a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente et notamment les étangs communaux ;
- Un STECAL **NI1** a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente où les possibilités en construction sont moins limitées que sur le STECAL NI, pour le site de l'étang des Hermites ;
- Un STECAL **Na** a été créé, identifiant les sites d'équipements liés à la présence de l'autoroute (aire de repos, accès autoroutier, aire de covoiturage, etc.), sites localisés le long de l'A10 au niveau des communes d'Auzouer-en-Touraine et Autrèche.

L'objectif de la délimitation de ces STECAL est de prendre en compte une situation ou un projet qui n'a pas ou peu de lien avec la vocation naturelle de la zone mais dont le maintien ou le

développement est nécessaire à la poursuite des différents objectifs affichés au PADD (qualité des équipements, développement de l'emploi, développement touristique, etc.)

Au total, au sein de la zone N, 84 STECAL ont été délimités de manière stricte et rapprochée des constructions actuelles pour y limiter les possibilités en développement, soit une moyenne de 5 STECAL par communes.

Ces STECAL représentent au total 277 ha, soit une moyenne d'environ 3,3 ha par STECAL, sachant que le STECAL délimité sur la réserve de Beaumarchais à Autrèche représente à lui seul 61ha, soit 22% de l'emprise totale des STECAL.

Ces STECAL représentent 2,6% de la superficie totale de la zone N.

Dans le détail on compte :

- 2 STECAL Na pour une superficie totale de 16,5 ha ;
- 25 STECAL Ne pour une superficie totale de 34,6 ha ;
- 16 STECAL Ni pour une superficie totale de 53,5 ha ;
- 1 STECAL Ni1 pour une superficie totale de 0,6 ha ;
- 9 STECAL Nt1 pour une superficie totale de 16,3 ha ;
- 5 STECAL Nt2 pour une superficie totale de 83,5 ha ;
- 22 STECAL Nt3 pour une superficie totale de 71,7 ha ;
- 3 STECAL Ny pour une superficie totale de 0,5 ha ;
- 1 STECAL Nyrt pour une superficie totale de 0,2 ha.

OBJECTIF DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le règlement de zone N limite fortement la constructibilité afin de préserver au maximum le caractère naturel des milieux. Il prévoit donc à minima de :

- Permettre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Permettre l'évolution très encadrée des habitations existantes ;
- Permettre les affouillements et exhaussement du sol à condition notamment qu'ils soient liés à l'activité agricole.

Concernant cette autorisation des affouillements et exhaussements de sols en lien avec l'activité agricole au sein de la zone N, cela résulte de l'enjeu qui constitue dès aujourd'hui, mais encore plus demain avec le changement climatique, l'accès à l'eau pour les exploitations agricoles du territoire. La nature des productions sur le Castelrenaudais requiert des besoins en eau importants : élevages, grandes cultures, etc. Il convient néanmoins de relativiser les conséquences de cette ouverture réglementaire.

En effet, cela ne va pas se traduire par un développement à tout va des plans d'eau d'irrigation en zone N, car :

- Il existe par ailleurs une régulation des prélèvements agricoles qui ne laisse pas beaucoup de marge de manœuvre pour la création de nouveaux ouvrages ;
- La loi sur l'eau s'appliquera par ailleurs ;
- Les zones humides identifiées sur les différents bassins versant du territoire sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf : explication ci-dessous).

Le règlement de zone N prévoit également, suivant la volonté intercommunale de développement des énergies renouvelables sur son territoire, d'autoriser en zone N les constructions et installations nécessaires à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » liées à la production d'énergies renouvelables, mais dans des conditions bien particulières :

- Qu'elles restent compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- Que le Dossier d'Autorisation d'Exploiter auquel elles sont régies, dont l'Etude d'Impact, soit accordé par les services de l'Etat.

Il est important de préciser qu'en l'absence de zones de friches sur le territoire, la Communauté de Communes a préféré autoriser sur l'ensemble des zones N et A ces projets de parcs photovoltaïques (et y imposant des règles strictes). En effet, en l'absence d'études spécifiques sur le sujet, aucun site n'a pu être déterminée spécialement pour ces projets.

Les règlements des secteurs Nrt1 et Nrt2 permettent de :

- S'inscrire dans les règles définies au PPRT ;

- Adapter les règles du PPRT au contexte local sachant que pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, la règle la plus contraignante entre le PPRT et le règlement de PLUi s'applique.

Pour les STECAL des dispositions réglementaires complémentaires précisent les conditions de hauteur, d'implantation, de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone qui peuvent varier très faiblement d'un STECAL à l'autre, notamment quand leur destination est proche (notamment sur les STECAL destinés aux loisirs où le STECAL NI1 permet plus de constructibilité pour l'engagement d'un projet communal de préau par la commune des Hermites). Le règlement fixe surtout les destinations et sous-destinations autorisées dans ces secteurs particuliers en se basant sur la destination de l'activité en place ou de celle qui y est envisagée.

LE TABLEAU DES SURFACES

Nomenclature des zones	Superficie en ha
TOTAL ZONES URBAINES	1.130,6
UA	181,3
<i>dont UAcr</i>	59,5
UB	536,6
<i>dont UBcr</i>	250
UG	17,6
UH	58,6
UC	12,2
UE	72,1
<i>dont UEb</i>	12,7
UY	114,4
<i>dont UYt</i>	10,8

Nomenclature des zones	Superficie en ha
U-INRA	94,8
UJ	21,1
UGV	1,5
URT	20,2
<i>dont URT1</i>	15,5
<i>dont URT2</i>	2,6
<i>dont URT3</i>	0,6
<i>dont URT4</i>	1,5
TOTAL ZONES A URBAINER	119,1
1AUh	29,8
<i>dont 1AUhcr</i>	7,9
1AUe	2,7
1AUy	26,7
<i>dont 1AUyz</i>	44,4
<i>Sous-total zones 1AU</i>	59,2
2AUh	23,1
<i>dont 2AUhcr</i>	4,4
2AUe	0,8
2AUy	36
<i>Sous-total zones 2AU</i>	59,9
TOTAL ZONES AGRICOLES	23.380,7
<i>dont Art</i>	4,6
<i>dont Ae</i>	1,7
<i>dont Ay</i>	29,6

Nomenclature des zones	Superficie en ha
dont Ayx	1,5
dont Ays	2,4
dont Aca	2,6
dont As	5,3
dont Av1	9,9
dont Av2	5
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	10.624,2
dont Nrt1	3,3
dont Nrt2	59,2
dont Ne	34,6
dont Ny	0,5
dont Nyrt	0,2
dont Nt1	16,4
dont Nt2	83,5
dont Nt3	71,7
dont NI	53,5
dont NI1	0,6
dont Na	16,5

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES

Afin d'aller plus loin dans la poursuite des objectifs affichés au PADD, en termes notamment de déplacements, d'offre commerciale, d'optimisation des espaces en renouvellement urbain, de développement démographique, de protection patrimoniale, de protection de certains sites et éléments naturels sensibles, etc. des dispositions réglementaires spécifiques ont été délimitées ou pastillées sur le règlement graphique et traduites dans le règlement écrit.

LES SECTEURS SOUMIS A OAP



OAP classiques



OAP sur le site de la Gare de Château-Renault

LES MARGES DE REcul LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS EN DEHORS DES ESPACES URBANISES



Cette trame identifie la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A10 et la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RD31, RD46, RD231, RD246, RD766, RD910) au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.

- La zone 1AUyz concernée par l'OAP ZAC 2 Extension Porte de Touraine fait l'objet d'une étude de dérogation au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, dérogeant ainsi à la bande des 100 m et annexé au PLUi.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur ou STECAL concerné :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ou forestière et aux CUMA,
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur ou STECAL concerné.

LES EMPLACEMENTS RESERVES



Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, plusieurs emplacements réservés ont été définis pour lesquels les dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ».

Au total, 126 emplacements réservés ont été délimités et sont annexés au règlement du PLUi. Ils sont tous au nom de la commune concernée par le projet.

LES PERIMETRES AU SEIN DUQUEL DOIT ETRE PRESERVEE OU DEVELOPPEE LA DIVERSITE COMMERCIALE



Ce dispositif interdit tout changement de destinations des locaux commerciaux à l'intérieur du périmètre ainsi identifié dans le but de préserver et concentrer la structure commerciale actuelle de l'agglomération de Château-Renault.

LE PERIMETRE D'INCONSTRUCTIBILITE DE 5 ANS



Ce périmètre est délimité sur le site de la scierie au sein du bourg de Saint-Laurent-en-Gâtines. Il a pour but de limiter la constructibilité du site sur une période de 5 ans dans l'attente du déplacement de la scierie et pour éviter que celle-ci ne soit reprise par une autre activité. A l'issue de ces 5 ans, soit un projet de mutation du site est engagé suite au départ de la scierie, soit un zonage adéquat est remis en place pour l'activité de scierie qui ne se serait pas déplacée.

LES BATIMENTS EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION



Au niveau des zones agricoles et naturelles comme le permet l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, en dehors des STECAL, ont été identifiés au Règlement – Documents graphiques « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Il est aussi rappelé que le changement de destination est soumis « en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ».

Un tableau récapitulatif des changements de destinations (localisation + photo) est annexé au PLUi (cf : 055_tableau changements de destinations).

Ainsi identifiés, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, autres équipements recevant du public, bureaux et activités industrielles seulement affiliées à l'artisanat.

533 sont identifiés ainsi au PLUi soit une moyenne de 33 bâtiments par communes, sachant que de fortes disparités sont identifiées selon les communes en raison de leur historique plus ou moins agricole. Attention, leur identification ne signifie pas qu'ils feront l'objet d'un changement de destination à l'échelle temporelle du PLUi.

Pour être identifié sur le territoire du Castelrenaudais, un bâtiment doit répondre aux critères suivants :

- Présenter un intérêt patrimonial :
 - o Murs en pierre de taille, moellons, briques (essentiel des murs porteurs) ;
 - o Présence de tôle possible si elle n'est là que pour gérer une situation provisoire ;
 - o Ardoises ou tuiles ou les deux ;
 - o Caves troglodytiques
- Mesurer à minima 50m² environ d'emprise au sol
- Le bâtiment doit être raccordable aux réseaux :
 - o Défense incendie ;
 - o Eau potable ;
 - o Electricité ;
 - o Possibilité de réaliser un système d'assainissement autonome (présence d'un exutoire à proximité) ;
 - o Voirie à proximité adaptée aux flux
- Le bâtiment ne doit pas avoir déjà fait l'objet d'un changement de destination.

LES BATIMENTS, ELEMENTS SURFACIQUES OU ELEMENTS PONCTUELS ET LES MURS, IDENTIFIES POUR UN MOTIF D'ORDRE CULTURE, HISTORIQUE OU ARCHITECTURAL



Afin de préserver les éléments de patrimoine qui font l'identité du territoire, cette prescription a été mise en place sur certains sites et/ou bâtiments afin de contribuer à leur préservation.

Tous ces éléments identifiés doivent être maintenus et préservés de tous travaux, aménagement de nature à modifier leur caractère.

Les seuls travaux ou aménagements autorisés portant sur ces éléments identifiés doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leur dispositif constructif, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie. Pour les bâtiments, l'ordonnancement et le rythme des façades, les proportions des ouvertures et les spécificités de toitures doivent notamment être préservés. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les fenêtres à meneau, les corniches, les colombages, les ornements de toitures ainsi que les autres éléments de modénatures doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.

Pour les bâtiments et éléments ponctuels ainsi identifiés, toute démolition est soumise préalablement à une demande de permis de démolir.



96 bâtiments (maisons de maître, édifices religieux, etc.) ont été ainsi identifiés sur le règlement graphique du PLUi.



7 sites (bâtiments et espaces extérieurs, généralement sur les sites de châteaux) ont été ainsi identifiés sur le règlement graphique du PLUi.



52 éléments de petit patrimoine (loges de vignes, ponts, lavoirs, etc.) ont été ainsi identifiés sur le règlement graphique du PLUi.



Les murs ainsi identifiés doivent être conservés dans leurs dispositions d'origine (matériaux, mise en œuvre des matériaux, hauteur). 8 murs ont été ainsi identifiés sur le règlement graphique du PLUi pour une longueur totale de 914m.

L'identification de ces éléments de patrimoine n'est pas exhaustive à l'échelle du territoire. Si des différences existent c'est notamment parce que des études déjà réalisées sur certaines communes ont été reprises, là où d'autres communes ne disposaient pas de ce niveau d'expertise.

Par exemple : un travail réalisé lors de l'élaboration du PLU de Dame Marie les Bois en 2007/2008 a été repris

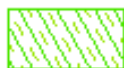
LES TERRAINS POTENTIELLEMENT POLLUES



7 sites ont été ainsi identifiés parce qu'ils étaient susceptibles de présenter une pollution de leurs sols, en raison notamment de la présence d'une ancienne décharge publique ou sauvage.

Pour les terrains ainsi identifiés, les constructions, installations, ouvrages et aménagements peuvent être autorisés dans la zone, le secteur, le sous-secteur ou STECAL concerné sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

LA PROTECTION DES ELEMENTS LES PLUS SENSIBLES DE LA TRAME VERT ET BLEUE



476 boisements ont été identifiés sur le territoire comme des boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour une superficie totale de 752 ha. Le règlement associé à cette prescription précise que les coupes et abattages d'arbres ponctuels sont autorisés sur les boisements ainsi identifiés mais leur défrichement est interdit.

Dans le cadre des réflexions sur la protection des boisements, la Communauté de Communes a fait le choix dans un premier temps de ne pas utiliser l'outil d'Espace Boisé Classé permis par le PLUi, comme généralement recommandé par les services du CNPF. Ainsi, soucieuse de la

protection de ces boisements, elle s'est tournée vers l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et y a défini des règles précises.

L'identification des boisements s'est portée sur les boisements de petites dimensions, points de repères dans le paysage, ou intégrateurs de certains bâtiments d'activités, situés généralement au sein de vastes espaces agricoles et qui risquent d'être supprimés sans protection.

Pour les autres surfaces boisées de plus grande dimension, généralement protégées au titre d'autres législations ou faisant l'objet de plan de gestions (cf : 05_Annexe statut des forêts), il a été fait le choix de ne pas les protéger, leur destruction étant peu probable.



33 arbres remarquables et 27 alignements d'arbres (pour une longueur totale de 8308m) ont été protégés sur le territoire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci participent à la qualité du cadre de vie sur le territoire, et sont des éléments naturels importants pour le déplacement des espèces.

***** Sur le règlement graphique du PLUi, 34 haies jugées importantes pour le bon fonctionnement de la trame verte sur le territoire ont été préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, pour un linéaire cumulé de 8400m.

L'objectif recherché par cette prescription est la préservation stricte de ces haies qui participent à la biodiversité sur le territoire. Dans certains cas, elles peuvent être modifiées mais leur fonction écologique doit être maintenue. Quelques arrachages sont également possibles mais une compensation doit être prévue par la plantation d'un linéaire équivalent (dimension, espèces) ayant la même fonction écologique.

LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES PAR LA SEPANT

Afin de s'assurer de la préservation des milieux sensibles de zones humides sur son territoire, la Communauté de Communes a fait le choix de s'inspirer du travail minutieux d'identification des zones humides sur les bassins versants de la Choisille et de la Brenne réalisé par la

SEPANT. En effet, celle-ci a mis en évidence la présence de nombreuses zones humides sur le territoire du Castelrenaudais, pouvant être hiérarchisées en 2 grandes catégories :

 Les zones humides qualifiées de priorité moyenne. Il s'agit de zones humides couramment observées sur les bassins versants du territoire, dont l'utilité hydrologique est importante où les espèces de faune et de flore sont communes à ces zones humides.

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide identifiée au règlement graphique, les constructions, installations ou aménagements y sont interdits à l'exception des 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 (locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés sauf constructions industrielles concourant à la production d'énergie, voie, liaison douce, espace de stationnement, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de défense incendie, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...), sous réserve d'être compatibles avec les dispositions de la loi sur l'Eau.

 Les zones humides qualifiées de priorité forte. Il s'agit de zones humides couramment observées sur les bassins versants du territoire, dont l'utilité hydrologique est importante et où les espèces de faunes et de flores présentent sont d'une rareté et sensibilité significative.

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide de priorité forte identifiée au règlement graphique, tous aménagements, constructions ou installations y sont interdits, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent.

Au total :

- 27 zones humides de priorité forte ont été identifiées sur le territoire pour une superficie cumulée de 130 ha ;
- 1027 zones humides de priorité moyenne ont été identifiées sur le territoire pour une superficie cumulée de 538 ha.

A noter :

- La méthode d'identification de ces zones humides peut être consultée sur le site internet de la SEPANT ;
- Une étude plus spécifique d'identification des zones humides sur les sites de projets (sites à OAP et Emplacements Réservés) a été réalisée par le Bureau d'Etudes THEMA Environnement mais n'a révélé la présence d'aucune zone humide.

LES DISPOSITIONS A VALEUR INFORMATIVE FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES

Afin de s'assurer d'une totale information du pétitionnaire dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, la Communauté de Communes a fait le choix de faire figurer sur le règlement graphique :

- Les principaux risques et nuisances connus afin d'en limiter l'exposition des populations :

 les secteurs affectés par le bruit (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres)

 Risques de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines (localisation précise et approximative)

- Les périmètres de captage d'eau potable pour s'assurer de ne pas contribuer à la pollution des eaux de consommation :

 Périmètres de protection immédiats des captages d'eau potable

 Périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable

PARTIE 5 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES

ENTRE LES PLU COMMUNAUX ET LE PLUi ET LA

JUSTIFICATION DU DEVELOPPEMENT DE CERTAINS

BOURGS

Jusqu'à l'approbation du PLUi, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont statuées sur la base des documents d'urbanisme communaux en vigueur.

Le territoire du Castelrenaudais est concerné par :

- 13 Plans Locaux d'Urbanisme ;
- 3 Communes sans document d'urbanisme, donc au RNU.

EVOLUTION POUR LES COMMUNES SOUS RNU (LE BOULAY, NEUVILLE-SUR-BRENNE ET LA FERRIERE)

Les évolutions réglementaires les plus notables sont pour les communes actuellement sans document d'urbanisme et donc concernées par le Règlement National d'Urbanisme. Les objectifs du PADD ainsi que l'application des législations et règles supra-communales se sont directement traduites sur le zonage de ces communes alors que les prescriptions d'urbanisme précédentes ne provenaient que de règles nationales peu adaptées aux problématiques locales. L'application d'un zonage sur les communes actuellement en RNU permet pour chacun une meilleure lisibilité du tissu urbain et une meilleure maîtrise de son potentiel en développement à horizon 2030. Les outils du PLUi permettent notamment aux élus d'avoir une meilleure approche des besoins et une gestion des dépenses publics/travaux à prévoir.

EVOLUTION PAR RAPPORT AUX PLU EXISTANTS

EVOLUTIONS GENERALES

Par souci de clarté, les évolutions principales sont présentées ci-après, commune par commune. Cependant il convient d'ores et déjà d'apporter quelques précisions sur des évolutions d'ordre plus général :

- Ne sont pas reprises ci-après les évolutions de zonage concernant l'intégration d'une zone à urbaniser dorénavant viabilisée et intégrée à la zone urbaine ;
- Ne sont pas détaillées ci-après les protections plus spécifiques inscrites au PLUi, sachant que la plupart des prescriptions inscrites aux PLU communaux datent de versions antérieures du Code de l'Urbanisme et de pratiques plus anciennes de bureaux d'études spécialisés en urbanisme. Néanmoins, il est important de noter que de nombreuses prescriptions, notamment liées à la protection d'éléments naturels et patrimoniaux ont été ajoutées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ;
- Une des évolutions majeures par rapport aux PLU communaux concerne le classement des surfaces boisées en EBC. En effet, ce classement n'est pas repris sur le PLUi car une stratégie différente de protection des boisements a été adoptée par la Communauté de Communes.
- L'autre évolution mise en place est celle de la protection des zones humides. En effet, le travail de la SEPANT finalisé sur la fin des années 2010 a pu être intégré au document de PLUi.
- En dehors de la protection des boisements, les évolutions sont minimales sur la gestion des zones agricoles et naturelles : la protection des zones naturelles est plus concentrée sur les principales vallées du territoire et sur les principaux boisements et plus ponctuellement sur des espaces naturels très sensibles (ZNIEFF par exemple). En effet, il a été fait le choix à l'échelle de Communauté de Communes de se concentrer sur la protection des espaces naturels les plus sensibles et de laisser les autres espaces en agricoles, afin de permettre aux exploitants d'exercer leur activité de manière sereine.
- La nécessité d'optimiser le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes a également conduit à une remise en cause importante de ce qui figurait dans les précédents documents d'urbanisme opposables, avec la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur certains espaces classés précédemment en zones urbaines sans prescriptions particulières.
- Pour l'ensemble des communes, un certain nombre d'emplacement réservés existants dans les documents d'urbanisme opposables n'a pas été reconduit, car soit les opérations ont été réalisées, soit le foncier a été acquis, soit le projet n'est plus d'actualité. Pour la justification des emplacements réservés retenus dans le cadre de ce PLU, se reporter au chapitre relatif aux emplacements réservés.

- Aussi, certaines communes ont pu voir leur nombre de hameaux constructibles s'accroître ou se réduire en raison des critères d'identifications décidés à l'échelle intercommunale.

EVOLUTIONS ANALYSEES COMMUNES PAR COMMUNES

AUTRECHE

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet de grandes modifications, seules des zones 1AUh (avec OAP) ont été dessinées sur les 2 parcelles en densifications les plus stratégiques pour son développement.

C'est plutôt sur les zones en développement dessinées à l'époque de l'approbation de son PLU que la commune d'Autrèche constate les changements les plus importants. En effet, les zones 1AU et 2AU initialement délimitées au Nord-Est de son bourg ont été reclassées en zone A au PLUi car les besoins en développement de la commune ont été revus à la baisse.

Il en est de même pour les besoins en développement du Parc Porte de Touraine qui ont presque été divisés par deux entre le PLU communal et le PLUi.

AUZOUER-EN-TOURAINNE

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet de grandes modifications, seules des zones 1AUh (avec OAP) ont été dessinées sur les 2 parcelles en densifications supplémentaires (une initialement fermée à l'urbanisation en 2AU et l'autre en zone U sans OAP).

C'est plutôt sur les zones en développement dessinées à l'époque de l'approbation de son PLU que la commune d'Auzouer-en-Touraine constate les principales évolutions. En effet, toutes les zones 1AU et 2AU initialement délimitées autour de son bourg principal ont été reclassées en zone A ou N au PLUi car les besoins en développement de la commune ont été revus à la baisse.

Au niveau du faubourg de Château-Renault, la seule différence entre le PLU communal et le PLUi tient du fait que les principales zones de développement sont classées en 1AUh et 1AUe alors qu'initialement elles étaient soit fermées à l'urbanisation, soit classées en zone U sans OAP.

AGGLOMERATION DE CHATEAU-RENAULT

Les différences entre le PLU et le PLUi sont très minimes et tiennent surtout du fait que sur certaines grandes dents creuses des OAP ont été ajoutées, en comparaison avec le document antérieur, et que certaines études réalisées sur la commune depuis l'approbation de son PLU (étude commerciale, étude sur le pôle gare, étude sur le site du Moulin Habert, etc.) ont pu être intégrées dans le règlement et les OAP du PLUi. Il n'est pas impossible que certaines zones U aient été réajustées en fonction des destinations des constructions réellement existantes.

Secteur de développement Nord du Tronchot :

La Communauté de Communes considère que les espaces A Urbaniser du Tronchot représentent une offre différente de celle du lotissement situé à l'intérieur de la Rocade : prix, proximité des commerces et services, environnement urbain, etc. Les opérations situées au Nord et au Sud de la rocade auront leur propre fonctionnement et répondront à des attentes différentes (diversification de l'offre en logements). Voilà pourquoi elle a décidé de les maintenir en zone A Urbaniser dans le PLUi.

Secteur de développement Sud de l'Argenterie :

Concernant le développement Sud de l'Agglomération de Château-Renault, la Communauté de Communes considère qu'environ 3,5 ha de cette zone sont situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Concernant la parcelle vide de l'emprise de l'ancien EHPAD, celle-ci n'est pas intégrée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation puisqu'elle appartient à l'Hôpital et qu'un projet médical pourrait y voir le jour.

CROTELLES

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet de grandes modifications.

Seules une grande surface de zone 2AU au Nord du cimetière et deux autres petites zones 2AU au sud du bourg sur le PLU communal a été reclassée en N car les besoins en développement de la commune ont été revus à la baisse.

DAME-MARIE-LES-BOIS

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet de grandes modifications, hormis la mise en place d'une OAP sur son principal secteur de développement.

La zone 2AUh en densification a quant à elle été préservée voire même légèrement étendue.

LES HERMITES

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet d'aucune évolution majeure.

Les zones A Urbaniser délimitées sur le PLU communal ont été préservées mais légèrement réduites dans une logique de mise en cohérence avec les besoins de la commune d'ici 10 ans.

Le secteur dit de la Serpenterie est nécessaire au développement de la commune dans le sens où :

- Il permet de raccrocher le secteur du foyer et de la crèche au reste du bourg ;
- Les réseaux sont présents ;
- La commune est propriétaire du foncier ;
- De jeunes ménages sont en recherche de nouvelles possibilités de se loger sur la commune.

MONTHODON

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet d'aucune évolution majeure.

Les zones A Urbaniser délimitées sur le PLU communal ont toutes été supprimées, qu'il s'agisse du bourg principal ou du village du Sentier. Tandis que la zone 2AU située à sur la partie Nord-Est du centre-bourg a été ouverte à l'urbanisation.

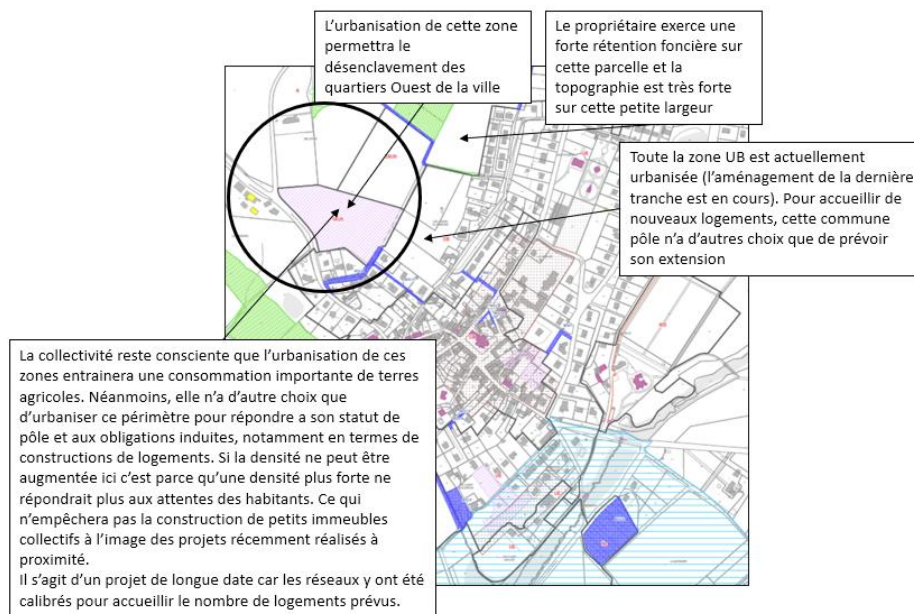
MORAND

Aucun changement significatif n'est à relever, hormis le positionnement sur le PLUi d'une zone 1AUe à la sortie du bourg destinée à l'éventuel déplacement du SDIS de Saint-Nicolas-des-Motets.

NOUZILLY

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet de grandes modifications hormis le fait d'intégrer des zones initialement en 1AU parce que celles-ci ont été urbanisées depuis l'approbation du PLUi. Des OAP ont également été retenues sur des sites en renouvellement initialement en U sans prescriptions dans le PLU communal.

C'est plutôt sur les zones de développement que les changements sont significatifs. En effet, deux zones au Nord du bourg sont ouvertes à l'urbanisation et le site de développement Ouest du bourg est étendu sous la forme d'une zone 1AUh et 2AUh.



SAINT-LAURENT-EN-GATINES

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet de grandes modifications, le PLU ayant été approuvé récemment.

Les seules modifications apportées concernent les principaux sites de développement en extension et renouvellement urbain :

- Déplacement de la zone 1AUh3 dédiée à l'habitat vers un autres site plus au Sud. En effet cette zone 1AUh3 était fortement humide et faisait l'objet d'une forte rétention foncière ;
- Le site de la scierie initialement zoné en 1AUh1 est transformé en périmètre inconstructible de 5 ans pour éviter qu'une nouvelle entreprise ne vienne s'y installer ;
- Le site zoné en 1AUh2 à côté de la scierie est fermé à l'urbanisation (2AUh) pour prendre en compte l'insuffisance du système collectif d'assainissement des eaux usées, ne permettant pas de satisfaire les besoins de raccordement des constructions projetées ;
- Le zonage sur la zone d'activité des Pressaudières est remanié pour fermer toutes les zones à l'urbanisation et réajuster les zones U sur les surfaces réellement urbanisées.

Concernant les deux zones au Nord :

Le découpage est ainsi parce que la LTHT génère un périmètre inconstructible sur son passage

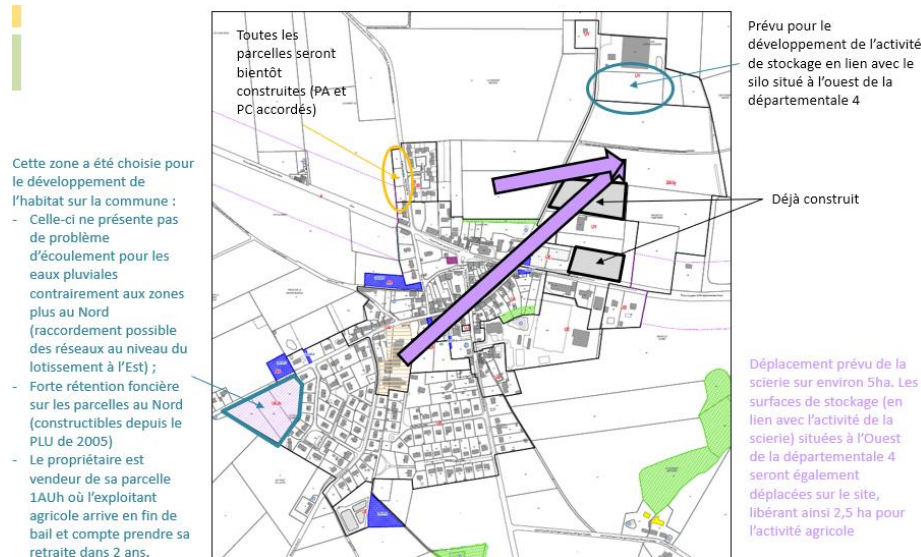
L'aménagement de la zone la plus à l'Ouest permettra de gérer les problèmes d'écoulement des eaux sur cette partie de la commune

Ces parcelles ne sont en réalité pas entièrement utilisées par l'activité agricole

De plus, l'ER prévu à proximité pour l'aménagement d'une aire de covoiturage sera réduit, ce qui permettra aux exploitants de conserver plus d'espaces à exploiter.

Concernant le site de la Soudrerie :

Concernant les parcelles à la Soudrerie, un Permis d'Aménagé a été déposé pour un projet de logements pour personnes âgées (Ages et Vie). Il n'y a donc pas lieu ici de mettre en œuvre une OAP.



SAINT-NICOLAS-DES-MOTETS

Le PLU de la commune de Saint-Nicolas-des-Motets est fortement remanié dans le cadre du PLUi. En effet :

- De nombreuses zones de développement sont reclassées en A pour prendre en compte les besoins réels de la commune ;
- Les principales dents creuses à l'intérieur du bourg sont fermées à l'urbanisation pour prendre en compte le fait que le système collectif d'assainissement des eaux usées n'est pas en capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions.

SAUNAY

Si la zone U, du PLU communal, sur le bourg de Saunay ne fait pas l'objet de grandes modifications, ce sont plutôt les zones de développements qui sont fortement remaniées. En

effet, de vastes zones 1AU et 2AU sont reclassées en zones A et N au PLUi pour être seulement redirigées vers une petite zone en développement (mesurant moins d'un hectare) à proximité des principaux équipements du centre-bourg. Cette zone en développement correspondra mieux aux réels besoins de la commune de Saunay et aux réelles capacités des équipements du bourg.

Concernant le secteur dit de la Rondellerie, Au POS cet espace n'était pas constructible. Or A l'approbation du PLU, cet espace est devenu constructible en raison de la présence des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Depuis, des terrains y ont été divisés puis des branchements eau, assainissement, compteurs d'électricité ont été mis en place pour chaque parcelle aux frais de la collectivité. 1 lot y est construit à ce jour. Voilà pourquoi, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ce secteur a été maintenu en zone UB, alors que sa localisation serait plus propice à la délimitation d'une zone A.

VILLEDOMER

La limite de zone U sur le bourg n'a pas fait l'objet de grandes modifications.

Concernant les surfaces en développement, le PLU prévoyait initialement deux zones 2AU fermées à l'urbanisation. Dans le cadre du PLUi, celles-ci ont été en partie ouvertes à l'urbanisation et légèrement réduites sur sa partie Nord pour tenir compte des besoins réels de la commune mais également pour ne pas contribuer à une pression trop forte sur ses équipements.

TABLEAU DE L'EVOLUTION DES SUPERFICIES ENTRE LES PLU ET LE PLUi

Pour aller à l'essentiel, ce tableau répertorie toutes les zones A Urbaniser des PLU en vigueur (avant l'approbation du PLUi) qui ont été reclassées en zones Agricoles et Naturelles au PLUi.

Commune	Superficie en ha reclassée en A ou N (ha)
Autrèche	52,9
Auzouer-en-Touraine	13,7
Crotelles	9,1
Dame-Marie-les-Bois	4,5
Les Hermites	Absence de données chiffrées
Monthodon	1,4
St-Nicolas-des-Motets	5,7
Saunay	24,5
Villedômer	6,8
TOTAL	118,6

PARTIE 6 : INCIDENCE DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT

CONTEXTE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUi

Par décision n°2019-2693 en date du 20 décembre 2019, et après examen au cas par cas en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en Région Centre Val de Loire a acté le fait que l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Castelrenaudais n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La décision tacite, née le 10 novembre 2019, soumettant à évaluation environnementale l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Castelrenaudais est ainsi annulée.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Article L 151-4

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

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

[...]

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la

capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

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

Article R 151-1

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

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

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

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

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT

ANALYSE GENERALE DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION OU FAISANT L'OBJET D'OAP

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLUi sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et des zones soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le tableau suivant constitue une pré-analyse des sensibilités de l'ensemble des zones faisant l'objet d'une OAP dans le PLUi, ensemble auquel ont été ajoutées les zones 2AU, sous l'angle des différentes thématiques environnementales suivantes :

- Sites naturels sensibles / Réseau Natura 2000 ;
- Trame verte et bleue ;
- Faune / flore ;
- Proximité de cours d'eau / Présence de zones humides identifiée (pré-localisées) ;
- Captage pour l'Alimentation en Eau Potable ;
- Patrimoine culturel et paysager ;
- Risque d'inondation par remontées de nappes ;
- Risque de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, présence de cavités souterraines identifiées) ;
- Sites BASIAS / BASOL ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le tableau permet ainsi de mettre en exergue les sites dont les sensibilités nécessitent un développement pour apprécier les incidences du PLUi.

Le plus souvent, le cumul de différents enjeux « modérés » conduit à la mise en forme d'une analyse propre au secteur d'urbanisation dans le développement des incidences sur les composantes environnementales.

NB : La notice de hiérarchisation des enjeux est proposée à la suite du tableau de pré-analyse des sensibilités.

ANALYSE GENERALE DES SENSIBILITES DE L'ENSEMBLE DES ZONES FAISANT L'OBJET D'UNE OAP ET DES ZONES 2AU

Zonage	Site	Sites naturels sensibles / Natura 2000	Trame verte et bleue	Faune / Flore	Proximité de cours d' eau / Zones humides	Captage AEP	Patrimoine culturel et paysager	Risque remontées de nappes	Risque mouvements de terrain	BASOL/BASIAS ICPE	Classement sonore des voies
AUTRECHE											
1AUh	La Remberge	/	Modéré	Faible	Faible	/	Modéré	Modéré	Fort	/	/
2AUh	L'Etang	/	Modéré	Faible	Faible	Faible	Modéré	Faible à modéré	Modéré	/	/
1AUyz	ZAC Porte de Touraine	/	Modéré à fort	Faible	Faible à modéré	/	/	Faible	Modéré à fort	/	/
2AUyz		/	Faible à modéré	Faible	Faible à modéré	/	/	Faible	Modéré à fort	/	Fort
AUZOUER-EN-TOURAIN											
1AUh	Les Martinières	/	Faible	Faible	/	/	Modéré	/	Modéré	/	/
1AUh	Les Patis	/	Faible	Modéré	Faible à modéré	/	Modéré	/	Modéré	/	/
1AUh	La Quintaine	/	Modéré	Faible à modéré	Faible à modéré	/	Modéré	Faible	Modéré	/	/
1AUhcr	L'Argenterie	/	Faible	Faible à modéré	/	/	Faible	/	Modéré	/	/
1AUhcr		/	Faible	Faible	/	/		/	Modéré à fort	/	/
1AUe		/	Faible	Faible	/	/		/	Modéré	/	/
CHATEAU-RENAULT											
1AUhcr	Moulin Habert	/	Faible à modéré	Faible	Modéré	/	Fort	Faible à modéré	Modéré	Faible	/
1AUhcr	Le Tronchot	/	Faible à modéré	Faible	/	/	Modéré	/	Fort	/	Faible
UBcr	La Pilonnière	/	Faible à modéré	Faible	/	Faible	/	Faible	Fort	/	/
UAc	Basse Vallée	/	Faible à modéré	Faible à modéré	Fort	/	Fort	Faible	Modéré	/	/
UAc	La Cynelière	/	Modéré	Faible à modéré	/	Modéré	/	Faible	Modéré	/	/

Zonage	Site	Sites naturels sensibles / Natura 2000	Trame verte et bleue	Faune / Flore	Proximité de cours d' eau / Zones humides	Captage AEP	Patrimoine culturel et paysager	Risque remontées de nappes	Risque mouvements de terrain	BASOL/BASIAS ICPE	Classement sonore des voies
UAcr	Coulée Verte	/	Faible à modéré	Faible	Modérée	/	Fort	Faible	Modéré	Faible	/
UBcr	Montplaisir	/	Faible à modéré	Faible à modéré	Modéré	/	Faible	/	Modéré	/	Faible
UBcr	Bel Air	/	Faible à modéré	Faible à modéré	/	/	Faible	/	Modéré	/	Faible
UC	Entrée de ville Nord	/	Faible	Faible à modéré	/	/	/	/	Modéré à fort	Faible	Faible
UG	Secteur Gare	/	Modéré	Faible à modéré	Fort	/	Fort	Faible à modéré	Modéré	Faible	Faible
CROTELLES											
1AUy	ZA de l'Imbauderie	/	Faible	Faible	/	/	/	/	Fort	/	Faible
2AUh	Les Ruelles	/	Faible	Faible à modéré	Faible	/	/	/	Modéré	/	/
DAME-MARIE-LES-BOIS											
2AUh	La Maison Rouge	/	Faible à modéré	Faible à modéré	/	/	/	/	Fort	Faible	/
LE BOULAY											
2AUh	La Vinetterie	/	Faible à modéré	Faible	Faible	/	/	Faible	Modéré	/	/
UB	Rue de Versailles	/	Faible	Faible	/	/	/	Faible	Modéré	/	/
LES HERMITES											
1AUh	La Serpenterie	/	Faible	Faible	Faible à modéré	/	/	Faible	Modéré	/	/
UB/Uj	Les Arpents	/	Faible à modéré	Faible	/	/	/	/	Modéré	/	/
MONTHODON											
1AUh	Les Lilas	/	Modéré	Faible	/	/	/	/	Modéré	/	/
MORAND											
1AUh	Le Prieuré	/	Faible	Faible	/	/	/	Faible	Fort	/	/
1AUe	La Ramonerie	/	Faible à modéré	Faible	/	/	/	Faible	Fort	/	/
NEUVILLE-SUR-BRENNE											
2AUh	Le Coteau	/	Faible à modéré	Faible	/	/	/	/	Fort	/	/

Zonage	Site	Sites naturels sensibles / Natura 2000	Trame verte et bleue	Faune / Flore	Proximité de cours d' eau / Zones humides	Captage AEP	Patrimoine culturel et paysager	Risque remontées de nappes	Risque mouvements de terrain	BASOL/BASIAS ICPE	Classement sonore des voies
2AUhr	Le Tronchot	/	Faible à modéré	Faible	/	/	Modéré	/	Modéré	/	/
2AUhr	Zone Industrielle Nord	/	Faible	Faible	/	/	/	/	Fort	/	/
2AUe		/	Faible	Faible	/	/	/	/	Modéré	/	Faible
2AUy		/	Faible	Faible	/	/	/	/	Modéré à fort	/	Faible
NOUZILLY											
1AUh	La Guillaumerie	/	Faible	Faible à modéré	/	/	/	/	Modéré	/	/
1AUh	Saint-Robert	/	Faible à modéré	Faible	/	/	/	/	Modéré	/	/
1AUh	Bellevue	/	Faible à modéré	Faible	/	/	/	/	Modéré	/	/
2AUh	Bellevue	/	Modéré	Faible	/	/	/	/	Modéré	/	/
UA	Centre-bourg	/	Faible	Faible	/	/	/	/	Fort	/	/
UB	Caves Rocheron	/	Faible à modéré	Faible	Faible	Faible à modéré	/	/	Modéré	/	/
ST-LAURENT-EN-GATINES											
1AUh	Villeneuve	/	Faible	Faible	/	/	/	Faible	Fort	/	/
2AUh	Le Centre-Bourg	/	Faible	Faible	/	/	Modéré	Faible	Fort	/	/
2AUy	Av. de la Grand Maison	/	Faible	Faible	Modéré	/	Modéré	Faible	Fort	/	/
SAUNAY											
1AUh	Chemin Vert	/	Faible	Faible	/	/	/	Faible	Modéré	/	/
ST-NICOLAS-DES-MOTETS											
2AUh	Bellevue	/	Faible	Faible à modéré	/	/	Modéré	/	Fort	/	/
2AUh	Les Marronniers	/	Faible	Faible	/	/	Modéré	/	Fort	/	/
VILLEDOMER											
1AUh	La Chanterie	/	Faible à modéré	Faible à modéré	Faible	/	/	Faible	Modéré	/	/
1AUh	Le Veau	/	Faible à modéré	Faible	Modéré	/	Modéré	Faible à modéré	Modéré	/	/

Zonage	Site	Sites naturels sensibles / Natura 2000	Trame verte et bleue	Faune / Flore	Proximité de cours d' eau / Zones humides	Captage AEP	Patrimoine culturel et paysager	Risque remontées de nappes	Risque mouvements de terrain	BASOL/BASIAS ICPE	Classement sonore des voies
2AUh	Le Veau	/	Modéré	Faible	Modéré	/	/	Faible à modéré	Modéré	/	/

NOTICE DE HIERARCHISATION DES ENJEUX (A SUIVRE)

Enjeu	/	Faible	Modéré	Fort
Sites naturels sensibles / Natura 2000	Absence d' enjeu spécifique	L'enjeu peut être qualifié de faible lorsqu'un site ouvert à l'urbanisation se situe à proximité d'un site naturel sensible ou d'un site Natura 2000.	L'enjeu peut être qualifié de modéré lorsqu'un site ouvert à l'urbanisation jouxte un site naturel sensible ou un site Natura 2000.	Un enjeu fort est attribué lorsqu'un site naturel sensible ou un site Natura 2000 est intersecté par une zone d'ouverture à l'urbanisation.
Trame verte et bleue		Un enjeu faible est attribué à un secteur d'urbanisation localisé à proximité d'un corridor fonctionnel identifié par le SRCE.	Un enjeu modéré est attribué à un secteur d'urbanisation localisé à proximité d'un réservoir de biodiversité et/ou dans un corridor fonctionnel identifié par le SRCE.	Un enjeu fort est attribué à un secteur d'ouverture à l'urbanisation localisé au sein d'un réservoir de biodiversité identifiés par le SRCE.
Faune / Flore		Un enjeu faible est attribué aux sites intégrant des milieux communs à très communs à l'échelle du département et sur lesquels les cortèges floristiques et faunistiques n'intègrent aucune espèce patrimoniale présentant un enjeu à l'échelle locale ou nationale. L'enjeu est également qualifié de faible sur cette thématique pour les sites incluant un ou des milieux naturels ou semi-naturels très largement représentés à proximité immédiate.	Un enjeu modéré est attribué aux sites incluant un couvert arbustif ou arboré conséquent propice notamment aux passereaux, ou une mosaïque d'habitats naturels présentant une richesse écologique notable, ou des présomptions d'habitats propices à des espèces patrimoniales.	Un enjeu fort est attribué aux sites incluant des milieux constituant un habitat avéré pour des espèces patrimoniales.
Proximité de cours d'eau / Zones humides		L'enjeu est faible lorsque le secteur d'ouverture à l'urbanisation se situe non loin d'un cours d'eau.	L'enjeu est modéré lorsque le secteur d'ouverture à l'urbanisation se situe à proximité immédiate d'un cours d'eau (moins de 50m) et/ou intersecte une zone humide identifiée.	L'enjeu est fort lorsque le secteur d'ouverture à l'urbanisation est traversé par un cours d'eau ou intersecté par une zone humide prioritaire.
Captage AEP		L'enjeu est faible lorsqu'un site ouvert à l'urbanisation est envisagé aux abords immédiats d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'alimentation en eau potable.	L'enjeu est modéré lorsqu'un site ouvert à l'urbanisation est envisagé au sein d'un périmètre de protection rapprochée d'un captage pour l'alimentation en eau potable.	L'enjeu est fort lorsqu'une urbanisation est envisagée aux abords immédiats d'un captage pour l'alimentation en eau potable (à proximité du périmètre de protection immédiate).
Patrimoine culturel et paysager		L'enjeu est faible lorsque le site ouvert à l'urbanisation est localisé à proximité d'un zonage réglementaire (exemple : périmètre de protection de monument historique, Site Patrimonial Remarquable (SPR)).	L'enjeu est modéré lorsque le site est concerné par un type de zonage réglementaire (exemple : périmètre de protection de monument historique, Site Patrimonial Remarquable (SPR)).	L'enjeu est fort lorsque le site est concerné par à minima deux types de zonage réglementaire différents (exemple : périmètre de protection de monument historique et SPR).

Enjeu	/	Faible	Modéré	Fort
Risque inondation par remontées de nappes		L'enjeu est faible lorsque le site ouvert à l'urbanisation est inclus dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.	L'enjeu est modéré lorsque le site ouvert à l'urbanisation est concerné par une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes.	/
Risque mouvements de terrain		L'enjeu faible est attribué aux secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par un risque de retrait-gonflement des argiles faible.	L'enjeu modéré est attribué aux secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par un risque de retrait-gonflement des argiles moyen ou la présence d'une cavité souterraine.	L'enjeu fort est attribué aux secteurs ouverts à l'urbanisation concernés par un risque de retrait-gonflement des argiles fort, ou la présence d'une cavité souterraine en cumul d'un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.
BASIAS/BASOL / ICPE		L'enjeu est faible lorsqu'un site ouvert à l'urbanisation s'inscrit sur ou à proximité immédiate d'un site BASIAS.	L'enjeu est modéré lorsqu'un site ouvert à l'urbanisation s'inscrit à proximité immédiate d'un site BASOL ou d'une ICPE soumise à autorisation.	L'enjeu est fort lorsqu'un site ouvert à l'urbanisation s'inscrit à proximité immédiate d'un site BASOL avec contraintes fixées par les services de l'Etat ou d'une ICPE SEVESO.
Classement sonore des voies		L'enjeu faible est attribué aux secteurs d'ouverture à l'urbanisation concernés par l'influence sonore d'une voie recensée au classement sonore du département en catégorie 3 à 5.	L'enjeu modéré est attribué aux secteurs d'ouverture à l'urbanisation concernés par l'influence sonore d'une voie recensée au classement sonore du département en catégorie 2.	L'enjeu fort est attribué aux secteurs d'ouverture à l'urbanisation concernés par l'influence sonore d'une voie recensée au classement sonore du département en catégorie 1.

Il est à noter que certaines sensibilités environnementales présentent des qualifications d'enjeu « faible à modéré » : ceci est dû au fait que le site analysé présente plusieurs degrés de sensibilités au sein même de son périmètre, rendant difficile une hiérarchisation nette de l'enjeu.

■ Gestion des ruissellements

ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

MILIEU PHYSIQUE

■ Intégration du caractère topographique

A l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLUi, la topographie sera ponctuellement marquée, mais elle restera globalement peu notable à l'échelle de l'ensemble du territoire : le territoire intercommunal est en effet ancré dans un paysage à la topographie caractéristique, dans laquelle l'urbanisation s'est peu à peu construite. Le territoire a jusqu'à présent su tirer parti de cette topographie parfois marquée.

Dans la mesure où le territoire est marqué par des courbes topographiques au sein desquelles l'urbanisation historique s'est développée, les incidences d'une urbanisation nouvelle (à la faveur des disponibilités foncières) ne seront nécessairement pas neutres sur la topographie (sols, paysage, gestion des ruissellements, etc.). Toutefois, les dispositions et recommandations formalisées dans le PLUi limiteront ces incidences.

Ainsi, les OAP des deux sites 1AUh à urbaniser sur la commune de Villedômer prennent en compte cette composante du milieu physique, et précisent donc qu'il convient de « *veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement (topographie, paysage, etc.)* », elles comportent également des adaptations de la composition urbaine en fonction de la topographie marquée de ces deux sites.

En outre, l'article 4 du règlement des zones urbaines et à urbaniser implique des modalités d'adaptation au sol des constructions nouvelles ; et stipule ainsi que : « *la construction doit s'adapter à la topographie du terrain. (...) Dans tous les cas de figure, le niveau du 1er plancher ne doit pas dépasser de plus de 1 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable* ».

En l'absence de mesures, l'imperméabilisation de surfaces du fait de projets d'urbanisation induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné, et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).

Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau, à termes les bassins versants de la Brenne, la Petite Choissille, et la Cisse et de leurs affluents majeurs via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire intercommunal (notamment par le biais des cours d'eau secondaires qui serpentent sur les différentes communes et viennent alimenter les vallées prédominantes du territoire), où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier et potentiellement se répercuter au plus près des zones urbaines. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut en effet générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.

De nouveaux apports sont également susceptibles de générer une dégradation de la qualité des eaux superficielles si ces derniers ont été mal maîtrisés. Le risque est d'autant plus prégnant lorsque des secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont localisés à proximité de cours d'eau.

Le PADD s'inscrit en faveur de la protection de la ressource en eau : l'objectif 2.B met en effet en exergue la nécessité de « *préserver la ressource en eau dans un contexte de raréfaction* », en améliorant notamment la gestion des eaux pluviales, en encourageant leur récupération et la maîtrise des écoulements. La poursuite de l'amélioration qualitative et quantitative des équipements d'assainissement collectif est également recherchée.

L'objectif 3.B vise ainsi à prévenir le risque de désordre hydraulique par une meilleure maîtrise des écoulements, permettant par conséquent de limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances.

Par ailleurs, l'objectif 2.A « *Préserver la trame verte et bleue du territoire sans compromettre les activités humaines* » concourt indirectement à la prise en compte de la ressource en eau, dans

le sens où la préservation des entités naturelles limite l'imperméabilisation des sols (et de fait les ruissellements mal maîtrisés) et participe à l'épuration naturelle des écoulements. Les effets négatifs de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du réseau hydrographique intercommunal seront, de fait, réduits.

Le règlement prévoit en outre les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de la ressource en eau, notamment via les dispositions communes applicables à toutes les zones qui déclinent les dispositions réglementaires de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux.

Il est ainsi fait mention, pour les zones UY et les sites soumis à OAP, que : « *après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenue de la nature des sols, sous réserve que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant l'urbanisation* ».

Des principes de gestion raisonnée des eaux pluviales sont par ailleurs présentés dans le parti d'aménagement de chaque zone soumise à des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de réduire les risques de ruissellements ou de stagnation de l'eau : « *afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...)* ».

Plus spécifiquement, l'OAP du site 1AUyz « ZAC Porte de Touraine » à Autrèche, inclue une localisation d'un secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales. En effet, le site comporte un enjeu fort sur la thématique des ruissellements en raison de son positionnement géographique : situé en fond de vallon.

Les OAP donnent de surcroît une large place au « végétal » (conservation des trames végétales présentes au sein des sites, aménagement d'espaces verts et arborés, plantation de haies),

participant de fait à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux de ruissellement.

CADRE BIOLOGIQUE

Note liminaire : de manière globale, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation définis dans le projet de PLUi répondent aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, sans négliger les composantes environnementales. Ainsi, l'élaboration du projet de PLUi s'est faite en étroite relation avec les résultats de l'analyse environnementale réalisée à l'échelle du territoire intercommunal, et en particulier sur les sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation.

La définition de zones vouées à être aménagées induit par nature une consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels. Le PADD affiche cependant la volonté de préserver au mieux les espaces naturels et agricoles du territoire via différents objectifs (principalement dans l'Axe 2) :

- « *Préserver la trame verte et bleue du territoire sans compromettre les activités humaines* », notamment en protégeant les espaces agricoles de la pression de l'urbanisation, en s'appuyant sur quatre leviers :
 - La préservation et la valorisation des espaces naturels les plus remarquables pour leur rôle de réservoirs de biodiversité, dans un souci de pérennisation et de garantie du bon état des milieux et de leurs fonctionnalités écologiques (Vallée de la Brenne, Vallée de la Choisille, Chênaie-charmaie de la Basse Platerie et du Bois de la Pesse, Etang de l'Archevêque, Coteaux de la Simonnière, Prairies marneuses des Terres Fortes),
 - La préservation et la valorisation des principaux corridors écologiques,
 - La valorisation des éléments structurants de la trame verte et bleue (préservation des principales vallées et des boisements d'intérêt paysager et écologique),
 - La préservation de l'activité agricole.

- « *Préserver la ressource en eau dans un contexte de raréfaction* », notamment en améliorant la qualité des cours d'eau et en préservant l'équilibre écologique des fonds de vallées.
- « *Participer à la préservation du patrimoine local et des paysages, attraits touristique et résidentiel du territoire* », notamment en préservant et valorisant les paysages urbains et ruraux et le rôle des exploitations agricoles dans leur entretien (paysages de vallées et boisements fermés).

La traduction des objectifs du PADD s'illustre dans le plan de zonage : celui-ci assure la préservation du patrimoine naturel par le biais d'un classement en zone N de la très grande majorité des surfaces concernées par des zones d'intérêt écologique reconnues sur le territoire (ZNIEFF de type I – Coteaux de la Simonnière, Chênaie-charmaie de la Basse Platerie, Etang de l'Archevêque-, ENS – Le parc Calmon, Les abords du Gault). Ce classement assure une réglementation restrictive encadrant l'occupation du sol, qui est notamment justifiée par la qualité des espaces naturels.

Dans cette même optique de préservation du patrimoine naturel, la grande majorité des entités boisées support de la trame verte intercommunale sont classées en zone N.

Certains boisements identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; ils doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, mais des travaux peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée. Des boisements de ce type sont observés sur la commune de Château-Renault, à 60 mètres à l'est du site de La Pilonnière, mais aussi à Neuville-sur-Brenne, à 250 mètres à l'ouest du site du Tronchot. La majorité de ces boisements est incluse dans des réservoirs de biodiversité identifiés suite au travail de déclinaison de la trame verte et bleue réalisé à l'échelle du territoire intercommunal.

Les espaces agricoles du territoire du PLUi sont classés en zone A, leur conférant ainsi une protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il est à noter que de nombreux boisements de taille relativement réduite sont englobés dans la zone A.

Le règlement graphique du PLUi fait également apparaître des haies protégées au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; elles doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins dont le profil a été rectifié. Des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent toutefois être autorisés, dans le cadre d'une intervention très ponctuelle, de la mise en œuvre d'un aménagement du parcellaire agricole ou d'un projet de restructuration d'un parc d'une grande propriété, afin de revenir à la configuration d'origine du parc. A partir d'un linéaire de haie arraché supérieur à 10 m, cette autorisation est assortie d'une obligation de replantation sur un linéaire équivalent dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité « *a minima* équivalente » au linéaire détruit. Des haies de ce type sont retrouvées notamment sur la commune des Hermites, en bordure ouest du site des Arpents (UB/UJ).

Par ailleurs, un certain nombre d'arbres d'intérêt patrimonial ou paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés au règlement graphique. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol de leur houppier. Cependant, il est admis que pour des raisons sanitaires, de sécurité routière ou pour des interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole leur abattage pourra être accepté, sous réserve de la plantation d'un autre sujet à titre de mesure compensatoire. Ces arbres d'intérêt patrimonial ou paysager sont principalement observés sous forme d'alignement, comme sur les communes de Nouzilly, au niveau du site de l'INRA, ou des Hermites, à l'ouest du bourg, mais sont également présent individuellement, comme à Nouzilly, plus précisément au lieu-dit Bel-Air, au sud de la commune.

Outre la restriction des occupations et utilisations du sol possibles dans les zones N et A, l'article 2 interdit toutes les occupations du sol susceptibles de présenter un danger ou d'entraîner une nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux éléments naturels.

Le règlement écrit de toutes les zones prévoit, à l'article 6, que les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés en favorisant un traitement par le végétal. Ce même article précise que les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté (exemple : plantation d'arbres de hautes tiges, de haies...). De la même manière, cet article 6 précise que pour les nouvelles plantations, les essences locales sont à privilégier ; par ailleurs, les essences

dites « invasives » ainsi que les espèces banalisantes sont interdites et les espèces hautement allergènes sont à limiter à quelques sujets.

Concernant les zones N et A, le règlement écrit indique que les nouveaux projets de construction doivent s'accompagner d'une réflexion sur leur intégration dans l'environnement et le paysage par le végétal. Cette intégration pourra être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquets, arbres isolés, rideaux d'arbres...) ou nécessiter la réalisation d'un programme de plantations adapté (bosquets, arbres de haute tige...).

Concernant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient selon les sites :

- la préservation de la trame végétale du site (boisements, alignements d'arbres, arbres, jardins...),
- la création d'une trame végétale (espaces verts ou espaces arborés ou la plantation de haies,
- la qualification par le végétal des façades sur rues.

Parmi les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, plusieurs sites présentent un enjeu faible à modéré voire fort vis-à-vis de la thématique « faune-flore » :

- à Auzouer-en-Touraine, les sites des Pâtis (1AUh), de la Quintaine (1AUh) et un des trois sites de l'Argenterie (le plus à l'est) (1Auhcr) ;
- à Château-Renault, les sites de la Basse Vallée (UAcr), de La Cynelière (UAcr), de Montplaisir (UBcr), de Bel Air (UBcr), de l'Entrée de ville nord (UC), ainsi que du Secteur Gare (UG) ;
- à Crotelles, le site des Ruelles (2AUh) ;
- à Dame-Marie-les-Bois, le site de La Maison Rouge (2AUh) ;
- à Nouzilly, le site de la Guillaumerie (1Auh) ;

- à Saint-Nicolas-des-Motets, le site de Bellevue (2AUh) ;
- à Villedômer, le site de La Chanterie (1Auh).

Sur ces divers sites, le PLUi propose différentes mesures afin d'assurer la prise en compte de l'environnement dans le projet de territoire de la Communauté de Communes :

- la conservation du cadre boisé existant : continuités arborées au centre du site de Montplaisir sur la commune de Château-Renault ; petit parc arboré en frange sud-est de la zone 4 de Bel Air à Château-Renault ; haie arborée en bordure sud du site de le plus à l'est à Auzouer-en-Touraine ; bordure nord (le long du boisement existant) et est du site Les Ruelles à Crotelles ;
- la conservation de bosquets et de haies existants au cœur des sites : haies de la partie ouest et de la bordure nord-est du site de la Quintaine à Auzouer-en-Touraine ; bordure est du site des Pâtis de la même commune ; continuités arborées au centre du site de Montplaisir sur la commune de Château-Renault ;
- la conservation de quelques sujets arborés : sujets arborés près de la Gare de Château-Renault ;
- la plantation de bosquets ou d'espaces arborés : bordure nord du site de l'entrée de ville à Château-Renault le long de la D910 ; en frange nord du site des Pâtis à Auzouer-en-Touraine ; en bordure nord de la zone 2, en bordure ouest de la zone 3 et en bordure sud de la zone 5 du site de Bel Air à Château-Renault ;
- la plantation de haies : bordure ouest et sud (le long de la voirie traversant le site) de l'entrée de ville à Château-Renault ; bordure ouest du site des Ruelles sur la commune de Crotelles ; bordure ouest, nord et est du site de la Maison rouge à Dame-Marie-les-Bois ; bordure nord du site de la Guillaumerie à Nouzilly ; bordure sud-ouest du site de la Chanterie le long de la RD73 à Villedômer.

Par ailleurs, le règlement écrit comporte une annexe relative aux espèces invasives à ne pas planter en région Centre-Val de Loire, définies par le CBNBP et le CEN de la région : cette dernière permet de lister les espèces depuis le rang 5 (espèces invasives dans l'ensemble des habitats potentiellement colonisables et ayant un impact sur la composition, la structure et le fonctionnement de ces écosystèmes) jusqu'aux espèces de la liste d'alerte (espèces à rechercher, absentes de la région, mais susceptibles de causer des problèmes dans les milieux naturels si elles sont introduites sur le territoire).

Le PLUi intègre donc des dispositions favorables au maintien de la biodiversité sur le territoire communautaire, en veillant à la protection des milieux naturels (et notamment des zones écologiques d'intérêt spécifique) et des continuités écologiques. L'ensemble de ces dispositions sur les secteurs à plus forts enjeux contribue ainsi à la préservation des enjeux écologiques identifiés sur le territoire du PLUi, limitant par conséquent les incidences du projet de territoire sur le cadre biologique.

Approche concernant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation les plus sensibles :

Sont détaillés dans le tableau ci-dessous les secteurs retenus à enjeu modéré et fort (cf. tableau de l'analyse générale des sensibilités de l'ensemble des zones faisant l'objet d'une OAP et des zones 2AU).

SECTEUR	SENSIBILITE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
1AUh La Remberge Autrèche	Mosaïque d'habitats (bâti, zones rudérales, prairies fauchées agrémentées de quelques arbres, friches herbacées, fourrés) Corridor écologique traversant le site de la bordure nord-ouest à la bordure est Réservoir de biodiversité à 100m au sud-est	OAP prévoyant la plantation d'une haie en bordure est et sud sur toute la longueur OAP prévoyant la conservation de deux sujets arborés dans la prairie fauchée OAP prévoyant l'interdiction de la création d'un accès automobile direct sur la grande majorité de la longueur de la bordure sud-est, ainsi que sur la grande majorité de la longueur de la bordure ouest

	Mare à protéger à 25m à l'ouest	
1AUyz ZAC Porte de Touraine Autrèche	Site cultivé, traversé au sud par un corridor écologique Deux mares à protéger au contact du site sur le secteur nord Réservoir de biodiversité à 10m à l'ouest	OAP prévoyant un espace arboré à planter en bordure nord et ouest, ainsi qu'en partie nord-ouest OAP prévoyant l'interdiction de la création d'un accès automobile direct en bordure ouest OAP prévoyant la création de liaison douce en bordure sud, à l'est et au nord du site OAP prévoyant l'aménagement d'un espace vert de la bordure ouest au nord-est du site OAP prévoyant un secteur préférentiel pour la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales OAP prévoyant la préservation et la mise en valeur de la Ferme de Bellevue et ses abords
1AUh Les Patis Auzouer-en-Touraine	Mosaïque d'habitats (friches herbacées, ronciers, fourrés, formations boisées)	OAP prévoyant la conservation d'une haie en bordure ouest sur 50m OAP prévoyant l'interdiction de la création d'un accès automobile direct au sud au niveau de la haie OAP prévoyant la plantation d'un espace arboré en bordure nord du site
1AUh La Quintaine Auzouer-en-Touraine	Site principalement composé de prairies fauchées, agrémenté de quelques jardins cultivés et de haies (traversant le site en partie ouest) Réservoir de biodiversité en bordure est	OAP prévoyant la conservation de la haie traversant le site en partie ouest (sur 70m) et d'une seconde en bordure extérieur de la route d'accès à l'est, le long du réservoir de biodiversité OAP prévoyant l'interdiction de la création d'un accès automobile direct au sud-est sur la majorité de la longueur

	Corridor écologique à 40m à l'est	OAP prévoyant la conservation de la liaison douce existante en bordure est du site
UAcr La Cynelière Château-Renault	Petit parc composé de pelouses entretenues et d'une strate arbustive et arboré plantée ponctuellement Réservoir de biodiversité à 30m au sud Corridor écologique à 50m au sud Zone humide de priorité moyenne à protéger à 50m au sud	OAP prévoyant l'interdiction de la création d'un accès automobile direct en bordure nord sur la majorité de la longueur
UG Secteur Gare Château-Renault	Site composé d'une très grande mosaïque d'habitats (bâti, voiries, pelouses, alignement d'arbres, fourrés, petits bosquets...) Un corridor écologique traverse le site au niveau de la voie ferrée, un second corridor passe au niveau de la bordure est. Un réservoir de biodiversité boisé se situe à 10m au sud-ouest, et deux espaces boisés protégés à 10m au nord-ouest et à 15m au sud-ouest. Une zone humide de priorité moyenne à	OAP prévoyant un aménagement paysager en bordure nord-ouest sur 400m OAP prévoyant une liaison douce à créer en bordure est, le long du corridor écologique OAP ne prévoyant aucune modification concernant le corridor écologique traversant le site en son centre OAP prévoyant la conservation de deux arbres près de la Gare OAP prévoyant la conservation de la liaison douce existante traversant le centre du site, à l'est de la voie ferrée, ainsi qu'une seconde au nord-est du site

	protéger est localisée en bordure est.	
1AUh Les Lilas Monthodon	Site cultivé traversé par un corridor écologique d'ouest en est	OAP prévoyant la plantation d'une haie en bordure est du site OAP prévoyant l'interdiction de la création d'un accès automobile direct au sud
2AUh Le Veau Villedômer	Site cultivé proche d'un espace boisé protégé (à 20m au nord-ouest) et d'une zone humide de priorité forte à protéger (à 25m à l'est)	OAP prévoyant la plantation d'une haie en bordure est sur toute la longueur OAP prévoyant l'interdiction de la création d'un accès automobile direct au nord et à l'est du site OAP prévoyant la création d'une liaison douce du coin nord-ouest au coin sud-est du site

Concernant le réseau Natura 2000, les sites les plus proches étant situés au niveau de la vallée de la Loire, soit à environ 5 km à l'aval de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, et au niveau de la Petite Beauce, à environ 5 km à l'est de Saint-Nicolas-des-Motets, le projet de PLUi ne prévoit aucune disposition particulière à leur égard.

En revanche, l'ensemble des dispositions prises en faveur des milieux naturels du territoire intercommunal participe à préserver la biodiversité à l'aval hydraulique de la Communauté de Communes, et par conséquent, à préserver les habitats et les espèces ayant justifié la désignation de ces sites eux-mêmes situés à l'aval hydraulique (la Choisille étant un affluent de la Loire).

CONSOMMATION FONCIERE ET AGRICULTURE

Le projet de territoire s'appuie sur une limitation de la consommation foncière (Objectif 3.A du PADD « *Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels* »), en visant notamment de nouveaux objectifs de densification et de renouvellement urbain adaptés aux besoins du territoire : des objectifs spécifiques sont ainsi fixés afin d'atteindre une densité minimale sur les

secteurs stratégiques de développement urbain : 20 logements par hectare sur l'agglomération de Château-Renault, 16 logements par hectare sur les communes de Nouzilly et Villedômer, et 13 logements par hectare sur les autres communes du territoire.

Le projet de territoire va donc nécessairement générer une consommation d'espace par rapport à l'état actuel d'urbanisation, mais de façon plus restrictive eu égard aux précédents documents d'urbanisme, en limitant ainsi à une trentaine d'hectare sur la période 2020-2030 la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements et d'équipements.

La majorité des OAP définies sur le territoire communautaire cherche ainsi à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en construisant au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, ou sur des parcelles agricoles peu propices à l'exploitation.

Le projet de l'intercommunalité ambitionne également de « *répondre aux besoins en développement économique en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels* », en optimisant notamment les futures surfaces aménagées, ainsi qu'en profitant des réserves foncières restantes dans les zones d'activités existantes, et des potentialités de renouvellement urbain identifiées.

Afin de préserver au mieux l'activité et les espaces agricoles, le projet de l'intercommunalité vise en outre à « *tenir compte de la valeur agricole et naturelle dans les choix des sites artificialisés ainsi que de leur sensibilité paysagère* ».

Dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par la définition d'un zonage A, qui intègre des règles de constructibilité adaptées à la poursuite des activités agricoles sur le territoire.

En application de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, divers Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus.

Concernant les espaces naturels, la réflexion est la même : les dispositions réglementaires propres aux zones N engendrent des règles d'occupation des sols suffisamment strictes pour veiller à la préservation de ces espaces. Les STECAL limitent la perte de vocation naturelle au sein des étendues de zones N, et la limitation de constructibilité générée par le règlement de zone N circonscrit l'extension potentielle des hameaux.

Le bilan chiffré de la consommation foncière au sein de l'intercommunalité n'est donc pas neutre, mais il révèle tout de même une volonté d'intégration des impératifs de modération de l'étalement urbain, notamment nécessaires pour assurer la pérennité et la fonctionnalité de la trame naturelle et agricole du territoire communautaire. C'est également l'engagement d'un développement plus durable du territoire, recentrant lorsque cela est possible les populations sur les espaces urbanisés, afin de réduire les déplacements et nuisances, et de faciliter l'accès aux activités et équipements locaux.

En outre, plusieurs secteurs soumis à OAP et localisés au contact d'espaces agricoles prévoient l'aménagement de transitions entre espaces habités et espaces cultivés, afin d'éviter toute nuisance entre ces deux vocations. Ainsi, la plantation de haies garantit une frange végétale de transition entre espaces urbains et agricoles, permettant une mise en valeur du recul des constructions en limite des espaces cultivés, et la prise en compte des enjeux de sensibilité paysagère, de prise en compte d'éventuels traitements phytosanitaires, et d'anticipation de potentiels conflits d'usages.

POLLUTIONS ET RISQUES

▪ Sols pollués

La base de données BASOL (Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie), attestant de la présence de sols pollués, ne met en exergue aucun site à proximité des secteurs ouverts à l'urbanisation sur le territoire communautaire. Il est à noter que le site BASOL recensé sur le territoire intercommunal (site industriel de l'usine chimique de

SYNTHRON sur les communes d'Auzouer-en-Touraine et de Villedômer) fait actuellement l'objet d'une surveillance renforcée, nécessitant notamment la mise en place d'investigations supplémentaires.

Par ailleurs, de nombreux sites BASIAS ont été identifiés sur le territoire du Castelrenaudais. Pour rappel, les données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) correspondent à un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire sont le recensement de tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. Dans la mesure où aucune zone nouvellement ouverte à l'urbanisation ne s'inscrit au droit ou à proximité immédiate d'un tel site, aucune incidence n'est à prévoir à ce sujet.

Il est de plus à souligner que le règlement graphique localise des « *terrains potentiellement pollués* » sur le territoire communautaire, correspondant à d'anciennes décharges, déchetteries ou cuve à fuel ; toutes situées à distance des sites ouverts à l'urbanisation.

En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

▪ Pollution lumineuse

Dans la mesure où les évolutions majeures du territoire du Castelrenaudais s'inscrivent dans des secteurs d'ores et déjà marqués par la pollution lumineuse du tissu urbain existant (en comblement ou en continuité immédiate), aucune incidence majeure n'est envisagée à ce sujet ; un accroissement de la contribution à la pollution lumineuse actuelle ne pourra cependant pas être exclue.

Toutefois, le projet d'aménagement de l'intercommunalité cherche à limiter ce phénomène, l'objectif 3.B du PADD vise ainsi à : « *réduire l'empreinte lumineuse des zones urbanisées afin de préserver la qualité du ciel nocturne et de diminuer l'impact de la pollution lumineuse sur la biodiversité* ».

▪ Risques naturels

Le risque inondation

Il est à rappeler que le territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais n'est concerné par aucun Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI).

Toutefois, bien que non identifiés, des phénomènes de débordement de cours d'eau sont susceptibles d'intervenir sur l'ensemble du territoire intercommunal. En effet, le territoire est irrigué de cours d'eau qui sont les réceptacles des eaux de ruissellement de bassins versants parfois important, et qui peuvent avoir ponctuellement de fortes fluctuations de débit, et sortir de leur lit en causant des dégâts plus ou moins importants.

Le projet de la Communauté de Communes prend en compte cet aléa dans l'objectif 3.B du PADD, qui vise à limiter l'exposition des populations aux risques et aux nuisances en prévenant « *le risque de désordre hydraulique par une meilleure maîtrise des écoulements* ».

Le territoire intercommunal est également potentiellement sujet au risque de remontées de nappes souterraines : d'après les informations fournies par le BRGM, la sensibilité de l'intercommunalité s'affiche surtout au niveau du lit des cours d'eau, ainsi que ponctuellement sur l'ensemble du territoire.

Néanmoins, comme le précise le BRGM qui fournit la donnée concernant cet aléa, il s'agit d'une indication qui n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées.

Une vigilance particulière devra donc être portée dans le cas de l'aménagement des secteurs sensibles, et il pourra s'avérer opportun de procéder à des reconnaissances de sol afin de redéfinir le degré du risque à intégrer.

Pour rappel, il est à noter que, considérés isolément, la plupart des projets qui consomment une capacité de stockage ont un impact négligeable sur l'équilibre hydraulique général de la rivière : c'est le cumul des petits projets qui finit par avoir un impact significatif. Cet impact se traduit par une augmentation du débit de pointe à l'aval, et donc par une aggravation des conséquences des crues (dans des secteurs parfois non identifiés en zone inondable). Par ailleurs, tous les projets qui se situent dans les zones d'écoulement de la crue ont pour

conséquence directe d'augmenter localement les niveaux d'eau, par constriction de l'écoulement. Les différentes dispositions visant à préserver les espaces de nature sur le territoire communautaire (haies, mares, espaces boisés) s'inscrivent dans le sens du ralentissement et de la limitation des ruissellements (en jouant le rôle d'espaces tampons) lors des épisodes de fortes précipitations. Aussi, l'impact du projet de territoire sur la montée des eaux des différents cours d'eau de l'intercommunalité apparaît modéré.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales au sein des différents projets selon les dispositions du règlement des zones urbaines ou à urbaniser permettra d'assurer la mise en œuvre de contrôles des débits rejetés en aval, et de limiter ainsi les phénomènes d'inondation soudains. Il est ainsi stipulé, pour les zones à urbaniser qu'« après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenue de la nature des sols, sous réserve que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant l'urbanisation»).

Il est en outre à rappeler que les OAP des secteurs 1AUh « Le Paradis » et « Le Coteau » à urbaniser sur la commune de Neuville-sur-Brenne, ainsi que celle du site 1AUyz « ZAC Porte de Touraine » à Autrèche, prévoient l'aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales.

Le risque mouvements de terrain

La plupart des secteurs à urbaniser sur la Communauté de Communes est concernée par un aléa significatif concernant le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort). Les zones d'ouverture à l'urbanisation devront donc faire l'objet d'une veille spécifique, notamment en aléa fort, eu égard à ce risque identifié. De fait, aucune incidence sur les bâtiments ne peut être exclue sur le territoire concernant cette thématique (puisque dépendant de l'évolution des mouvements des sols en fonction des épisodes climatiques), en particulier sur les secteurs d'aléa fort. Dans ces secteurs, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permettra de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations suivantes peuvent être proposées pour les constructions soumises à un aléa significatif de retrait-gonflement des argiles :

- réaliser des fondations appropriées ;
- prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;
- éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein ;
- consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés ;
- prévoir des chaînages horizontaux et verticaux pour les murs porteurs ;
- prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables ;
- éviter les variations localisées d'humidité ;
- éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;
- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;
- éviter les pompages à usage domestique ;
- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...) ;

- prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines,
 - procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

D'autre part, le territoire est concerné par le risque de mouvements de terrain en relation avec la présence de cavités souterraines, toutefois beaucoup plus localisé.

Il est à noter que le règlement graphique comporte une localisation de certaines zones de risque de mouvements de terrain rattachés à la présence de cavités souterraines dans le cadre des dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

En outre, il est à souligner que la question de la prévention des risques naturels fait partie du projet de territoire de l'intercommunalité, qui l'a inscrite dans son PADD, qui cherche à « limiter l'exposition des populations aux risques mouvements de terrain ».

Approche concernant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation les plus sensibles :

Sont détaillés dans le tableau ci-dessous les secteurs retenus à enjeu fort (cf. tableau de l'analyse générale des sensibilités de l'ensemble des zones faisant l'objet d'une OAP et des zones 2AU).

SECTEUR	SENSIBILITE
1AUh La Remberge Autrèche	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
1AUhcr Le Tronchot Château-Renault	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
UBcr La Pilonnière Château-Renault	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
1AUy ZA de l'Imbauderie Crotelles	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles

2AUh La Maison Rouge Dame-Marie-les-Bois	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
2AUh Les Brunelleries La Ferrière	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
1AUh Le Prieuré Morand	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
1AUe La Ramonerie Morand	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
1AUh Le Coteau Neuville-sur-Brenne	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
2AUhcr Zone Industrielle Nord Neuville-sur-Brenne	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
UA Centre-bourg Nouzilly	Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles Présence d'une cavité souterraine
1AUh Villeneuve St-Laurent-en-Gâtines	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
2AUh Centre Bourg St-Laurent-en-Gâtines	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
2AUy Av. de la Grand Maison St-Laurent-en-Gâtines	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
2AUh Bellevue St-Nicolas-des-Motets	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles
2AUh Les Marronniers St-Nicolas-des-Motets	Aléa fort de retrait-gonflement des argiles

▪ Risques industriels et technologiques

Le projet de territoire de la Communauté de Communes du Castelrenaudais rappelle dans son PADD la nécessité de « limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances » (axe 3), et notamment de « limiter l'exposition des populations aux risques mouvements de terrain, pollution, transport de matières dangereuses, usage des produits phytosanitaires, risques technologiques, risque incendie, etc. ».

Le développement des zones à urbaniser sera potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y planteront (risques industriels, augmentation des risques liés aux Transports de Matières Dangereuses par voie routière). Toutefois, les activités économiques et équipements disposent de secteurs dédiés que sont les zones UE, UY, UG, 1AUe, 1AUy, 2AUe, 2AUy, Ae, Ay, Ne, Ny, limitant de fait l'exposition des populations résidentes aux risques et nuisances. Néanmoins, du fait de la configuration du territoire, ces zones s'inscrivent nécessairement au contact de certaines zones résidentielles : une part de nuisances potentielles ne peut donc être exclue pour les habitants.

En zone à vocation d'habitat (UA, UB, UH, 1AUh), le règlement prévoit des dispositions limitant l'implantation des activités susceptibles de générer des risques et nuisances :

« Sont interdites [...]

- Les industries (hormis activités artisanales affiliées à l'industrie autorisées sous-condition) ;
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Sont autorisés sous conditions particulières [...]

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités artisanales affiliées à l'industrie, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités d'entrepôts, sous réserve de correspondre à l'extension d'une activité existante déjà implantée sur place, de ne présenter aucun danger pour autrui, et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage ».

Il est en outre à souligner que dans le cadre de la prise en compte des risques et des nuisances dans le projet de territoire une zone spécifique URT a été introduite au plan de zonage du PLUi, afin de considérer les risques industriels induits par la présence de l'entreprise Synthron, classée SEVESO seuil haut, et soumise à un PPRT. Les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur sont strictement réglementées dans le règlement, afin de ne pas aggraver les risques.

« La zone URT « Risques Technologiques » correspond aux sites urbanisés de l'entreprise Synthron et aux autres zones urbanisées n'ayant pas de lien avec l'usine Synthron compris dans le périmètre du PPRT de l'usine Synthron.

Les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone y sont définies selon le PPRT en vigueur approuvé par arrêté préfectoral.

Un secteur URT1 : secteur correspondant au cœur de l'usine Synthron.

Un secteur URT2 : secteur prévu pour le développement de l'usine Synthron.

Un secteur URT3 : secteur à vocation de bureaux et d'habitat lié au personnel de l'usine Synthron.

Un secteur URT4 : secteur d'habitat pavillonnaire de l'extension Sud de l'agglomération de Château-Renault inclus dans le PPRT, dans lequel toute possibilité d'urbanisation nouvelle est exclue.

Il est rappelé que dans les périmètres de PPRT, la règle la plus contraignante entre celle du PPRT et celle du PLUi s'applique ».

Les espaces agricoles et naturels inclus dans le périmètre du PPRT bénéficient également d'un zonage spécifique : Art, Nrt1 et Nrt2.

Il est à noter qu'en cas de délivrance d'une autorisation d'installation classée pour la protection de l'environnement, les conditions d'implantation, notamment vis-à-vis des habitations les plus proches, seront adaptées et précisées dans le cadre de la procédure d'instruction en fonction du degré du risque induit par l'ICPE.

SANTE HUMAINE

▪ Qualité de l'air, climat et réduction des consommations énergétiques

Les principales émissions de gaz à effet de serre sur le territoire intercommunal ont pour source le secteur résidentiel et les transports. Les émissions issues des activités tertiaires sont ensuite identifiées. L'évolution induite par le projet de territoire sur ces différents secteurs va nécessairement contribuer à la hausse de ces émissions, bien que le PLUi affiche la volonté de limiter son impact sur les émissions et consommations énergétiques.

En effet, le projet de l'intercommunalité prend pleinement en compte cette problématique, en encourageant notamment le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, en sensibilisant les habitants au tri sélectif et au compostage, en limitant les besoins en déplacements et en développant des liaisons douces et l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (Axe 2.D du PADD « *Réduire les émissions de gaz à effet de serre* »).

Le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, va générer une dégradation de la qualité de l'air : l'effet de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic, l'accueil de nouveaux habitants (près de 1 360 habitants supplémentaires au total sur le territoire à l'horizon 2030), induira nécessairement une évolution des conditions atmosphériques. Il en est de même concernant la croissance du nombre de logements au sein du territoire du Castelrenaudais (besoin de près de 800 logements supplémentaires identifié à l'horizon 2030). Néanmoins, l'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports partagés et des circulations douces, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - *RT 2012, habitat durable, maison passive, etc.* - pourront tendre à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air (il est à noter que l'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer avec précision). Le projet de territoire s'appuie sur une intention d'évolution des pratiques de mobilité, avec notamment l'optique de « *contribuer au changement des habitudes : proposer des alternatives à l'usage exclusif de véhicules individuels et /ou dépendants d'énergies fossiles* ».

Des liaisons douces futures sont notamment traduites par la définition d'emplacements réservés dédiés au plan de zonage, ou prescrites dans le cadre des OAP.

Par ailleurs, une marge de recul est identifiée au plan de zonage le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme) :

Cette trame identifie une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A10, et une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation (RN10, RD31, RD46, RD246, RD766, RD910) au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites, afin notamment de préserver les populations des risques et nuisances potentiels liés au transport de matières dangereuses.

Les OAP des sites à urbaniser concernés par cette restriction rappelle cette marge de recul inconstructible dans leur parti d'aménagement :

- Agglomération de Château-Renault - Site Le Tronchet « *Ces espaces verts contribueront notamment à gérer l'interface entre les nouveaux espaces urbanisés et le site du cimetière, ainsi que la proximité avec la RD 910 (marge de recul inconstructible imposée à partir de cet axe classé à grande circulation).* » ;
- Crotelles – Zone d'activités de l'Imbauderie « *La RD910 étant classée « route à grande circulation », une marge de recul inconstructible de 75m à partir de cet axe s'applique sur la zone de l'Imbauderie. Ainsi, les espaces inconstructibles de cette zone devront être optimisés en tant que zone de stockage et de stationnement* ».

Il est en outre à souligner que les zones à urbaniser 1AUyz et 2AUyz du Parc Porte de Touraine, localisées sur la commune d'Autrèche, est bordée au nord par une canalisation souterraine associée au transport d'hydrocarbures, représentant un risque relatif au transport de matières dangereuses. Des précautions devront donc être mises en œuvre lors de l'aménagement de cette zone, notamment des marges d'inconstructibilité, afin de prévenir ce risque.

Du point de vue des constructions, les OAP précisent de façon récurrente que : « *L'organisation des implantations bâties devra permettre l'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines* ». Le PADD encourage également le recours au bioclimatisme dans les constructions neuves, ainsi que l'optimisation énergétique du bâti ancien.

Les potentialités d'exploitation des énergies renouvelables, évoquées dans l'axe 2 du PADD « *Réduire les émissions de gaz à effet de serre* », sont par ailleurs traduites dans le règlement :

- L'article 2 des zones UA / UB / UG / UH / UC / UE / UY / U-INRA / 1AUh / 1AUe / 1AUy autorise « *Les installations de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone (éolienne domestique, ombrière photovoltaïque ...)* » ;
- L'article 4 des zones UA / UB / UH / URT4 / 1AUh / A / N spécifie que la mise en œuvre des panneaux solaires et photovoltaïques « *devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit* ».

De façon plus générale, en misant sur une urbanisation limitant la consommation foncière, ou encore en préservant largement les espaces de nature (zone N, protection des haies, espaces boisés et arbres ou alignements protégés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme, etc.), ces derniers jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux, le PLUi de la Communauté de Communes du Castelrenaudais s'attache à limiter ses émissions de gaz à effet de serre. Les incidences du PLUi sur la qualité de l'air et les consommations énergétiques seront nécessairement négatives, mais elles ne seront pas de mesure et de nature à porter atteinte à la santé des populations du territoire. Le PLUi favorise par ailleurs des dispositions qui orientent l'évolution du territoire vers des pratiques plus respectueuses du cadre de vie, inscrites dans les objectifs régionaux et nationaux de réduction de l'impact sur le changement climatique (Axe 3.B du PADD « *Limiter la vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques* »).

▪ Ressource en eau potable

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable en provenance de la nappe du Cénomaniens et de la nappe de la craie du Séno-Turonien.

En 2016, sur le territoire de la Communauté de Communes, la compétence eau potable est répartie sur 10 entités, dont 6 communes et 4 syndicats, pour la desserte d'environ 8000 usagers et pour une consommation annuelle de l'ordre de 840 000 m³.

L'ensemble du territoire intercommunal est alimenté par 9 installations de production dont 6 à l'intérieur des limites intercommunales (Monthodon, Le Boulay, Nouzilly, Château-Renault, Saint-Nicolas-des-Motets, Autrèche) et 3 à l'extérieur.

Dans la mesure où la somme des prélèvements maximum autorisés sur les différents captages du territoire est bien supérieure à la consommation annuelle enregistrée en 2016, ces captages ne sont donc à l'heure actuelle pas pleinement exploités. Cela suggère donc des capacités de prélèvements disponibles pour subvenir à la croissance de la population et des activités sur le territoire intercommunal.

Néanmoins, il est impératif de prendre en compte les objectifs de limitation de prélèvements dans la nappe du Cénomaniens : le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 précise que le territoire du Castelrenaudais s'inscrit dans une zone à faible pression de prélèvement en Zone de Répartition des Eaux, ce qui suggère qu'une légère augmentation des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens est possible.

Il serait néanmoins pertinent de privilégier la nappe de la Craie, éventuellement via la création d'interconnexions entre les différents réseaux, afin de réduire l'impact sur cette nappe d'ores et déjà sensible du point de vue quantitatif.

Le projet de territoire de la Communauté de Communes affiche son engagement en faveur de la préservation de la ressource en eau (Objectif 2.B : Préserver la ressource en eau dans un contexte de raréfaction), notamment via la prise en compte des périmètres de protection de captages pour l'alimentation en eau potable présents sur le territoire, et l'ambition de

« contribuer à la réduction générale des consommations en eau potable et faciliter la réorganisation de l'adduction d'eau sur le territoire, nécessaire à la diminution du prélèvement dans la nappe des sables du Cénomani en limitant notamment pour les eaux à destination des industries les prélèvements en tant que ressource unique dans cette nappe, hors interconnexions et branchements de secours ».

Approche concernant les secteurs d'ouverture à l'urbanisation les plus sensibles

Sont détaillés dans le tableau ci-dessous les secteurs retenus à enjeu faible à modéré (cf. tableau de l'analyse générale des sensibilités de l'ensemble des zones faisant l'objet d'une OAP et des zones 2AU).

Concernant la protection de la ressource, quelques sites faisant l'objet d'OAP s'inscrivent au sein ou à proximité immédiate de périmètre de protection rapprochée de captages :

SECTEUR	SENSIBILITE DU SITE A URBANISER	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUi
2AUh L'Etang Autrèche	Inscrit en bordure d'un périmètre de protection de captage rapprochée	Report de la servitude lié au périmètre de protection de captage sur le plan de zonage, limitant de fait les affectations et occupations du sol au sein de la zone urbaine
UBcr La Pilonnière Château-Renault		
UAcr La Cynelière Château-Renault	Entièrement inclus au sein du périmètre de protection rapprochée d'un captage d'alimentation en eau potable	
UB Caves Rocheron Nouzilly	Partiellement inscrit au sein du périmètre de protection rapprochée d'un captage d'alimentation en eau potable	

Dans la mesure où l'aménagement des différents sites respectera les prescriptions des arrêtés de protection de captage AEP, aucune incidence spécifique n'est à attendre sur la qualité de la ressource souterraine pour l'alimentation en eau potable.

Concernant les réseaux, l'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante ou dans sa continuité immédiate permettra d'optimiser l'adduction de l'eau potable. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi ou permet un raccordement aisé au réseau d'eau potable, limitant de fait la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites, ainsi que les coûts de mise en service.

Par ailleurs, il est à noter que les dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux communes à toutes les zones du règlement rappellent que : « le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable ».

▪ Bruit et nuisances sonores

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types :

- dommages physiques importants de type surdité ;
- effets physiques de type stress qui peuvent induire une modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque ;
- effets d'interférences (perturbations du sommeil, gêne à la concentration, etc.).

A titre d'information, on considère comme « zone noire », les espaces soumis à un niveau sonore supérieur à 65 dB(A). Ce niveau sonore peut perturber le sommeil, les conversations, l'écoute de la radio ou de la télévision. Le niveau de confort acoustique correspond à un niveau de bruit en façade de logement inférieur à 55 dB(A).

Malgré la volonté affichée par la collectivité dans le PADD de « limiter l'exposition des populations aux nuisances notamment en éloignant les nouveaux quartiers d'habitat des infrastructures/superstructures bruyantes ou odorantes (route passante, salle des fêtes, stations d'épuration des eaux usées, etc. », l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera nécessairement génératrice d'une augmentation de trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours. L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement modérée dans la mesure où le contexte urbain limite d'ores et déjà les nuisances acoustiques ex nihilo : les secteurs d'urbanisation future s'inscriront en effet dans une ambiance sonore urbaine préexistante.

L'orientation du projet urbain en faveur du développement d'un maillage de liaisons douces conduit également à penser que les nuisances sonores liées à la circulation pourront être modérées par ces usages.

Pour rappel, quatre voies sont inscrites au classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur la Communauté de Communes du Castelrenaudais : la RD 910, la N 10, l'A 10 et la LGV Paris Montparnasse-Monts, de catégories diverses, et présentant donc des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'axe de la voie. Un figuré spécifique permet le report de la localisation ces secteurs affectés par le bruit d'après le classement sonore des infrastructures de transports terrestres sur le plan de zonage.

Un seul secteur ouvert à l'urbanisation présente un enjeu fort vis-à-vis de cette thématique (cf. tableau de l'analyse générale des sensibilités de l'ensemble des zones faisant l'objet d'une OAP et des zones 2AU). Il s'agit de la zone 1AUyz ZAC 2 Extension Porte de Touraine, localisée sur la commune d'Autrèche, dont la moitié nord est pleinement incluse dans le secteur affecté par le bruit de l'autoroute A10, infrastructure de catégorie 1 classée au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Indre-et-Loire.

Cette zone ouverte à l'urbanisation étant à vocation d'activités à long terme, aucune habitation nouvelle ne sera donc soumise aux nuisances sonores.

■ Champs électromagnétiques

Source : www.cartoradio.fr

Généralités sur l'électromagnétisme

L'implantation des antennes relais fait naître de nombreux débats et interrogations. Afin d'y répondre au mieux, les pouvoirs publics ont décidé de réaliser des études concernant les effets des ondes, d'informer le public et d'instaurer une réglementation plus claire. La circulaire du 16 octobre 2001 et le décret du 3 mai 2002 sont deux références réglementaires fondamentales. Des compléments récents portent sur le débit d'absorption spécifique et sur le protocole de mesure de l'ANFR (Agence Nationale des Fréquences).

- *Circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile*

Elle rappelle les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.

Extrait de l'annexe 1 de la circulaire : « La recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 relative à la limitation de l'exposition du public aux champs électromagnétiques définit les niveaux d'exposition admissibles pour le public. Ces niveaux d'exposition sont appelés « restrictions de base », et leur valeur qui s'exprime en W/kg corps entier (Watts par kilogramme pour le corps entier) est fixée par la recommandation Européenne à 0.08W/kg corps entier pour la gamme de fréquence de 10 MHz à 10 GHz ».

« La recommandation définit des niveaux de référence plus facilement accessibles à la mesure, dont le respect garantit celui des restrictions de base précitées. Les mesures d'expositions sont réalisées selon la méthodologie définie par le protocole de mesures in-situ publié par l'Agence Nationale des Fréquences (protocole de mesures in-situ visant à vérifier, pour les stations émettrices fixes, le respect des limitations d'exposition du public aux champs électromagnétiques). Lorsque les valeurs mesurées dépassent le niveau de référence, il convient alors d'évaluer les niveaux d'exposition par d'autres moyens afin de vérifier s'ils respectent ou non les restrictions de base ».

Les niveaux de référence retenus pour l'exposition du public aux fréquences actuellement utilisées par la radiotéléphonie mobile sont :

Niveaux de référence pour l'exposition du public aux champs électromagnétiques

	Intensité du champ électrique	Intensité du champ magnétique	Densité de puissance
900 MHz	41V/m	0,1A/m	4,5w/m²
1800 MHz	58 V/m	0,15 A/m	9 w/m²

- Décret du 3 mai 2002 relatif aux valeurs l'imites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques

L'objectif de ce texte est de responsabiliser les exploitants et utilisateurs des stations radioélectriques, que ceux-ci soient des personnes publiques ou privées, que ceux-ci remplissent des missions d'intérêt général, qu'ils agissent dans un but commercial et industriel ou à titre privé.

Au total, 10 communes possèdent des antennes : Les Hermites, La Ferrière, Saint-Laurent-en-Gâtines, Nouzilly, Villedômer, Auzouer-en-Touraine, Morand, Saint-Nicolas-des-Motets, Saunay et Château-Renault.

L'ensemble des antennes du territoire communautaire répond à la réglementation en ne dépassant pas les valeurs limites d'exposition du public.

Les zones retenues pour ouverture à l'urbanisation ne s'inscrivent pas à proximité d'installations radioélectriques ne respectant pas les valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002. Aussi, aucun impact significatif pour la santé ne sera révélé dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi du Castelrenaudais concernant la question des champs électromagnétiques.

Par ailleurs, il est à noter que les OAP des secteurs Zone d'activités de l'Imbauderie à Crotelles, La Serpenterie sur Les Hermites, ainsi que La Guillaumerie et Saint-Robert à Nouzilly relèvent la présence d'une ligne haute tension aérienne traversant ces sites, qu'il conviendra de « prendre en compte afin d'optimiser au maximum le parcellaire mis en vente ».

Annexe

DETAIL DE L'ANALYSE GENERALE DES SENSIBILITES DE L'ENSEMBLE DES ZONES FAISANT L'OBJET D'UNE OAP ET DES ZONES 2AU

Zonage	Site	Enjeu vis-à-vis de la Trame verte et bleue	Enjeu Faune / Flore
1AUh	La Remberge	Modéré (corridor écologique le traverse au nord, un réservoir de biodiversité boisé à 100m au sud-est, à 170m à l'ouest, une mare à protéger à 25m à l'ouest)	Faible
2AUh	L'Etang	Modéré (corridor écologique le traverse du nord au sud, réservoir de biodiversité boisé à 130m à l'ouest)	Faible
1AUyz	ZAC Porte de Touraine	Modéré à fort (corridor écologique le traverse au sud, deux mares à protéger en secteur nord de la zone, un réservoir de biodiversité boisé à 10m à l'ouest)	Faible
2AUyz		Faible à modéré (corridor écologique à 30m au nord, mare/étang à protéger à 50m au nord)	Faible
1AUh	Les Martinières	Faible	Faible
1AUh	Les Patis	Faible	Modéré
1AUh	La Quintaine	Modéré (réservoir de biodiversité boisé en bordure est, corridor écologique à 40m à l'est)	Faible à modéré
1AUhcr	L'Argenterie	Faible	Faible à modéré
1AUhcr		Faible (espace boisé protégé à 130m au nord)	Faible
1AUe		Faible	Faible
1AUhcr	Moulin Habert	Faible à modéré (corridors écologiques à 4m au nord, 20m au sud, 90m à l'ouest et 100m à l'est, espaces boisés protégés à 130m au nord et 130m au sud)	Faible
1AUhcr	Le Tronchot	Faible à modéré (réservoir de biodiversité boisé à 80m au nord-ouest du site nord, espace boisé protégé à 250m à l'ouest du site sud)	Faible
UBcr	La Pilonnière	Faible à modéré (espace boisé protégé à 60m à l'est, mare/étang à protéger à 40m au nord, corridor écologique à 115m à l'ouest)	Faible
UAcr	Basse Vallée	Faible à modéré (corridors écologiques à 60m à l'ouest, à 120m et 160m au sud-est, espace boisé protégé à 100m au nord-ouest, à 160m au sud-est)	Faible à modéré
UAcr	La Cynelière	Modéré (réservoir de biodiversité boisé à 30m au sud, corridor écologique à 50m au sud, zone humide de priorité moyenne à protéger à 50m au sud)	Faible à modéré
UAcr	Coulée Verte	Faible à modéré (corridor écologique à 40m au sud, espace boisé protégé à 50m au sud)	Faible
UBcr	Montplaisir	Faible à modéré (mare à protéger au sein du site, espace boisé protégé à 80m au nord-est et à 180m au sud)	Faible à modéré
UBcr	Bel Air	Faible à modéré (espace boisé protégé en bordure de la zone 4)	Faible à modéré

Zonage	Site	Enjeu vis-à-vis de la Trame verte et bleue	Enjeu Faune / Flore
UC	Entrée de ville Nord	Faible (espace boisé protégé à 110m au sud)	Faible à modéré
UG	Secteur Gare	Modéré (deux corridors, un traversant le site au niveau de la voie ferrée et un en bordure est, réservoir de biodiversité boisé à 10m au sud-ouest, à 150m à l'est, espace boisé protégé en bordure nord-ouest, à 10m à l'ouest et à 110m au sud-est)	Faible à modéré
1AUy	ZA de l'Imbauderie	Faible (espace boisé protégé à 70m au nord, 150m à l'ouest)	Faible
2AUh	Les Ruelles	Faible (mare à protéger à 100m au nord-ouest)	Faible à modéré
2AUh	La Maison Rouge	Faible à modéré (mare/étang à protéger au sud du site, à 20m à l'est et à 35m au sud-ouest)	Faible à modéré
2AUh	Les Brunelleries	Faible (réservoir de biodiversité à 120m à l'ouest, mare/étang à protéger à 180m à l'est)	Faible
2AUh	La Vinetterie	Faible à modéré (réservoir de biodiversité à 60m à l'est, zone humide de priorité moyenne à protéger à 80m à l'est, mare/étang à protéger à 100m au nord)	Faible
UB	Rue de Versailles	Faible (mare/étang à protéger à 15m au sud, à 50m au nord)	Faible
1AUh	La Serpenterie	Faible (mare/étang à protéger à 40m au nord)	Faible
UB/Uj	Les Arpents	Faible à modéré (haie protégée perpendiculairement à l'ouest du site, mare à protéger au nord-ouest au sein du site et à 10m au nord du site, corridor écologique à 80m au sud, réservoir de zones humides à 120m au sud, espace boisé protégé à 140m au sud)	Faible
1AUh	Les Lilas	Modéré (corridor écologique traverse d'est en ouest, mare à protéger à 70m au nord-ouest, haie protégée à 190m à l'est, zones humides à protéger à 230m au sud)	Faible
1AUh	Le Prieuré	Faible (mare/étang à protéger à 3m au sud, 20m et 50m au nord, 100m et 150m au sud, 150m et 170m à l'est)	Faible
1AUe	La Ramonerie	Faible à modéré (mare à protéger à 5m au nord, espace boisé protégé à 80m à l'est)	Faible
2AUh	Le Coteau	Faible à modéré (réservoir de biodiversité boisé à 130m à l'ouest et espace boisé protégé à 250m au nord, zone humide de priorité forte à protégée à 110m à l'est)	Faible
2AUhcr	Zone Industrielle Nord	Faible	Faible
2AUe		Faible	Faible
2AUy		Faible	Faible
1AUh	La Guillaumerie	Faible (espace boisé protégé à 160m à l'ouest, haie protégée à 130m au sud-est)	Faible à modéré
1AUh	Saint-Robert	Faible à modéré (espaces boisés protégés à 30m et à 100m au nord, zone humide de priorité moyenne à protéger à 80m au sud-est)	Faible
1AUh	Bellevue	Faible à modéré (zone humide de priorité moyenne à protéger à 100m au sud, haie protégée à 100m au nord-est, espaces boisés protégés à 120m au sud, 140m au nord)	Faible
2AUh	Bellevue	Modéré (espaces boisés protégés en bordure au nord, à 70m au nord-ouest, haie protégée en bordure est, mare/étang à protéger à 170m au nord).	Faible

Zonage	Site	Enjeu vis-à-vis de la Trame verte et bleue	Enjeu Faune / Flore
UA	Centre-bourg	Faible (réservoir de biodiversité boisé à 100m à l'est)	Faible
UB	Caves Rocheron	Faible à modéré (zone humide de priorité moyenne à protéger à 90m au sud, réservoir de biodiversité boisé à 80m au sud-est)	Faible
1AUh	Villeneuve	Faible (mare/étang à protéger à 15m à l'ouest, à 55m au nord, à 140m et 200m au sud-est)	Faible
2AUh	Le Centre-Bourg	Faible (mare/étang à protéger à 5m et 90m au nord, à 30m et 120m à l'est)	Faible
2AUy	Av. de la Grand Maison	Faible (mare/étang à protéger à 5m au sud-est, à 70m au nord, à 80m au sud, à 130m au sud-ouest)	Faible
1AUh	Chemin Vert	Faible (zone humide de priorité moyenne à protéger à 100m au sud, espace boisé protégé à 130m au sud-est, réservoir de biodiversité boisé à 90m à l'est, mare/étang à protéger à 110m au sud)	Faible
2AUh	Bellevue	Faible (zone humide de priorité moyenne à protéger à 5m à l'ouest, 10m à l'est, 100m à l'ouest)	Faible à modéré
2AUh	Les Marronniers	Faible (zone humide de priorité moyenne à protéger à 10m à l'est, 90m au nord)	Faible
1AUh	La Chanterie	Faible à modéré (corridor écologique à 40m à l'ouest, zone humide de priorité moyenne à protéger à 50m à l'ouest)	Faible à modéré
1AUh	Le Veau	Faible à modéré (zone humide de priorité forte à protéger à 50m à l'est, corridor écologique à 170m à l'ouest)	Faible
2AUh	Le Veau	Modéré (espace boisé protégé à 20m au nord, zone humide de priorité forte à protéger à 25m à l'est, zone humide de priorité moyenne à protéger à 50m au nord)	Faible

PARTIE 7 : LES INDICATEURS NECESSAIRES A

L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU

PLAN

LES INDICATEURS DE SUIVI

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, le conseil communautaire doit procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, il est donc nécessaire de définir des indicateurs de suivi, qui doivent permettre :

- De vérifier que les effets du PLUi sont conformes aux prévisions faites lors de son élaboration ;
- D'identifier les éventuels impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du PLUi ;
- De suivre la mise en place des mesures de réduction et de compensation et s'assurer de leur efficacité.

Il est donc nécessaire de cibler les indicateurs reflétant les impacts du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire, le dispositif de suivi devant rester proportionné aux enjeux du document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Taux de croissance de la population	Dernières données INSEE à l'approbation du PLUi	INSEE	Bilan annuel
Taux de croissance de l'emploi	Dernières données INSEE à l'approbation du PLUi	INSEE	Bilan annuel
Répartition du nombre de logements neufs sur le territoire	Objectifs affichés au PADD en termes de répartition et de nombre de logements	Croisement des sources SITADEL et des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Fichier de suivi mis à jour au gré des autorisations d'urbanisme délivrées par les services instructeurs Bilan annuel

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Défrichement	Etat 0 à la date d'approbation du PLUi	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Bilan annuel
Préservation des linéaires de haies protégés	Etat 0 à la date d'approbation du PLUi	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services	Bilan annuel

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
		instructeurs du territoire	
Estimation de la consommation d'eau potable par an et par habitant	Données du diagnostic	Evolution des volumes d'eau prélevés et surveillance de la tendance du rapport de l'évolution et de l'augmentation de la population avec la consommation totale, selon les données mises à disposition dans le rapport annuel et RPQS	Bilan annuel
Evolution de la qualité des eaux souterraines du territoire	Données de l'Etat initial de l'environnement	Surveillance de la qualité des eaux souterraines du territoire, selon les données mobilisables auprès de l'agence de l'eau Loire-Bretagne	Bilan annuel
Suivi de l'évolution des volumes prélevés dans la nappe du Cénomanien	Données de l'Etat initial de l'environnement	Evolution des volumes d'eau prélevés, selon les données mises à disposition dans le rapport annuel et RPQS	Bilan annuel
Suivi du nombre de dispositifs de production d'énergies renouvelables des particuliers (petits entrepreneurs,	-	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Bilan annuel

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
simples particuliers), des collectivités et des industriels			
Suivi du nombre de constructions en zones à risque (PPRT de Synthron et cavités souterraines)	-	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Bilan annuel
Evolution de la qualité de l'air	Données de l'Etat initial de l'environnement	Données mises à disposition dans le rapport annuel de surveillance et d'information sur la qualité de l'air dans le département	Bilan annuel

DEVELOPPEMENT ET RENOUVEAU URBAIN

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Consommation d'espaces pour l'habitat et densification	Tableau OAP relatant les principaux projets dans et hors enveloppes urbaines destinés à l'habitat	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Fichier de suivi mis à jour au gré des autorisations d'urbanisme délivrées par les services instructeurs Bilan au terme des 9 ans

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Densité en logements/ha	Tableau OAP obligeant à une densité minimale sur les principaux projets d'habitat	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Fichier de suivi mis à jour au gré des autorisations d'urbanisme délivrées par les services instructeurs - Bilan au terme des 9 ans
Consommation d'espaces pour l'activité économique	Tableau OAP relatant les projets de développements des zones d'activités intercommunales - Principaux espaces encore en commercialisation au sein des zones d'activités intercommunales	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Fichier de suivi mis à jour au gré des autorisations d'urbanisme délivrées par les services instructeurs - Bilan au terme des 9 ans
Suivi de la diversification de l'offre en logements	Données du diagnostic sur la taille moyenne des logements (T1, T2, etc.) et la typologie des logements (appartements/maisons)	INSEE	Bilan annuel
Suivi de la construction de logements neufs	-	Croisement des sources SITADEL et des autorisations d'urbanisme des différents services	Fichier de suivi mis à jour au gré des autorisations d'urbanisme

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
		instructeurs du territoire	délivrées par les services instructeurs - Bilan annuel
Evolution de la vacance des logements	Objectifs affichés au PADD en termes de réhabilitation de logements vacants	Sources INSEE	Bilan annuel
Changements de destination en zone A et N	Objectifs affichés au PADD en termes de logements vacants	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire	Fichier de suivi mis à jour au gré des autorisations d'urbanisme délivrées par les services instructeurs

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Evolution de l'emploi agricole sur le territoire	Dernières données INSEE à l'approbation du PLUi	INSEE	3 ans
Evolution du nombre d'exploitants labellisés biologiques	-	Chambre d'agriculture	3 ans
Evolution de l'installation d'activités économiques sur	-	Données de la Communauté de Communes	Bilan annuel

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
les zones d'activités (et de la typologie de ces activités)			
Comparaison de la vitesse de commercialisation des zones d'activités intercommunales	-	Données de la Communauté de Communes	Bilan annuel
Suivi de l'évolution de l'activité touristique sur le territoire	-	Sur la base des autorisations d'urbanisme des différents services instructeurs du territoire - Office de tourisme intercommunal	Bilan annuel

OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES DU TERRITOIRE

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Mise à niveau des systèmes d'assainissement collectif et systèmes d'assainissement eaux pluviales	Rapport de justification : description des travaux à engager sur les systèmes d'assainissement collectif de certaines communes	Communes qui disposent de la compétence	Bilan annuel avec les communes concernées

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Suivi des effectifs scolaires et du nombre de classes dans chaque école	Etat 0 à la date d'approbation du PLUi	Communes qui disposent de la compétence	Bilan annuel avec les communes concernées
Observation de l'évolution de l'offre en commerces et services sur le territoire	-	Chambre du Commerce et d'Industrie et service de la Communauté de Communes concerné	Bilan annuel
Suivi de l'évolution du tonnage des déchets produits et recyclés - Suivi de l'évolution des tonnages collectés en déchetterie	Données du diagnostic sur le sujet	Données mises à disposition dans le rapport annuel du délégataire	Bilan annuel

MOBILITE

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
Evolution du nombre de passages de véhicules sur les	Données du diagnostic sur le sujet	Département	Bilan annuel

Indicateur	Valeur de référence	Sources de données	Périodicité
principales voies du territoire			
Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	Données du diagnostic sur le sujet	INSEE	Bilan annuel
Possibilités offertes par le transport en commun	Données du diagnostic sur le sujet	Cadencement des différents transports en commun, Région	Bilan annuel
Création de pistes cyclables	-	Communes	Bilan annuel avec les communes concernées
Evolution du nombre d'aires de covoiturage et bornes de charge électrique	-	Communes et chargemap.org	Bilan annuel avec les communes concernées