

Communauté de Communes
AUTOUR DE CHENONCEAUX –
BLÈRE / VAL DE CHER



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi
AUTOUR DE CHENONCEAUX
NOTICE DE PRESENTATION
Décembre 2023

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE APPROUVANT LA
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi DU :

SOMMAIRE D'ETUDE

- Préambule et exposé des motifs
- Contexte de la modification simplifiée
- Traduction réglementaire de la modification simplifiée
- Justification de la modification simplifiée
- Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement
- Compatibilité avec les documents supra-communaux

■ PREAMBULE ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'actuel P.L.U. a été approuvé le 28 octobre 2021. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution pour l'heure, il s'agit donc de la première procédure suite à son élaboration.

La compétence pour mener à bien la procédure d'évolution du document d'urbanisme est la Communauté de Communes AUTOUR DE CHENONCEAUX- BLÈRE VAL DE CHER.

Cette dernière souhaite mettre à jour le document d'urbanisme sur le territoire de BLÈRE afin de :

- corriger une erreur matérielle qui s'est glissée entre l'OAP et le périmètre de zonage de la ZA de Sublaines -Bois Gaulpied. Une parcelle n'a pas été incluse dans la zone 1AUe correspondant au périmètre de la ZAC créée, et laissée en zone N – sans trame d'espace boisé classé.

Il s'agit donc de réintégrer cette parcelle au sein du périmètre de l'OAP et au sein du zonage.

La modification simplifiée du P.L.U. est définie à l'article L.153-45 et 46 du code de l'urbanisme.

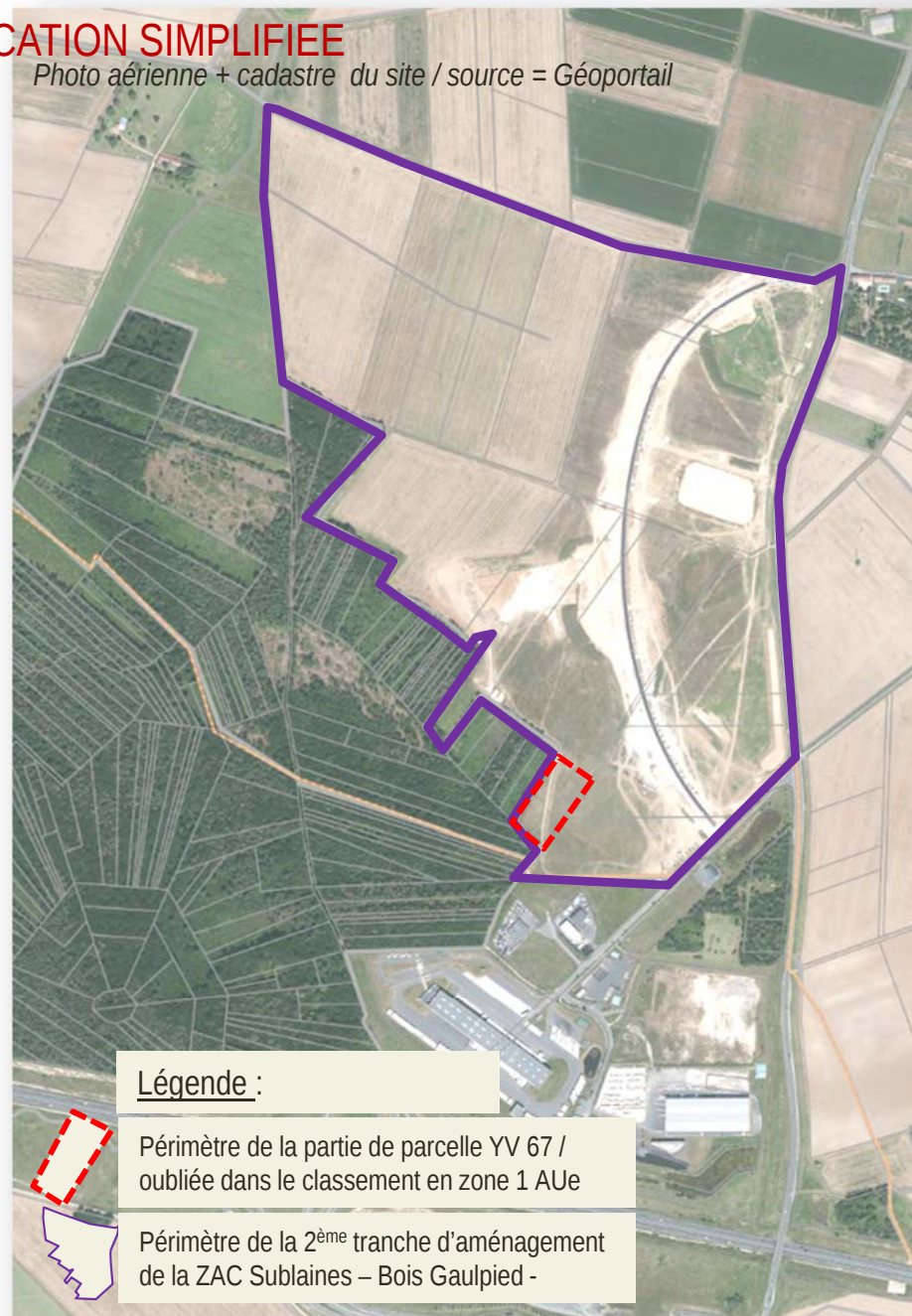
Les grandes étapes de la procédure à respecter, seront les suivantes :

- Etablissement du projet de modification
- Notification du projet au préfet et personnes publiques associées pour avis ; 3 avis favorables ont été notifiés à la collectivité par la DDT 37, le Conseil départemental et la Chambre des Métiers et de l'artisanat.
- Publicité au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.
- Mise à disposition [du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis des personnes associées] pendant un mois du 11 septembre au 11 octobre 2023
- Présentation du bilan de la mise à disposition comprenant une seule observation formulée
- Modification éventuelle du projet [pour tenir compte des avis émis et des observations du public]
- Délibération motivée adoptant le projet de modification simplifiée par le Conseil Communautaire

En ce sens cette modification apportera des corrections à certains documents du PLU :

- Complément du rapport de présentation,
- Mise à jour de l'OAP
- Modification des plans de zonage.

Photo aérienne + cadastre du site / source = Géoportail



Légende :

Périmètre de la partie de parcelle YV 67 / oubliée dans le classement en zone 1AUe

Périmètre de la 2^{ème} tranche d'aménagement de la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied -

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BLÈRE - VAL DE CHER

PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE

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

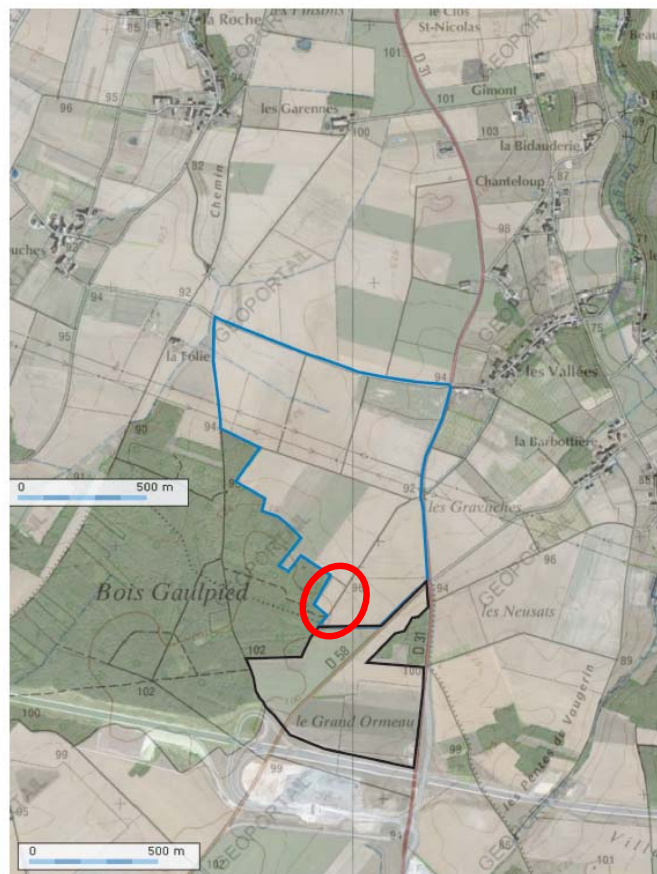
ZONE D'ACTIVITE
SUBLAINES - BOIS GAULPIED

LEGENDE

-  Délimitation du périmètre de la ZAC
-  Délimitation du périmètre du Permis d'aménager

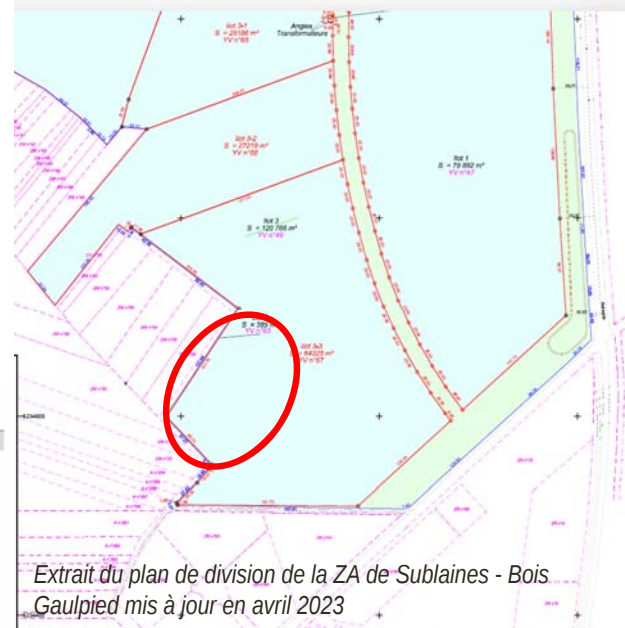
ECHELLE : 1 / 20 000 ème

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



➔ Le plan ci-contre est issu du Dossier de création de ZAC approuvé en 2018. Il s'agit du plan périmétral établi lors de l'élaboration de la ZAC. Il montre bien l'intégration des parcelles n°37 a et b au sein du périmètre de la ZAC.

➔ Il convient de préciser qu'un nouveau découpage cadastral a été opéré en avril 2023 et que donc le nouveau numéro de la partie de la parcelle concernée est YV67.



Extrait du dossier de création de la ZAC de Bois Gaulpied / Plan périmétral :

Extrait du plan de division de la ZA de Sublaines - Bois Gaulpied mis à jour en avril 2023

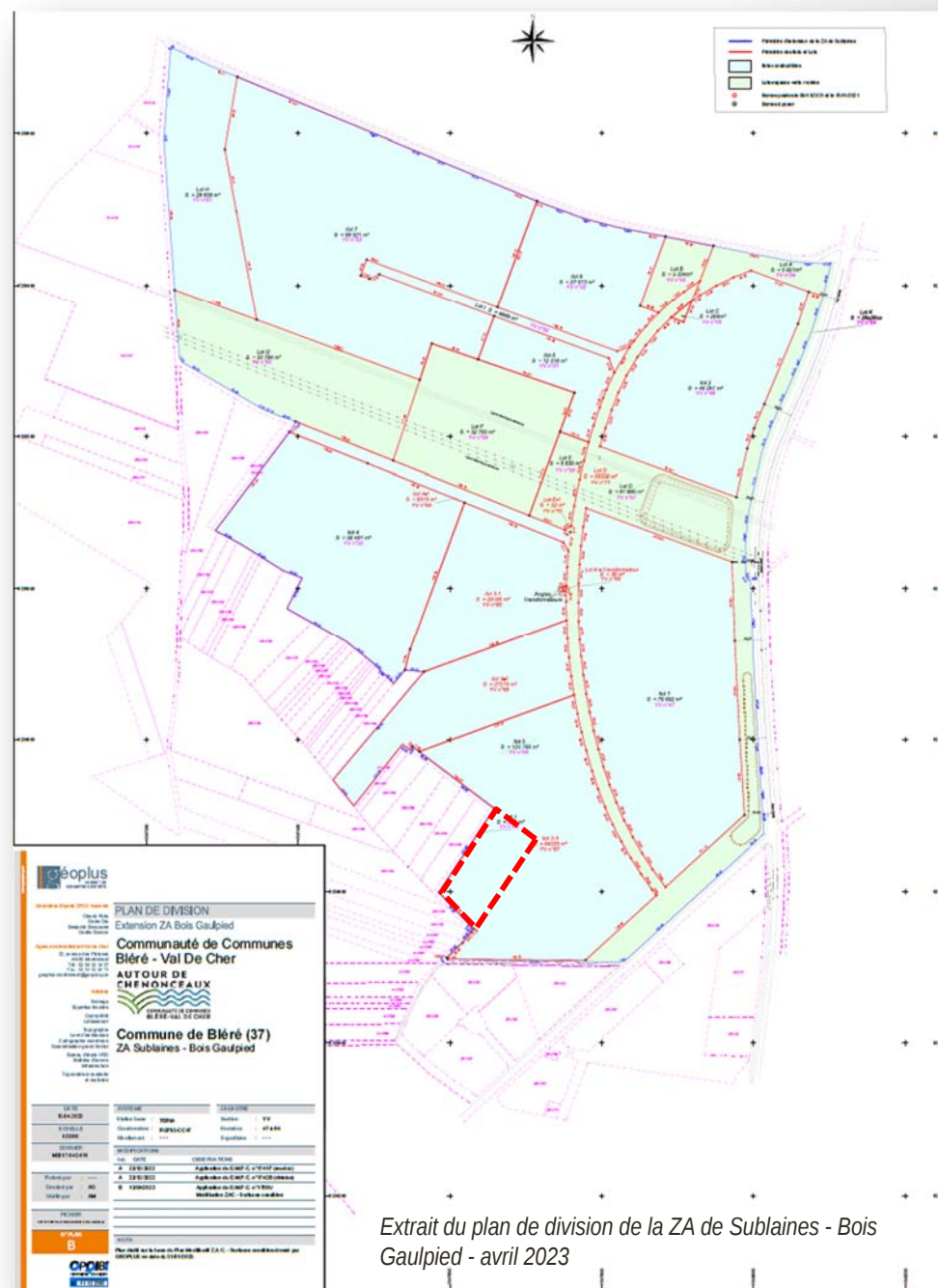
■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

- ➔ La photo aérienne qui témoigne des travaux en cours – cliché 2021. Par ailleurs, il convient de préciser l'état d'avancement des travaux d'aménagement avec un démarrage en avril 2021 et un achèvement en décembre 2021.
- ➔ Toute la ZAC se trouve aujourd'hui desservie en voirie et réseaux, avec les travaux finis par la desserte des ilots.
- ➔ Enfin, il convient aussi de mentionner que la commercialisation des terrains a largement débuté, et se poursuit :
 - Lots 5 – 6 – 7 + lots I et H : lettre d'intention signée – promesse de vente en cours de rédaction : 17 ha environ
 - Lots 3.1 – 4 – 4.1 : lettre d'intention signée – promesse de vente en cours de rédaction : 9 ha environ
 - Lot 3.2 : lettre d'intention signée – promesse de vente en cours de rédaction : 2,7 ha, permis de construire de l'entreprise octroyée
 - Lot qui suit le lot 3.2 : contact en cours mais rien de signé.

Légende :



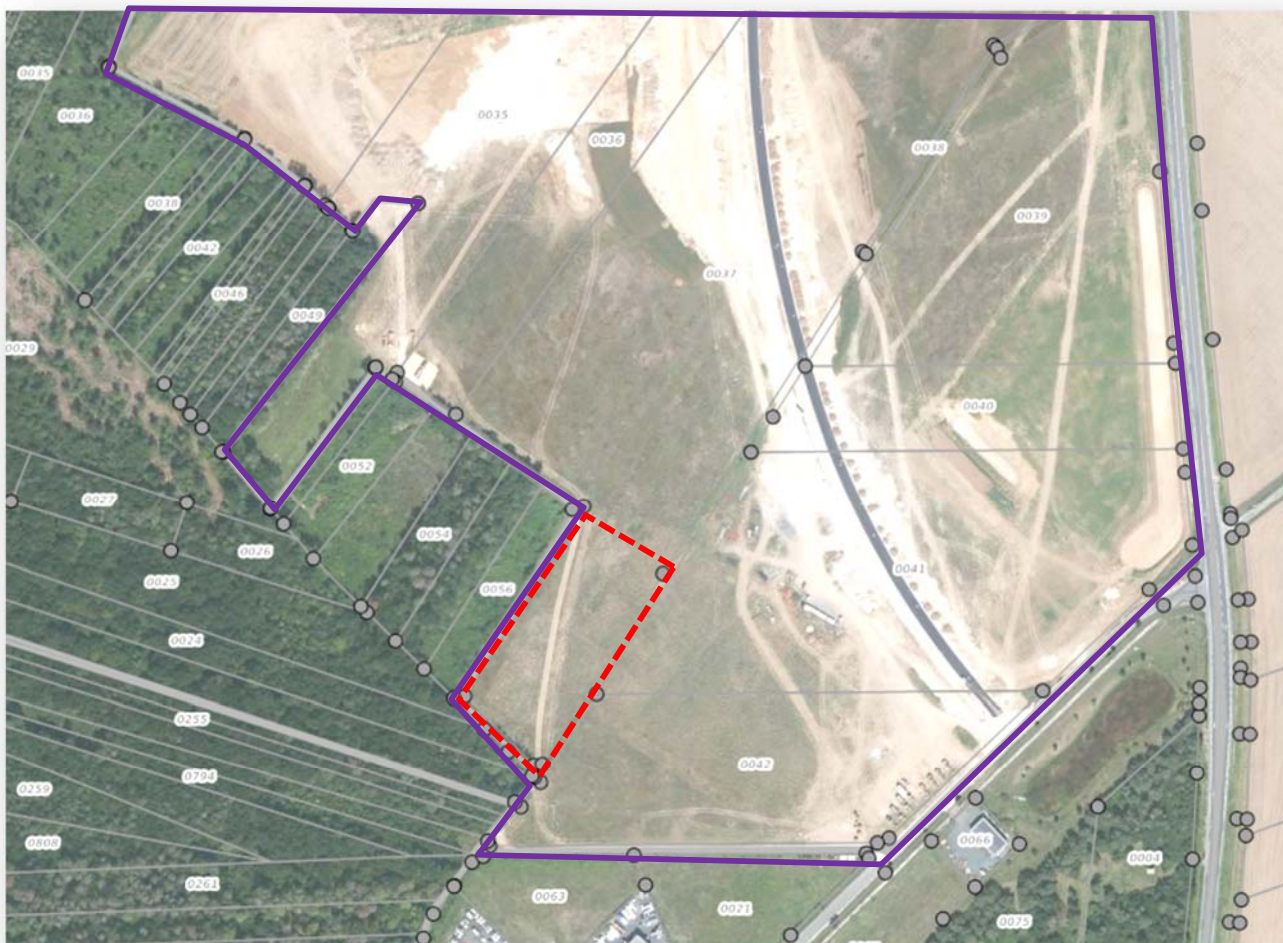
Périmètre de la partie de parcelle YV 67 /
oubliée dans le classement en zone 1 AUe



Extrait du plan de division de la ZAC de Sublaines - Bois
Gaupied - avril 2023

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Photo aérienne + cadastre du site / source = Géoportail



Légende :

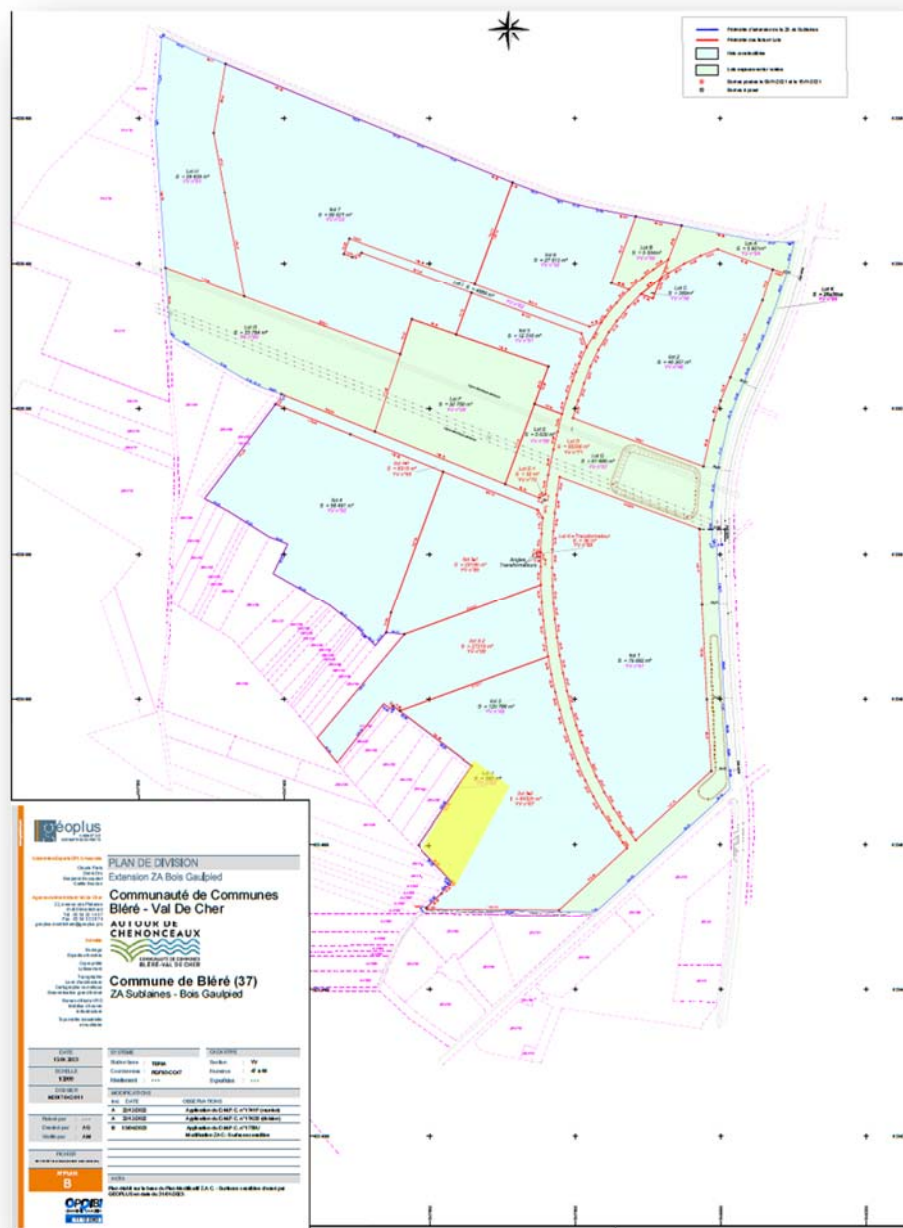


Périmètre de la partie de
parcelle YV 67

→ La photo aérienne du site témoigne de la l'absence de boisement sur la parcelle YV 67, le périmètre de la ZAC ayant été défini pour tenir compte des boisements existants et les exclure du projet de zone d'activités pour garantir leur conservation.

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait du plan de division de la ZAC établi par le Géomètre
Avril 2023



➔ Le plan de division établi par le géomètre dans le cadre de l'aménagement de la ZAC intègre aussi bel et bien les dites parcelle 37 a et b dans le projet de ZA.

Légende :



Périimètre de la partie de
parcelle YV 67

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait du plan de division de la ZAC établi par le Géomètre
Avril 2023

➔ Par ailleurs, lors de l'élaboration de la révision simplifiée n°1 du PLU de Bléré approuvé le 12 Mai 2015, ayant pour objectif l'aménagement de la 2^{ème} tranche de la zone d'activités « Bois Gaulpied – Sublaines », sur le territoire de Bléré, des zones 1AUc et 2AUc ont été créées.

Zones A (agricoles)	
A	Zone réservée à l'exploitation agricole du sol
Zones N (naturelles)	
N	Zone naturelle et forestière
Nh	Secteur correspondant aux petits hameaux non desservis par l'assainissement collectif.
Ni	Secteur inondable
NLi	Secteur inondable pouvant accueillir des équipements de sport et de loisirs compatible avec le caractère inondable du site.
Np	Secteur de protection stricte des sites patrimoniaux, des milieux naturels et des paysages
Nrc	Secteur à constructibilité limitée, correspondant aux terrains situés dans un périmètre de réflexion à terme quant à la faisabilité de la mise en place d'un pôle économique intercommunal.

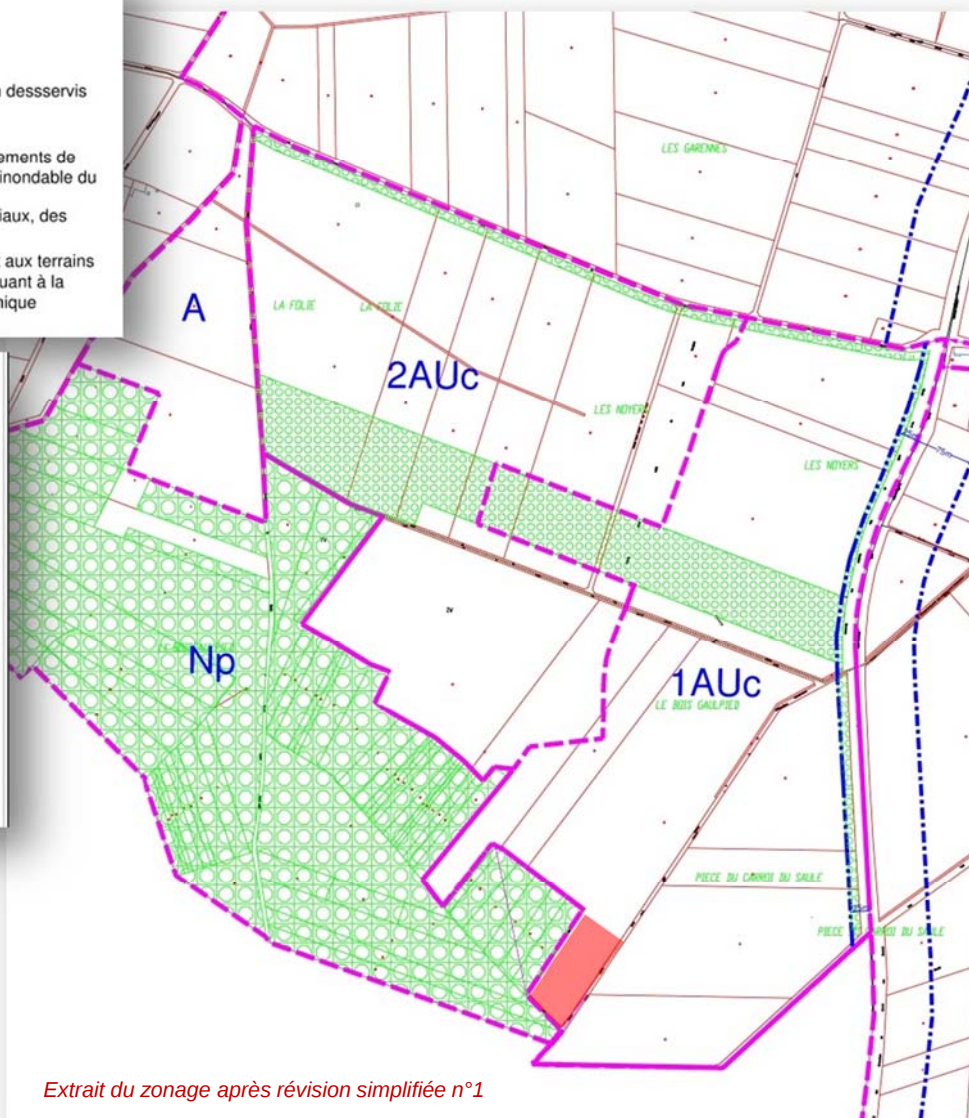
ELEMENTS GRAPHIQUES

UA	Appellation de zone ou de secteur
---	Limite de zone ou de secteur
■	Espace boisé classé à conserver
①	Emplacement réservé.
■	Plantations à réaliser.
---	Marge de recul
---	Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier).
✳	Edifices remarquables identifiés.
△	Cône de vue à préserver.
---	Cheminements piéton à préserver.
---	Voirie d'intention.
■	Zone de danger liée au PPRT de Cigogné, Bléré, Sublaines (Nitro Bickford-dépôt de Bléré). Enveloppes des effets de suppression à cinétique rapide potentiels. Dangers faibles.

Légende :



Périmètre de la partie de
parcelle YV 67



Extrait du zonage après révision simplifiée n°1

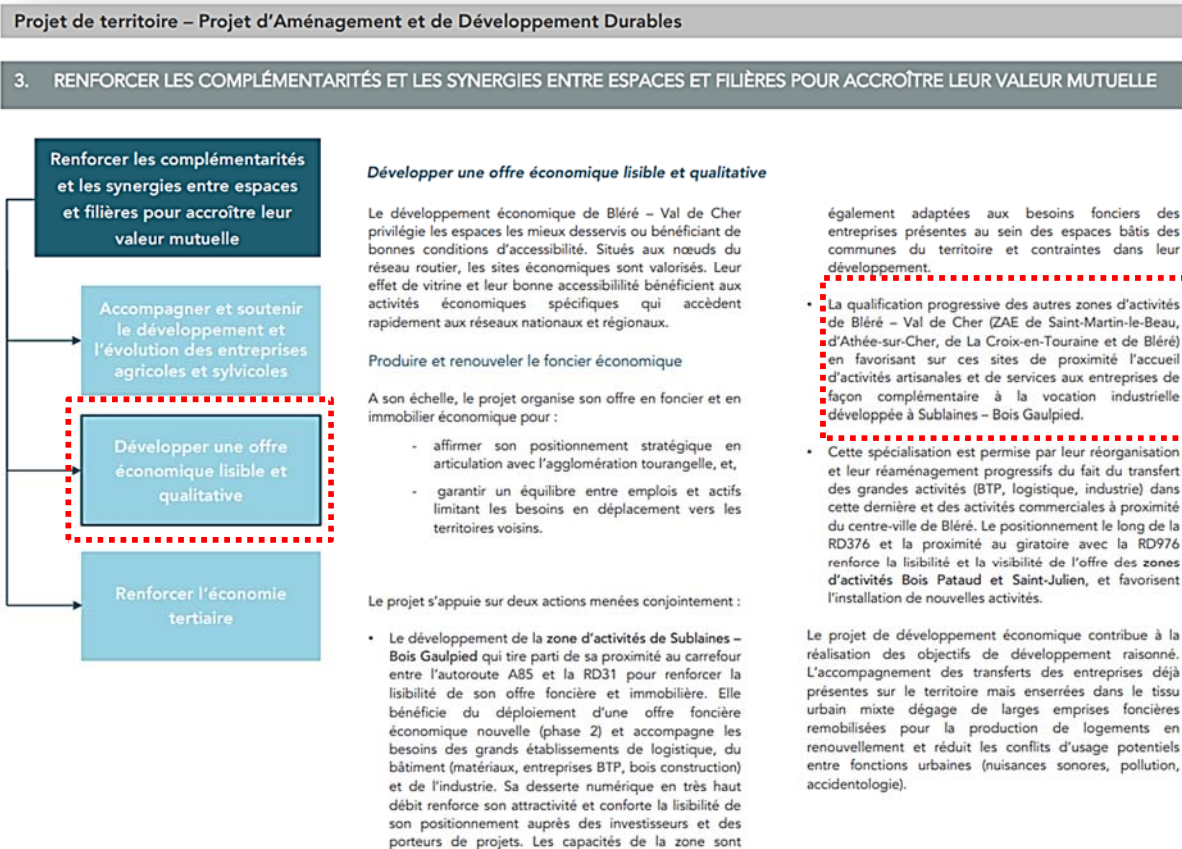
- ➔ La zone 1AUc dont le périmètre est reporté ci-contre comprenait bien la dite partie de parcelle.
- ➔ Cette évolution du zonage se basait sur le plan masse du dossier de création de ZAC, intégré ci-dessous.



Plan de composition du projet global avec délimitation des deux procédures- Conception : Atelier Olivier Striblen.

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait de PADD du PLUi :



La programmation économique s'inscrit dans une stratégie d'augmentation de l'activité et de l'occupation de la population du territoire de Bléré Val de Cher.

L'évolution du nombre d'emplois sur le territoire accompagne l'évolution de la population, et doit, à horizon 2030, entamer un rééquilibrage de la dépendance économique de Bléré – Val de Cher aux emplois extérieurs.

En matière de programmation de foncier à vocation économique, les besoins sont estimés à environ 70 hectares. Ces besoins fonciers permettent la réalisation de la seconde phase de la Zone d'activités économiques de Sublaines – Bois Gaulpied (ZAC approuvée le 16 juillet 2015), le développement économique se réalisant en renouvellement des zones existantes.

- Le PADD du PLUi inscrit bien l'ensemble de la ZAC de Sublaines-Bois Gaulpied dans l'objectif de « *renforcement des complémentarités et des synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle* ».
- Ainsi , l'extension de la ZAC est prévue en matière de programmation foncière pour une capacité de 70 ha permettant la réalisation de la seconde phase de la ZAC de Sublaines-Bois Gaulpied – approuvée le 16 07 2015.
- Si son potentiel de développement et son positionnement au sein du territoire sont précisés, son périmètre n'est pas mentionné.

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait de l'OAP de Sublaines-Bois Gaulpied / PLUi :

OAP – ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 – Bléré

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

Le secteur d'OAP « ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 » est situé au Sud de Bléré, en limite avec la commune de Sublaines. Le site constitue la deuxième tranche de la zone d'activités Sublaines – Bois Gaulpied ; il s'inscrit dans le prolongement des aménagements dédiés aux activités économiques réalisés à Sublaines.

Les abords du secteur d'OAP sont constitués d'espaces agricoles et naturels, avec, notamment, la présence du bois Gaulpied en limite Ouest. Le site est bordé par la RD31 à l'Est. Quelques constructions d'habitations marquent les abords Nord-Est du secteur (hameau des Vallées).

Le site d'OAP « ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 » s'étend sur une surface de 62,4 hectares.

OAP – ZAC Sublaines – Bois Gaulpied –
phase 2 – Bléré



- L'OAP insérée dans l'élaboration du PLUi, couvrant la ZAC de Sublaines – Bois Gaulpied, comprend elle-même une ambiguïté.

En effet, tantôt le plan périmétral présenté n'intègre pas la dite partie de parcelle YV67- cf plan ci-contre - , tantôt le plan de l'OAP lui-même avec les principes d'aménagement intègre bien ladite parcelle. D'ailleurs il convient de préciser que cet oubli transparait dans la surface de la ZAC affichée de 62,4 ha qui intègre bien la partie de parcelle YV 67.

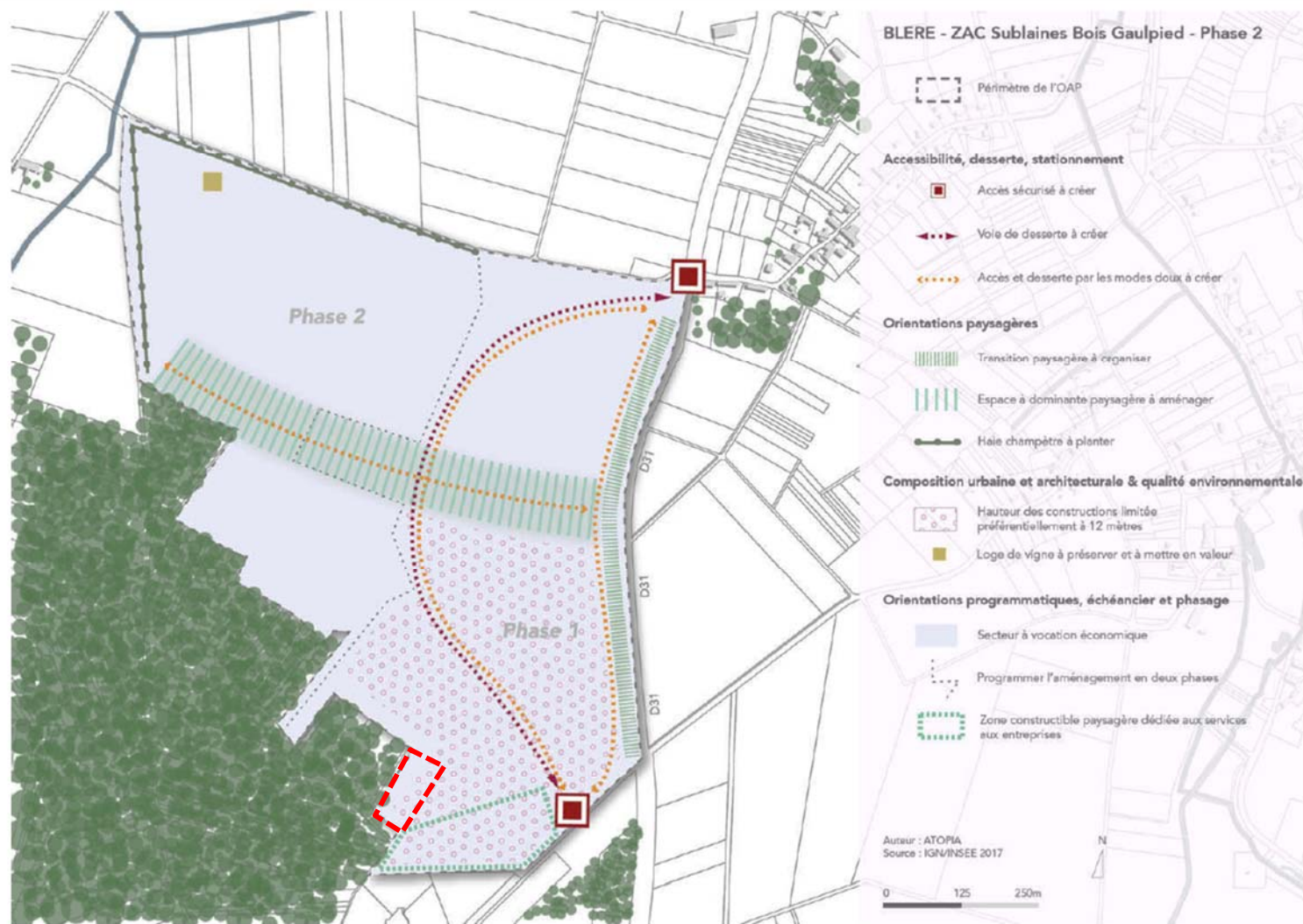


Il conviendra dès lors de mettre les différentes pièces en cohérence et de modifier le plan périmétral de la page 29 pour intégrer la parcelle.

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait de l'OAP de Sublaines-Bois Gaulpied / PLUi :

OAP – ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 – Bléré



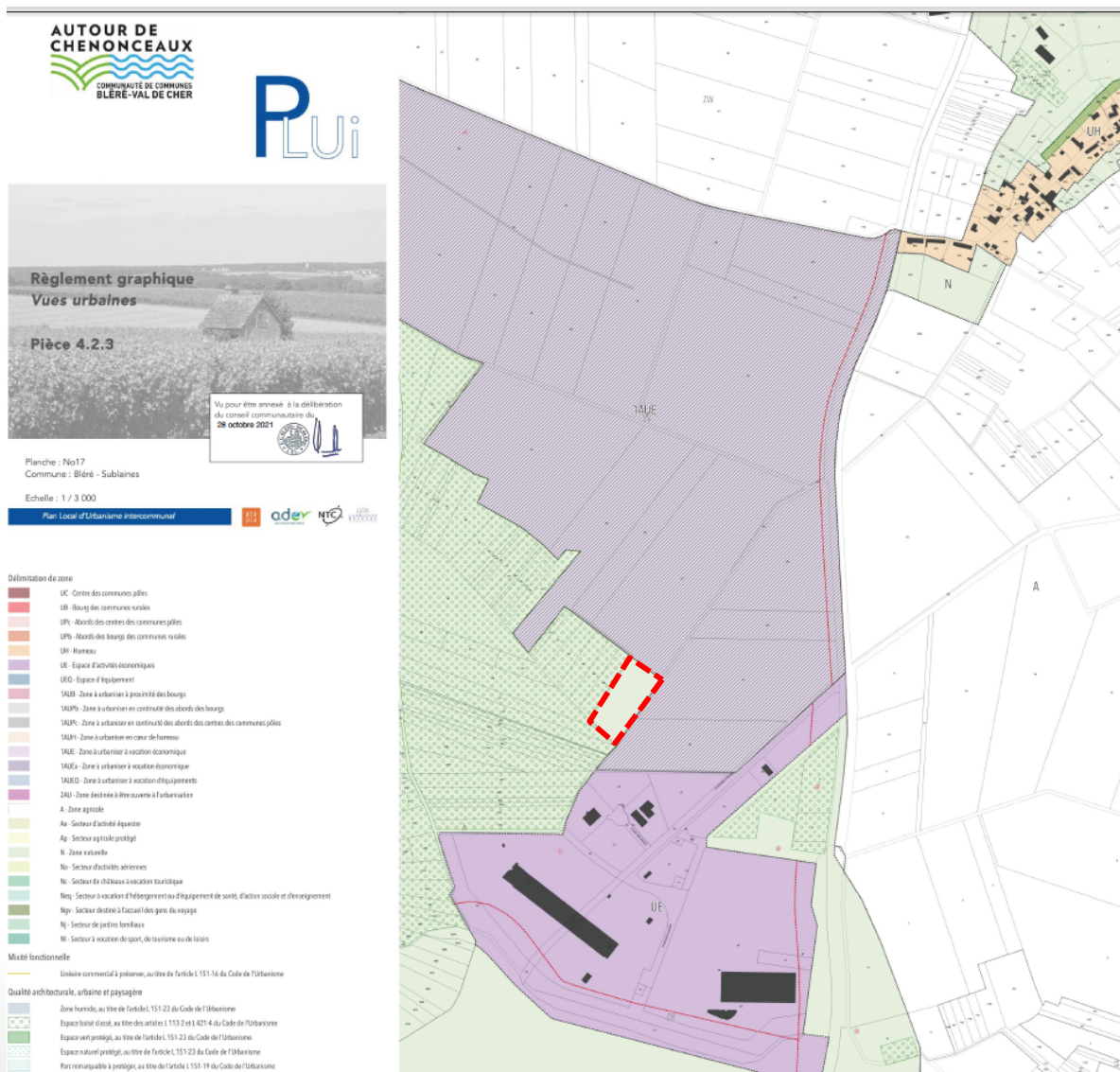
- L'extrait de l'OAP de la ZA de la page 30 démontre cette « erreur matérielle » puisque le plan projet de l'OAP intègre bien la parcelle YV 67 en tant que « secteur à vocation économique » parcelles 37 a et b dans le « secteur à vocation économique »



Le périmètre d' OAP est correct
en page 30

■ CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Extrait du plan de zonage :



Enfin, l'extrait de plan de zonage du PLUi présenté ci-contre, relate l'erreur matérielle, puisqu'il ne respecte pas :

- les plans de création et de composition de la ZAC,
- la révision simplifiée effectuée en 2015 à l'occasion de l'inscription des zones 1 et 2 Aue de la ZA de Sublaines-Bois Gaulpied
- Le périmètre du plan d'intention de l'OAP du PLUi sur ladite ZA
- Les différents plans de bornage et de division réalisée ultérieurement par le géomètre dans le cadre des démarches opérationnelles et de travaux du projet.

Aujourd'hui les travaux sont réalisés et achevés, laissant hors projet cette partie de parcelle YV 67 qui fait défaut à la cohérence de l'opération, ainsi qu'à son bilan.

La présente procédure de modification simplifiée consiste donc à corriger cette erreur et réintégrer cette partie de parcelle en zone 1 AUE, en lieu et place de la zone N.

Elle représente une surface de 8450 m².

Légende :



Périmètre de la partie de
parcelle YV 67

■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

→ Il s'agit tout d'abord de corriger le périmètre du plan de l'OAP de la ZAC de Sublaines-Bois Gaulpied.

Extrait de l'OAP de Sublaines-Bois Gaulpied avant
Modification simplifiée n°1 du PLU

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT ÉLARGI

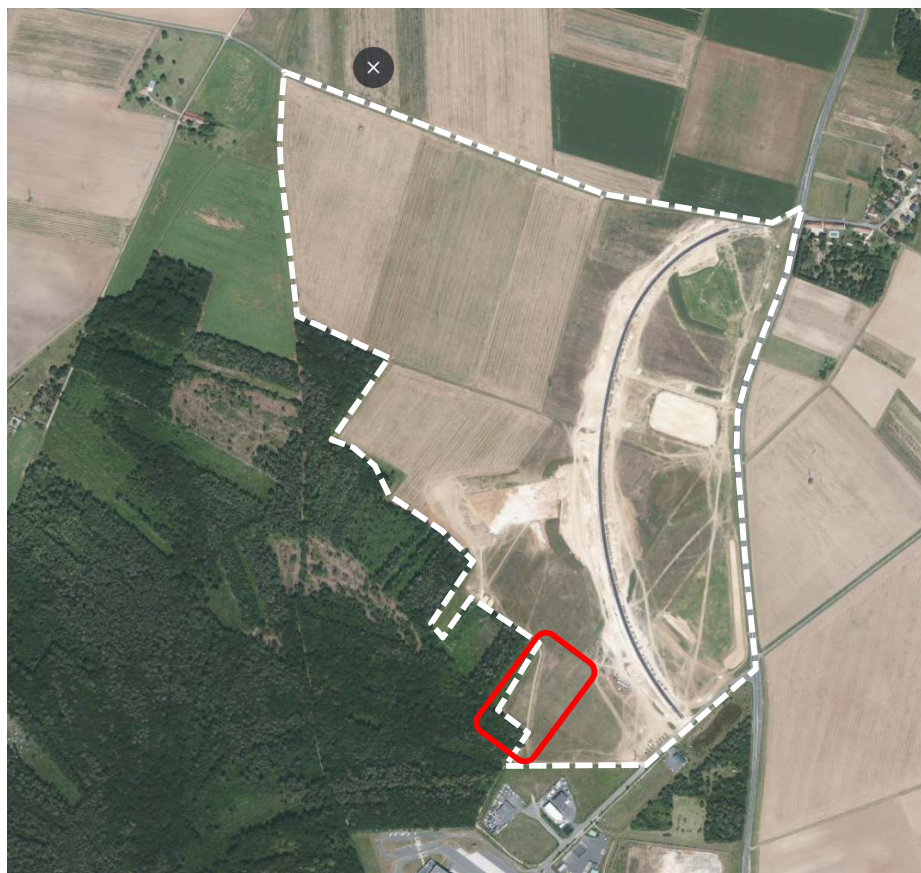
Le secteur d'OAP « ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 » est situé au Sud de Bléré, en limite avec la commune de Sublaines. Le site constitue la deuxième tranche de la zone d'activités Sublaines – Bois Gaulpied ; il s'inscrit dans le prolongement des aménagements dédiés aux activités économiques réalisés à Sublaines.

Les abords du secteur d'OAP sont constitués d'espaces agricoles et naturels, avec, notamment, la présence du bois Gaulpied en limite Ouest. Le site est bordé par la RD31 à l'Est. Quelques constructions d'habitations marquent les abords Nord-Est du secteur (hameau des Vallées).

Le site d'OAP « ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 » s'étend sur une surface de 62,4 hectares.



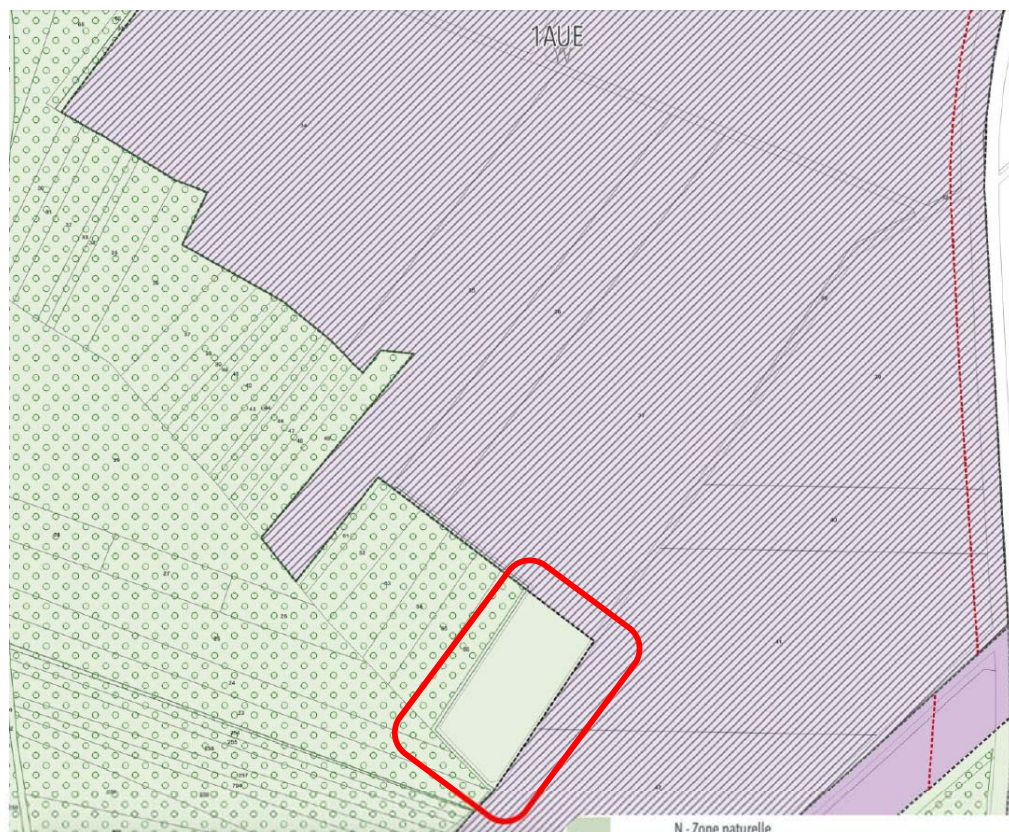
Extrait de l'OAP de Sublaines- Bois Gaulpied après
Modification simplifiée n°1 du PLU



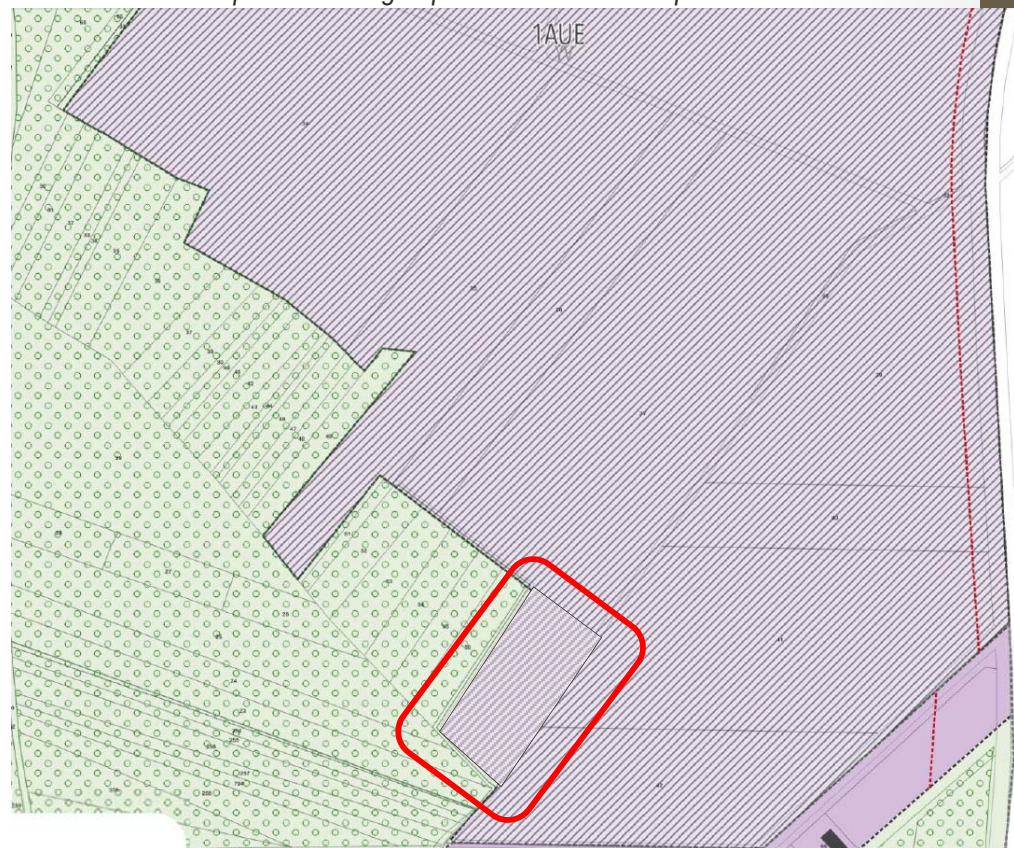
■ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

→ Il s'agit aussi de corriger le périmètre de la zone 1AUE du plan de zonage pour y inclure la partie de parcelle YV 67 en lieu et place de la zone N.

Extrait du plan de zonage avant Modification simplifiée n°1 du PLUi



Extrait du plan de zonage après Modification simplifiée n°1 du PLUi



Délimitation de zone

	UC - Centre des communes pôles
	UB - Bourg des communes rurales
	UPc - Abords des centres des communes pôles
	UPb - Abords des bourgs des communes rurales
	UH - Hameau
	UE - Espace d'activités économiques
	UEQ - Espace d'équipement
	1AUB - Zone à urbaniser à proximité des bourgs
	1AUPb - Zone à urbaniser en continuité des abords des bourgs
	1AUPc - Zone à urbaniser en continuité des abords des centres des communes pôles
	1AUH - Zone à urbaniser en cœur de hameau
	1AUE - Zone à urbaniser à vocation économique

	N - Zone naturelle
	Na - Secteur d'activités aériennes
	Nc - Secteur de châteaux à vocation touristique
	Neq - Secteur à vocation d'hébergement ou d'équipement de santé, d'action sociale et d'enseignement
	Ngv - Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage
	Nj - Secteur de jardins familiaux
	Ni - Secteur à vocation de sport, de tourisme ou de loisirs

Mixité fonctionnelle

Linéaire commercial à préserver, au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Zone humide, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Espace boisé classé, au titre des articles L 113-2 et L 421-4 du Code de l'Urbanisme

→ Les autres pièces du PLUi n'ont pas besoin d'être corrigées, puisque le PADD prévoyait cette extension de ZA avec un potentiel de 70 ha, en localisant son emplacement mais sans préciser son périmètre précis.

→ Le règlement de la zone 1AUE n'est pas impacté.

■ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Motifs et Justification :

La communauté de communes avait inscrit le projet de ZAC de Sublaines -Bois Gaulpied dans son PLUi, afin de permettre la réalisation des aménagements de la zone d'activités.

Cette transcription a pris la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation, d'un zonage 1AUE et d'un règlement écrit adapté.

Or, il s'avère qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le report du périmètre de la ZAC à plusieurs niveaux :

- Tout d'abord au sein de l'OAP de Sublaines-Bois Gaulpied qui représente 2 périmètres différents
- Ensuite au sein du zonage qui n'a pas intégré une partie de parcelle YV 67 au sein de la zone 1AUE, ouverte à l'urbanisation.

Cette zone qui représente une surface de 8 450 m² a été maintenue au zonage en zone N, simple, sans trame d'espace boisé classé ni autre caractère écologique sensible. Elle est en effet une zone enherbée.

- Les plans réalisés depuis 2015 – Plan masse de création de la ZAC / Plan de bornage du géomètre en 2018 / Plan de division en 2023 - pour l'étude de ZAC,
- Les différentes pièces de la révision simplifiée approuvée le 12 Mai 2015 visant à insérer le projet de ZAC en zones 1 Auc et 2 Auc au sein du PLU de Bléré
- Les propres pièces du PLUi dont l'OAP qui témoigne d'une incohérence dans ce report de périmètre

...Ne font que témoigner de l'erreur matérielle qui s'est intégrée dans le PLUi au niveau du plan périmétral de l'OAP de la ZAE en page 29 comme du zonage de la zone 1AUE.

➔ Il s'agit dès lors au travers de cette procédure de modification simplifiée de corriger cette erreur matérielle pour réintégrer la dite partie de parcelle YV 67 dans le périmètre d'annonce de l'OAP en page 29 et dans le documents graphique du PLUi engendrant une extension de la zone 1AUE de 8450 m², sans conséquence sur le total global des surfaces de la zone AUE, car déjà compatibles.

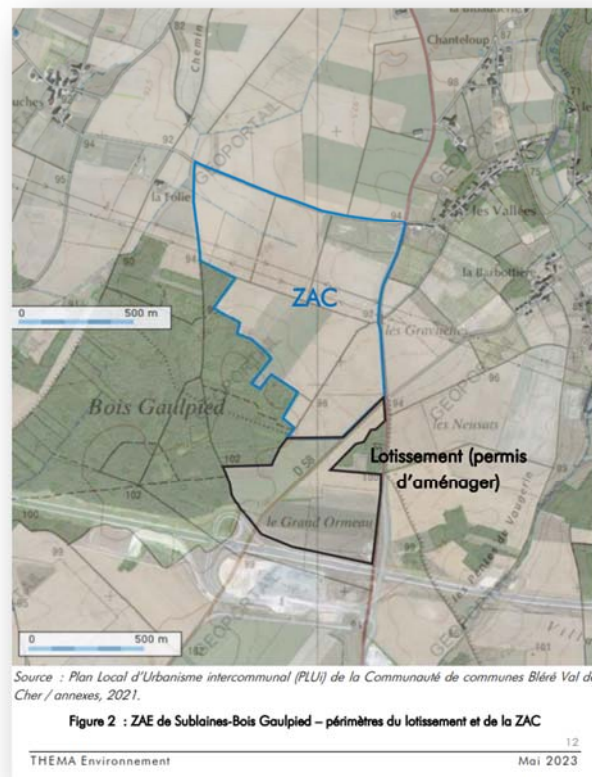
INCIDENCE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Considérant la faible emprise impliquée dans le cadre de cette évolution du PLUi, à savoir une parcelle de 8450 m² oubliée dans le document de planification, on peut partir du postulat que l'évaluation environnementale effectuée dans le cadre du PLUi vaut pour la présente modification simplifiée.

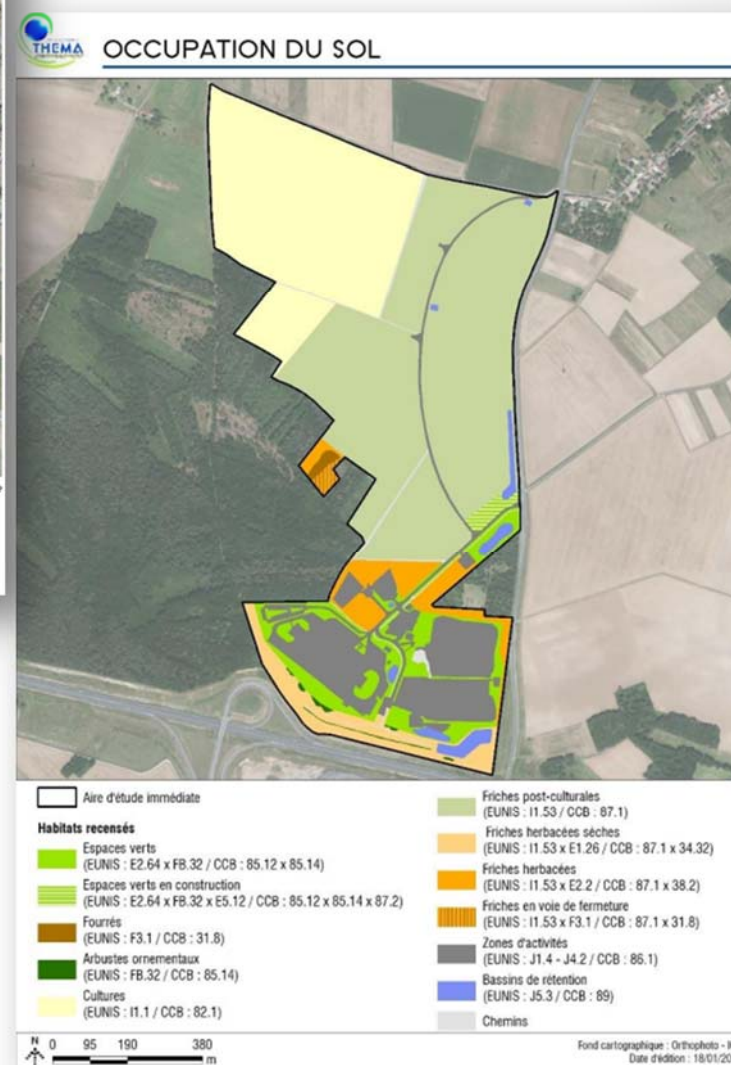
De plus il convient de préciser que la ZAC de Sublaines / Bois Gaulpied a fait l'objet d'une étude d'impact globale, intégrant ladite partie de parcelle YV67, comme l'attestent les plans périmétrique et d'analyse de l'occupation du sol ci-contre, extrait de l'Etude d'Impact réalisée par THEMA ENVIRONNEMENT;

Les éventuelles incidences et mesures compensatoires du projet opérationnel ont donc été abordées et traitées.

Notre parti pris est donc de relater d'une part les principaux éléments de l'évaluation environnementale du PLUi, mais aussi de rappeler que l'Etude d'Impact actualisée en Mai 2023, portant sur ladite ZAC repose bien sur le périmètre global de cette dernière pour démontrer l'absence d'incidence sur l'environnement de ce classement en zone 1 AUe de la partie de parcelle YV67.



Extraits cartographiques de l'EI sur la ZAC
Sublaines / Bois Gaulpied – Mai 2023 BE
THEMA ENVIRONNEMENT



■ INCIDENCE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUi du 28 octobre 2021

☐ **Diagnostic environnemental**

Le territoire de Bléré Val-de-Cher est un territoire très riche d'un point de vue environnemental. Différents paramètres sont à prendre en compte pour appréhender cet environnement. Bléré Val-de-Cher possède des écosystèmes riches et très intéressants, accueillant une multitude d'espèces patrimoniales, dont certaines sont protégées au niveau régional ou national.

Les espaces les plus intéressants du point de vue de la biodiversité sont les boisements, les zones humides et les milieux ouverts. Cette richesse naturelle est mise en évidence par la présence sur le territoire intercommunal de plusieurs zones d'inventaires et zones réglementaires (6 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II, zone Natura 2000 ZPS Champagne, 2 ENS, 2 sites classés).

L'offre touristique sur la communauté de communes est tournée vers le tourisme vert et culturel (patrimoine architectural, œnotourisme). Avec le Château de Chenonceau (plus de 850 000 visiteurs), ses chemins de randonnées pédestres, ses itinéraires vélo, son patrimoine local (loges de vignes...etc), le Château de Montpoupon, le Château de Nitray, etc. ; le tourisme représente aujourd'hui une opportunité pour le développement économique du territoire.

L'enjeu ici est de définir l'équilibre entre protection de l'environnement et des paysages et développement touristique.

Le territoire de Bléré Val-de-Cher est particulièrement agricole, avec des espaces organisés principalement autour de la culture intensive de céréales et d'oléagineux ainsi que par la viticulture. Le secteur connaît un certain déclin, autant en termes de surface que du nombre d'exploitations. La communauté de communes se démarque par sa richesse d'AOC et AOP des vins de la Loire. Le territoire est marqué par la présence d'un réseau hydrographique organisé par le Cher au nord et l'Indre au sud-ouest. Il est accompagné par des zones humides en forte régression. La préservation de la qualité et de la ressource en eau est un enjeu important pour le territoire, qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans les futurs projets.

En lien avec la présence de nombreux cours d'eau et zones humides, le territoire de Bléré Val-de-Cher présente un risque d'inondation par débordement (PPRI du Cher et de l'Indre), ainsi que du fait des remontées de nappes.

■ INCIDENCE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

□ Diagnostic environnemental

D'autres risques naturels ont été identifiés sur la communauté de communes, il s'agit du risque retrait gonflement des argiles : tout le territoire est concerné par un aléa fort à moyen.

Le risque mouvement de terrain de surface est présent sur les coteaux au nord du Cher, ainsi qu'aux abords de l'Indre avec le recensement d'éboulements et d'effondrements. Le risque de séisme est quant à lui faible. Ces risques apportent des contraintes aux futurs projets sur Bléré Val-de-Cher. Quelques industries sont présentes sur le territoire et soumettent les populations et l'environnement à des risques de pollution.

Deux établissements ICPE classés SEVESOII sont assortis d'un PPR Industriel qui concerne les communes de Bléré, Sublaines, Cigogné et Céré-la-Ronde. 11 autres ICPE sont dispersées en particulier sur les communes riveraines de la rivière Cher. D'autres risques industriels sont présents à travers le transport de matières dangereuses et la présence de l'autoroute A85 et la RD976.

Ce risque devra aussi être pris en compte pour les futurs projets situés en bordure de cet axe de communication.

□ L'évaluation environnementale

1. Orientations et incidences du plan sur la consommation d'espace et la biodiversité

Les notions de consommation d'espaces et de biodiversité sont souvent associées, car elles interagissent. Dans le cas de Bléré-Val-de-Cher, la réflexion basée autour du PADD aboutit à un équilibre entre une consommation d'espace et une préservation de milieux identifiés comme présentant des enjeux particuliers. Si des espaces sont ouverts à l'urbanisation, ils ont été réfléchis pour réduire leur impact environnemental. Aussi, les OAP sectorielles prennent en compte la trame verte à travers le paysagement des sites qui feront l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité. Toute ouverture à l'urbanisation est synonyme de perte d'habitat, mais le choix de la localisation des nouvelles zones à urbaniser permet de réduire les impacts, aucun habitat d'intérêt communautaire n'est d'ailleurs concerné par des zones ouvertes à l'urbanisation.

Aujourd'hui, les enjeux liés à la biodiversité sur le territoire du PLUi concernent le maintien des milieux ouverts, des zones humides et des corridors écologiques et le renforcement la trame verte aux niveaux territorial, périurbain et urbain, pour une plus grande transparence écologique.

■ INCIDENCE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

2. Orientations et incidences du plan sur les sites Natura 2000

Le territoire de Bléré-Val-de-Cher est concerné par un site NATURA 2000 ZPS « Champeigne ». Ce zonage occupe les paysages de plateau agricole dans le sud du territoire. Un unique nouveau secteur ouvert à l'urbanisation concerne la ZPS sur la commune de Sublaines. Il est situé en continuité de l'enveloppe urbaine existante et concerne une surface de 0,5 hectares soit moins de 0,9% de la surface du site Natura 2000 compris dans le périmètre de Bléré Val-de-Cher.

Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'avifaune sont donc négligeables. Deux autres secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés à 100 et 300 mètres de la ZPS sur la commune de Cigogné. Ces secteurs sont situés dans le prolongement du tissu urbain et limitent fortement les incidences sur les espèces concernées par la ZPS.

L'extension de la zone d'activité de Sublaines, située à 800 mètres au nord va avoir des conséquences négatives en matière d'émission de bruit, de modification des régimes hydrologiques locaux et de risque de collision accru entre des trafics PL/VL augmentés et des oiseaux. Sa réalisation sera conditionnée à l'élaboration et aux conclusions d'une étude d'évaluation des incidences. L'ensemble des enjeux est pris en compte pour limiter au maximum les impacts de l'urbanisation. Le plan de zonage et le règlement respectent les orientations du PADD et assurent leur mise en œuvre.

3. Les incidences du PLUi sur les zones humides

Les zones humides ont été prises en compte dès le début de la réflexion sur les secteurs à urbaniser. Des expertises écologiques ont été conduites au printemps et à l'automne 2019. Ainsi, plusieurs mesures d'évitement ont pu être mises en place. Les zones humides étant des milieux protégés en France, les futurs projets d'aménagement devront respecter la réglementation nationale sur les zones humides.

Le territoire de Bléré-Val-de-Cher présente des enjeux importants concernant les zones humides puisque les communes sont concernées par le risque inondation. L'ensemble des enjeux devra être pris en compte dans les projets d'aménagement pour limiter au maximum les impacts de l'urbanisation. A défaut d'être évités, les impacts sur les zones humides devront être compensés.

4. Orientations et incidences du plan sur le paysage et sur le patrimoine bâti

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation a irrémédiablement des effets sur le paysage. Dans le cas du PLUi de Bléré Val-de-Cher, les incidences potentielles sont globalement maîtrisées, le PLUi prend en compte les incidences potentielles sur le paysage : la continuité de la couverture boisée, les paysages agricoles de coteaux viticoles et de plateau agricoles et les points de vue seront peu altérés par l'ouverture harmonieuse d'une urbanisation intégrée aux noyaux urbains anciens. L'urbanisation des coteaux et du site de la ZA du Bois Gaulpied, par leur positionnement topographique ou l'importance de leur surface présentent des enjeux mais leurs effets sont maîtrisés par l'intégration de mesures paysagères dans leur OAP respectives.

Le PLUi met en place de nombreux outils pour limiter les incidences potentielles sur le paysage et le patrimoine bâti : • les espaces boisés classés, la protection d'éléments au titre de l'article L.151-23 du CU, • la gestion des hauteurs des constructions • l'OAP thématique « vallée du Cher » • la protection d'élément de patrimoine au titre de l'article L.151-19 du CU : patrimoine bâti, mur...

■ INCIDENCE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

5. Orientations et incidences du plan sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie

Le PLUi impacte peu la qualité de l'air mais il est indéniable que l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser sera consommateur d'énergie. En améliorant les déplacements, le PLUi de Bléré Val-de-Cher aura probablement une incidence positive sur la qualité de l'air. La consommation d'énergie est peu abordée dans le PADD, alors que le développement de l'urbanisation et de la population va forcément entraîner une augmentation de la consommation énergétique. L'utilisation des énergies renouvelables (bois, solaire) est encouragée par l'intercommunalité. Un PCET est mis en place et 42 actions concourent à réduire les émissions de CO2 et la pollution atmosphérique.

6. Orientations et incidences du plan sur la ressource en eau

L'augmentation du nombre d'habitants et des activités économiques va conduire à une augmentation des besoins en eau. Or les ressources sont limitées sur le territoire du fait que la majeure partie des communes dépendent de la nappe du Cénomanien pour l'eau potable. Les conflits liés à l'eau entre les différents acteurs pourraient être amenés à s'accroître dans les années à venir dans un contexte de crise climatique conduisant à une augmentation des besoins. La reconquête qualitative des fonctionnements hydrographiques est conduite pour assurer une meilleure disponibilité de la ressource en eau, et répondre à l'exercice des activités humaines.

La qualité et la fonctionnalité de la ressource hydrographique sont assurées par le bon fonctionnement des trames bleues, la préservation des zones humides et de la maille bocagère, la gestion agricole et notamment des effluents agricoles (stabulation, élevage), la performance du réseau d'assainissement et des stations d'épuration, etc. Dans l'objectif de préserver la qualité de l'eau, le PADD entend limiter les ruissellements en limitant l'étalement urbain et en limitant l'artificialisation du sol dans le tissu urbain.

Par ailleurs, il s'agit d'améliorer le réseau d'assainissement et des rejets ainsi que de préserver les milieux naturels en prenant en compte notamment les zones humides et les zones inondables. Les solutions envisagées visent à équilibrer les ressources et les besoins en situation future par l'optimisation d'ouvrages existants, ou encore des propositions de recherches d'une nouvelle ressource (en évitant toute nouvelle sollicitation de la nappe du Cénomanien). La distribution homogène des stations d'épurations et le développement de l'assainissement non collectif de l'intercommunalité devraient limiter de manière considérable les incidences du PLUi sur les rejets dans le milieu naturel. Des travaux de sécurisation des installations devront être prévus sur la STEU de Bléré, située en zone inondable.

7. Orientations et incidences sur les risques naturels et technologiques et sur les nuisances sonores

À travers le PLUi, la communauté de communes prend en compte les différents auxquels elle est exposée. Les incidences sur les risques naturels et technologiques ainsi que sur les nuisances sonores sont très limitées, la constructibilité n'étant pas prévue dans les secteurs présentant le plus d'enjeux.

8. Orientations et incidences du plan sur la gestion des déchets

La forme d'urbanisation et le développement choisi limite de manière considérable les incidences du PLUi sur la gestion des déchets

■ INCIDENCE DE LA MODIFICATION **SIMPLIFIÉE** SUR L'ENVIRONNEMENT

Synthèse des incidences du PLUi sur l'environnement

L'analyse des orientations du PADD et de leur retranscription dans les autres éléments qui composent le PLUi permet d'évaluer les incidences de la mise en place du PLUi.

Dans cette analyse, il faut d'abord prendre en compte les caractéristiques de Bléré Val-de-Cher, territoire au patrimoine naturel et paysager riche et diversifié. C'est à la fois un territoire rural et forestier sous l'influence de l'agglomération tourangelle proche. Il est défini par la vallée du Cher qui parcourt le territoire est en ouest dans sa partie nord. Ces coteaux sont caractérisés par des points de vue intéressants sur le domaine viticole. La forêt d'Amboise s'inscrit sur le plateau et délimite le territoire de la communauté de commune au nord. Le sud est dominé par un plateau agricole dédié à la grande culture. L'ensemble est drainé par des cours d'eau rejoignant le Cher en rive gauche.

Les infrastructures longent le Cher au contact de la vallée ou bien de manière parallèle sur le plateau agricole. Les activités et l'habitat sont répartis dans les pôles au contact de la vallée du Cher. Ceci constituant l'identité du territoire avec son patrimoine paysager, bâti et environnemental source d'attractivité résidentielle, touristique et économique.

La déclinaison des différents facteurs a permis d'analyser point par point les enjeux environnementaux qui ont été dégagés dans le diagnostic environnemental.

Un échange s'est opéré entre les deux équipes « PLUi » et « Évaluation environnementale » afin qu'une prise en compte des caractéristiques et des enjeux environnementaux du territoire soit la plus aboutie possible. Les incidences du PLUi sur l'environnement sont moindres sur les thèmes de la biodiversité, du patrimoine bâti, des risques naturels et technologiques, les nuisances sonores et la gestion des déchets. Les outils mis en œuvre permettent une préservation voire une valorisation de la situation initiale. En revanche, la consommation d'espace, la ressource en eau, la consommation énergétique et la gestion des déplacements sont quatre aspects qui sont plus impactés par le PLUi. Néanmoins, les zones identifiées et la densification de l'urbanisation ont été choisies de manière à minimiser les incidences sur l'environnement

■ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le Scot de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais

Le SCOT l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais a été approuvé le 9 juillet 2018.

Le Document d'Objectifs et d'Orientations se décline en 22 orientations organisées selon les thématiques / objectifs suivants :

1. Positionnement du territoire : Concilier identités locales et complémentarité avec les pôles voisins
2. Qualité environnementale et patrimoniale : Préserver les patrimoines naturels et bâtis
3. Développement et renouveau urbain : Assurer la maîtrise et la qualité des formes urbaines
4. Développement économique : Favoriser un développement économique autonome
5. Équipements et services du territoire : Concilier efficacité et mutualisation
6. Infrastructures de transport et déplacements : Faciliter les mobilités « durables »

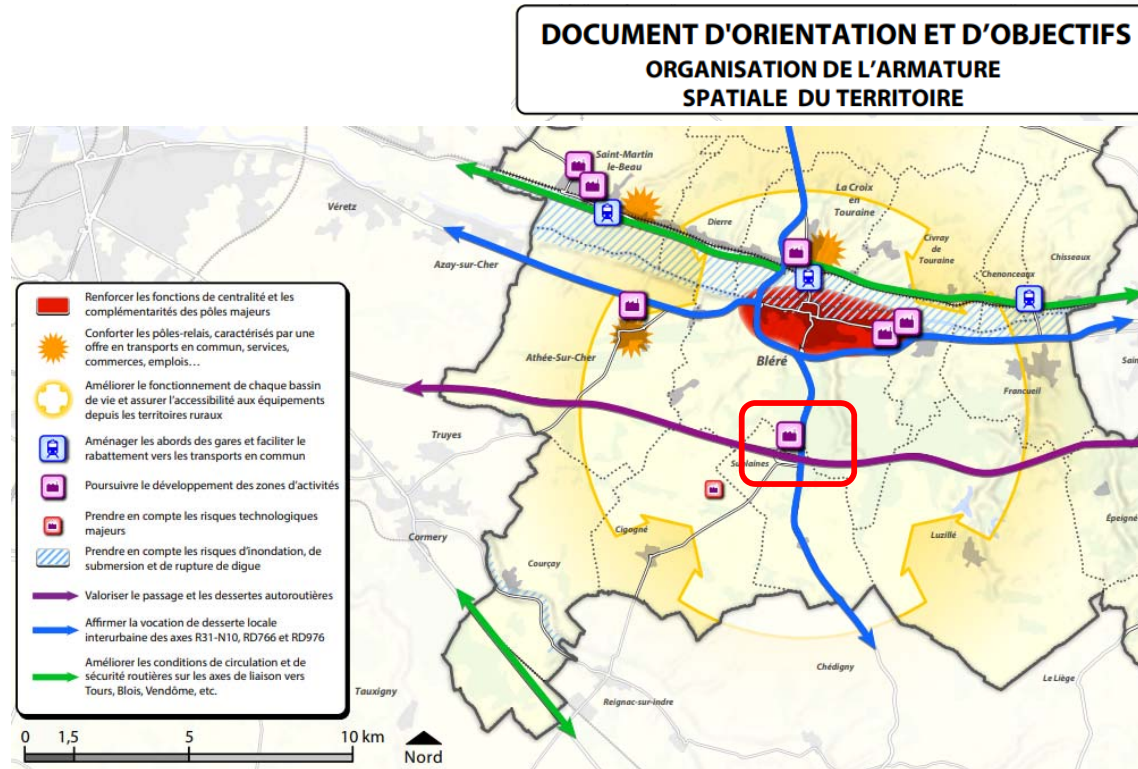
Le DOO est un document réglementaire, dont l'application peut relever de principes juridiques. Ses règles s'imposent aux documents d'urbanisme de rang plus local (PLUi, notamment) et à d'autres démarches.

98 - Prescription

Sont déclarées ZA structurantes : sur la CC du Castelrenaudais, la ZA « Porte de Touraine -Autrèche » ; sur la CC du Val d'Amboise, « La Boitardière II » ; sur la CC Bléré - Val de Cher, « **ZA Sublaines- Bois Gaulpied** ».

Ces 3 sites d'activités se retrouvent autour d'objectifs préférentiels similaires : accueillir de nouvelles entreprises et permettre leur développement, en ciblant à la fois les potentialités liées au développement d'entreprises locales qui souhaiteraient se « délocaliser localement », mais aussi l'accueil de nouvelles entreprises ; accueillir des activités importantes par leur taille, l'importance des flux de transport qu'elles génèrent et leurs besoins en infrastructures spécifiques ; recevoir une vocation mixte Industrie - Artisanat (Production / Construction) - Services aux entreprises - Fonctions commerciales ; être optimisés, au regard de leurs situations et des aménagements envisagés. Cependant, leur différenciation s'impose par le critère de localisation, qui définit des prospects d'entreprises distincts selon le site d'activités considéré : une distance de 35 km entre le parc d'Autrèche et le parc de Sublaines ; la localisation du Parc « Porte de Touraine – Autrèche » sur l'A10 (Bordeaux – Tours – Paris) ; la localisation du Parc « La Boitardière II » sur la RD 31 et autour d'un Pôle Amboise – Val de Loire ; la localisation du Parc « Sublaines –Bois Gaulpied » sur l'A85 (Nantes – Angers – Vierzon – Lyon).

La notion de complémentarité de ces sites se fera donc en fonction de leur répartition au sein des 3 bassins de vie et de leur phasage échelonné sur les 15 prochaines années environ.



■ COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le Scot de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais

99 - Prescription

Au total, l'offre de sites d'activités présents sur le territoire du SCoT porte actuellement sur 389 ha. S'y ajoutent les extensions prévues ou potentielles établies dans le cadre des stratégies de développement communautaires sur les court, moyen et long termes. La programmation foncière du SCoT ABC évalue ces disponibilités à **+235 ha, pour un total d'environ 625 ha à l'horizon 2030**. Cette progression équivaut à 0,26% de la superficie du territoire et 1,24% des surfaces urbanisées en 2013.

La mobilisation de ce potentiel foncier est déjà encadrée sur le territoire du SCoT par des procédures de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), qui déterminent la répartition dans le temps et l'espace des superficies ouvertes à l'urbanisation. La création d'emplois qui en résultera est estimée à environ 3760 emplois à long terme (en prenant la moyenne brute actuelle de 16 emplois/ha).

Compatibilité avec le SCoT : La modification simplifiée du PLUi ne fait que permettre de finaliser une ZAE lancée en 2018 et mettre en cohérence le périmètre opérationnel avec le périmètre du Plan local d'urbanisme.

Son périmètre global a été entériné par le SCoT avec une extension de 63,7 ha pour la zone 1 AUe à Bléré dans le cadre du PLUi approuvé le 28 octobre 2021.

Dès lors, en corrigeant une erreur matérielle – oubli d'une parcelle de 8450 m² -, la présente procédure de modification simplifiée ne saurait remettre en question la compatibilité des procédures antérieures, avec le SCoT – Révision simplifiée n°1 du PLU de Bléré de 2015 et Elaboration du Plui de 2021.

■ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le SRADDET Centre Val de Loire

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été approuvé le 04 février 2020, suite à la promulgation de la loi NOTRe du 7 août 2015. L'objectif est de planifier le développement des territoires à moyen et long terme grâce à l'action conjuguée de tous les acteurs publics.

Le SRADDET est surnommé par le Centre-Val de Loire « LA RÉGION 360° ». Pour cause : il a pour but de relever les défis nés des transformations institutionnelles, économiques, numériques et sociétales. Parmi eux : la préservation et la promotion du patrimoine naturel, la redynamisation des centres-ville et centres bourgs, la rénovation et la construction de logements sociaux, le maintien et le développement de la communauté étudiante, la modernisation des transports publics et la réduction des consommations énergétiques. Des défis que le Centre-Val de Loire souhaite relever d'ici 2030 avec la contribution de tous les acteurs locaux.

Il se compose de grandes orientations et de plusieurs objectifs (déclinés par des règles, non présentées ici car au nombre de 47).

- **ORIENTATION 1** : des femmes et des hommes acteurs de changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée

Les objectifs :

- La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en Région Centre Val de Loire
- Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent
- Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement
- Une région coopérante avec les régions qui l'entourent

➔ La modification du PLUi n'est pas concernée par cet enjeu à grande échelle.

■ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le SRADDET Centre Val de Loire

- **ORIENTATION 2 : Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise**

Les objectifs :

- Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers:
- Un habitat toujours plus accessible à la hauteur des changements sociaux, climatiques et économiques:
- Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique :
- Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional
- L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi

La modification du PLUi n'est pas concernée par cet enjeu à grande échelle.

■ COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le SRADDET Centre Val de Loire

■ ORIENTATION 3 : booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée

Les objectifs :

- Une qualité d'accueil et une attractivité renforcées pour booster notre développement économique et touristique
- Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive
- Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir
- Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux
- Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires
- La Région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe

➔ La modification simplifiée du PLUi répond à cette orientation du SRADDET en ce qu'elle permet de finaliser et mettre en cohérence un projet économique de 1er ordre à l'échelle régionale, au vu de son positionnement en ancrage sur un échangeur autoroutier, de son ampleur surfacique, et de son attractivité sur des entreprises diversifiées et sources d'emplois pour le territoire.

La qualité d'aménagement et de performance de la ZAE va aussi dans le sens du SRADDET pour une économie à la pointe pour relever les défis environnementaux et valoriser les ressources locales.